



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА

ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ



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

Ниш, 2025. година



**ГРАД НИШ
СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

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

**НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА
ГРАД НИШ**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ**

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Руководилац израде Плана,

в.д. Директора,

Зоран Живић, дипл.инж.арх.
лиценца број 221А07723

Милан Милојевић, маст.инж.саоб.

Ниш, 2025. година

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

НАРУЧИЛАЦ:	ГРАД НИШ
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	ГРАДСКА УПРАВА-УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ
ОБРАЂИВАЧ:	ЛП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ
СТРУЧНИ ТИМ	
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Зоран Живић, дипл.инж.арх.
Полазне основе, урбанизам:	Зоран Живић, дипл.инж.арх.
Саобраћај:	Марија Јовић, дипл.инж.грађ. Вања Богдановић, грађ.тех.
Енергетска, телекомуникациона и водопривредна инфраструктура:	Миодраг Петровић, дипл.инж.ел. Јелена Златковић, маст.инж.грађ. Весна Стојановић, дипл.инж.грађ.
Геодезија:	Зорица Голубовић, инж.геод.
Техничка подршка:	Ирена Матицек, прав.техн. Марко Томовић, мат. гимн.
СТРУЧНА КОНТРОЛА:	Мариана Митић, дипл.инж.арх. 200 1455 14

в.д. Директора,

Милан Милојевић, маст.инж.саоб.

С а д р ж а ј

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ.....	1
1. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	
1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	2
1.1.1. Правни основ	2
1.1.2. Плански основ	2
1.2. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА	2
1.3. ПРИКУПЉЕНИ УСЛОВИ И ПОДАЦИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	5
2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	
2.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА	7
2.2. ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА, СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА	8
2.2.1. Површине јавне намене	8
2.2.2. Површине остале намене	10
2.2.3. Биланс површина.....	11
2.3. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	12
2.3.1. Регулационе линије улица, површине јавне намене и грађевинске линије за зоне за које није предвиђена израда плана детаљне регулације.....	13
2.3.2. Нивелационе коте раскрсница улица и површина јавне намене (нивелациони план) за зоне за које није предвиђена израда плана детаљне регулације.....	13
2.4. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ПОВРШИНАМА И ОБЈЕКТИМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	14
2.4.1. Тротоари и пешачке стазе.....	14
2.4.2. Места за паркирање.....	14
2.4.4. Прилази до објекта	15
2.5. КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ, СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ	15
2.5.1. Општински путеви	15
2.5.2. Електроенергетска мрежа	16
2.5.3. Телекомуникационе мреже.....	18
2.5.4. Водоснабдевање	19
2.5.5. Каналисање	21
2.5.6. Регулација водотокова	23
2.6. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА	24
2.7. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА, ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА	24
2.7.1. Услови заштите непокретних културних добара, добара која уживају претходну заштиту и евидентираних културних добара.....	23
2.7.2. Добра под претходном заштитом и добра са споменичким својствима на подручју Плана	24
2.7.3. Услови и мере заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту.....	27

2.8.	ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЛЈУДИ.....	30
2.9.	УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ.....	34
2.9.1.	Концепција мреже зелених површина и начин њиховог одржавања	34
2.9.2.	Врсте зелених површина.....	34
2.10.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	41
3.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
3.1.	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	37
3.1.1.	Врста и намена објеката који се могу градити, односно класа и намена објеката чија је изградња забрањена.....	44
3.1.2.	Услови и начин обезбеђивања приступа грађевинској парцели/комплексу и простору за паркирање	44
3.1.3.	Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, и површина грађевинске парцеле	44
3.1.4.	Положај објекта у односу на регулацију, границе грађевинске парцеле и грађевинску линију	45
3.1.5.	Услови изградње других објеката на истој грађевинској парцели	46
3.1.6.	Максимална висина објекта у односу на нагиб терена.....	48
3.1.7.	Кота приземља.....	48
3.1.8.	Подрумска етажа	48
3.1.9.	Поткровна етажа	49
3.1.10.	Ограђивање парцела.....	49
3.1.11.	Постављање спољњих степеница	49
3.1.12.	Одводњавање површинске воде	49
3.1.13.	Правила за реконструкцију, доградњу, адаптацију и санацију постојећих објеката.....	50
3.1.14.	Правила за архитектонско обликовање објеката	51
3.1.15.	Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката.....	51
3.2.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ.....	53
3.2.1.	Основно образовање	53
3.2.2.	Култура (Дом културе)	53
3.2.3.	Комуналне делатности (Гробље)	54
3.2.4.	Зелене површине и слободне.....	54
3.2.5.	Становање С2 - становање у рубним деловима насеља.....	55
3.2.6.	Становање С1 - Мешовито становање (становање са делатностима)	56
3.2.7.	Угоститељско-туристички садржаји	58
3.2.8.	Инфо туристички пункт.....	59
3.2.9.	Верски објекат/црква	59
3.3.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА МРЕЖА И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ	60
3.3.1.	Саобраћајна инфраструктура	60
3.3.2.	Електроенергетска мрежа	61
3.3.3.	Телефонска мрежа	62
3.3.4.	Водоводна инфраструктура.....	63
3.3.4.1.	Резервоар.....	64
3.3.5.	Канализациона инфраструктура	65
3.4.	ПРЕГЛЕД ПЛАНИРАНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА	67

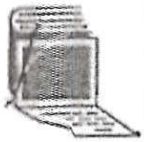
3.5.	ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА, ОДНОСНО ПРОЈЕКТА УРБАНЕ КОМАСАЦИЈЕ	68
4.0	ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....	70

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

1.0.	Граница плана и постојеће стање коришћења простора	Р 1:2500
2.1,2.	Детаљна намена површина	Р 1:1.000
3.1,2.	Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима.....	Р 1:1.000
3.3.	Попречни профили јавних саобраћајница	Р 1: 200
3.4,5.	Површине јавне намене: план регулације са аналитичко-геодетским елементима за обележавање	Р 1:1.100
3.6.	Координате тачака површина јавне намене	
4.1,2.	Грађевинске линије и спратност објеката.....	Р 1:1.000
5.1,2.	План грађевинских парцела и смернице за спровођење	Р 1:1.000
6.1,2.	Мреже и објекти инфраструктуре: Синхрон план	Р 1:1.000

В. ДОКУМЕНТАЦИЈА

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски
број

07261063

СТАТУСИ

Статус привредног субјекта

Активан

Са статусом социјалног
предузетништва

Не

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма

Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Скраћено пословно име

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта		
Општина	МЕДИЈАНА	
Место	НИШ (МЕДИЈАНА), МЕДИЈАНА	
Улица	7. Јули	
Број и слово	6	
Спрат, број стана и слово	/ /	

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ		
Подаци оснивања		
Датум оснивања	28.02.1990	
Време трајања		
Време трајања привредног субјекта	Неограничено	
Преtezна делатност		
Шифра делатности	7111	
Назив делатности	Архитектонска делатност	
Остали идентификациони подаци		
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	100334647	
Подаци од значаја за правни промет		
Текући рачуни		
	200-3063670101002-08 105-0161200002713-08 840-00000000348743-44 105-00000000000484-32 105-00000000008161-87 325-95008000000616-44	
Подаци о статусу / оснивачком акту		
	Датум важећег статута	
	Датум важећег оснивачког акта	23.05.2013

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

супотписом

Назорни одбор

Председник надзорног одбора

Име

Небојша

Презиме

Ловић

ЈМБГ

3108966730052

Чланови надзорног одбора

1.

Име

Милош

Презиме

Ђорђевић

ЈМБГ

2102990730010

2.

Име

Милан

Презиме

Милосављевић

ЈМБГ

1701976730021

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Пословно име

Град Ниш

Регистарски /
Матични број

17620541

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 100.00 RSD

износ

датум

Уписан: 100,000.00 RSD

износ

датум

Уплаћен: 100.00 RSD	01.07.2013
износ	датум
Уплаћен: 100,000.00 RSD	24.02.2015
Удео	износ(%) 100.00000000000000

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

Регистратор, Миладин Маглов



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

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



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 154-00-00979/2022-07

Датум: 13.4.2023. године

Београд, Немањина 22-26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, са седиштем у Београду, Немањина 22-26, решавајући по пријави за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, коју је поднео Зоран Љ. Живић, из Ниша - Медијана, ул. Мије Петровића бр. 10/33, на основу члана 162. ст. 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 - УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021, у даљем тексту: Закон), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16, 95/18 - Аутентично тумачење и 2/2023 – одлука УС) и Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности, као и лиценцама за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача и регистрима лиценцираних лица („Службени гласник РС”, бр. 2/2021, у даљем тексту: Правилник), а на предлог Комисије за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, доноси

РЕШЕЊЕ

I УТВРЂУЈЕ СЕ да је Зоран Љ. Живић, ЈМБГ 1103978730032, дипломирани инжењер архитектуре из Ниша - Медијана, ул. Мије Петровића бр. 10/33, положио стручни испит за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за обављање стручних послова урбанистичког планирања.

II ИЗДАЈЕ СЕ лицу именованом у ставу I диспозитива лиценца за архитекту урбанисту за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области архитектура, уже стручне области урбанизам, (ознака лиценце: УП 02), број: 221A07723, чиме стиче професионални назив лиценцирани архитекта урбаниста.

Образложење

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

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

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

Зоран Љ. Живић из Ниша - Медијана, ул. Мије Петровића бр. 10/33, дана 8.9.2022. године, поднео је пријаву за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам.

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

Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за лиценцираног урбанисту и лиценцираног архитекту урбанисту, је увидом у пријаву и све прилоге утврдила да је подносилац пријаве, приложио следеће: очитану личну карту, копију извода из матичне књиге рођених; копију дипломе о стеченом високом образовању на Грађевинско - Архитектонском факултету у Нишу, Универзитета у Нишу, на архитектонском одсеку број: 1675 од 5.7.2011. године; доказ о радном искуству – потврде послодавца: ЈП Завод за урбанизам Ниш, бр. 3334 од 18.8.2022. године и бр. 3473 од 6.9.2022. године, доказ о стручним резултатима - на прописаном обрасцу личну референц листу, чиме је констатовала да је кандидат приложио сву документацију прописану правилником и да су испуњени услови за полагање стручног испита.

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

Чланом 38. Закона о планирању и изградњи, између осталог прописано је да стручне послове руковођења и израде урбанистичких планова у својству одговорног урбанисте може да обавља лиценцирани урбаниста, односно лице са професионалним називом лиценцирани архитекта урбаниста које је уписано у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописом којим се уређује полагање стручног испита, издавање лиценце и упис у регистар. Лиценцирани архитекта урбаниста може бити лице са стеченим високим образовањем из стручне области архитектура, односно уже стручне области урбанизам обима од најмање 300 ЕСПБ или еквивалентног нивоа утврђеног другим посебним прописима, положеним стручним испитом из уже стручне области урбанизма, одговарајућим стручним искуством у трајању од најмање три године и стручним резултатима (референце) из уже стручне области урбанизма. Право коришћења професионалног назива лиценцирани архитекта урбаниста има лице које испуњава услове из става 3. овог члана, односно лице коме је издата лиценца за одговорног урбанисту за руковођење изградом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката у складу са прописима који су важили до ступања на снагу закона и које је уписано у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописима донетим на основу закона.

Лиценцирани архитекта урбаниста обавља стручне послове урбанистичког планирања у складу са Законом и правилником којим се ближе прописују стручни

послови просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности које обављају лиценцирана лица.

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

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

МИНИСТАР

Горан Весић





Република Србија
**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Број: 154-01-01368/2022-07

Датум: 13.4.2023. године

Београд, Немањина 22-26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, са седиштем у Београду, Немањина 22-26, решавајући по пријави за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области грађевинско инжењерство, коју је поднела Марија М. Јовић, из Ниша-Палилула, ул. Здравке Вучковић бр. 8, на основу члана 162. ст. 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 - УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021, у даљем тексту: Закон), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16, 95/18 - Аутентично тумачење и 2/2023 - одлука УС) и Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности, као и лиценцама за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача и регистрима лиценцираних лица („Службени гласник РС”, бр. 2/2021, у даљем тексту: Правилник), а на предлог Комисије за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, доноси

РЕШЕЊЕ

I УТВРЂУЈЕ СЕ да је Марија М. Јовић, ЈМБГ 2502980735055, дипломирани инжењер грађевинарства из Ниша-Палилула, ул. Здравке Вучковић бр. 8, положила стручни испит за ужу стручну област урбанизам за обављање стручних послова урбанистичког планирања.

II ИЗДАЈЕ СЕ лицу именованом у ставу I диспозитива лиценца за урбанисту за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области грађевинско инжењерство, (ознака лиценце: УП 02-02), број: 240И06323.

Образложење

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

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

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

Марија М. Јовић из Ниша-Палилула, ул. Здравке Вучковић бр. 8, дана 1.12.2022. године, поднела је пријаву за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области грађевинско инжењерство.

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

Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за лиценцираног урбанисту и лиценцираног архитекту урбанисту, је увидом у пријаву и све прилоге утврдила да је подносилац пријаве, приложио следеће: очитану личну карту, копију извода из матичне књиге рођених; копију дипломе о стеченом високом образовању на Грађевинско-архитектонском факултету у Нишу, Универзитета у Нишу, на саобраћајно-конструктивном смеру, грађевинског одсека, број: 1515 од 1.10.2010. године; доказ о радном искуству – потврду послодавца: ЈП Завод за урбанизам Ниш, бр. 4201 од 21.11.2022. године, доказ о стручним резултатима - на прописаном обрасцу личну референц листу, чиме је констатовала да је кандидат приложио сву документацију прописану правилником и да су испуњени услови за полагање стручног испита.

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

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

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

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

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





Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 001549877 2024

Датум: 3.7.2024. године
Београд, Немањина 22-26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, са седиштем у Београду, Немањина 22-26, решавајући по пријави за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области грађевинско инжењерство, коју је поднела Јелена Д. Златковић, из Ниша, ул. Булевар Немањина бр. 16А/19, на основу члана 162. ст. 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 - УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023, у даљем тексту: Закон), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16, 95/18 - Аутентично тумачење и 2/2023 - одлука УС) и Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности, као и лиценцама за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача и регистрима лиценцираних лица („Службени гласник РС”, бр. 2/2021, у даљем тексту: Правилник), а на предлог Комисије за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, доноси

РЕШЕЊЕ

I УТВРЂУЈЕ СЕ да је Јелена Д. Златковић, ЈМБГ 2808991735059, мастер инжењер грађевинарства из Ниша, ул. Булевар Немањина бр. 16А/19, положила стручни испит за ужу стручну област урбанизам за обављање стручних послова урбанистичког планирања.

II ИЗДАЈЕ СЕ лицу именованом у ставу I диспозитива лиценца за урбанисту за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области грађевинско инжењерство, (ознака лиценце: УП 02-02), број: 240И15824.

Образложење

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

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

Решењем Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број 119-01-00993/2023-07 од 15. 6. 2023. године, донетим у складу са чланом 161. став 4. и 162. став 1. Закона, образована је Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова (у даљем тексту: Комисија).

Јелена Д. Златковић, из Ниша, ул. Булевар Немањина бр. 16А/19, дана 10.4.2024. године, поднела је пријаву за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области грађевинско инжењерство.

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

Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за лиценцираног урбанисту и лиценцираног архитекту урбанисту, је увидом у пријаву и све прилоге утврдила да је подносилац пријаве, приложио следеће: очитану личну карту, извод из матичне књиге рођених; копију дипломе о стеченом високом образовању на основним академским студијама првог степена на Грађевинско-архитектонском факултету у Нишу, Универзитета у Нишу, студијски програм: Грађевинарство, број: 1104 од 21.11.2019. године; копију дипломе о стеченом високом образовању на мастер академским студијама другог степена на Грађевинско-архитектонском факултету у Нишу, Универзитета у Нишу, студијски програм: Грађевинарство, број: 1044 од 10.5.2022. године; доказ о радном искуству – потврду послодавца: ЈП Завод за урбанизам Ниш из Ниша, бр. 1129 од 9.4.2024. године, доказ о стручним резултатима - на прописаном обрасцу личну референц листу, чиме је констатовала да је кандидат приложио сву документацију прописану правилником и да су испуњени услови за полагање стручног испита.

Дана 21.6.2024. године, именована је положила стручни испит за ужу стручну област урбанизам за обављање стручних послова урбанистичког планирања, чиме је комисија констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење решења.

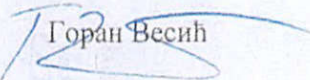
Чланом 38. Закона о планирању и изградњи, између осталог прописано је да стручне послове руковођења и израде урбанистичких планова у својству одговорног урбанисте може да обавља лиценцирани урбаниста, односно лице са професионалним називом лиценцирани архитекта урбаниста које је уписано у регистар лиценцираних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

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

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

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

МИНИСТАР


Горан Весић



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Весна Д. Стојановић

дипломирани грађевински инжењер
ЈМБ 1807965735032

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова инфраструктуре

Број лиценце

203 0863 05



У Београду,
01. септембра 2005. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

На основу члана 35. став. 8. 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),

ИЗЈАВЉУЈЕМ

Да је плански документ **План детаљне регулације насеља Чукљеник, на подручју Градске општине Нишка Бања** припремљен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона, као и да је плански документ припремљен и усклађен са Извештајем о обављеном јавном увиду.

Одговорни урбаниста,

Зоран Живић, дипл.инж.арх.
лиценца бр. 221A07723 (A)

В.Д. Директора,

Милан Милојевић, маст.инж.саоб.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу члана 35. став. 8. 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 ЧУКЉЕНИК, НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

План детаљне регулације насеља Чукљеник, на подручју Градске општине Нишка Бања, у даљем тексту: "План", ради се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације насеља Чукљеник, на подручју Градске општине Нишка Бања ("Сл.лист Града Ниша", бр. 126/2018), у даљем тексту: Одлука о изради.

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), на основу иницијативе Главног урбанисте Града Ниша бр. 1-38/2019-02 од 16.10.2019. године, односно на основу Програма развоја Града Ниша за 2019. годину ("Сл.лист града Ниша", бр. 126/2018), Поглавље "2.1. Студијска, урбанистичка и планска документација - уређење простора".

Плански обухват износи 105,31ha.

Циљ израде Плана је обезбеђивање услова за просторно уређење и изградњу свих планираних намена кроз директно спровођење, повезивање са садржајима Парка природе Јелашничке клисуре и Суве планине, стварање основа за остваривање туристичког потенцијала, спречавање, контролу, смањивање и санацију свих облика загађивања животне средине.

За потребе израде Плана, извршена је анализа критеријума за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја Плана на животну средину, на основу које је Градска управа града Ниша - Секретаријат за планирање и изградњу, уз претходно мишљење Секретаријата за привреду, одрживи развој и заштиту животне средине, донела Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације насеља Чукљеник, на подручју Градске општине Нишка Бања ("Сл.лист града Ниша", бр. 126/2018).

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

1. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ

План се ради на основу:

- Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18,31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 91/25), у даљем тексту: Закон,
- Статута Града Ниша ("Сл.лист Града Ниша", бр.88/08, 143/16 и 18/19),
- Одлуке о изради ("Сл. лист Града Ниша", бр. 126/2018),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/19 и 47/25).

1.1.2. Плански основ

Плански основ садржан је у Просторном плану административног подручја Града Ниша 2021. ("Службени лист Града Ниша", бр.45/11 и 85/22), у даљем тексту: Просторни план.

1.2. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Подручје Плана налази се југоисточно од центра Ниша, удаљено 15км ваздушном линијом, у јужном делу подручја Градске општине Нишке Бање. Подручје Плана обухвата катастарске парцеле у оквиру катастарске општине Чукљеник. Планом се разрађује подручје површине 105,31ha.

