



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА НИША



ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ДОЊЕ ВЛАСЕ,
НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАЛИЛУЛА**



**ГРАД НИШ
СКУПШТИНА ГРАДА**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ДОЊЕ ВЛАСЕ,
НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАЛИЛУЛА**

**НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА
ГРАД НИШ**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРТСВО**

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Руководилац израде плана и
одговорни урбаниста

в.д. Директора,

**Јелена Палић, дипл.инж.арх.
лиценца број 200 1589 17**

Иван Грмуша, дипл.инж.графј.

Ниш, 2022. година

НА ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ДОЉЕ ВЛАСЕ, НА ПОДРУЧЈУ
ГРАДСКЕ ОПШТИНА ПАЛИЛУЛА, УЧЕСТВОВАЛИ СУ:

НАРУЧИЛАЦ:	ГРАД НИШ	
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО	
ОБРАЂИВАЧ:	ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ	
СТРУЧНИ ТИМ		
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА И		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Јелена Палић, дипл.инж.арх.	лиц. бр. 200 1589 17
Полазне основе, урбанизам:	Јелена Палић, дипл.инж.арх.	лиц. бр. 200 1589 17
Саобраћај:	Марија Марковић, дипл.инж.грађ. Вања Богдановић, грађ. тех.	лиц. бр. 202 1143 09
Енергетска, телекомуникациона и водопривредна инфраструктура:	Милан Милосављевић, дипл.инж.маш. Весна Стојановић, дипл.инж.грађ. Марија Јанковић, дипл.инж.ел. Јелена Златковић, дипл.инж.грађ. Миодраг Петровић, дипл.инж.ел.	лиц. бр. 203 1204 10 лиц. бр. 203 0863 05
Заштита животне средине:	Мара Рашковић, дипл.инж.пејз.арх.	лиц. бр. 201 092406
Геодезија:	Зорица Голубовић, инж.геод.	
Техничка подршка:	Марко Томовић, мат. гимн. Синиша Станковић, спец.струк.инж. заш.од кат. догађ. и пожара	
Консултант:	Тамара Јовановић, дипл.инж.арх.	

в.д. Директора,

Иван Грмуша, дипл. инж. грађ.

Садржај

A. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

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

I ОПШТИ ДЕО

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	2
1.1.1. Правни основ.....	2
1.1.2. Плански основ	2
1.2. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА	2
1.2.1. Извод из Просторног плана административног подручја Града Ниша	2
1.3. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....	7
1.4. СПИСАК ИНСТИТУЦИЈА ОД КОЛИХ СУ ПОТРЖИВАНИ УСЛОВИ И ПОДАЦИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	9

II ПЛАНСКИ ДЕО

2.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	10
2.1.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА.....	10
2.1.2. ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА, СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА.....	10
2.1.2.1. Површине јавне намене	11
2.1.2.2. Остале намене.....	12
2.1.2.3. Биланс површина	13
2.1.2.4. Уређење слободних и зелених површина	14
2.1.3. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	20
2.1.3.1. Регулационе линије улица и површина јавне намене, и грађевинске линије	20
2.1.3.2. Нивелационе коте улица и површина јавне намене (нивелациони план)	20
2.1.3.3. Попис парцела и опис локација за јавне површине и објекте.....	21
2.1.3.4. Посебни услови приступачности површинама и објектима јавне намене	22
2.1.4. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ, СА УСЛОВИМА ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ	24
2.1.4.1. Саобраћајна инфраструктура.....	24
2.1.4.2. Електроенергетска мрежа	25
2.1.4.3. Телекомуникациона мрежа.....	27
2.1.4.4. Топлификација и гасификација	28
2.1.4.5. Водоводна мрежа	29
2.1.4.6. Канализациона мрежа.....	29
2.1.4.7. Уређење водотокова	31
2.1.5. ЗАШТИТА ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА	31