Граница подручја Плана поштује границу подручја сеоског насеља Чукљеник оквирно дату Просторним планом.

Подручје у границама Плана обухвата земљиште у грађевинском подручју сеоског насеља и земљиште ван границе грађевинског подручја (пољопривредно и шумско земљиште).

ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Граница Планског подручја почиње у граничној тачки к.п.бр.2714/2 и 2714/11 КО Чукљеник, од ове тачке ка југоистоку северном границом к.п.бр.2713, пресеца к.п.бр.4058 и 4055 наставља северном границом к.п.бр.4055 у прелому на североисток северном границом к.п.бр.3, 4, 1462, до граничне тачке к.п.бр.725/2 и 1462, одавде ка југоистоку прати северну границу к.п.бр.4048, 762, 764, 1355, 1352, 1354, 1353, источну границу к.п.бр.1353, 1321, 1323, северозападну границу к.п.бр.1328/1, 1328/2, 1324, 1325, источну границу к.п.бр.1319, северну границу к.п.бр.1317, 1316 до граничне тачке 1315 и 1316. Од ове тачке ка југоистоку северном границом 1300, 1292, 1285, 1242, 1239, источном границом к.п. бр. 1239, североисточном границом к.п. бр. 1240, 1738, 1739, 1741, 1750, пресеца к.п. бр.4046 у прелому на југозапад југоисточном границом к.п.бр.4046 до граничне тачке к.п.бр.1761 и 1769, одавде ка истоку северном границом к.п.бр.1769, 1768, источном границом к.п.бр.1768, јужном границом к.п.бр.1768, 1771 и даље правцем југозапада источном границом к.п.бр.1772/3 пресеца к.п.бр.4052, 2121/1, 2136, 2292 до граничне тачке к.п.бр.2292 и 2293. Од ове тачке ка југозападу југоисточном границом к.п.бр.2296, 2422/1, јужном границом к.п.бр.2434, 2439, 2440, 2441, 2442, 2445, одавде на југоисток прати источну границу к.п.бр.2446, 2450, северну границу к.п.бр.2465, 2471 до граничне тачке к.п.бр.2464 КО Чукљеник и к.п.бр.1317 КО Доња Студена, границом КО

Чукљеник и КО Доња Студена до граничне тачке к.п.бр.3709 и 3710 КО Чукљеник. Уласком у КО Чукљеник наставља северном границом к.п.бр.3709 у прелому на северозапад делом западном границом к.п.бр.3630, југоисточном границом к.п.бр.3714, 3716, 3732, 3733, југозападном границом к.п.бр.3733, 3734, 3664 до граничне тачке к.п.бр.3873 и 3874. Одавде правцем северозапада западном границом к.п.бр.4054, јужном границом к.п.бр.3596, 3594, 3591, 3571, југозападном границом к.п.бр.3568, 3552, 3363, 3364, 3374, југоисточном границом к.п.бр.3372, 3333, делом западном границом к.п.бр.4056, јужном границом к.п.бр.3191, западном границом к.п.бр.3279, јужном границом к.п.бр.3281, 3273 до граничне тачке к.п.бр.3273 и 3277. Од ове тачке ка северозападу западном границом к.п.бр.3273, 3272, 3271, 3257, 3258, 3259, 2854, јужном границом к.п.бр.3265, 3264, 3262, 3263, 3257, западном границом к.п.бр.3257, 3258, 2854, југозападном границом к.п.бр.2844, 2843, 2842, западном границом к.п.бр.2842, 2841/3, 2841/2, 2714/1, 2714/11 до почетне тачке.

ЦЕЛЕ ПАРЦЕЛЕ И ДЕЛОВИ ПАРЦЕЛА КО ЧУКЉЕНИК

1238/4; 1239; 1240; 1241; 1242; 1285; 1286; 1287; 1288; 1289; 1290; 1291; 1292; 1293; 1294; 1295; 1296; 1297; 1298; 1299; 1300; 1316; 1317; 1319; 1321; 1322; 1323; 1324; 1325; 1326; 1327/1; 1327/2; 1328/1; 1328/2; 1328/3; 1328/4; 1328/5; 1329; 1330; 1331; 1332; 1333; 1334; 1335; 1336; 1337; 1338; 1339; 1340; 1341; 1342; 1343; 1344; 1345; 1346; 1347; 1348; 1349; 1350; 1351; 1352; 1353; 1354; 1355; 1356; 1357; 1358; 1359; 1360; 1361; 1362; 1363; 1364; 1365; 1366; 1367; 1368; 1369; 1370; 1371; 1372; 1373; 1374; 1375; 1376; 1377; 1378; 1379/1; 1379/2; 1379/3; 1380; 1381; 1382; 1383; 1384/1; 1384/2; 1384/3; 1385/1; 1385/2; 1386/1; 1386/2; 1387; 1388/1; 1388/2; 1389; 1390; 1391; 1392; 1393; 1394; 1395; 1396; 1397; 1398; 1399; 1400; 1401; 1402; 1403/1; 1403/2; 1404; 1405; 1406; 1407; 1408; 1409; 1410; 1411; 1412; 1413; 1414/1; 1414/2; 1415; 1416; 1417; 1418; 1419; 1420; 1421; 1422; 1423; 1424; 1425; 1426; 1427; 1428; 1429; 1430; 1431; 1432; 1433; 1434/1; 1434/2; 1435; 1436; 1437; 1438; 1439; 1440; 1441; 1442; 1443; 1444; 1445/1; 1445/2; 1446; 1447; 1448; 1449; 1450; 1451; 1452; 1453; 1454; 1455; 1456; 1457; 1458; 1459; 1460; 1461; 1462; 1463; 1464; 1465; 1466; 1467; 1468; 1469; 1470; 1471; 1472; 1473; 1474; 1475; 1476; 1477/1; 1477/2; 1478; 1479; 1480; 1481; 1482; 1483; 1484; 1485; 1486/1; 1486/2; 1487; 1488; 1489; 1490; 1491; 1492; 1493; 1494; 1495; 1496; 1497; 1498; 1499; 1500; 1501; 1502; 1503; 1504; 1505; 1506; 1507; 1508; 1509; 1510; 1511; 1512; 1513; 1514/1; 1514/2; 1515/1; 1515/2; 1516; 1517/1; 1517/2; 1518/1; 1518/2; 1518/3; 1519; 1520; 1521; 1522; 1523; 1524; 1525; 1526; 1527/1; 1527/2; 1528; 1529; 1530/1; 1530/2; 1530/3; 1530/4; 1531; 1532/1; 1532/2; 1533; 1534; 1535; 1536; 1537; 1538; 1539; 1540; 1541; 1542; 1543; 1544; 1545; 1546; 1547; 1548; 1549; 1550; 1551; 1552; 1553; 1554; 1555; 1556; 1557; 1558; 1559; 1560; 1561; 1562; 1563; 1564; 1565; 1566; 1567; 1568; 1569; 1570; 1571; 1572; 1573/1; 1573/2; 1574; 1575; 1576; 1577; 1578; 1579; 1580; 1581; 1582; 1583; 1584; 1585; 1586; 1587; 1588; 1589; 1590; 1591; 1592; 1593; 1594; 1595/1; 1595/2; 1595/3; 1595/4; 1596; 1597; 1598; 1599; 1600; 1601; 1602/1; 1602/2; 1602/3; 1603/1; 1603/2; 1603/3; 1603/4; 1604; 1605; 1606; 1607; 1608; 1609; 1610; 1611; 1612; 1613/1; 1613/2; 1614/1; 1614/2; 1615; 1616; 1617; 1618; 1619; 1620; 1621/1; 1621/2; 1621/3; 1622; 1623; 1624; 1625; 1626/1; 1626/2; 1627; 1628; 1629; 1630; 1631; 1632; 1633; 1634/1; 1634/2; 1635/1; 1635/2; 1636; 1637; 1638; 1639; 1640; 1641; 1642; 1643; 1644; 1645; 1646; 1647/1; 1647/2; 1648/1; 1648/2; 1648/3; 1649; 1650; 1651; 1652; 1653; 1654; 1655; 1656; 1657; 1658; 1659; 1660; 1661; 1662; 1663; 1664; 1665; 1666; 1667; 1668; 1669; 1670; 1671; 1672; 1673; 1674; 1675; 1676/1; 1676/2; 1677; 1678; 1679; 1680/1; 1680/2; 1680/3; 1680/4; 1681/1; 1681/2; 1682; 1683; 1684; 1685; 1686; 1687; 1688; 1689; 1690; 1691; 1692; 1693; 1694; 1695; 1696; 1697; 1698; 1699; 1700; 1701; 1702; 1703; 1704; 1705; 1706; 1707; 1708; 1709; 1710; 1711; 1712; 1713; 1714; 1715; 1716; 1717; 1718; 1719; 1720/1; 1720/2; 1721; 1722; 1723; 1724; 1725; 1726; 1727; 1728; 1729; 1730; 1731; 1732; 1733; 1734; 1735; 1736; 1737; 1738; 1739; 1741; 1742; 1743; 1744; 1745; 1746; 1747; 1748; 1749; 1750; 1768; 1769; 1770; 1771; 1772/1; 1772/3; 2121/1; 2122; 2123; 2124; 2125; 2126; 2127; 2128; 2129; 2130; 2131; 2132; 2133; 2134; 2135; 2292; 2296; 2297; 2298; 2299; 2300/1; 2300/2; 2300/3; 2300/4; 2301/1; 2301/10; 2301/2; 2301/3; 2301/4; 2301/5; 2301/6; 2301/7;

2301/8; 2301/9; 2302/1; 2302/2; 2303; 2304; 2305; 2306; 2307; 2308; 2309; 2310; 2311; 2312; 2313; 2314; 2315; 2316; 2317; 2318; 2319; 2320; 2321; 2322; 2323; 2324; 2325; 2326; 2327; 2328; 2329; 2330; 2331; 2332; 2333; 2334; 2335; 2336; 2337; 2338; 2339; 2340; 2341; 2342; 2343; 2344; 2345; 2346; 2347; 2348; 2349; 2350; 2351; 2352; 2353; 2354; 2355/1; 2355/2; 2356; 2357; 2358/1; 2358/2; 2359; 2360; 2361; 2362; 2363; 2364; 2365; 2366; 2367; 2368; 2369; 2370; 2371; 2372; 2373; 2374/1; 2374/2; 2374/3; 2374/4; 2375/1; 2375/2; 2375/3; 2376/1; 2376/2; 2377; 2378/1; 2378/2; 2379; 2380; 2381; 2382; 2383; 2384; 2385; 2386; 2387; 2388; 2389; 2390; 2391; 2392; 2393; 2394; 2395; 2396; 2397; 2398; 2399; 2400; 2401; 2402; 2403; 2404; 2405; 2406; 2407; 2408; 2409; 2410; 2411; 2412; 2413; 2414; 2415; 2416; 2417; 2418; 2419; 2420; 2421; 2422/1; 2422/2; 2423; 2424; 2425; 2426; 2427; 2428; 2429; 2430; 2431; 2432; 2433; 2434; 2439; 2440; 2441; 2442; 2444; 2445; 2446; 2447; 2448; 2449; 2450; 2451; 2452; 2453; 2454; 2455; 2456; 2457; 2458/1; 2458/2; 2458/3; 2459; 2460; 2461; 2462; 2463; 2465; 2466; 2467; 2468; 2469; 2470; 2471; 2472; 2473; 2474; 2475; 2476; 2477; 2478; 2479; 2480; 2481; 2482; 2483; 2484/1; 2484/2; 2485; 2486; 2487; 2488; 2489; 2490/1; 2490/2; 2490/3; 2490/5; 2490/6; 2491; 2492; 2493; 2494; 2495; 2496; 2497; 2498; 2499; 2500; 2501; 2502; 2503/1; 2503/2; 2503/3; 2504; 2505; 2506; 2507; 2508; 2509; 2510; 2511; 2512; 2513; 2514; 2515; 2516; 2517; 2518; 2519; 2520; 2521; 2522; 2523; 2524; 2525; 2526; 2527; 2528; 2529; 2530/1; 2530/2; 2531/1; 2531/2; 2532; 2533/1; 2533/2; 2534; 2535; 2536; 2537; 2538; 2539; 2540; 2541; 2542; 2543; 2544; 2545; 2546; 2547; 2548; 2549; 2550; 2551; 2552/1; 2552/2; 2552/3; 2553; 2554; 2555; 2556; 2557; 2558; 2559; 2560; 2561; 2562; 2563; 2564; 2565; 2566; 2567; 2568; 2569; 2570; 2571; 2572; 2573; 2574; 2575; 2576; 2577; 2578; 2579; 2580; 2581; 2582; 2583; 2584; 2585; 2586; 2587; 2588; 2589; 2590; 2591; 2592; 2593; 2594; 2595; 2596; 2597; 2598; 2599; 2600; 2601; 2602; 2603; 2604; 2605; 2606; 2607; 2608; 2609; 2610; 2611; 2612; 2613; 2614; 2615; 2616; 2617; 2618; 2619; 2620/1; 2620/2; 2620/3; 2620/4; 2621; 2622; 2623; 2624; 2625; 2626; 2627; 2628; 2629; 2630; 2631; 2632; 2633; 2634; 2635; 2636; 2637; 2638; 2639; 2640; 2641; 2642; 2643; 2644; 2645; 2646; 2647; 2648; 2649; 2650; 2651; 2652; 2653; 2654; 2655; 2656/1; 2656/2; 2656/3; 2657; 2658; 2659; 2660; 2661; 2662; 2663; 2664; 2665; 2666/1; 2666/2; 2666/3; 2666/4; 2667; 2668; 2669; 2670; 2671; 2672; 2673; 2674; 2675; 2676; 2677; 2678; 2679/1; 2679/2; 2680; 2681; 2682; 2683; 2684; 2685; 2686; 2687; 2688; 2689; 2690; 2691; 2692; 2693; 2694; 2695; 2696; 2697; 2698; 2699; 2700; 2701; 2702; 2703; 2704; 2705; 2706; 2707; 2708/1; 2708/2; 2709/1; 2709/2; 2710; 2711; 2712/1; 2712/2; 2712/3; 2712/4; 2713; 2714/1; 2714/11; 2714/12; 2714/13; 2714/14; 2714/15; 2714/16; 2714/17; 2714/18; 2841/1; 2841/2; 2841/3; 2841/4; 2842; 2843; 2844; 2845; 2846; 2847; 2848; 2849; 2850; 2851; 2852; 2853; 2854; 3; 3191; 3257; 3258; 3259; 3260; 3261; 3262; 3263; 3264; 3265; 3266; 3267; 3268; 3269; 3270; 3271; 3272; 3273; 3279; 3280; 3281; 3282; 3283; 3284; 3285; 3286; 3287; 3288; 3289; 3290; 3291; 3292; 3293; 3294; 3295; 3296; 3297; 3298; 3299; 3300; 3301; 3302; 3303; 3304; 3305; 3306; 3307; 3308; 3309; 3310; 3311; 3312; 3313; 3314; 3315; 3316; 3317; 3318; 3319; 3320; 3321; 3322; 3323; 3324; 3325; 3326; 3327; 3328; 3329; 3330; 3331; 3332; 3333; 3334; 3335; 3336; 3337; 3338; 3339; 3340; 3341; 3342; 3343; 3344; 3345; 3346; 3347; 3348; 3349/1; 3349/2; 3350/1; 3350/2; 3350/3; 3350/4; 3350/5; 3351; 3352; 3353; 3354; 3355; 3356; 3357; 3358; 3359; 3360; 3361; 3362; 3363; 3364; 3365; 3366; 3367; 3368; 3371; 3373; 3374; 3552; 3553; 3554; 3555; 3556; 3557; 3558/1; 3558/2; 3559; 3560; 3561; 3562; 3563; 3564; 3565; 3566; 3567; 3568; 3569; 3570; 3571; 3591; 3592; 3593; 3594; 3596; 3597; 3598; 3599; 3600; 3601; 3602; 3603; 3604; 3605; 3606; 3607; 3608; 3609; 3610; 3611; 3612; 3613; 3614; 3615; 3616; 3617; 3618; 3619; 3620; 3621; 3622; 3623/1; 3623/2; 3624; 3625; 3626; 3627; 3628; 3629; 3630; 3631; 3632/1; 3632/2; 3633; 3634; 3635; 3636; 3637; 3638; 3639; 3640; 3641; 3642; 3643; 3644; 3645; 3646; 3647; 3648; 3649; 3650; 3651; 3652; 3653; 3654; 3655; 3656; 3657; 3658; 3659; 3660; 3661; 3662; 3663; 3664; 3665; 3666; 3667; 3668; 3669; 3670; 3671; 3672; 3673; 3674; 3675; 3676; 3677; 3678; 3679; 3680; 3681; 3682; 3683; 3684; 3685; 3686; 3687; 3688; 3689; 3690; 3691; 3692/1; 3692/2; 3693/1; 3693/2; 3694/1; 3694/2; 3695; 3696; 3697; 3698; 3699; 3700; 3701; 3702; 3703; 3704; 3705/1; 3705/2; 3706/1; 3706/2; 3707; 3708; 3709; 3713; 3714; 3715; 3716; 3717; 3718; 3719; 3720; 3721; 3722/1; 3722/2; 3723; 3724/1; 3724/2; 3724/3; 3725; 3726; 3727; 3728; 3729; 3730; 3731; 3732; 3733; 3734; 4; 4046; 4047; 4048; 4049; 4050; 4052; 4053; 4054; 4055; 4056; 4058; 5; 6; 7; 762; 764; 765; 766; 767; 8; 9.

План се ради на ажурним катастарским и ортофото подлогама.

Граница Плана дата је на графичком прилогу Карта бр. 1.0. Граница плана и постојеће стање коришћења простора.

У случају неслагања текстуалног и графичког приказа, меродаван је графички приказ.

1.3. ПРИКУПЉЕНИ УСЛОВИ И ПОДАЦИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

СПИСАК ИНСТИТУЦИЈА ОД КОЛИХ СУ ПОТРАЖИВАНИ/ПРИБАВЉЕНИ УСЛОВИ И ПОДАЦИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА				
	Институција	датум упућивања захтева	датум добијања услова	број предмета
1	ЈКП „Градска топлана“	24.09.2024.	02.10.2024.	02-2654/1
2	ЈП "Пошта Србије", Београд, РЈ поштанског саобраћаја Ниш	24.09.2024.	08.10.2024.	2024-135808/2
3	Министарство унутрашњих послова, Одсек за ванредне ситуације Ниш	24.09.2024.	08.10.2024.	217-1387/24-1
4	Предузеће за телекомуникације а.д. "Телеком Србија" Дирекција за технику - Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш	24.09.2024.	09.10.2024.	Д211-427336/2-2024
5	РС, Министарство здравља Сектор за инспекцијске послове Одељење за санитарне инспекције Одсек за санитарни надзор Ниш	24.09.2024.	10.10.2024.	002751624 2024 11900 008 014 000 001
6	ЈКП Медиана Ниш	24.09.2024.	14.10.2024.	36079
7	ЈВП „Србијаводе“, Водопривредни центар „Морава“	24.09.2024.	14.10.2024.	9676/1
8	Завод за заштиту природе Србије	24.09.2024.	17.10.2024.	030-3773/2
9	ЈКП "Дирекција за јавни превоз Града Ниша"	24.09.2024.	18.10.2024.	2370/24
10	Град Ниш, Градска управа за комуналне делатности и инспекцијске послове	24.09.2024.	21.10.2024.	2908-1/2024-09
11	ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш	24.09.2024.	26.10.2024.	22390/1
12	ЈП „Србија шуме“ ШГ „Ниш“	24.09.2024.	30.10.2024	7955

13	Градска управа за имовину и одржив развој	24.09.2024.	26.11.2024.	501-135/2024-04
14	Завод за заштиту споменика културе Ниш	24.09.2024.	26.11.2024.	1690/2-02
15	Град Ниш, Градска управа за имовину и одрживи развој	24.09.2024.	27.11.2024.	501-135/2024-04
16	АД «ЈУГОРОСГАЗ»	24.09.2024.	29.11.2024.	И/И-569
17	РС, Министарство заштите животне средине	24.09.2024.	04.12.2024.	353-1535/2024-06
18	Електропривреда Србије "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА"Д.О.О.Београд огранак "Електродистрибуција Ниш"	24.08.2020.	-	-

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА

Према фактичком стању изграђености, предвиђеној концепцији уређења и правцима пружања доминантних насељских саобраћајница, планско подручје подељено је на три просторне целине:

- целину "1", која обухвата централни, најгушће насељени део насеља и делове насеља уз главне саобраћајне правце;
- целину "2", која обухвата југозападни део планског подручја, становање са делатностима и туристичко-комерцијалне садржаје насеља;
- целину „3“, која обухвата рубне, ређе насељене делове планског подручја;

Свака просторна целина обухвата грађевинско земљиште али и делове пољопривредног, шумског и водног земљишта.