2.1.6.	ЗАШТИТА ПРИРОДЕ, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЛЈУДИ.....	32
2.1.7.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ	37
2.1.8.	СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА.....	39
2.1.8.1.	Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама или зонама из планског документа који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе	39
2.2.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	39
2.2.1.	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	39
2.2.1.1.	Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планом, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена	40
2.2.1.2.	Услови за формирање грађевинске парцеле, парцелацију, препарцелацију и исправку граница суседних парцела.....	40
2.2.1.3.	Услови и начин обезбеђивања приступа грађевинској парцели/комплексу и простору за паркирање.....	41
2.2.1.4.	Положај објекта у односу на регулацију и грађевинске линије.....	41
2.2.1.5.	Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле/комплекса.....	41
2.2.1.6.	Минимална међусобна удаљеност објеката.....	42
2.2.1.7.	Услови изградње помоћних објеката.....	42
2.2.1.8.	Максимална висина објекта у односу на нагиб терена.....	42
2.2.1.9.	Кота приземља.....	43
2.2.1.10.	Поткровна етажа.....	43
2.2.1.11.	Ограђивање парцела.....	44
2.2.1.12.	Постављање спољњих степеница	44
2.2.1.13.	Подрумске етаже	44
2.2.1.14.	Одводњавање површинске воде.....	45
2.2.1.15.	Правила за реконструкцију, адаптацију и доградњу постојећих објеката.....	45
2.2.1.16.	Урбанистичко и архитектонско обликовање.....	46
2.2.1.17.	Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката.....	46
2.2.2.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ.....	48
2.2.2.1.	Култура и информисање / Мултифункционални центар.....	48
2.2.2.2.	Спорт и рекреација.....	49
2.2.2.3.	Постројење за пречишћавање отпадних вода.....	49
2.2.2.4.	Гробље.....	49
2.2.2.5.	Стамбена зона С1	50
2.2.2.6.	Стамбена зона С2	53
2.2.2.7.	Индустрија и производња.....	56
2.2.2.8.	Комерцијалне делатности.....	57
2.2.2.9.	Туризам и угоститељство	58
2.2.2.10.	Верски објекти.....	59
2.2.3.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА МРЕЖА И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	60
2.2.3.1.	Општа правила изградње инфраструктурних мрежа.....	60
2.2.3.2.	Појединачна правила грађења инфраструктурних мрежа и објеката.....	60
2.2.3.2.1.	Правила изградње саобраћајница.....	60
2.2.3.2.2.	Електроенергетска мрежа	61
2.2.3.2.3.	Телекомуникациона мрежа.....	62
2.2.3.2.4.	Водоводна мрежа	63
2.2.3.2.5.	Канализациона мрежа.....	64

2.2.3.2.6. Регулација водотокова	65
2.2.4. ПРЕГЛЕД ПЛАНИРАНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТРА И КАПАЦИТЕТА ...	66
2.2.5. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА, ОДНОСНО ПРОЈЕКТА УРБАНЕ КОМАСАЦИЈЕ.....	66
Б. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА ПЛАНА.....	67
В. САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ	67
Г. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	68

Списак коришћених табела:

Табела 1. *Обухват плана по планираним наменама*

Табела 2. *Попис катастарских парцела у обухвату грађевинског подручја*

Табела 3. *Списак институција од којих су потраживани/ прибављени услови и подаци од значаја за израду Плана*

Табела 4. *Учешће просторних целина на подручју Плана*

Табела 5. *Биланси површина у обухвату Плана*

Табела 6. *Попис парцела површина јавне намене (јавне површине, садржаји и објекти*

Табела 7. *Коте меродавне рачунске велике воде за формирање доње ивице конструкције саобраћајнице*

Табела 8. *Урбанистички параметри и процењена бруто развијена грађевинска површина*

На основу члана 35. став. 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21) 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 __. __. 2022. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ДОЊЕ ВЛАСЕ, НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАЛИЛУЛА

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

План детаљне регулације насеља Доње Влаसे, на подручју Градске општине Палилула ради се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације насеља Доње Влаसे, на подручју Градске општине Палилула ("Сл.лист Града Ниша", бр. 03/20), у даљем тексту: Одлука о изради и Иницијативе Главног урбанисте Града Ниша бр. 1-35/2019-02 од 16.10.2019. године.

План се израђује за део подручја у обухвату Просторног плана административног подручја Града Ниша ("Сл.лист Града Ниша", бр. 45/11).

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

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

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 заштиту животне средине, донела Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације насеља Доње Влаसे, на подручју Градске општине Палилула на животну средину ("Сл.лист Града Ниша", бр. 03/20).

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

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I ОПШТИ ДЕО

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ

Правни основ за израду Плана представља:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-др.закон, 9/2020 и 52/21),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/19),
- Одлука о изради Плана детаљне регулације насеља Доње Влаسه, на подручју Градске општине Палилула ("Сл. лист Града Ниша", бр. 03/20).

1.1.2. Плански основ

Плански основ за израду Плана представља Просторни план административног подручја Града Ниша ("Сл. лист Града Ниша", бр. 45/11), у даљем тексту: Просторни план.

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

1.2.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА

У поглављу 2.4. **МРЕЖА НАСЕЉА, СТАНОВАЊЕ И ЈАВНЕ СЛУЖБЕ**, дато је следеће:

Мрежа насеља и центара

Просторни модел мреже насеља на подручју Плана у 2021. години чиниће 4 нивоа центара и примарна насеља:

I Регионални градски центар: Ниш (са Нишком Бањом)

II Пет центара градских општина: Медијана, Пантелеј, Црвени Крст, Палилула, Нишка Бања

III Четири центра заједнице насеља: Горња Топоница, Горњи Матејевац, Јелашница, 9.мај

IV Тринаест насеља са ограниченим функцијама централитета: Веле Поље, Доња Трнава, Суповац, Трупале, Крушице, Доње Међурово, Габровац, Хум, Каменица, Малча, Сићево, Доња Студена, Прва Кутина

Примарна сеоска насеља су најбројнија категорија. Она углавном имају стамбено-економски карактер, без икаквих спољних функција према суседним селима. Примарна сеоска насеља на планском подручју су: Бреница, Горња Врежина, Доња Врежина, Доњи Матејевац, Кнез Село, Вртиште, Горњи Комрен, Доњи Комрен, Медошевац, Мезграја, Поповац, Рујник, Сечаница, Чамурлија, Бубањ, Горње Међурово, Лалинац, Паси Пољана, Суви До, Чокот, Брзи Брод, Никола Тесла, Островица, Просек, Раутово, Врело, Јасеновик, Ореовац, Пасјача, Церје, Берчинац, Горња Трнава, Доња Топоница, Кравље, Лесковик, Миљковац, Палиграце, Палбина, Бербатово, Вукманово, Доње Влаسه, Мраморски Поток, Бацарево, Горња Студена, Коритник, Куновица, Лазарево Село, Манастир, Равни До, Радикина Бара, Чукљеник.

Рурална насеља и рурално окружење

Очување и развој руралних насеља и предела у окружењу урбаног центра Ниш, подразумева: демографску политику села, опремљеност села техничком и саобраћајном

инфраструктуром, развијање производних капацитета на бази локалних ресурса, диверзификацију пољопривреде у складу са еколошким својствима подручја, опремање села капацитетима јавне намене, фискалне мере подршке развоју пољопривреде и комплементарних делатности.

Просторним планом се утврђују:

- простори за проширење грађевинских подручја руралних насеља,
- простори за лоцирање производних погона у руралним насељима,
- простори за јавне службе у руралним насељима,
- начин саобраћајног повезивања руралних насеља међусобно и са центрима гравитације,
- мере заштите, унапређења и коришћења природних ресурса и добара, и културних добара на руралном подручју.

Мрежа јавних служби

Табела 12: Упоредни преглед стања и плана у организацији јавних служби на подручју Просторног плана

Градска општина	Редни број	Насељено место	Основна 4-разредна	Основна 8-разредна школа	Средња школа	Висока школа струковних Факултет	Универзитетски кампус	Специјална школа	Дом ученика	Дом студената	Здравствена	Дом здравља	Апотека	Специјална болница и	Социјална заштита	Дечја заштита - вртић	Култура	Спорт и рекреација	Градска управа	Општинска управа	Месна канцеларија	
Пали	26	Доње Власе															+	+				

У поглављу **2.5. ПРОСТОРНИ РАЗВОЈ И ДИСТРИБУЦИЈА ПРИВРЕДНИХ ДЕЛАТНОСТИ**, напомиње се:

Дрвна индустрија своје локације за ревитализацију и развој има у радној зони Ивана Милутиновића: „Југопромет“, „Инис“, „Стеван Синђелић“; производња паркета: у радној зони Топонички пут, Доње Власе, Лазарево Село и др.