Начин даљег коришћење земљишта и дефинисање намена засновано је на задржавању постојећих намена, док се за неизграђене делове предвиђају намене утврђене валоризацијом, вредновањем простора, као и одредницама плана вишег реда.

Грађевинско земљиште у оквиру планског подручја користиће се за јавне и остале намене.

Основна намена је доминантна намена на грађевинској парцели/комплексу и заступљена је мин. 51% укупне планиране намене на појединачној грађевинској парцели/комплексу, у оквиру зоне.

Компатибилне намене дефинисане су као додатне, пратеће/допунске намене основној намени грађевинске парцеле/комплекса. Могу бити заступљене највише 49% укупне намене на појединачној грађевинској парцели/комплексу, у оквиру зоне и на њих се примењују правила изградње дефинисана за основну намену (зону).

Проценат заступљености основне, односно компатибилне намене на грађевинској парцели/комплексу, дефинисан је појединачно за сваку намену.

У обухвату планираног грађевинског подручја, предвиђају се следеће основне намене:

1. Површина за образовање – Основно образовање
2. Површина за културу – Дом културе
3. Комуналне делатности:
 - површина за хришћанско гробље
4. Саобраћајне површине:
 - саобраћајнице и паркинзи
5. Зелене површине:
 - парковско зеленило
 - уређено заштитно зеленило
6. Становање:
 - С1 - Мешовито становање (становање са делатностима)
 - С2 - становање у рубним деловима насеља
7. Пословна зона
 - Површина за туризам и угоститељство

2.2. ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА, СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

2.2.1. Површине јавне намене

На основу анализе постојећег стања и утврђених могућности за развој на планском подручју, у складу са нормативима и препорукама за остваривање потребног нивоа опремљености, као и на основу одредница Просторног плана, предвиђају се следеће површине јавне намене:

ПОВРШИНЕ ЗА САОБРАЋАЈ

Кроз обухват Плана пролази Општински пут ОП 141-9 (веза са државним путем I А реда, ознака пута А4 - Јелашница - Чукљеник - Доња Студена - Горња Студена - Бојанине воде - граница СО Бела Паланка. Унутар границе Плана, Општински пут ОП 141- има функцију сабирне саобраћајнице кроз насеље. У ширем смислу овај Општински пут представља повољност са становишта повезивања подручја Плана са околним насељима.

Приликом формирања саобраћајне мреже, одлучујући и ограничавајући фактор били су како конфигурација терена, тако и приобално подручје Студенске реке.

Одвијање саобраћаја унутар планског подручја планира се у функцији опслуживања претежне намене. Планом је дефинисана регулација јавних саобраћајница и пешачко-колских приступа до парцела претежно намењених становању и делатностима, уз омогућавање ефикасног и безбедног одвијања саобраћаја и спровођења адекватне имовинске припреме.

Обзиром да је Чукљеник сеоско насеље са већ постојећом изграђеношћу и формираним прилазима до парцела, планске саобраћајнице у највећем делу поштују и потврђују постојећу саобраћајну мрежу. Из овог разлога Планом доминирају секундарне саобраћајнице и колско-пешачки прилази који обезбеђују приступ до грађевинских парцела, настали од пољских, атарских путева и прилаза катастарским парцелама.

Формирањем нове регулације саобраћајница, на местима где је то било неопходно, побољшава се квалитет постојећег изграђеног ткива и омогућава реализација нових садржаја потребних за квалитетно функционисање насеља.

Део саобраћајне мреже на подручју Плана чине некатегорисани путеви са којих се приступа углавном пољопривредном и шумском земљишту ван грађевинског подручја.

У оквиру утврђене регулације површина јавне намене која је дата као *саобраћајне површине и водно земљиште* потребно је техничком документацијом уредити међусобни однос и утврдити положај насељске саобраћајнице и постојећих водотокова који протичу кроз насеље Чукљеник, чијим се премошћавањем приступа појединачним грађевинским парцелама.

Бициклистички саобраћај

У обухвату Плана, унутар изграђеног простора јавља се проблем недостатка простора за проширење профила саобраћајница, тако да не постоји могућност планирања бициклистичког саобраћаја на одвојеним површинама унутар профила саобраћајница.

Мирујући саобраћај

Паркирање у зонама становања предвиђено је у оквиру парцела. Планирана су два јавна паркинга. Један у оквиру регулације општинског пута, у јужном делу обухвата Плана, други на јужној сабирној саобраћајници.

Аутобуска окретница и стајалишта

Насеље Чукљеник јесте део приградске линије јавног градског превоза. Аутобуска станица у насељу не постоји, а пријем путника се врши на аутобуском стајалишту на

општинском путу. До насеља се може доћи приградском линијом 21 ПАС Ниш - Горња Студена.

Услед недовољне регулационе ширине и фактичког стања изграђености на регулационој линији унутар насеља, није постојала могућност планирања аутобуских ниша.

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

ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

1. Површина за образовање

- Основна намена: (заступљеност 70-100%) основно образовање
- Компатибилне намене (заступљеност 30-0%): култура, здравство, спорт и рекреација, дечија и социјална заштита, администрација, становање у функцији основне делатности (домар), уређено зеленило, инфраструктурни објекти (техничка и комунална инфраструктура)

2. Површина за културу - планско сагледавање активности на активирању постојећег објекта Дома културе.

- Основна намена (заступљеност 70-100%): култура, информисање
- Компатибилне намене (заступљеност 30-0%): јавна управа и администрација, здравствена заштита, комерцијалне услуге, угоститељство, трговина, занатске услуге, инфраструктурни објекти (техничка и комунална инфраструктура).
- Простор за спорт и рекреацију је простор јавне намене непосредно уз комплекс школе. Намењен је широј популацији становништва.

КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Планирањем комуналне инфраструктуре тежиће се рационалности у пројектовању и изградњи и већој ефикасности у коришћењу и функционисању, уз сарадњу са јавним комуналним предузећима.

Комуналне делатности – Површина за хришћанско гробље

- Основна намена (заступљеност 80-100%): сахрањивање
- Компатибилне намене (заступљеност 20-0%): наменска трговина, наменска администрација, верски објекти, наменско угоститељство, зеленило, инфраструктурни објекти (техничка и комунална инфраструктура)

Постојеће гробље се задржава, уз планско проширење капацитета са северозападне стране.

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Уређење зелених површина биће условљено предложеном наменом простора, саобраћајним решењем, положајем подземних инсталација, противпожарним захтевима и сл.

Основни концепт решења јавног зеленила на планском подручју треба да омогући прегледно и безбедно одвијање саобраћаја, визуелну заштиту контактних намена, биоколошко и естетско обликовање простора.

Заштитно зеленило на планском подручју предвиђа се као средство ублажавања дејства негативних појава повећавајући масив зеленила. У зависности од потреба, појас заштитног зеленила формираће се као линеарно зеленило дуж саобраћајница и око комуналних објеката. Овој категорији зеленила припада зеленило које се појављује на

површинама у секундарној улози (пратећој) у односу на основну намену јавних објекта. Препоручује се формирање повезаних зелених површина. Постављене границом парцеле имаће заштитну функцију, изолацију комплекса од околних саобраћајница и суседних садржаја.

Парковско зеленило

Планирају се садржаји за децу уз Студенску реку тј. Саобраћајницу према Доњој Студени. Планом су сагледани и остаци воденице коју треба уобличити у целину парковског зеленила.

- Основна намена (заступљеност 95-100%): парковско зеленило, рекреација
- Компатибилне намене (заступљеност 5-0%): трговина, угоститељство, инфраструктурни објекти (техничка и комунална инфраструктура)

Уређено заштитно зеленило

- Основна намена (заступљеност 80-100%): уређено зеленило, уређене баште и воћњаци, рекреација.
- Компатибилне намене (заступљеност 20-0%): становање, трговина, угоститељство, спорт, балон сала, инфраструктурни објекти (техничка и комунална инфраструктура).

2.2.2. Површине остале намене

СТАНОВАЊЕ

Зоне становања дефинисане су постојећим стамбеним блоковима и утврђеним правцима ширења насеља, обухватајући становање (ниских густина) у сеоској зони, са компатибилним наменама, као пратећим функцијама уз становање. Формирају се попуном постојећих блокова али и предвиђањем нових простора за стамбену изградњу вишег стандарда становања, уз остваривање рационалне искоришћености грађевинског земљишта.

Мешовито (становање са делатностима-веће густине)

- Основна намена (заступљеност 51-100%): становање, пословање
- Компатибилне намене (заступљеност 49-0%): трговина, угоститељство, администрација, услуге, занатство, сервиси, објекти за пружање туристичких услуга у сеоском домаћинству, уређено зеленило, инфраструктурни објекти (техничка и комунална инфраструктура)

Становање мање густине на рубним деловима насеља

- Основна намена (заступљеност 70-100%): становање
- Компатибилне намене (заступљеност 30-0%): угоститељство, услуге, објекти за пружање туристичких услуга у сеоском домаћинству, економски објекти, уређено зеленило, баште и воћњаци, инфраструктурни објекти (техничка и комунална инфраструктура)

ПОВРШИНЕ ЗА ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКЕ САДРЖАЈЕ

Планирају се угоститељско-туристички садржаји уз Студенску реку тј. саобраћајницу према Доњој Студени на јужној страни насеља. Уз ове садржаје је планиран јавни паркинг.

Како би се повећао ниво услуга, потребно је реализовати или унапредити сарадњу јавног и приватног сектора и свих организација заинтересованих за промоцију и презентацију парка природе Сува планина.

Увођење нових садржаја адекватно опремљених урбаним мобилијаром и зеленилом, допринело би интеграцији локације са околним, налеглим садржајима и повећању атрактивности потеса, како за локално становништво, тако и за посетиоце и потенцијалне инвеститоре.

- Основна намена (заступљеност 51-100%): комерцијалне, услужне делатности, туризам, пословање, култура, трговина

- Компатибилне намене (заступљеност 49-0%): образовање, рекреација, угоститељство, хотелијерство, администрација, занатство, сервиси, уређено зеленило, инфраструктурни објекти (техничка и комунална инфраструктура)

Објекти и површине овог типа предвиђају се и у оквиру других планираних намена.

2.2.3. Биланс површина

	Површина (ха)	Учешће (%)
ОБУХВАТ ПЛАНА	105.31	100,00
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	21.01	19.95
ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	84.30	80.05
Целина 1	9.36	8.89
С1 - Мешовито становање (становање са делатностима)	4.25	4.04
Основно образовање	0,07	0.06
Култура	0,03	0,03
Саобраћајне површине	1.28	1.22
Уређено зеленило	0.37	0.35
Шумско земљиште	2,98	2.83
Пољопривредно земљиште	0,32	0.30
Водотокови	0.06	0.06
Целина 2	27,92	26.51
Становање С1 - Мешовито становање (становање са делатностима)	3.75	3.56
Становање С2 - становање у рубним деловима насеља	0,21	0.20
Туризам и угоститељство	0.28	0.27
Инфо/Туристички пункт	0,03	0,03
Шумско земљиште	6,96	6.61
Пољопривредно земљиште	12,48	11.85
Уређено зеленило	0,02	0,02
Парковско зеленило	0,42	0.40
Саобраћајне површине	1.95	1.85
Водотокови	1,82	1.73
Целина 3	68.03	64.60
Комуналне делатности - гробље	0.54	0.51

Становање С2 - становање у рубним деловима насеља	7.18	6.82
Пољопривредно земљиште	32.95	31.29
Уређено зеленило	0.16	0.15
Шумско земљиште	24,56	23.32
Саобраћајне површине	2.36	2.24
Водотокови	0.28	0.27
Саобраћајне површине	4.76	4.52
Саобраћајне површине и водно земљиште	0.83	0.79
Зелене површине	0.97	0,92
Пољопривредно земљиште	32,95	31.29
Шумско земљиште	34.50	32.76

2.3. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Дефинисање и диференцијација грађевинског земљишта јавне намене, подразумева проглашавање постојећег земљишта јавне намене и додавање плански предвиђеног земљишта јавне намене.

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

- а) *површине, објекти и комплекси од јавног интереса*: комплекси у функцији основног образовања, културе, комуналних функција;
- б) *саобраћајне површине*: саобраћајнице, јавни паркинзи;
- в) *јавно зеленило*: парковске и уређене зелене површине;
- г) *инфраструктурне мреже, површине и објекти* - графички прикази Плана, карта 6.0. *Мреже и објекти инфраструктуре-синхрон план.*

Границе овако дефинисаног грађевинског земљишта јавне намене и елементи за њихово обележавање саставни су део графичког приказа Плана карта бр. 3.1.2. *Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање* и карта бр.3.4.5. *Површине јавне намене са аналитичко-геодетским елементима за обележавање.*

У случају потребе за повећањем површина са функцијом грађевинског земљишта јавне намене или престанка потребе за делом планиране или реализоване јавне намене, допуштена је промена уз планско и правно регулисање, при чему се објектима јавне намене сматрају објекти намењени за јавно коришћење и могу бити објекти јавне намене у јавној својини по основу посебних закона (линијски инфраструктурни објекти, објекти за потребе државних органа, органа територијалне аутономије и локалне самоуправе итд.) и остали објекти јавне намене који могу бити у свим облицима својине (болнице, домови здравља, домови за старе, објекти образовања, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе, саобраћајни терминали, поште и др.).

Парцеле свих саобраћајница одређене су регулационим линијама.

Регулационе линије које одвајају површине јавне намене од површина друге јавне и остале намене приказане су на графичком приказу Плана *Карта бр.3.4,5..Површине јавне намене са аналитичко-геодетским елементима за обележавање.*

За основне школе, радијус гравитирања износи 1500m од места становања, величина локације одређује се на основу норматива од 25,0m² по ученику у једној смени, с тим да иста не може бити мања од 1ha за потпуне основне школе, и не мања од 0,50ha за истурена одељења и самосталне и непотпуне основне школе. БРГП по детету износи 6.5-7.5m². Школа нижих разреда планира се за 2-3500ст, а виших на 3-10.000ст.

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

Препоруке и критеријуми за формирање **објеката културе:**

Библиотека и читаонице:

Број књига - 3 - 4 књиге по становнику;

Потребна површина - 0,001m² БРГП по књизи;

Број запослених - 1 запослени на 1000 књига;

Универзална/мултифункционална сала:

Капацитет - 10 седишта на 1000 становника;

Површина објекта - min. 4,60m² БРГП по кориснику;

Културно уметничка друштва:

Капацитет - 20 чланова на 1000 становника;

Потребна површина - min. 1,35m² БРГП по члану.

2.3.1. Регулационе линије улица, површине јавне намене и грађевинске линије за зоне за које није предвиђена израда плана детаљне регулације

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

Регулационе линије улица и површина јавне намене дате су на графичком приказу Плана, карта бр. 3.1,2. *Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и карактеристичним нормалним профилима јавних саобраћајница.*

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

Грађевинска линија се односи на планирану изградњу, уз поштовање катастарског стања изграђености објекта. У том смислу, у ситуацијама где грађевинска линија прелази преко постојећег објекта, не подразумева се рушење тог објекта, већ његово задржавање у постојећим габаритима.

Грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози за зоне за које није предвиђена израда плана детаљне регулације дате су на графичком приказу карта бр.5 *Грађевинске линије и спратност објекта.*

2.3.2. Нивелационе коте раскрсница улица и површина јавне намене (нивелациони план) за зоне за које није предвиђена израда плана детаљне регулације

Нивелационе коте раскрсница улица и површина јавне намене (нивелациони план) дате су на графичком приказу Плана, карта бр.3.1,2. *Саобраћајна инфраструктура: Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и*

карактеристичним нормалним профилима јавних саобраћајница. Коте нивелета подлежу корекцији у оквиру главних саобраћајница.

План регулације и нивелације

Планом хоризонталне и вертикалне регулације дати су услови за диспозицију објеката и саобраћајница у односу на регулациону линију. План хоризонталне и вертикалне регулације урађен је на ситуационом плану Р 1:1.000 са висинском представом терена, на основу плана намене површина, саобраћајног решења и конфигурације терена. Регулациона линија одређена је у односу на осовинску линију саобраћајница, које су дате својим координатама у Гаус-Кригеровом координатном систему. Планом вертикалне регулације дати су услови за постављање нивелете саобраћајница и равнање платоа и осталог грађевинског земљишта.

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

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

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

2.4. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ПОВРШИНАМА И ОБЈЕКТИМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

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

Објекти за јавно коришћење, у смислу Правилника о техничким стандардима приступачности ("Сл.гласник РС", бр.22/15) јесу: банке, болнице, домови здравља, домови за старе, објекти културе, објекти за потребе државних органа и локалне самоуправе, школе, дечије установе, рехабилитациони центри, спортско-рекреативни објекти, поште, хотели, хостели, угоститељски објекти, пословни објекти, поште, саобраћајни терминали, и др.

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

2.4.1. Тротоари и пешачке стазе

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

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

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

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

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

2.4.2. Места за паркирање

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

означити знаком приступачности. Најмања укупна површина места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом износи 370x480cm; место за паркирање за два аутомобила које се налази у низу паркиралишних места управно на тротоар величине је 590x500cm са међупростором ширине 15cm.

Број паркинг места износи:

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

2.4.3. Прилази до објеката

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

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

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

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

2.5. КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ, СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ

2.5.1. Општински путеви

Кроз планско подручје пролази општински пут ОП-18 чија ширина попречног профила због изграђености објеката одговара двосмерном кретању возила. Садржај попречног профила је коловоз ширине 5,50m. Предметни општински пут намењен је кретању возила јавног градског превоза.

Мрежа насељских саобраћајница

Улична мрежа унутар границе Плана формирана је стихијски.

Предложени просторни модел уличне мреже и капацитет предвиђених саобраћајница треба да испуне саобраћајни склад између реалних захтева и присутних ограничења. Улични профили у делу изграђеног подручја Плана су ограничени објектима и нема могућности за значајно проширење сходно актуелном и перспективно очекиваном већем обиму саобраћаја. Ово је, истовремено, ограничавајући фактор и за уличне профиле ван изграђеног подручја, а који се налазе на наставку поменутих саобраћајница.

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

Комплетну уличну мрежу можемо поделити у две групе и то:

1/Примарна улична мрежа

Примарну уличну мрежу чини општински пут који пролази кроз целине са различитим наменама, па је и регулациона ширина прилагођена расположивом простору. Сви укрштаји саобраћајница на планском подручју су површинске раскрснице са одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

У оквиру утврђене регулације површина јавне намене која је дата као *саобраћајне површине и водно земљиште* потребно је техничком документацијом уредити међусобан однос и утврдити положај насељске саобраћајнице и постојећих водотокова који протичу кроз насеље Чукљеник, чијим се премошћавањем приступа појединачним грађевинским парцелама.

2/Секундарна улична мрежа

У оквиру Плана приступне улице су предвиђене за двосмерни саобраћај са коловозом ширине 5,5m. Ширина коловоза мања од 5,5m је у изграђеним деловима насеља где би свако проширење профила захтевало рушење изграђених објеката. Све приступне улице са ширином коловоза од 3,5m предвиђене су за једносмерни саобраћај.

Унутар изграђеног подручја, где би и приступне улице ширине коловоза од 3,5m изазвале рушење изграђених стамбених објеката, постоје и пешачко-колски прилази променљиве регулационе ширине, не мањи од 2,5 m.

Пешачки и бициклистички саобраћај

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

Миривући саобраћај

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

Паркирање у зонама становања предвиђено је у оквиру парцела.

Планирана је површина јавног паркинга.

2.5.2. Електроенергетска мрежа

У границама Плана постоје изграђени електроенергетски објекти огранка "Електродистрибуција Ниш":

- Теафостаница 10/0,4 kV "Чукљеник"
- Мрежа 10 kV је надземна и припада трафо реону ТС 110/10 kV "Ниш 5".

У складу са чланом 218 Закона о енергетици 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 Плана, 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 израдом техничке документације.

За слободностојећи објекат трафостанице 10/0,4 kV обезбедити простор. До трафостанице 10/0,4 kV (слободностојеће и у објекту) обезбедити колски приступ изградњом приступног пута најмање ширине 3m до најближе јавне саобраћајнице. За изградњу трафостаница непосредне локације и величина простора утврђују се конкретном разрадом, 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 0,8m. Мрежу 10 kV радити као кабловску, и то код полагања нових извода и код реконструкције постојећих извода 10 kV. Електроенергетске каблове полагати у просторима тротоара. При преласку каблова преко саобраћајница, исте полагати у кабловнице или пластичне цеви. На местима преласка каблова постављати кабловнице или пластичне цеви са најмање 6 (шест) отвора, ради сукцесивног полагања каблова.

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

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

2.5.3. Телекомуникационе мреже

У границама Плана 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 су предвиђени 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 0,5km до 1km.

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

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

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

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

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

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

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

Даљи развој мрежа мобилне телефоније треба да се занима на побољшању покривености 3G и 4G сигналом и увођењу нових сервиса великих битских протока и угушћивањем мрежа базних станица са мањим снагама предајника сва три оператора. Све базне радиостанице свих оператора пројектовати и градити са примопредајницима малих снага, због смањења електромагнетног зрачења и мањег утицаја на животну средину. Ово ће изазвати већу густину објеката базних станица, како због малих снага примопредајника тако и због могућности покривања мањих одређених простора. Избор оптималне локације ће бити могућ тек после одређених мерења, те се локације истих не могу утврђивати просторним (урбанистичким) плановима.

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

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

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

2.5.4. Водовоснабдевање

ППАП Града Ниша водоснабдевање насеља Чукљеник је предвиђено са градске водоводне мреже. Кроз насеље, дуж некатегорисаног пута Јелашница – Чукљеник - Горња Студена, изведен је магистрални цевовод "Студена" од ливених цеви, пречника Ø500mm и Ø400mm за водоснабдевање града Ниша. На делу кп.бр.4 КО Чукљеник постоји прекидна комора "Чукљеник" запремине 200m³, са котом прелива на 324,37 mnm и котом дна резервоара на 320,77 mnm. Интерна водоводна мрежа изведена је са три прикључна места на магистрални цевовод, међутим трасе и капацитет мреже нису познати тако да је планирана нова мрежа до свих делова насеља у којима постоји или је предвиђено становање. Постојећи прикључци на магистрални цевовод се задржавају уз потребну реконструкцију, што ће се доказати техничком документацијом. Постојећа мрежа је приказана оријентационо, само као упозорење на опрез приликом извођења радова и потребу да се шлицовањем утврди тачан положај.

У висинском погледу планско подручје је подељено на четири зоне водоснабдевања: I висинска зона која обухвата грађевинско подручје до коте 340 mnm, II висинска зона која обухвата грађевинско подручје између коте 340 mnm и 380 mnm, III висинска зона која обухвата грађевинско подручје између коте 380 mnm и 420 mnm (око 20ха) и IV висинска зона која обухвата грађевинско подручје изнад коте 420 mnm. За сваку од висинских зона предвиђен је резервоарски простор са пумпном станицом за вишу зону. Резервоари су повезани потисно-дистрибутивним цевоводима на које се даље прикључује планирана секундарна мрежа.

Планирани резервоарски комплекси су оријентационо приказани према висинским котама, док ће коначна локација и потребан простор бити дефинисани даљом разрадом урбанистичким пројектом:

На коти 365 мнм и делу катастарске парцеле број: 1536 КО Чукљеник, предвиђен је резервоар за I висинску зону;

На коти 405 мнм и делу катастарске парцеле број: 1697 КО Чукљеник, предвиђен је резервоар за II висинску зону и

На коти 445 мнм и делу катастарске парцеле број: 1369 КО Чукљеник, предвиђен је резервоар за III и IV висинску зону.

Комплекс резервоара

Основна намена: простор за изградњу резервоара, са котом дна резервоара зависно од висинске зоне коју снабдева, објекта затварачнице и пумпне станице за вишу висинску зону.

Компатибилна намена: уређено заштитно зеленило, површине за интерни колски и пешачки саобраћај, мреже и објекти комуналне инфраструктуре.

Комплекс резервоара је ограђен простор који обухвата објекат резервоара, објекат затварачнице и пумпну станицу за вишу висинску зону као и зону непосредне санитаране заштите која износи минимално 10m од грађевинске линије објекта.

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

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

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

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

Потисно – дистрибутивни цевовод

Из комплекса резервоара сваке висинске зоне планиран је потисно – дистрибутивни цевовод до локације резервоара наредне висинске зоне, односно до корисника, у случају IV висинске зоне (изнад коте 420 мнм). Положај цевовода је у планираним саобраћајницама на хоризонталном растојању од 0,5 m у односу на ивицу коловоза.

Појас заштите око свих потисних цевовода успоставља се у ширини од 5,0 m дуж цевовода, односно по 2,5 m са сваке стране осовине цевовода. У појасу заштите није дозвољена изградња објекта, постављање уређаја и вршење радњи које на било који начин могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода.

Секундарна мрежа

Дуж свих планираних саобраћајница планирана је секундарна водоводна мрежа повезана на одговарајући систем зависно од висинске зоне коју снабдева. Где год је могуће мрежу треба повезати тако да се формира прстенаст тип мреже. Изградњу и реконструкцију јавне водоводне мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих. Положај мреже обично је у коловозу на хоризонталном одстојању од 0,5÷1,0 m у односу на ивицу коловоза. 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. Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1,0 m. Планирану водоводну мрежу у зони постојеће и планиране регулације водотокова изводити у мостовској конструкцији са адекватном заштитом.

Забрањује се употреба санитарне воде за наводњавање и прање бетонских и асфалтних површина.

ЗОНЕ САНИТАРНЕ ЗАШТИТЕ

Тридесет и два хектара (32 ха) планског обухвата налази се у трећој зони санитарне заштите изворишта "Студена" нишког водоводног система, дефинисаној решењем Министарства здравља број 530-02-373/2016-10, од 07.10.2016. године и приказаној на графичком прилогу "Мреже и објекти инфраструктуре - синхрон план".

У овој зони забрањена је изградња индустријских или других објеката чије отпадне воде и друге отпадне материје из технолошког процеса производње могу угрозити извориште. Такође је забрањено коришћење земљишта и вршење других делатности које би могле да угрозе здравствену исправност воде на изворишту:

- 1) трајно подземно и надземно складиштење опасних материја и материја које се не смеју директно или индиректно уносити у воде;
 - 2) производња, превоз и манипулисање опасним материјама и материјама које се не смеју директно или индиректно уносити у воде;
 - 3) комерцијално складиштење нафте и нафтних деривата;
 - 4) испуштање отпадне воде и воде која је служила за расхлађивање индустријских постројења;
 - 5) изградња саобраћајница без канала за одвод атмосферских вода;
 - 6) експлоатација нафте, гаса, радиоактивних материја, угља и минералних сировина;
 - 7) неконтролисано депоновање комуналног отпада, хаварисаних возила, старих гума и других материја и материјала из којих се могу ослободити загађујуће материје испирањем или цурењем;
 - 8) неконтролисано крчење шума;
 - 9) изградња и коришћење ваздушне луке;
 - 10) површински и подповршински радови, минирање тла, продор у слој који застире подземну воду и одстрањивање слоја који застире водоносни слој, осим ако ти радови нису у функцији водоснабдевања;
- одржавање ауто и мото трка.

2.5.5. Каналисање

На планском подручју не постоји изграђена канализациона мрежа већ се употребљене воде сакупљају у индивидуалне септичке јаме у оквиру парцела домаћинстава. Насеље Чукљеник је ППАП Града Ниша предвиђено на систем сакупљања и пречишћавања употребљених вода на заједничком постројењу са насељима Доња и Горња Студена. У том смислу је овим документом предвиђена оријентациона локација ППОВ на делу к.п. бр.2594 КО Чукљеник, у складу са морфологијом терена. Тачна локација, потребна површина и технологија пречишћавања дефинисаће се урбанистичко - техничком документацијом. Према попису становништва 2022. године, сва три наведена насеља су укупно имала 619 становника тако да је то минималан број ЕС за који треба предвидети ППОВ. Прилаз постројењу обезбедиће се некатегорисаног пута Јелашница – Чукљеник - Горња Студена.

Будуће каналисање предвиђено је као сепаратни систем при чему се употребљене воде сакупљају секундарном мрежом канализације и прикључују на планирану примарну мрежу која их гравитационо одводи до локације ППОВ.

Траса канализације је углавном предвиђена у јавној површини, т.ј у саобраћајницама. Због морфологије терена, на појединим деловима канализација је предвиђена кроз приватне парцеле, па је на тим локацијама планиран заштитни коридор инфраструктурних објеката ширине 3m (по 1,5m обострано у односу на осовину планиране канализације). У заштитном коридору није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и вршење радњи које на било који начин могу угрожити стабилност цевовода. Приликом израде техничке документације може доћи до одступања трасе од планиране, 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 канализационе мреже, употребљене воде сакупљаће се у водонепропусне септичке јаме 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 3,0m,
- да су удаљене од бунара најмање 10m.

Водонепропусне септичке јаме могу бити индивидуалне или групне, и лоцирају се у оквиру грађевинских парцела.

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;

попљочавање 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 Студенске реке или њених притока.

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

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

Квалитет вода, које се упуштају у Студенску реку и њене притоке, морају бити у складу са Правилником о параметрима еколошког и хемијског статуса површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода ("Сл.гласник РС, бр.74/2011"), Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и

роковима за њихово достизање ("Сл.гласник РС", бр.67/11,48/12 и 1/16), Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање ("Сл.гласник РС" бр.24/14), Правилником о референтним условима за типове површинских вода ("Сл.гласник РС" бр.67/11) и Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање ("Сл.гласник РС" бр.50/12). Места испуста обезбедити адекватним изливним грађевинама са "жабљим" поклопцем.

2.5.6. Регулација водотокова

Јелашничка река (Студенска) извире у подножју Суве планине, на поростору где се сустиче више кратких водотокова, који након спајања формирају две главне саставнице које се потом спајају у Горњој Студени, неколико стотина метара испод извора Бојанине воде, на надморској висини од 751m, и чине стални ток Јелашничке реке. У горњем делу слива Јелашничке реке густина речне мреже је велика, али су притоке кратке и често периодичних токова (у сушном периоду). Дужина тока Јелашничке реке кроз Чуљеник износи око 1,7 km. На појединим деоницама у селу Чуљенику корито је сужено, делимично засуто наносом, обрасло дрвећем, па се повећава опасност од изливања бујичних вода. Оперативним планом одбране од поплава на територији града Ниша за воде II реда за 2024. годину ("Сл.лист града Ниша", бр.11/24) предвиђена деоница за редовно одржавање кроз планско подручје износи 860 m.

Сви водотокови у обухвату плана задржавају се у границама катастарских парцела.

Код свих радова на заштити од вода и уређењу водотока очувати склад између природе и техничких радова и мера уз побољшање естетског изгледа водотока и непосредне околине. Уређење корита треба спроводити тако да буде уклопљено у природни амбијент што подразумева употребу природних материјала као што су земља, камен, зелени појасеви зелене вегетације и сл.

Детаљно чишћење корита од наноса и осталог материјала дуж целог природног, нерегулисаног корита представља приоритет и основу за уредно одвођење вода.

Забрањено је:

- градити објекте којима се смањује пропусна моћ корита,
- одлагати чврсти отпад и опасан и штетан материјал,
- складиштити дрво и други чврст материјал на начин којим се ремете услови проласка великих вода,
- садити дрвеће на одбрамбеном насипу, у инундацијском појасу ширине најмање 10m од небрањене ножице насипа према водотоку, а у брањеној зони супротно издатим водним условима;
- прати возила и друге машине.

Дозвољена је изградња објеката у функцији заштите од вода уз претходно прибављене водне услове.

Од регулационе линије водотока, на хоризонталном растојању од 3m успоставља се приобални појас, у коме није дозвољена изградња објеката осим саобраћајница и инфраструктурних објеката. Овај појас служи за прилаз и одржавање водотока као и за спровођење мера заштите од поплава.

Димензионисање отвора мостова извршити на основу хидрауличног прорачуна за меродавне вредности карактеристичних протицаја са графичким приказима у подужном и попречном пресеку, при чему отвори треба да пропусте меродавне протицаје без неповољног дејства успора уз обезбеђење стабилности моста, обала и дна водотока и да задовоље услове у погледу надвишења доње ивице конструкције мостова (са потребним зазором рачунатим на основу протицаја меродавне рачунске велике воде и/или профилске брзине при меродавној великој рачунској води).

2.6. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

Грађевинско земљиште подразумева изградњу објеката комуналне инфраструктуре и изградњу и уређење површина и објеката јавне намене.

За издавање локацијских услова за стамбене објекте, неопходно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини и базичну инфраструктурну опремљеност, која подразумева прикључивање на електроенергетску мрежу, адекватан извор пијаће воде и изградњу септичке јаме до изградње канализационе мреже.

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

Сви објекти у коначном морају бити прикључени на канализациону инфраструктуру. Изградња септичких јама дозвољена је као прелазно решење до изградње канализационе мреже. Постојеће септичке јаме морају бити водонепропусне и биће укинуте након прикључивања објекта на канализациону мрежу.

2.7. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА, ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

На основу услова Министарства заштите животне средине бр. 020-4038/2 од 18.11.2024. године и Планом управљања специјалним резерватом природе "Сићевачка клисура" (2021-2030. године), сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:

- Планиране намене површина, као и сви урбанистички параметри морају бити усклађени са наменама површина одређеним Просторним планом административног подручја Града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр.45/11 и 85/22),
- Предвидети инфраструктурно опремање објеката по високим еколошким стандардима. Изградњу комуналне инфраструктуре урадити у складу са планираним грађевинским капацитетом,
- Постојеће шумско земљиште, живиће, дрвореде и међе у обухвату Плана максимално сачувати и уклонити у предвиђени распоред објеката,
- Објекта планирати у складу са принципима Закона о енергетској ефикасности и рационалној употреби енергије ("Службени гласник РС", бр. 40/21), односно применити мере којима ће се смањити енергетски губици (адекватна изолација, столарија) што ће знатно допринети заштити животне средине,
- Планом се предвиђа обавеза да се приликом предметних радова:
 - Максимално сачува и заштити високо зеленило. Уколико је неопходно, сечу стабала свести на најмању могућу меру, уз претходно прибављену сагласност и дознаку надлежне службе,
 - Стабла у обухвату Плана обезбедити од оштећења услед манипулације грађевинских машина или транспортних средстава или опреме, инсталација која се уграђује и др.,
 - Ниво буке одржавати у дозвољеном границама како не би дошло до узнемиравања фауне птица, посебно у периоду од 15. марта до 15. јула,
 - Одржавати максимални ниво комуналне хигијене. Комунални отпад сакупљати у судове који су за ту сврху намењени и редовно га евакуисати у сарадњи са надлежном комуналном службом, односно спровести систематско прикупљање чврстог отпада,
 - Уколико се наиђе на геолошко – палентолошке или минералошко – петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова

- је дужан да обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица,
- Све површине, које су на било који начин деградиране грађевинским и другим радовима, морају се санирати након завршетка радова.
 - Уколико постоји потреба за формирањем нових зелених површина, или за преуређење постојећих, обезбедити сходно намени карактер озелењавања и одабир врста, односно, категорије зелених површина дефинисати према намени: линијско зеленило дуж саобраћајница, парковско зеленило, заштитно зеленило и слично.
 - Ново озелењавање планирати са претежном употребом аутохтоних врста, док је могуће користити и егзоте за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине.
 - У циљу очувања орнитофауне, спољашње осветљење објеката и саобраћајница урадити у складу са одговарајућим техничким решењима, односно користити ЛЕД хладно осветљење, а изворе светлости усмерити ка тлу.
 - Планом се предвиђа обавеза да током извођења радова, сагласно чланом 10. и 16. Закона о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС", бр.96/21), ниво буке и вибраацијане сме прећи граничне вредности за радну средину,
 - Уколико се у току радова наиђе на геолошка или палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати природну вредност, сагласно са чланом 99. Закона о заштити природе ("Службени гласник РС", бр.36/2009, 88/2010, 91/2010-исправка, 14/2016, 95/2018 – др. Закон и 71/2021), налазач је дужан да пријави Министарству заштите животне средине и предузме мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.
 - Ови услови не ослобађају подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
 - У оквиру граница заштићеног природног добра обезбедити пошумљавање, побољшање квалитета шумских заједница и уређење пешачких приступа у залеђу Јелашничке клисуре уз обавезу очувања шумских заштићених биљних врста.
 - Планирана је израда урбанистичког пројекта за улазни пункт Специјални резерват природе "Јелашничка клисура".
 - Планским документом предвиђају се следеће забране:
 - Грађење објеката, осим објеката за потребе презентације, уређења викендица и истраживачки рад у режиму заштите II степена.
 - Извођење радова којима се мењају морфолошке карактеристике рељефа, у режиму заштите II степена,
 - Сакупљање и коришћење заштићених биљака и животиња у режиму заштите II степена,
 - Загађивање вода,
 - Отварање депонија за комунални и индустријски отпад и бацање отпада,
 - Лов, у режиму заштите II степена,
 - Озелењавање врстама које су за наше пондебље детерминисане као инвазивне: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац), *Amorpha fruticosa* (багремац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилванијски јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза) и *Parthenocissus quinquefolia* (петолисни бршљан). Избегавати врсте које су детерминисане као алергене (тополе и сл.);

2.7.1. Услови заштите непокретних културних добара, добара која уживају претходну заштиту и евидентираних културних добара

На основу услова Завода за заштиту споменика културе Ниш бр. 1690/2-02 од 14.11.2024. године закључује се да:

- Предметно подручје обухваћено Планом садржи богато градитељско наслеђе. Оно сведочи о значајним дометима становништва овог дела земље, не само у области градитељства већ и у културном, историјском и економском смислу. Очување непокретних културних добара, као вишеслојне историјске и културне баштине заузима посебно место у развојним перспективама, а мере њихове заштите се уграђују у просторно-планску документацију.