У поглављу **2.7. ПРОСТОРНИ РАЗВОЈ САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА, ПОВЕЗИВАЊЕ СА РЕГИОНАЛНИМ ИНФРАСТРУКТУРНИМ МРЕЖАМА**, редом је дато следеће:

2.7.1. Саобраћај

У циљу повезивања насеља међусобно и са центрима вишег реда планирана је изградња следећих општинских путева:

-Габровац – општински пут бр.1. (Доње Власе) у дужини од 3,30км,

2.7.2. Водопривредна инфраструктура

Водоснабдевање

Дугорочни развој водопривредне инфраструктуре, сагледан је у оквир јужноморавског регионалног система за снабдевање становништва водом. Снабдевање насеља водом, обављало би се из Нишавског, Топличког и Власинског подсистема, и коришћењем локалних изворишта подземних и површинских вода. Дугорочно водоснабдевање насеља на подручју Плана базираће се на: а) извориштима већ захваћених карстних издани: „Студена“, „Крупац“, „Мокра“, „Дивљана“ и „Љуберађа“; изворишту подземних вода „Медиана“; извориштима сеоских насеља са изграђеним јавним водоводима;

изворишту „Врело“ (изван подручја плана - атар села Врело у општини Алексинач); б) локалним извориштима сеоских насеља са карактером туристичких центара, и в) ангажовању вишенаменских акумулација већих регионалних система „Селова“ и „Завој“. Код свих изворишта примениће се целовита и потпуна санитарна заштита и оптимална експлоатација само оних количина које не угрожавају еколошке услове у окружењу. Дефицитарне, односно недостајуће количине воде, обезбеђиваће се из подсистема. Степен обезбеђења водоснабдевености прилагодиће се захтевима корисника.

Из сеоских јавних водовода водом ће се снабдевати: Горња Студена, Банцарево, Равни До, Куновица, Островица, Манастир, Лазарево Село, Доње Влаسه, Бербатово, Сићево, Пасјача, Ореовац, Малча, Јасеновик, Врело (општина Пантелеј), Каменица, Рујник, Лесковик, Церје и Кравље.

Каналисање и пречишћавање отпадних вода

Изградња постројења за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) планирана је у свим насељима која имају више од 5 000 еквивалентних становника (ЕС), као што су Ниш и Нишка Бања (централно постројење), уз обавезну заштиту вода применом организационих и економских мера ради спречавања загађења вода опасним материјама, што подразумева и увођење система мерења и осматрања за благовремено откривање појава загађења. Поред Ниша и Нишке Бање, на градски каналски систем и централни ППОВ, прикључиће се следећа сеоска насеља: Малча, Горња Врежина, Кнез Село, Горњи и Доњи Матејевац, Каменица, Бреница, Лесковик, Рујник, Хум, Чамурлија, Горњи и Доњи Комрен, Медошевац, Поповац, Прва Кутина, Суви До, Габровац, Паси Пољана, Бубањ, Горње и Доње Међурово и Чокот.

Сеоска насеља код којих није могуће одвођење употребљених вода на централно постројење, груписаће се и њихове отпадне воде одвести на уређаје који ће опслуживати само та насеља: Горња Студена, Доња Студена и Чуќљеник; Ореовац и Пасјача; Палиграце, Веле Поље, Миљковац, Горња и Доња Трнава, Паљина, Берчинац, Горња и Доња Топоница и Мезграја; Мрамор, Мраморски Поток и Крушце; Сечаница и Суповац.

Код оних насеља, код којих претходне две могућности нису остварљиве, употребљене воде ће се подвргнути третману на мањим, појединачним уређајима локалног карактера (биоролови, биодискови): Банцарево, Равни До, Островица, Куновица, Манастир, Просек, Јелашница, Раутово, Радикина Бара, Коритник, Сићево, Церје, Кравље, Лазарево Село, Вукманово, Бербатово, Доње Влаسه и Лалинац.