Неопходно је сачувати амбијент и објекте који поседују традиционалне градитељске и историјске вредности. Неопходно је чувати њихове фасаде у складу са условима које издаје Завод за заштиту споменика културе Ниш. Могућа је њихова обнова, реконструкција или доградња, односно уклапање у веће целине, у складу са општим урбанистичким условима. Пројектовање нових делова објекта мора поћи од анализе постојећег стања, коју треба обавезно користи као премису у даљој разради и процесу пројектовања. Неопходно је афирмисати стари аутентичан део објекта уз детаљну реконструкцију. Потребно је неговати традиционалне градитељске вредности сеоског амбијента.

2.7.2. Добра под претходном заштитом и добра са споменичким својствима на подручју Плана

Чуљеник је насељено место у Градској општини Нишка Бања на подручју града Ниша у Нишавском округу. Према попису из 2002. године било је 287 становника (према попису из 1991. било је 318 становника).

Старо село налазило се на узвишењу изнад данашњег села, на месту званом Селиште, где се налазе остаци старе цркве Светог Петра и стогодишњи запис храст, као и гробље, појате и баште. Очуван је обичај да се на дан црквене славе на темељима ове цркве одвијају сеоски обреди. Према турском попису нахије Ниш из 1516. године ово је било једно од 111 села нахије. Бројало је 30 кућа, 7 удовичких и 5 самачких домаћинства.

У близини села налази се познато место, Поткапина, где се у августу месецу одржава *Поткапина фест*, фестивал енто стваралаштва - музике, игре и песме.

Највећи број кућа налази се уз магистрални пут који прати линију Студенске реке. Село се шири са обе стране реке. Народно градитељско наслеђе чине сеоске куће, помоћни објекти, амбари, кошеви, плевње, чесме. Очуван је већи број оваквих објеката. Нови објекти су као по правилу непримерени природном и аутентичном градитељском амбијенту.

Преостале традиционалне куће су грађене почетком 20. века. Све су над подрумом од камена, док је стамбени део бондручне конструкције са испуном од кованице. Старији типови кућа су правоугаоне основе са угаоним тремом - *диваном*, новији су са истуреном средишњом *диваном* на спрату, с тим да су неки тремови отворени (са дрвеним стубовима), а неки затворени (прозорима).

Евидентирани објекти са споменичким својствима на подручју Плана:

- Кућа Стевановић Ивана и Рајковић Иване (к.п.бр. 2642, 2862),
- Кућа Младеновић Предрага (к.п.бр. 2457),
- Кућа Бранковић Драгана (к.п.бр. 2458/1),
- Кућа Ненада Стаменковића (к.п.бр. 2457),
- Амбар са кошем Миленовић Чедомира,
- Кућа Јовановић Томислава (к.п.бр. 2659),

- Три куће у низу (к.п.бр.2454, 2455, 2456),
- Кућа (к.п.бр. 2386),
- Кућа Станковића (к.п.бр. 1532/2),
- Кућа Станковић Михаила (к.п.бр. 1533),
- Кућа Вучић Видоја (к.п.бр. 2373/4),
- Кућа Благојевић Евгеније (к.п.бр. 2374/2),
- Појате на простору Селишта,
- Кућа Маринковић Јована и Радице (к.п.бр. 1528),
- Кућа (к.п.бр. 2524),
- Кућа (к.п.бр. 2521),
- Кућа (к.п.бр. 2516),
- Кућа Стојковић Миодрага (к.п.бр. 2520),
- Кућа (к.п.бр. 2530/1)
- Чесма из 1928. Године.

2.7.3. Услови и мере заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту

Планом се прописују следеће мере заштите:

Заштићена околина непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, у погледу предузимања мера заштите и свих других интервенција, имају исти третман као и заштићена непокретна културна добра.

Непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту не смеју се уништити или оштетити, **нити се без сагласности сме мењати њихов изглед, својство или намена**, у складу са Законом о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94, 52/11-др.закон, 99/11-др.закон, 6/20-др.закон, 35/21-др.закон, 129/21-др.закон и 76/23-др.закон).

Претходну заштиту на основу Закона о културним добрима уживају: некрополе и локалитети са археолошким, историјским, етнолошким или природњачким садржајем; стара језгра градова и насеља; градитељски објекти, целине и делови градитељских објеката са историјским или архитектонским вредностима; споменици и спомен обележја посвећени значајним догађајима и личностима; куће у којима су рођене или су у њима радиле заслужне и истакнуте личности заједно са стварима које су им припадале; зграде и места у природи везана за значајне историјске догађаје. Споменици, бисте, спомен-плоче и друга спомен-обележја, посвећена значајним личностима и догађајима такође уживају претходну заштиту, по основу евидентирања у службеној документацији Завода у складу са Законом.

Непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту не смеју се уништити или оштетити, нити се без сагласности у складу са Законом о културним добрима, може мењати њихов изглед, својство или намена.

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

1. Сви радови на непокретним културним добрима, добрима која уживају претходну заштиту и добара са споменичким својствима, односно њиховој заштићеној околини, могу се изводити под условима Завода за заштиту споменика културе Ниш и на начин утврђен одредбама Закона о културним

- добрима;
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 на овом подручју 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, нити споменичка својства добара;
 5. Планским мерама треба створити оптималне услове за чување и трајну заштиту и презентацију добара са споменичким својствима;
 6. На добрима са споменичким својствима и на њиховој заштићеној околини на смеју се изводити никакви радови, који могу променити њихов садржај, природу или изглед, без предходно прибављених услова и сагласности надлежног Завода за заштиту споменика културе;
 7. Добра са споменичким својствима могу се користити у својој изворној, или одговарајућој намени, на начин који неће ни у чему угрозити њихова основна споменичка својства;
 8. Добара са споменичким својствима не смеју се користити у сврхе које нису у складу са њиховом природом, наменом и значајем, или на начин који може довести до њиховог оштећења.
 9. Власник, корисник, или други субјект који по било ком основу располаже добром са споменичким својствима, дужан је да га чува и одржава с пажњом тако да не дође до оштећења или уништења његових споменичких својстава. 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.
 10. Завод за заштиту споменика културе посебним правним актом утврђује конкретне услове чувања, коришћења и одржавања, као и услове за предузимање конкретних мера заштите за свако поједино непокретно културно добро, добро под предходном заштитом или добро са споменичким својствима. **АКТ О МЕРАМА ТЕХНИЧКЕ ЗАШТИТЕ** који прописује надлежи Завод, прибавља се пре израде Акта о урбанистичким условима. Пројектна документација (ИДЕЈНИ И ПРОЈЕКАТ за грађевинску дозволу) доставља се надлежном Заводу на сагласност;
 11. Планом детаљне регулације треба планирати интервенције у простору које неће угрозити добра са споменичким својствима, већ допринети њиховој трајнијој заштити и пуној афирмацији њихових споменичких вредности;
 12. Све интервенције предвиђене Планом, које се ма на који начин односе на добра са споменичким својствима, могу се предузимати само под посебним конкретним условима које утврђује надлежни Завод за заштиту споменика културе.

Планом се поред услова утврђују и мере заштите добара са споменичким својствима, које ће се примењивати и реализовати као део активности на спровођењу Плана.

1. Остварити заштиту кроз документацију, као обавезни, примарни вид заштите, израдом потпуне детаљне стручне и техничке документације свих добара са споменичким својствима.
2. Планом су предвиђена решења која ће у највећој могућој мери истицати вредности добара са споменичким својствима (осим добара која имају само

- документарни значај и неће се трајно чувати).
3. Обезбеђују се услови за потпуну и трајну заштиту добара са споменичким својствима ревитализацијом и презентацијом, конзерваторско-рестаураторским радовима и другим одговарајућим методама, а пре свега укључивањем у даље развојне токове.
 4. Обавеза је сопственика, корисника и других субјеката који располажу добрима, да сваком заштићеном објекту посвећују пуну пажњу прибављајући и спроводећи посебене услове и мере заштите од надлежног Завода за заштиту споменика културе Ниш, при ма каквим интервенцијама у складу са Законом.
 5. Повећање габарита и спратности доградњама, надградњама и сличним интервенцијама на добрима са споменичким својствима треба планирати са највећом одговорношћу и то у непосредној консултацији са Заводом за заштиту споменика културе Ниш.
 6. Обезбедити предуслове за корекцију свих негативних појава у односу према евидентираним добрима. То се пре свега односи на елиминисање планираних и реализованих интервенција у простору, које директно или индиректно угрожавају споменичке вредности, али и на све реализоване или планиране неадекватне и непожељне интервенције на појединим заштићеним објектима.
 7. Успоставити хармонични простори склад у амбијентима са споменичким вредностима, пројектовањем у контексту, ослањањем на споменичке вредности наслеђа у окружењу и другим методама које доприносе остваривању виших домета и унапређењу градитељског стваралаштва у обухваћеном простору.

Као опште мере заштите непокретних културних добара Законом о културним добрима дефинисане су следеће обавезе:

- У случају да се приликом извођења радова открије до сада неевидентирани локалитет или његов део, подносилац захтева је дужан да обустави радове на том месту и да без одлагања о томе обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе Ниш у року од 24 часа;
- У случају да се радови планирају или изводе на површини на којој се налази културно добро или добро које ужива претходну заштиту, подносилац захтева је дужан да обезбеди услове Завода, као и да обезбеди средства за претходна археолошка истраживања, заштиту, чување, публикавање и презентацију истог.
- Поред наведених општих мера заштите дефинисаних Законом о културним добрима, с обзиром да постоје невалоризовани подаци о археолошком наслеђу на датом подручју, а ради ефикасније реализације Плана са аспекта заштите културног наслеђа, предлагемо да се кроз План пропишу следеће мере:

Израда студије заштите непокретног културног наслеђа на подручју плана са систематском перспекцијом простора;
Археолошко праћење током извођења земљаних радова.

2.8. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Заштита земљишта

Заштита земљишта остварује се:

- у друге намене (саобраћајне површине, привредне зоне и сл);
- санацију и рекултивацију деградираних површина (сметлишта, запуштених простора, простора на којима је нелегално одлаган отпад и сл);
- спречавање пренамене квалитетног пољопривредног земљишта;

- преиспитивање постојећег концепта управљања комуналним и осталим отпадом и исти усагласити са важећом законском регулативом из ове области и Националном стратегијом управљања отпадом;
- спречавање нелегалне градње у будућности;
- изналажење могућности проширења програма мониторинга и успостављање нових мерних места ради добијања свеобухватне/тачне слике о квалитету земљишта у обухвату Плана.

Заштита ваздуха

Заштита и побољшање квалитета ваздуха остварује се кроз:

- унапређење зеленила и зелених површина у обухвату Плана;
- обезбеђивање заштите насеља (стамбених зона) од емисије загађујућих материја заштитним зеленим појасима формираним од више аутохтоних биљних врста;
- подизање дрвореда дуж саобраћајница, а нарочито у стамбеним зонама;
- за све објекте из којих се емитују загађујуће материје, планирање одговарајућих техничких и технолошких решења, којима се обезбеђује да емисија загађујућих материја у ваздух задовољава прописане граничне вредности дефинисане закономском регулативом;
- изналажење могућности проширења програма мониторинга и по потреби успостављање нових мерних станица и места ради добијања свеобухватне/тачне слике о квалитету ваздуха у обухвату Плана.
-

Очување и побољшање квалитета воде

Очување и побољшање квалитета воде остварује се кроз:

- поштовање прописаног режима заштите подземних и површинских вода и предвиђање свих неопходних мера заштите вода и земљишта од загађивања у редовним и акцидентним ситуацијама;
- инфраструктурно опремање кроз изградњу канализационих система за прикупљање и одвођење отпадних вода;
- изградњу објеката/постројења за пречишћавање отпадних вода, за све објекте из којих се испуштају загађене отпадне воде, пре испуштања у канализацију употребљених вода или други реципијент, у циљу заштите околног земљишта, подземних и површинских вода, у складу са законском регулативом;
- изградњу свих саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима, којима се спречава одливање воде на околно земљиште приликом њиховог одржавања или падавина;
- обезбеђивање контролисаног прихвата зауљених атмосферских вода са платоа, саобраћајница и паркинг простора и обезбеђење њиховог третмана у сепаратору уља и масти пре упуштања у градску канализацију за употребљене воде или други реципијент у складу са законском регулативом;
- евидентирање свих субјеката који своје отпадне воде испуштају у површинске воде;
- евидентирање и уклањање свих нелегалних и несанитарних депонија у обухвату Плана;
- поштовати Закон о геолошким истраживањима, Закон о утврђивању и разврставању резерви минералних сировина и приказивању података геолошких истраживања, као и подзаконских аката донетих на основу наведених закона.

Смањење комуналне буке

Смањење комуналне буке остварује се кроз:

- усклађивање планирања са Законом о заштити од буке ("Сл.гласник РС", бр.36/09 и 88/10), као и подзаконским актима донетим на основу овог закона;
- у подручјима са изграђеним стамбеним, пословним и/или привредним објектима на којима се очекује повећан ниво буке, изнад прописаних граничних вредности,

обезбедити пројектовање и извођење техничких мера заштите у облику звучних баријера, у складу са архитектонско-грађевинским карактеристикама објекта, којима се обезбеђује да бука која се емитује из техничких и других делова објекта при прописаним условима коришћења и одржавања не прекорачује прописане граничне вредности, према угроженим зонама и појединачним локацијама;

- дефинисање препорука и правила градње у погледу избора материјала, система и конструкција са звучном заштитом, чиме се омогућава да ниво буке не прелази дозвољене граничне вредности, при прописаним условима коришћења и одржавања уређаја и опреме.

Подстицање енергетске ефикасности

- применом модела континуираног и системског подстицања одрживог и енергетски ефикасног планирања и изградње у пословном, јавном и стамбеном сектору, доприноси смањењу потрошње енергената и ресурса, односно смањењу емисије штетних гасова у атмосферу,
- успостављање енергетске ефикасности у објектима;
- обезбеђивање ефикасног коришћења енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију објекта, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије;
- поштовање прописа и начела превенције и предострожности приликом избора врсте и квалитета енергената.

Заштита од нејонизујућих зрачења

Заштита од нејонизујућих зрачења у нискофреквентном подручју остварује се кроз:

- одређивање могућих садржаја, намене објеката и њиховог положаја на парцели у зони заштите далековода, узимајући у обзир негативни утицај електромагнетног поља далековода на здравље људи и околину, односно дефинисане заштитне зоне;
- 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 ("Сл.гласник РС", бр.104/09);
- обезбеђивање одговарајуће заштите земљишта и подземних вода постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице, запремине довољне да прихвати укупну количину трансформаторског уља садржаног у трансформатору и не планирати уградњу трансформатора који садржи полихлороване бифениле (PCB);

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

- обавезно спровођење поступка процене утицаја пројекта на животну средину за сваку базну станицу;
- планирање локација за постављање базних станица, које ће у складу са техничким решењем за сваку базну станицу, омогућити изложеност мањег броја грађана, нижим нивоима електромагнетног зрачења;
- поштовање правила грађења мобилне телекомуникационе мреже;

1. избегавање постављања уређаја и припадајућег антенског система базних станица мобилне телефоније на објектима: здравствених установа, дечијих вртића, школа и простора дечијих игралишта,
 2. минималну удаљеност базних станица мобилне телефоније од објеката здравствених установа, дечијих вртића, школа и простора дечијих игралишта, односно ивице парцеле ових објеката не треба бити мања од 100m;
- 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 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
 - 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.

Очување и успостављање одрживог система зелених површина

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

- рекултивацију, озелењавање и уређење деградираних површина, ранијих сметлишта и простора на којима је нелегално одлаган грађевински и други отпад;
- подизање зелених заштитних појасева у контакту стамбених зона и радних зона, односно у контакту пословних комплекса и стамбених зона;
- подизање дрвореда дуж постојећих и планираних саобраћајница, а нарочито у стамбеним зонама;
- озелењавање паркинг површина, нарочито у производним, складишним зонама јавних објеката и комплекса.

Грађевинске радове који обухватају инфраструктурно уређење и изградњу планираних садржаја кроз:

- предузимање мера које обезбеђују заштиту и рационално коришћење земљишта, површинских и подземних вода, управљање насталим отпадому складу са законском регулативом и санацију земљишта у случају изливања уља и горива током рада грађевинских машина и механизације;
- планирање и спровођење активности на начин који представља најмањи ризик за људско здравље и животну средину, приликом извођења радова изградње, опремања,

као и редовног рада предметног пројекта 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 настане 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;
- дефинисање обавезе извођача радова да одмах прекине радова и обавести надлежну организацију за заштиту споменика културе, ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете;
- дефинисање обавезе извођача радова да одмах обавести надлежну организацију за заштиту природе, уколико се у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да има својство природног споменика;
- поштовање ограничења и посебних правила градње станица за снабдевање горивом и аутомата за истакање горива, предвиђених планом, у складу са одредбама Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Службени гласник РС", бр.54/2015), Правилника о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова ("Службени гласник РС", бр.54/2017, 34/2019 и 92/2021) и др. прописа који ближе уређују област изградње постројења за запаљиве и гориве течности и ускладиштавања и претакања запаљивих и горивих течности, односно течног нафтног гаса, као и посебних прописа о заштити од пожара и експлозије;
- приликом одређивања земљишта за гробље мора се посебно водити рачуна о заштити изворишта за снабдевање водом, објеката за снабдевање водом за пиће, геолошком саставу тла, као и о санитарним и другим условима прописаним за подизање гробља у складу са прописима који уређују ову област.
- Дефинисање обавезе инвеститора да се, при изградњи, односно реконструкцији или уклањању објеката, наведених у Листи 1 и Листи 2 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. 114/2008).

Проценом утицаја биће извршена анализа могућих значајних утицаја сваког појединачног пројекта на животну средину, која обухвата квалитативни и квантитативни приказ могућих промена у животној средини за време извођења пројекта, редовног рада и за случај удеса, као и процену да ли су промене привременог или трајног карактера и биће дефинисане мере за спречавање, смањење и отклањање сваког значајнијег штетног утицаја на животну средину, мере које ће се предузети за уређење простора, техничко-технолошке, санитарно-хигијенске, биолошке, организационе, правне, економске и др. мере;

- поштовање општих услова и мера заштите животне средине, природе, културних добара, техничко-технолошких мера и прописа утврђених позитивном законском регулативом и услова надлежних органа и организација;
- усклађивање Плана у погледу планираних намена простора и њихових утицаја на животну средину са Просторним планом.

2.9. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ

Основни циљ подизања и уређења насељског зеленила односи се на формирање недостајућих структура зеленила упоредо са развојем будућих насељских структура и садржаја у њима, као и међусобно повезивање свих структура насељског зеленила са зеленилом ван грађевинског подручја (пољопривредним и шумским земљиштем).

Озелењавање насеља усмерити ка формирању зеленог коридора, који ће повезивати насеље Чукљеник са Нишком Бањом, Јелашницом и Сувом планином.

2.9.1. Концепција мреже зелених површина и начин њиховог одржавања

У оквиру подручја Плана и могућих грађевинских парцела, слободне и јавне зелене површине решавати према просторно-функционалним могућностима и дефинисане су аналитички, то јест процентуално, уз заступљеност од мин. 15-30% од укупне површине комплекса.

Избор садног материјала извршити према владајућим условима средине и уклопити га у амбијент и карактер, тј. планирану намену простора.

Планирани заштитни појас формирати од адекватних лишћарских и четинарских врста (високе, средње и партерне вегетације).

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

Засаде у заштитном појасу подићи тако, да не ометају прегледност и не угрожавају безбедност.

Општи услови уређења зелених површина

- поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у комплексима појединих намена;
- разрађивати генералне поставке озелењавања кроз урбанистичке пројекте за поједине зоне;
- израдити и спроводити план озелењавања и уређења по фазама. Потребно је израдити главне пројекте озелењавања за одређене категорије зеленила, који ће одредити прецизан избор, количину дендролошког материјала, просторни распоред, технику садње, мере заштите, ограђивање, физичко обезбеђење и сл.,
- при формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице, руководити се одредбама Закона о путевима, а уз водотоке, Закона о водама,
- уређење јавних зелених површина базирати на поштовању постојећег зеленила и очувању аутохтоних врста.

2.9.2. Врсте зелених површина

На подручју Плана, уређење зеленила посматрано је као значајан аспект укупног уређења простора, где се формирају:

- јавне зелене површине у оквиру јавних намена, основно образовање и култура, комунална делатност-гробље, водно земљиште, јавна чесма и у форми уличних дрвореда. На површинама јавне намене (на местима укрштања саобраћајница, поред јавних објеката) планира се уређено зеленило.
- зелене површине као остало земљиште-ограниченог кортишћења, чине заштитни појас зеленила појединих зона у виду простора око верског објекта, групација зеленила уз главне саобраћајне правце, пољопривредно земљиште (ван грађевинског подручја), шумско земљиште (ван грађевинског подручја), као и зеленило у оквиру угоститељства и туризма, са садржајем у приземним етажама, нарочито уз саобраћајнице вишег реда.
- шуме и шумско земљиште су у великој мери заступљене у плану и користе се као јавно и остало земљиште-ограниченог кортишћења.

Приликом избора врсте зеленила обезбедити спречавање уношења, контролу и искорењивање инвазивних и алергених биљних врста: циганско перје-свиленица (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац

(*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parhenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопија (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*), топола (*Populus sp.*), бреза (*Betula alba*), липа (*Tilia sp.*).

Зелене површине-јавне намене

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

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

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

Линиско зеленило

Свуда где је могуће посадити дрворедне саднице дуж саобраћајница, обратити пазњу на повезивање са осталим типовима зеленила, како би се створио линиски зелени коридор.

Зеленило дуж реке-парк шума

Планирани зелени појас дуж река треба да садржи велики проценат високог зеленила (дрвеће у више редова) на травнатим површинама. Потребно је да задовоље следеће услове:

- најмање 80% површина под зеленилом,
- под стазама до 20% површине.

Зонирањем се могу издвојити следеће функционалне зоне:

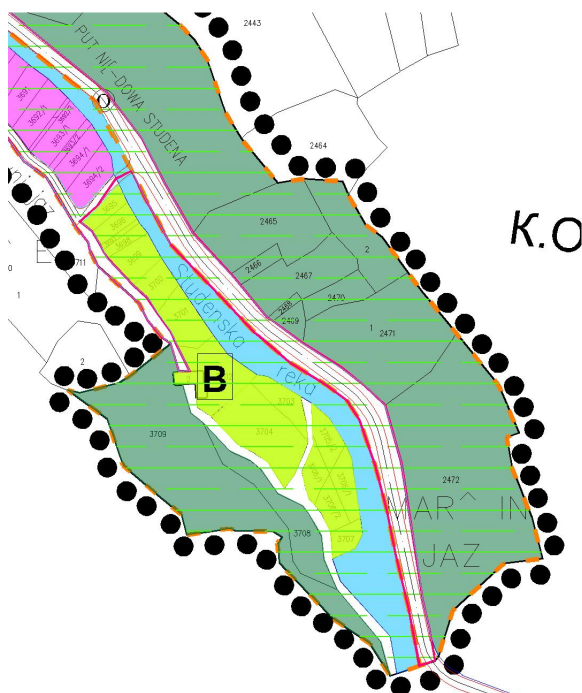
- миран одмор,
- шетња.

Парк-шума (излетиште) ова категорија зеленила сугерише површину која више личи на шуму (својој величином, положајем, склопом), док својим изгледом, опремом подсећа на парк који је мање или више удаљена од града или насељеног места.

Излетишта имају изузетно значајну функцију у одржавању високе радне способности и доброг здравља (и физичког и менталног) становника, такође имају непосредан и веома значајан утицај на очување животне средине преко деловања на кретање ваздуха и других повољних микроклиматских ефеката.

Основу простора шума - парка представља велики шумски масив, састављен од аутохтоних шумских врста дрвећа (у нашим условима: храстови, буква, смрче, јела итд.). Основна функција је санитарно - хигијенске природе уз обиље рекреативних могућности за посетице, али представља и извор свежег и здравог ваздуха за само насеље.

Уређење, заштита и коришћење шума и шумског земљишта у **парку-шума** (излетиште) планира се, у свему према важећем Закону о шумама.



Заштитни појас дуж Студенске реке у јужном делу плана целина 2 (на слици) је предвиђена за парк-шуму.

Како се у средишту тог простора налази стара воденица, неопходна је њена ревизализација, а отворени простор око ње претворити у изложбени плато са етно мотивима, неопходна је израда Урбанистичког пројекта.

Простор дуж реке мора да велики проценат високог зеленила (дрвеће у више редова) на травнатим површинама, ту могу бити провучене и шетне стазе чинећи тако алеје које ће се даље надовезати на зеленило саобраћајница. У неким деловима могуће је формирати амфитеатре, спортске терене, дечија игралишта и сличне садржаје. Сви радови на уређењу појаса дуж реке, мора да се склади са већ постојећим озелељавањем. У том случају треба садити врсте које добро успевају поред воде: брест, врба, храст, јова, таксодијум, неке врсте букве, ораха и др.

Одморишта и места за пикник дуж обале постављати једана наспрам другог на удаљености 1,5 до 2 m. На местима на којима се предпоставља дужи боравак над клупама обезбедити надстрешницу.

Настрешнице за одмор постављају се на удаљеним местима, а пре свега тамо где има природних вредности или тамо где се планира нека друштвена активност, која захтева дужи боравак. Предвидети више мање капацитетних објеката правилно распоређених.

Настрешнице за заштиту од непогода лоцирају се на удаљености од 15-20 мин., брзог хода да би посетиоци могли да се заклоне од непогода.

Парка шуми неопходно је обезбедити две основне функционалне зоне у напред наведеној урбанистичкој целини:

1. Зона масивних активности – стазе за шетњу, трим стазе, простор за седење и краћи одмор, простор за роштиљ, летња позорница, пољане за игру, спортска игралишта, као и угоститељски објект. Ову зону лоцирати у близини главне саобраћајнице.

2. Зона мирног одмора и шетње, заузима главни део територије парк-шуме. За обезбеђење доступности до дубљих подручја парк-шуме, а такође у циљу очувања њене вегетације неопходно је предвидети систем пешачких, научних и бициклистичких стаза (маршута); у периферним деловима шума парка неопходно је створити паркинг. Треба

такође испланирати стазе за јахање. Мрежу стаза трасирати тако да води ка отвореним живописним пејзажима, у одређеној наизменичности.

У шума парковима заступљен је квалитетан садни материјал. Овај простор обично садржи обиље парковске опреме: клупе, стазе, одморишта, пропланке, водене површине (али само ако су у природном облику, не вештачки изграђене), чесме, простор за рекреацију, игралиште за децу, али и пратећи објекти: амбуланта, служба заштите и обезбеђења, продавнице штампе, пића. Потрбан слободни простор по посетиоцу износи 600 m².

Зелене површине ограниченог коришћења

Ове зелене површине чиниће зелене површине у оквиру површина јавне намене - основног образовања и културе, спортско-рекреативних садржаја, комплекса гробља са верским објектом. Истој зони ограниченог коришћења припада и зона заштите у појасу далеководна.

У циљу озелењавања простора насеља неопходно је:

- приликом извођења радова који изискују евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре, прибавити сагласност надлежних институција, како би се уклањање вегетације свело на најмању могућу меру. Уколико се услед изградње уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора надокнадити под посебним условима, на начин који одређује јединица локалне самоуправе;
- спроводити просторне диспозиције свих категорија зеленила дефинисаног овим Планом;
- поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у комплексима појединих намена;
- изградити и спроводити План озелењавања и уређења по етапама. Потребно је изградити главне пројекте озелењавања за одређене категорије зеленила, који ће одредити прецизан избор, количину дендролошког материјала, просторни распоред, технику садње, мере заштите, ограђивање, физичко обезбеђење и сл.

Зелене површине на шумском земљишту

Специјални резерват природе природе "Јелашничка клисура" стављен је под заштиту 1995.год са циљем заштите биолошке разноврсности, пејзажних карактеристика и геоморфолошких појава.

Управљање заштићеним подручјем подразумева заштиту, одржавање, праћење стања и унапређење природних вредности и спроводи се у складу са Правилником о унутрашњем реду и чуварској служби Специјалног резервата природе "Јелашничка клисура", Уредбом о заштити Специјалног резервата природе "Јелашничка клисура" ("Службени гласник РС", бр.9/95)

Шуме у приватном власништву могу имати туристички и рекреативан садржај у свему складу са Законом о шумама ("Сл.гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 89/2015 и 95/2018 - др. закон), Законом о заштити животне средине ("Сл.гласник РС", бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 94/2024 - др. закон) и Закон о заштити природе ("Сл.гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016 и 95/2018 - др. закон и 71/2021) и бити зониране на следећи начин:

- зона у функцији излетишта и спортских активности на месту раскрчене шуме; ово подручје захтева посебну негу да би се избегли могући ерозивни процеси, као и појачане мере заштите зеленила. Применити заштиту зеленила као да се ради о парковском зеленилу, прилагођену броју корисника, учесталости и начина коришћења.
- зона мирног одмора, шетње и индивидуалних спортова (функционална зона мирног одмора и шетње) применити уобичајене мере заштите зеленила за ту намену;

На делу на ком је шума раскрчена, није предвиђена обнова већ раскрчене шуме. Додатно крчење шуме, у минималном обиму, биће извршено, за потребе привођења простора пар шуми.

Неговање шуме, парк-шуме, вршити у свему у складу са Законом о шумама и Законом о заштити животне средине. Као мера неге шуме предвиђена је санитарна сеча шуме. Ради обнове постојећег и стварања новог фонда дозвољене су додатне интервенције:

- претварање монокултура у мешовиту шуму,
- садња жбуња, нарочито на ивици шуме,
- садња декоративног дрвећа и шибља на ивици шуме, на окукама пута, на ливадама као и појединачни примерци или групе искључиво аутохтоних врста.
- Крчење шума је дозвољено у следећим случајевима:
- ради промене врста дрвећа или узгојних облика,
- изградње објеката који служе газдовању шумама, њиховом одржавању и експлоатацији,
- изградње објеката који обезбеђују унапређивање коришћења свих функција шума (ретензија и др.),
- изградње објеката туристичког, ловног или рекреативног карактера,
- приступне саобраћајне површине и пратећа инфраструктура,
- спровођења комасације и арондације пољопривредног земљишта и шума,
- у случајевима када то захтева општи интерес утврђен на основу закона.
- Санитарне сече шуме се подразумевају као мера неге шуме. Ради обнове постојећег и стварања новог фонда пожељне су следеће интервенције:
- претварање монокултура у мешовиту шуму,
- садња жбуња, нарочито на ивици шуме,
- садња декоративног дрвећа и шибља (на ивици шуме, на окукама пута, на ливадама као појединачни примерци или групе).

У шумама могу да се граде објекти у складу са плановима газдовања шумама и посебним прописом којим се уређује област дивљачи и ловства.

Остало земљиште шумско – у приватној својини

С обзиром на високу заступљеност шума и шумског земљишта у површини укупне територије и релативно велики економски потенцијал постојећег шумског фонда, како у погледу производње дрвне масе, тако и обезбеђивања низа других вредних производа и изведених користи и услуга, развој шумарства представља значајну полугу одрживог просторног развоја ГО Нишка Бања. Потребно је да органи локалне самоуправе активирају сарадњу са сопственицима, односно корисницима шума, постојећим удружењима власника приватних шума, Шумском управом Ниш.

Зелене површине играју велику улогу у организацији простора, регулацији кретања посетилаца, стварању места краћег одмора, обезбеђујући заштиту од буке и визуелну изолацију.

То ће се остварити применом основних домаћих врста, карактеристичних за природно станиште. У већини случајева то се постиже коришћење густих масива дрвећа и жбуња, који се распоређују око читавог објекта, спречавајући звучне и друге негативне утицаје животиња на околину, а и околине на животиње.

Зелене површине комплекса школе основног образовања- При решавању слободних простора школског комплекса, треба задовољити две основне функције: санитарно-хигијенску и физкултурно-рекреативну. Величина школског дворишта треба да буде од 25-35 m²/ученику (зелене површине по ученику могу бити редуковане и на 10-15m², али не мање од 6m²/ученику).

Облик у решавању уређења школског дворишта је комбинација геометријског и пејзажног стила. Основне површине које школско двориште треба да обухвата су: отворене

површине за физичку културу, економско двориште, школски врт и слободне зелене површине.

Зелене површине треба да чине мин. 30-40% школског комплекса ободно, у циљу изолације самог комплекса од околних саобраћајница. Овај зелени појас треба да буде довољно густ и широк, састављен од четинарског и листопадног дрвећа и шибља, да би обезбедио повољне микроклиматске услове, смањио буку и задржао издувне гасове и прашину са околних саобраћајница. Зелене површине испред саме зграде школе треба да су декоративно обрађене са више цветног материјала, декоративног шибља и дрвећа. У избору биљних врста водити рачуна да нису отровне, да немају бодље и да не изазивају алергијска дејства и да одговарају условима станишта. Избор врста треба да буде довољно разноврстан да би ученике упознао са биљним богатством.

Школски врт треба формирати од повртњака, цветњака, воћњака, по могућству и тераријума. Планирани школски комплекс уредити у складу са просторним могућностима.

Зеленило у оквиру простора за спорт и рекреацију - треба да обогати просторе намењене за спорт и рекреацију и учине околину и простор пријатним за активне и пасивне посетиоце ових простора. Зеленило спортско-рекреативних површина треба да чини мин. 20% од укупне површине комплекса. Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља. Зеленило спортских површина треба да буде распоређено тако да створи сенку на јужним и западним оријентацијама. Његова функција је заштитна и санитарно-хигијенска.

Спортско-рекреативне површине и површине у оквиру комплекса основног образовања озеленити у складу са просторним могућностима и избегавати алергене врсте.

Заштитно зеленило (специјалне намене) уз саобраћајнице треба искористити за формирање ветрозаштитних и снеготаштитних појасева, за које је неопходно урадити посебан пројекат озелењавања. У постојећем стању површине зеленила су највећим делом неуређене и обрасле вегетацијом која је потенцијални узрочник алергијских обољења. Неопходно је спровести прописане мере неге.

Зеленило у оквиру комуналних делатности-гробље предвидети најмање 15% површине грађевинске парцеле/комплекса (површине за сахрањивање, а бетонске растер плоче не третирају као зелене површине).

По ободу грађевинске парцеле/комплекса гробља предвидети појас зеленила у ширини од 3,0m.

Зелене површине угоститељства и туризма- Зеленило на површини планираној за туризам и угоститељство је саставни део насељског система зеленила, са циљем стварања повољног микроклимата, заштите од прашине и гасова, стварања слободних површина за краћи одмор туриста и запослених у овој делатности.

У јужном делу насеља задржава се шумско земљиште уз водоток и новопланирану саобраћајницу, који са уређеним зеленим површинама зоне угоститељства и туризма чини интегрални део. Зеленило на површинама планираних за туризам и угоститељство треба да чини мин. 20% од укупне површине комплекса. Зелени појас уз новопланирану саобраћајницу и инфо/туристички пункт су површине планиране са местима за одмор и окупљање.

У делу уз реку, који је у оквиру грађевинског подручја, задржати аутохтону вегетацију, уз неопходне радове на уређењу и унапређењу постојећег природног амбијента са посебним акцентом на одржавање еколошке равнотеже.

Приликом неопходних регулационих радова на реци, задржати природни ток реке уз минималне интервенције, са применом природних материјала.

Правила за озелењавање и избор врста

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(m)	Удаљење шибља (m)
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 и предложене врсте. Приликом садње дендролошког материјала морају се задовољити следећи основни услови:

- дендролошки садни материјал не сме бити млађи од 8 година,
- морају да имају висину од најмање 2m за лишћарске и 1,5 за четинарске врсте,
- морају бити потпуно здраве крошње, без механичких повреда и трулежи,
- морају да имају добро развијену крошњу, односно добро изражене главне гране, изражен врх (ако је то особност врсте) и развијену крошњу свуда око дебла,
- на деблу несме да буде никаквих повреда, рана и пукотина,
- дебло мора да буде право, са малим падом пречника (осим ако је то особина врсте),
- коренов систем мора да буде добро развијен, без сувишних и сувише дугих главних жила.

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

Удаљеност стабала

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

Приликом формирања дрвореда треба водити рачуна о простору потребном за несметан развој крошње, што се постиже одговарајућим размаком између стабала. Повољно растојање износи 8-10m.

Озелењавање и уређење простора вршити уз поштовање следећих мера:

- обезбедити опстанак постојећих аутохтоних врста стабала и жбуња у што већем броју. Где год дозвољавају просторне могућности, у непосредном окружењу објеката, равномерно покрити високим зеленилом;
- за озелењавање фаворизовати аутохтоне дрвенасте врсте као и егзоте за које је потврђено да се добро адаптирају у датим условима средине а које не спадају у категорију инвазивних и алергогених;
- на граници грађевинског подручја са пољопривредним земљиштем, избегавати врсте дрвећа и жбуња које представљају прелазне домаћине одређених паразита пољопривредних култура или воћака. То су *Berberis sp.* (берберис-украсна жбунаста вртна биљка), *Cotoneaster sp.* (дуњарица), *Pyracantha sp.* (ватрени грм), *Sorbus sp.* (јаребика), *Acer negundo* (пајавац, негундовац, јасенолисни јавор) и сл.

Планиране зелене површине треба усагласити са околном вегетацијом, чувајући и изграђујући амбијентални лик подручја. Код индивидуалних парцела треба предње делове дворишта уредити плански-хортикултурно, а планом предвидети или препоручити ограду од природног материјала-живу ограду.

Озелењавање у делу простора ближем приобаљу реке може се обавити садњом аутохтоне жбунасте врсте, нпр. калине (*Ligustrum vulgare*), која је у честој, узгојној примени у расадницима и спонтано расте у природним шибљацима.

На делу границе грађевинског подручја, у контакту са реком-водно земљиште, обезбедити континуитет обале са вегетацијом у природном или блиско-природном стању, у ширини 10-20m од линије средњег водостаја, а појас приобаља може да садржи пешачку стазу ширине 1,5-2m чија је ката виша од околног терена, уз примену одговарајућих грађевинско-техничких мера ради спречавања миграције загађених атмосферских вода са грађевинског подручја према реци.

При избору техничко-еколошког решења са хортикултурним елементима уређења партерних површина (угоститељских и туристичких објеката, спорта и рекреације и др.) може се рећи да је овај простор разуђен са специфичним морфолошким облицима који му дају обележје и мора се узети у обзир следеће:

- избор земљишног супстрата, дебљина и просторни распоред земљишног слоја, избор вегетације и начин снабдевања водом, тако да све ово мора бити усаглашено са карактеристикама подручја;
- при избору биљних врста узети у обзир карактеристике преовлађујуће вегетације подручја и отпорност на неповољне микроклиматске услове на површинама са вештачком подлогом (као што су површине стаза, паркинзи и сл.);
- коришћење хортикултурних елемената (нпр. дрвенасте врсте) које захтевају интензивније одржавање и веће количине земљишног супстрата, усагласити са еколошким, грађевинским и другим ограничењима.

Минимални проценат заступљености зелених површина дат је у правилима грађења за сваку намену појединачно.

2.10. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Сви планирани објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објеката. (Правилник о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/2011)).

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

Правилник се примењује на:

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

Одредбе овог правилника не примењују се на:

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

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

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

Мере енергетске ефикасности градње за планиране објекте

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

Приликом пројектовања предвидети облик зграде којим се може обезбедити што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе и намену зграде.

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

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

Мере за постизање енергетске ефикасности постојећих зграда:

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

Уколико се зид који се санира налази на регулационој линији, дозвољава се да дебљина накнадне термоизолације са свим завршним слојевима буде унутар јавног простора (уколико за то постоје техничке могућности и не крше се одредбе других прописа), а када је зид који се санира на граници са суседном парцелом дозвољено је постављање накнадне спољне изолације дебљине до 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 ("Сл. гласник РС", бр. 69/12, 44/18-др. закон и 111/22).

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

Зграде за које није потребно прибављање енергетског пасоша су:

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

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

Енергетски пасош 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.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

Правила грађења важе за целокупно подручје Плана.

Сва правила морају бити испуњена како би изградња на парцели била могућа.

Овим Планом, задржавају се као стечена обавеза све издате правоснажне грађевинске дозволе као и потврђени Урбанистички пројекти уколико нису у супротности са условима из овог Плана.

3.1.1. 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 дате Планом, како је приказано на графичком прилогу бр. 2 *Детаљна намена површина Р 1:1.000*, и описано у поглављу 2.2. *ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА, СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА*.

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

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

Све грађевинске парцеле морају имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину, директно или прилазом најмање ширине 2,5m, под условом да најудаљенија тачка коловоза није даља од 25m од габарита објекта. Уколико није испуњен овај услов, минимална ширина колског приступа износи 3,5m (испуњење услова противпожарне заштите).

Приступ на површину јавне намене може се обезбедити пројектом парцелације/препарцелације.

Објект 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 мора бити обезбеђен у оквиру грађевинске парцеле и одређује се на основу норматива за паркирање, који је дат у правилима грађења детаљних намена.

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

3.1.3. 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 предвиђену Планом.

Ширином фронта грађевинске парцеле се сматра ширина парцеле према јавној саобраћајној површини. Изузетак чине парцеле унутар блока, које на јавну саобраћајну површину излазе делом парцеле за колски приступ у минималној дужини од 5m и парцеле у продужетку слепих улица тј. прилаза, које услед постојеће изграђености не могу формирати потребан фронт према јавној саобраћајној површини.

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

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.

Основна правила парцелације и препарцелације

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

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

Исправка граница суседних парцела

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

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

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

Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле

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

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

3.1.4. Положај објекта у односу на регулацију, границе грађевинске парцеле и грађевинску линију

Грађевинске линије према регулацији, дефинисане су на графичком приказу бр.4: "Грађевинске линије и спратност објеката" Р 1:1.000. Грађевинска линија приказана на овом графичком прилогу је линија до које је максимално дозвољено грађење на и изнад површине земље, у односу на регулациону линију.

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).

Положај објекта према регулационој линији саобраћајница одређен је грађевинском линијом. Положај објекта према бочним странама парцела дефинисан је двома параметрима: минималном удаљеношћу објекта од граница парцела и минималном удаљеношћу објекта од суседних објеката, у ком случају се примењује строжи параметар.

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 2,50m, уколико другачије није дефинисано појединачним правилима градње.

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

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

На делу објекта према предњем дворишту 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

На делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,5m) 0,6m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

На делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,5m) 0,9m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

На делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0m) 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.

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.

Подземне етаже могу се градити унутар и до грађевинске, односно регулационе линије, уколико таизградња 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 овог Плана.

3.1.5. Услови изградње других објеката на истој грађевинској парцели

Локацијским условима на истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме/као прелазно решење/, бунари, цистерне за воду, летња кухиња и сл.). Објекти за обављање пословних, услужних, занатских, трговинских и угоститељских делатности могу бити у оквиру стамбених објеката (најчешће у приземљу) или као засебан објекат на парцели.

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

Међусобна удаљеност нових и околних објеката на странама које се не додирују (околним објектима се не сматрају помоћни објекти) дефинисана је појединачним правилима грађења за сваку намену.

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

Помоћни објекат гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичкејаме, бунари, цистерне за воду и сл.).Помоћни објекат се може градити као анекс уз главни објекат или слободно на парцели, тако да не омета пролаз и друге функције дворишта.

Помоћни објекат може се градити под условом да не нарушава постојећу функцију, не угрожава животну средину и не нарушава јавни интерес (нарочито у погледу прегледности визура и безбедности саобраћаја). Такође, помоћни објекат се не може користити за становање, нити се у њему може обављати привредна делатност.

Помоћни објекти се граде као приземни, стим да висина крова не може прећи 5,0m од нулте коте терена (нулта кота представља пресек вертикалне осе објекта и тла на месту градње помоћног објекта). Могу имати раван или кос кровнагиба кровних равни до 15%, ка унутрашњости парцеле.

Помоћни објекат није балон - сала.

Дозвољени су **економски објекти** који не угрожавају основну намену и који немају негативних утицаја на животну средину.

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 површинуали се површина под овим објектима узима у обзир при израчунавању индекса заузетости.

Максимална висина економских објеката износи 5m.

Економски објекти су:

- сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме (ђубришта) и др;
- уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др;
- пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

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. Ђубришта могу бити удаљени од стамбеног

објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,0m и 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. Најмања ширина присутног економског пута на парцели износи 3,0m. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).

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 економски 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 (као прелазно решење) од стамбеног објекта је 6,0m 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 већег капацитета од 10 грла нису дозвољене у оквиру стамбеног подручја.

3.1.6. 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 постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

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

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

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

3.1.7. 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.

3.1.8. Подрумска етажа

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

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

3.1.9. Поткровна етажа

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

Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа.

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

Најмања светла висина поткровне етаже износи 2,60m на минимално 2/3 подне површине. У случајевима да се ради о поткровљу 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.

3.1.10. Ограђивање парцела

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

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

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

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

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

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

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

3.1.11. 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 Планом дату грађевинску линију.

3.1.12. 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.

3.1.13. 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;
- За потребе реконструкције и доградње у смислу надзиђивања постојећих објекта задржава се постојећи проценат заузетости парцеле уколико је он већи од дозвољеног датог у појединачним правилима грађења за претежну намену из овог Плана. Уколико је због архитектонског склопа и рационалности градње потребно, могуће је повећати постојећи индекс изграђености парцеле до 5%;
- Постојећи објекти на парцели чији индекс заузетости и спратност не премашују параметре из овог Плана, могу се доградити према постојећим линијама хоризонталне регулације за бочна и задња удаљења, осим у случајевима када грађевинска линија, планирана овим Планом прелази преко објекта.
- Надградња нових етажа/крова до планиране максималне висине - усклађивање висине нових етажа, дефинише се у односу на преовлађујућу висину објекта у истом фронту, саобраћајници или блоку. Надградња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према Планом дефинисаним правилима за одређену намену;
- Додавање крова на објекту са равним кровом без поткровља (у случају лошег стања равног крова), подразумева постављање косог крова са максималним нагибом од 15°, као најоптималније решење, уз забрану препуштања кровне конструкције ван габарата објекта;
- Додавање крова на објекту са равним кровом, могуће у случају да сам објекат има такве карактеристике да појава косих кровова не нарушава карактер објекта или целине;
- Замена постојећег крова новим ради додавања поткровља - није дозвољено надзиђивање постојећег или изградњом новог крова, формирање поткровља у више нивоа. Максимална висина надзетка поткровне етаже при изградњи класичног крова је 1,60m, односно 1,30m од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова;
- Санација фасаде или крова, као класична санација у случају дотрајалости 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.

3.1.14. Правила за архитектонско обликовање објеката

Архитектура и конструкција објеката треба да поштују принципе савремене градње, али и карактеристике поднебља. Приликом пројектовања тежити принципу уклапања у амбијент. Основна препорука је и употреба биоклиматских принципа у пројектовању, као и обновљивих извора енергије. То подразумева грађење са природним материјалима повољних изолационих својстава, поштовање оријентације и природних утицаја, тежњу да се на максималној површини основе развоја минимална површина омотача.

Обликовање фасаде, одабир грађевинског материјала и боја, кровни покривач, архитектонски детаљи, ограде и сл. треба да су у складу са амбијентом и да доприносе очувању визуелног идентитета и унапређењу естетских вредности простора. Нови објекти својим пропорцијама и архитектуром треба да чине обликовну целину са суседним објектима и блоком у целини.

У оквиру простора изражених амбијенталних вредности приоритет има реконструкција постојећих кућа са окућницом и пратећим објектима (вајати, млекарне, кошеви и др) у функцији сеоског туризма. У оквиру постојеће окућнице дозвољава се изградња нових објеката у традиционалном изгледу у функцији сеоског туризма. Простор детаљно планирати и градити у стилу градитељског наслеђа подручја са наглашеном традицијом и обновом историјски интересантних објеката.

3.1.15. Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката

Према Карти сеизмичког хазарда РС за повратни период од 95 година, подручје Плана налази се у зони интензитета 0,06 сеизмичког хазарда на основној стени (мерено у јединицама гравитационог убрзања g), односноу зони VI-VII степена хазарда према макросеизмичком интензитету MCS.

Према Прелиминарној карти сеизмичке рејонизације територије РС, подручје Плана припада основном геодинамичком моделу С, са утврђеним раседом, а са аспекта оцене сеизмичких услова у складу са европским стандардом EC8-1 у пројектовању и изградњи објеката.

Према инжењерско-геолошкој карти РС, подручје Плана припада инжењерско геолошким јединицама 39 (*Претежно кластични стенски комплекс*) и 41 (*Кречњаци*), са следећим карактеристикама:

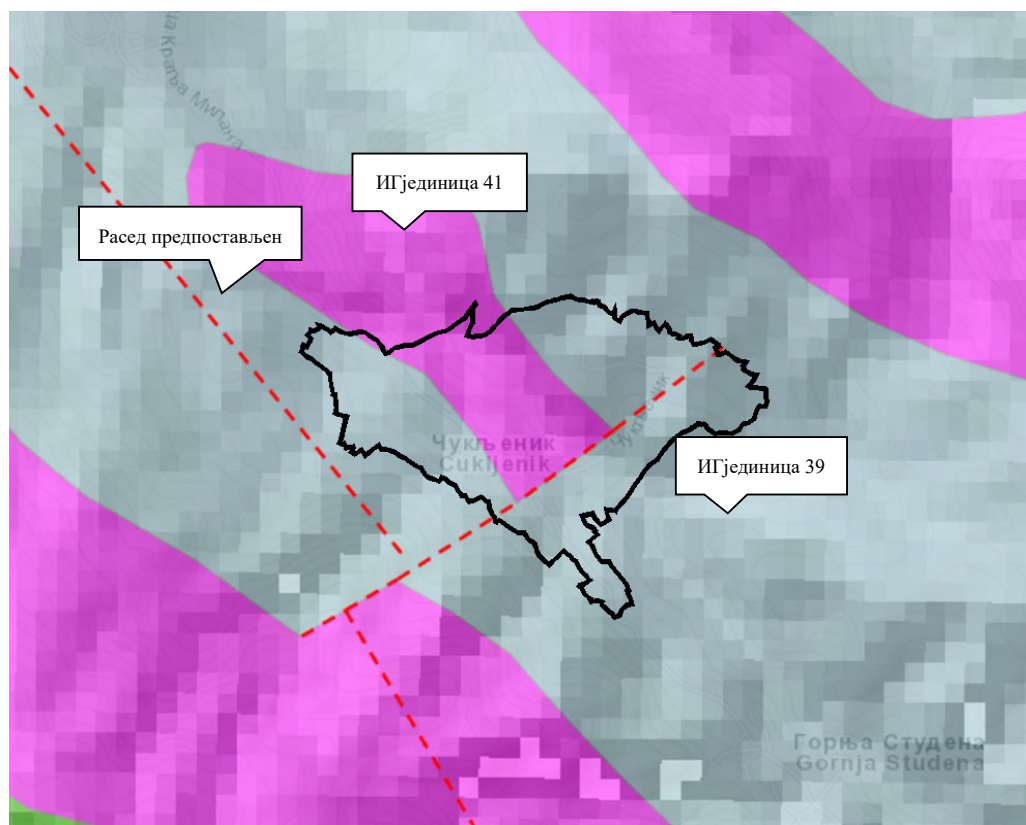
ИГ јединица 41 - Кречњаци:

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

ИГ јединица 39 - Претежно кластични стенски комплекс:

- Основна својства: Претежно услојени кластити неуједначене крупноће зрна и степена везаности; преовлађујуће учешће силикатних и карбонатних кластита на знатно повољнија својства терена у погледу стабилности; изражена падина.

- Комплекси: мање чврстих до веома чврстих седиментних стена.
- Деформабилност: Средње до мале деформабилности.
- Литогенетска врста: Претежно кластични стенски комплекс.
- Литогенетски опис: Пешчари, ређе глинци, алевролити и конгломерати.



Инжењерскогеолошка карта Србије – подручје Плана

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

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

3.2.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ

3.2.1. ОСНОВНО ОБРАЗОВАЊЕ

Број	Правило грађења	Табела ПГ-1
1.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 70%
2.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 1,2
3.	највећа дозвољена спратност објекта	П+1+Пк, могућа је изградња подземних етажа ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
4.	највећа дозвољена висина	14,0m
5.	минимално растојање слободностојећег објекта од границе суседне грађевинске парцеле	минимално растојање од граница парцеле је 1,5m
6.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	у оквиру грађевинске парцеле/комплексомогу се градити други објекти исте или компатибилне намене (објекти намењени рекреацији и едукацији деце), као и пратећи објекти у функцији делатности спратности до П+Пк.
7.	међусобна удаљеност објекта	најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката у комплексу износи 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0m
8.	постављање ограде	грађевинска парцела ограђује се зеленом или транспарентном оградом висине до 1,40m
9.	паркирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле: 1ПМ на 100m ² корисне површине простора;
10.	зелене површине	за зелене површине предвидети најмање 30% површине грађевинске парцеле. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.

3.2.2. КУЛТУРА (Дом културе)

Број	Правило грађења	Табела ПГ-2
1.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 80%
2.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 1,5
3.	највећа дозвољена спратностобјекта	П+2
4.	највећа дозвољена висина	14,0m
5.	минимално растојање слободностојећег објекта од границе суседне грађевинске парцеле	дозвољава се постављање објеката на међи
8.	постављање ограде	грађевинске парцеле могу се ограђивати транспарентном оградом висине до 1,40m
9.	паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле према следећим нормативима: 1ПМ на 100m ² корисне површине простора; Уколико не постоји могућност паркирања у оквиру саме парцеле, паркирање предвидети у оквиру најближег јавног паркинга.
10.	зелене површине	за зелене површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.

3.2.3. КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ – ГРОБЉЕ

Број	Правило грађења	Табела ПГ-5
1.	индекс заузетости грађевинске парцеле/комплекса	до 10% (односи се на објекте високоградње-капела, трговина итд.)
2.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 0,1
3.	највећа дозвољена спратност	П
4.	највећа дозвољена висина	5,0m (осим за верски објекат-капелу)
5.	постављање оgrade	грађевинска парцела/комплекс оградају се живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 2,20m
6.	паркирање	паркинг простор предвидети у оквиру комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 200m ² површине комплекса
7.	зелене површине	за зелене површине предвидети најмање 15% површине грађевинске парцеле/комплекса (површине за сахрањивање, као и бетонске растер плоче, не третирају се као зелене површине). По ободу грађевинске парцеле/комплекса предвидети појас зеленила у ширини од 3,0m Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.
8.	остало	Обавезно је опремање гробља јавном чесмом. Дозвољено је сахрањивање у три нивоа.

3.2.4. ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

Број	Правило грађења	Табела ПГ-6
1.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 5% (површина под објектом максимално 50m ²)
2.	индекс изграђености грађевинске парцеле	0,05
3.	највећа дозвољена спратност објекта	П
4.	највећа дозвољена висина објекта	до 5,0m
5.	постављање оgrade	грађевинска парцела/комплекс оградају се живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40m

6.	паркирање	паркинг простор предвидети у оквиру комплекса; број паркинг места - 1ПМ место на 200m ² површине комплекса и 1ПМ за објекте у функцији рекреације, трговине и угоститељства. Уколико, у оквиру заштитног зеленила, нема објеката у функцији трговине и угоститељства, на парцели се не предвиђа паркирање.
7.	зелене површине	За зелене површине предвидети најмање 80% површине грађевинске парцеле/комплекса

3.2.5. СТАНОВАЊЕ С2 - становање у рубним деловима насеља

Број	Правило грађења	Табела ПГ-7
1.	услови за формирање грађевинске парцеле	Минимална површина грађевинске парцеле износи: 300m² за слободностојећи објекат, 200m² за објекат у прекинутом низу, 150m² за објекат у непрекинутом низу. Минимална ширина грађевинске парцеле: 10,0m за слободностојећи објекат, 8,0m за објекат у прекинутом низу и 5,0m за објекат у непрекинутом низу. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,5m.
2.	положај објеката у односу на границе грађевинске парцеле	- за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5m; - за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5m; - за двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,0m; - први или последњи објекат у непрекинутом низу 1,5m. За зоне изграђених стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од наведених вредности, нови објекти се могу постављати и на следећим растојањима: - слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,0m; - слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,0m. За изграђене објекте чије је растојање од граница парцеле мање од претходно прописаних, не могу се на суседним странама предвиђати отвори за дневно осветљење (осим отвора за помоћне просторије-кухиње, купатила, оставе, ходници и сл.). Растојање новог објекта, који има индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, утврђује се локацијским условима.
3.	међусобна удаљеност објекта	Међусобна удаљеност стамбених објеката осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу као и удаљеност новог стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног објекта је 4,0m. За изграђене стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

4.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 40%
5.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 1,0
6.	највећа дозвољена спратност објеката	П+1+Пк (уколико су постојећи објекти веће спратности, такви се и задржавају), могућа је изградња подрумских просторија ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
7.	највећа дозвољена висина	до 14,0m
8.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	У оквиру грађевинске парцеле/комплекса могу се градити други објекти исте или компатибилне намене, као и помоћни објекти Дозвољени су економски објекти, објекти за пружање туристичких услуга у сеоском домаћинству.
9.	ограђивање парцеле	Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом висине до 1,40m или зиданом оградом висине највише 0,90m од коте тротоара. Ограде се постављају унутар граница грађевинске парцеле која се ограђује, са отварањем капија и врата ка унутрашњости парцеле
10.	паркирање	Паркинг простор предвидети у оквиру комплекса; број паркинг места: 1ПМ на 1 стан, 1ПМ на 70m ² корисног простора компатибилне намене. Паркинг може бити на отвореном, или у затвореном простору – гаражи с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама. Гараже се граде у или испод стамбеног објекта, у или ван габарита стамбеног објекта, као анекс стамбеног објекта или ка озасебан помоћни објекат.
11.	зелене површине	за зелене површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле

3.2.6. СТАНОВАЊЕ С1 - Мешовито становање (становање са делатностима) (Д/1.2)

Број	Правило грађења	Табела ПГ-8
1.	услови за формирање грађевинске парцеле	Минимална површина грађевинске парцеле износи: 300m ² за слободностојећи објекат, 200m ² за објекат у прекинутом низу, 150m ² за објекат у непрекинутом низу. Минимална ширина грађевинске парцеле: 10,0m за слободностојећи објекат, 8,0m за објекат у прекинутом низу и 5,0m за објекат у непрекинутом низу. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,5m.

2.	положај објеката у односу на границе грађевинске парцеле	- за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5m; - за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5m; - за двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,0m; - први или последњи објекат у непрекинутом низу 1,5m. За зоне изграђених стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од наведених вредности, нови објекти се могу постављати и на следећим растојањима: - слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,0m; - слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,0m. За изграђене објекте чије је растојање од граница парцеле мање од претходно прописаних, не могу се на суседним странама предвиђати отвори за дневно осветљење (осим отвора за помоћне просторије-кухиње, купатила, оставе, ходници и сл.). Растојање новог објекта, који има индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, утврђује се локацијским условима.
3.	међусобна удаљеност објекта	Међусобна удаљеност стамбених објеката осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу као и удаљеност новог стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног објекта је 4,0m. За изграђене стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати насрамни отвори стамбених просторија.
4.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 60%
5.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 1,2
6.	највећа дозвољена спратност објеката	П+1+Пк (уколико су постојећи објекти веће спратности, такви се и задржавају), могућа је изградња подрумских просторија ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
7.	највећа дозвољена висина	до 14,0m
8.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	У оквиру грађевинске парцеле/комплекса могу се градити други објекти исте или компатибилне намене, као и помоћни објекти Дозвољени су објекти за пружање туристичких услуга у сеоском домаћинству и објекти за обављање делатности које не угрожавају основну намену и које немају негативних утицаја на животну средину.
9.	ограђивање парцеле	Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом висине до 1,40m или зиданом оградом висине највише 0,90m од коте тротоара. Ограде се постављају унутар граница грађевинске парцеле која се ограђује, са отварањем капија и врата ка унутрашњости парцеле

10.	паркирање	Паркинг простор предвидети у оквиру комплекса; број паркинг места: 1ПМ на 1 стан, 1ПМ на 70m ² корисног простора компатибилне намене. Паркинг може бити на отвореном, или у затвореном простору – гаражи с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама. Гараже се граде у или испод стамбеног објекта, у или ван габарита стамбеног објекта, као анекс стамбеног објекта или као засебан помоћни објекат.
11.	зелене површине	За зелене површине предвидети најмање 15% површине грађевинске парцеле

3.2.7. УГОСТИТЕЉСКО -ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ

Број	Правило грађења	Табела ПГ-13
1.	услови за формирање грађевинске парцеле	Минимална површина грађевинске парцеле износи 600m ² Минимална ширина грађевинске парцеле износи 14,0m
2.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 70%
3.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 1,2
4.	највећа дозвољена спратност објекта	до П+2
5.	највећа дозвољена висина објекта	15,0m Дозвољена висина за рекламне стубове је 30,0m.
6.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	у оквиру грађевинске парцеле/комплекса могу се градити други објекти исте или компатибилне намене, као и помоћни објекти Организација треба да омогући етапну изградњу и развијање комплекса а објекте груписати по функцијама и садржајима.
7.	међусобна удаљеност објекта	најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката износи износи 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 5,0m
8.	минимално растојање слободностојећег објекта од границе суседне грађевинске парцеле	минимално растојање објекта од бочних граница парцеле 4,0m
9.	положај објеката у односу на регулацију	положај објеката у односу на регулацију дефинисан је грађевинском линијом
10.	постављање оградe	Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине 2,20m

11.	паркирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то: - трговина на мало - 1ПМ на 100m ² корисног простора; - угоститељство - 1ПМ на користан простор за 8 столица; - хотелијерство - 1ПМ на користан простор за 10 кревета; - пословање - 1ПМ на 70m ² корисног простора.
12.	зелене површине	За зелене површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.

3.2.8. ИНФО/ТУРИСТИЧКИ ПУНКТ

Број	Правило грађења	Табела ПГ-13
1.	услови за формирање грађевинске парцеле	на к.п. 3694 КО Чуљеник-Нишка Бања
2.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 30%
3.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 0,1
4.	највећа дозвољена спратност објекта	до П
5.	највећа дозвољена висина објекта	6,0m Дозвољена висина за рекламне стубове је 30,0m.
6.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	није дозвољена изградња других објеката
9.	положај објеката у односу на регулацију	положај објеката у односу на регулацију дефинисан је грађевинском линијом
10.	постављање ограде	није дозвољено оградивање
11.	паркирање	дозвољено је привремено заустављање
12.	зелене површине	За зелене површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.

3.2.9. ВЕРСКИ ОБЈЕКАТ/ЦРКВА (Ж/1.1)

Број	Правило грађења	Табела ПГ-14
1.	услови за формирање грађевинске парцеле	Верски објекат планирати у северном делу к.п. 1665 КО Чуљеник, у саставу комплекса гробља.
2.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 70%
3.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 0,7
4.	највећа дозвољена спратност објекта	П

5.	највећа дозвољена висина	20,0m
6.	минимално растојање слободностојећег објекта од границе суседне грађевинске парцеле	минимално растојање од граница парцеле је 3,5m
7.	постављање ограде	није дозвољено оградавање
8.	паркирање	Користити паркинг простор у јужном делу комплекса гробља.
9.	зелене површине	Најмање 20% површине грађевинске парцеле, бетонске растер плоче не представљају зелену површину.

3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА МРЕЖА И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Саобраћајне површине обухватају општински пут, улице, колско-пешачке прилазе, комуникације, паркинге за аутомобиле и сл.

Планом су одређене регулационе ширине планираних саобраћајница, као и њихови регулациони елементи. На местима где конфигурација терена то захтева, неопходно је урадити потпорне зидове или шкарпе.

Садржај попречних профила, унутар регулационе ширине саобраћајница, могуће је, кроз техничку документацију, прилагодити условима и могућностима на терену. У насељу Чуљеник попречни профил саобраћајница у изграђеном и делу предвиђеном за изградњу, садржи коловоз са банкинама, риголама и заштитним тракама. На местима где технички услови то дозвољавају техничком документацијом предвидети тротоаре.

На графичком приказу Карта бр. 3.2. "Карактеристични профили јавних саобраћајница" дати су карактеристични попречни профили са регулационим линијама.

Регулација саобраћаја на раскрсницама предвиђа се са хоризонталном, вертикалном и светлосном сигнализацијом. Тип и врсту раскрсница планирати након анализе и сагледавања ситуације на терену.

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 ("Слу.лист СРЈ", бр. 8/95).

При пројектовању саобраћајних капацитета у оквиру коридора површина јавне намене и објекта 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 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 тешко и лако саобраћајно оптерећење на основу података добијених гео-механичким испитивањима.

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

Нивелационо решење саобраћајне мреже условљено је конфигурацијом терена и могућношћу приступа околним парцелама. Нивелационо решење је усмеравајућег карактера. Техничком документацијом прецизно се дефинише попречни профил предметне саобраћајне површине као и нивелационо решење.

Забрањује се пренамена гаража и паркинг простора у друге намене..

3.3.2. Електроенергетска мрежа

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

Ширина рова за полагање каблова износи од 0,6 - 0,8 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 ценовода 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 степени. Енергетски кабл се по правилу поставља испод ТТ кабла,

- укрштање гасовода са електроенергетским подземним високонапонским кабловима извешће се тако да се гасовод полаже испод електроенергетског кабла са минималним растојањем од 0,5 m од електроенергетског кабла до врха цеви гасовода,

- 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 и кроз даљу урбанистичку разраду.

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 3m 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.

3.3.3. Телефонска 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 изместе 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:

- дужину 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,

- 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 метра. 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 метар 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.

3.3.4. Водоводна инфраструктура

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

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

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

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

- осовину трасе канализације - 1.0m,
- осовину трасе атмосферске канализације - 1.0m,
- ПТТ и енергетске каблове - 0.5m.

Хоризонтално растојање од 0,20m обавезно се примењује код уских пролаза или малих ровова, осим ако се ни то најмање растојање, због локалних услова, не може обезбедити. Уколико размак мора да буде мањи, у тако уским пролазима директан контакт се мора спречити применом одговарајућих мера, на пример уградњом плоча или облога од изолационог материјала у међупростору. Растојање за транзитне водове треба да износи најмање 1,0m. За мања растојања треба применити посебне мере.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Пролаз цевовода испод државног пута извести у заштитној цеви, управно на пут, подбушивањем.

Пролаз цеви испод водотока извести у заштитној цеви и обезбедити изградом бетонског прага у кориту или извести у конструкцији моста са адекватном заштитом. Дубина укопавања цевовода износи минимум 1,0m испод регулисаних, односно 1,5m испод нерегулисаних водотока. Уколико се цевовод веша о мост несме смањити протицајни профил моста.

Монтажу цевовода извршити према пројекту са свим фазонским комадима и арматуром. Након монтаже извршити испитивање цевовода на пробни притисак. Пре пуштања у експлоатацију, извршити испирање и дезинфекцију цевовода.

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

3.3.4.1. Резервоар

Објекат резервоара треба да покрије осцилације у дневној потрошњи воде, обезбеди уједначен притисак у мрежи и снабдевање санитарном и противпожарном водом.

Потребан резервоарски простор предвидети на основу планираних количина воде за потребе становништва и привреде са сигурносном резервом од минимум 20%, у којима сагледати и потребну количину воде за гашење пожара. Сваки од резервоара треба рачунати зависно од висинске зоне коју покрива са додатком за препумпавање у вишу зону.

Резервоарски простор може бити вишекоморни, тако да се омогућава и фазна изградња зависно од потреба и реализације планиране изградње.

Положај грађевинске линије приказан је на графичком прилогу и налази се на минималном хоризонталном одстојању од 10 m од ограде комплекса.

Кота дна резервоара је у зависности од висинске зоне коју снабдева: за I висинску зону на 365 mн.м, за II висинску зону на 405mнм и за III висинску зону на 445 mнм.

Објекат је наткривен насипом земљаног материјала минималне дебљине 0,8m са косинама насипа у нагибу 1:1,5. Коморе треба да буду водонепропусне и да испуњавају услове Правилника о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору ("Сл. гласник РС, бр.47/06).

Уз објекат резервоара планирана је затварачница у којој треба предвидети сву потребну арматуру за довод и одвод воде и из које се остварује приступ резервоарским коморама. Улаз у затварачницу остварује се преко приступне колско-пешачке саобраћајнице.

Објекте заштити од електричног удара уградњом темељних уземљивача.

3.3.5. Канализациона инфраструктура

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

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

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

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

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

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

Будући објекти морају бити удаљени минимално 2,50 m од осе цевовода.

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

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

- осовину трасе водовода - 1,0m,
- осовину трасе атмосферске канализације - 1,0m.

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

- ПТТ и енергетске каблове - 0,5m,
- водоводну цев - 0,5m.

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

Уређај за пречишћавање отпадних вода (ППОВ)

Постројење треба градити у ограђеном, односно контролисаном простору, ради заштите објеката, контролисаног уласка и извођења интервенција на објекту, као и других мера заштите и одржавања.

Положај објеката унутар простора ППОВ дефинисати према захтевима технолошког процеса, поштујући мере безбедности и заштите које таква врста објеката треба да испуни.

У оквиру комплекса предвидети неопходне манипулативне површине и зеленило.

Након процеса пречишћавања обавезно је мерење количине и испитивање квалитета воде која се испушта у водоток. Квалитет вода које се упуштају у Студенску реку, морају бити у складу са Правилником о параметрима еколошког и хемијског статуса површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода ("Сл.гласник РС", бр.74/2011). Слободне површине засађују се декоративним зеленилом, са формирањем заштитног појаса дуж оgrade комплекса који треба да обезбеди заштиту од ширења евентуалних непријатних гасова ван комплекса као и прикладан пејсаж, уз употребу претежно аутохтоних дрвенастих врста.

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

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

Септичка јама

Капацитет јаме дефинисати према потрошњи воде и времену пражњења јаме од стране надлежног комуналног предузећа. Мора бити водонепропусна, изграђена од водонепропусног армираног бетона МБ 30 углачаног са унутрашње стране до "црног сјаја" или од готових ПВЦ или ПЕ елемената.

Регулација водотокова

Регулативним радовима треба првенствено спречити изливање вода из водотокова и јаруга на подручју Плана при наиласку таласа великих вода. Радовима на уређењу обезбедити несметано и безбедно протицање малих и великих вода, правилнији пронос суспедованог и вученог наноса, консолидацију корита и обала, заштиту насеља од плавења и пријем атмосферских вода отеклих са подручја налеглих на речни ток.

За потребе регулисања водотока Студенске реке неопходни су претходни водни услови ЈВП "Србијаводе" и других надлежних органа у области заштите животне средине, заштите природних добара и др, уз обавезу израде одговарајуће документације у складу са Законом о планирању и изградњи.

Остали услови за регулацију водотокова:

- Уређење Студенске реке, јаруга и др. вршити применом натуралне регулације.
- Код подземних укрштања појединих инфраструктурних објеката са водотоковима и јаругама, горња ивица цеви мора бити минимално 1,0m испод дна регулисаног корита односно 1,5m испод нерегулисаних водотока.
- На местима укрштаја са планираним саобраћајницама треба обезбедити неопходан протицајни профил испод тупа саобраћајница, тако да доња ивица конструкције саобраћајнице буде изнад коте меродавне рачунске велике воде према табели:

Табела: Коте меродавне рачунске велике воде за формирање доње ивице конструкције саобраћајнице

Меродавна рачунска велика вода макс. $Q[m^3/s]$	Надвишење доње ивице конструкције (ззор) $Z[m]$
до 10	0,6
10 - 50	0,7
50 - 100	0,8
100 - 200	0,9
200 - 300	1,1
300 - 500	1,2
500 - 1000	1,3
1000 - 2000	1,4
изнад 2000	1,5

- Планиране изливе атмосферске канализације предвидети техничком документацијом.
- Уколико се радови на регулацији врше фазно, на крају трасе регулисане деонице предвидети грађевину која ће бити тако обликована да не изазива штетне последице на нерегулисаној деоници низводно, као и на саме регулисане грађевине.
- У случају да се јавља дубинска и бочна ерозија у зони мостовских стубова или ослонаца, предвидети решење којим ће се осигурати ослонци и стубови и стабилизovati речно дно.
- Пројектовати уздужну диспозицију регулације (падови дна регулисаног корита) и попречни профил корита тако да режим воде и наноса буде стационаран тако да нема ерозије дна и обала, односно засипања корита.
- Пројектом организације радова на изградњи регулације обезбедити услове којима се неће угрозити стабилност и функционисање грађевинских објеката у непосредној близини водотока.

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

3.4. ПРЕГЛЕД ПЛАНИРАНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Планирана бруто развијана грађевинска површина за максималну искоришћеност простора према планираним коефицијентима износи **179.570m²**.

Табела 2: Планирана бруто развијана грађевинска површина

Детаљна намена површина	Површина (ha)	Мак. индекс изграђ. парцеле	Бруто развијена грађ. површина (m ²)
<u>Образовање</u> • основно образовање	0,07	1,2	840
<u>Култура</u>	0,03	1,5	450
<u>Комуналне делатности</u> • гробље	0,54	0,1	540
<u>Зелене и слободне површине</u> • парковско зеленило • уређено зеленило	0,42 0,62	0,05	210 310
<u>Становање</u> • становање С1 - Мешовито становање (становање са делатностима) • становање С2 - становање у рубним деловима насеља	8,00 7,75	1,2 1,0	96.000 77.500
<u>Пословна зона</u> • туризам и угоститељство	0,28	1,2	3.360
<u>Инфо/туристички пункт</u>	0,03	0,1	30
Обухват Плана	17.74	-	179.570

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

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

1. За потребе формирања парцела новопланираних саобраћајница или колско-пешачких прилаза;
2. За потребе формирања парцела новопланираних површина јавне намене утврђених новим регулационим линијама (која се не поклапају са катастром);
3. За потребе формирања грађевинских парцела које остварују директан приступ на јавну саобраћајну површину а на основу новопланираних координатно одређених и аналитички дефинисаних регулационих линија.

Приказ наведених локација дат је на графичком прилогу бр. 5.0. *План грађевинских парцела и смернице за спровођење.*

На захтев инвеститора, 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 дефинисана Планом, а нарочито услове који се односе на положај постојећег објекта у односу на регулацију и границе катастарске парцеле, услове и начин приступа катастарској парцели (потреба обезбеђивања приступа парцеле(а) на јавну саобраћајну површину преко интерног прилаза са дефинисаним процентуалним уделом власништва у оквиру прилаза), као и минималну површину парцеле у односу на планирану намену.

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.

Планска решења спроводиће се директно, издавањем информације о локацији и локацијских услова на основу правила уређења и грађења из овог Плана, изузев локација предвиђених за израду урбанистичких пројеката.

Планом су дефинисани простори за које постоји обавеза израде урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонског објектовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локације, простора специфичних садржаја и намена, или пак, просторно дефинисане једновласничке целине, где се урбанистичком и архитектонском разрадом може доћи до најквалитетнијих решења.

Локације за која је предвиђена израда **Урбанистичких пројеката**:

1. Туризам и угоститељство, Инфо/Туристички пункт, Парковско зеленило,
2. Локације за изградњу резервоарских комплекса.

Поред локација за које се прописује израда урбанистичких пројеката, у свему према графичком прилогу Плана карта бр.5 *План грађевинских парцела и смернице за спровођење*, обавезна је израда Урбанистичких пројеката и за:

Планирани резервоарски комплекси су оријентационо приказани према висинским котама, док ће коначна локација и потребан простор бити дефинисани даљом разрадом урбанистичким пројектом (карта бр.6 *Мреже и објекти инфраструктуре – синхрони план*):

На коти 365 мн.м. и делу катастарске парцеле број: 1536 КО Чукљеник, предвиђен је резервоар за I висинску зону;

На коти 405 мн.м. и делу катастарске парцеле број: 1697 КО Чукљеник, предвиђен је резервоар за II висинску зону и

На коти 445 мн.м. и делу катастарске парцеле број: 1369 КО Чукљеник, предвиђен је резервоар за III и IV висинску зону.

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 пројеката урбане комасације.

4.0 ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

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

Републичком геодетском заводу се доставља прилог: *"Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање"* и *"Површине јавне намене – План регулације са аналитичко-геодетским елементима за обележавање"* у аналогном и дигиталном облику.

Текстуални део Плана објављује се у "Службеном листу Града Ниша", а План се у целости (Текстуални и Графички део) објављује у електронском облику и доступан је путем интернета.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Ниша", а објављује се и у електронском облику и доступан је на увид јавности, осим прилога који се односе на посебне мере, услове и захтеве за прилагођавање потребама одбране земље, као и подацима о подручјима и зонама објеката од посебног значаја и интереса за одбрану земље.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Број: _____

У Нишу, _____ 2025. год.

Председник,

Проф. др Игор

Б. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА

1.0. Граница плана и постојеће стање коришћења простора	Р 1:2500
2.1,2. Детаљна намена површина	Р 1:1.000
3.1,2. Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима	Р 1: 1.000
3.3. Попречни профили јавних саобраћајница	Р 1: 200
3.4,5. Површине јавне намене: план регулације са аналитичко-геодетским елементима за обележавање	Р 1:1.100
4.1,2. Грађевинске линије и спратност објеката.....	Р 1:1.000
5.1,2. План грађевинских парцела и смернице за спровођење	Р 1:1.000
6.1,2. Мреже и објекти инфраструктуре: Синхрон план	Р 1:1.000

В. САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ

Документациона основа Плана садржи:

1. Иницијатива главног урбанисте града Ниша за израду Плана;
2. Одлуку о изради;
3. Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана;
4. Новински оглас о излагању материјала на рани јавни увид;
5. Материјал за рани јавни увид;
6. Извештај о обављеном раном јавном увиду;
7. Условне и сагласности надлежних министарстава, завода и предузећа;
8. Извештај Комисије за планове (стручна контрола нацрта Плана),
9. Новински оглас о излагању Нацрта Плана на јавни увид;
10. Извештај комисије за планове (сумирање јавног увида);
11. Образложење.