У циљу потпуне санитације насеља канализациони системи изградиће се у свим насељима као сепаратни системи са посебним каналима за атмосферске и употребљене воде. Поставља се захтев да се те две врсте канализационих система повежу тако да се кишне воде у првом налету киша уводе у колекторе за отпадне воде и као такве одведу до постројења за пречишћавање отпадних вода, а затим упусте у водопријемнике. Атмосферске воде које не могу бити обухваћене јединственим канализационим системом, уводиће се отвореним каналима у локалне пријемнике. Употребљене воде са фарми и домаћинастава која ће се бавити сточарством, прикупљаће се у осокама (бетонским јамама) из којих ће се преврело органско ђубре разносити на пољопривредне површине. Преливне воде из осока морају се уводити у канализацију (тамо где је изграђена). У противном, подвргавају се пречишћавању.

Токсичне индустријске отпадне воде, пре упуштања у градску канализацију морају се подврћи пречишћавању ако се испуштају у водопријемник, при чему, као минималне захтеве треба применити норме за квалитет ефлуента.

У поглављу **2.7.6. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА**, дато је следеће:

Гробља

На сеоском подручју гробља су према стању опремљености и могућности коришћења сврстана у три групе:

1. Нова гробља за насеља: Хум, Суповац, Рујник, Малча, Сићево, Лазарево село и Јелашница (пружају услове за аутохтоно решавање и изградњу нових гробља за свако насеље посебно или за групу насеља у укупној бруто површини од око 10 ha),

2. Постојећа, код којих је предвиђено уређење комплекса без проширења: Мрамор Поток, Чамурлија, Берчинац, Бербатово, Веле Поље, Габровац, Горња Топоница, Доње Влаسه, Просек, Палиграце, Прва Кутина, Радикина Бара, Сечаница, Чукљеник, Малча, Кравље, Церје, Миљковац, Палџина, Куновица, Островица, Доња Студена, Банцарево и Вукманово, Крушце, Пасјача.

3. Постојећа, код којих је предвиђено проширење и уређење комплекса су: Равни До, Горња Студена, Просек, Чукљеник, Лесковик, Јасеновик, Врело, Ореовац,

У поглављу 3.1.1. ОПИС И ОДРЕЂЕЊЕ ЦЕЛИНА И ЗОНА ЗА КОЈЕ ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ САДРЖИ ШЕМАТСКИ ПРИКАЗ УРЕЂЕЊА, дато је следеће:

На подручју Просторног плана одређене су зоне директне примене плана, које обухватају насеља за која је предвиђена израда шематских приказа уређења: Доње Влаسه, Бербатово, Вукманово, Лазарево Село, Банцарево, Равни До, Врело, Јасеновик, Пасјача, Ореовац, Лесковик, Веле Поље, Палиграце и Суповац.

Табела 17: Биланс површина грађевинског подручја насеља за која је дат шематски приказ уређења

	насеље	Грађевинско подручје (ха)		
		Постојеће	планирано	Укупно
1	Доње Влаسه	14,61	12,89	27,5
2	Бербатово	19,97	12,44	32,41
3	Вукманово	19,23	20,64	39,87
4	Лазарево Село	10,88	7,6	18,48
5	Банцарево	17,25	29,06	46,31
6	Равни До	8,24	14,87	23,11
7	Врело	10,69	16,67	27,36
8	Јасеновик	15,61	13,42	29,03
9	Пасјача	17,49	17,66	35,15
10	Ореовац	17,26	20,19	37,45
11	Лесковик	8,62	9,6	18,22
12	Веле Поље	41,34	55,04	96,38
13	Палиграце	32,95	27,73	60,68
14	Суповац	36,11	35,53	71,64

У оквиру граница ових насеља дато је постојеће (изграђено), као и планирано (неизграђено) грађевинско подручје. Укупно грађевинско подручје (планирано грађевинско подручје) одређено је на основу следећих критеријума:

- смањење сегментарности укупног изграђеног подручја, новом изградњом искључиво унутар предвиђених граница насеља (планираних грађевинских подручја);
- ревитализација и обнова постојећег фонда, нарочито објеката традиционалне архитектуре, споменика културе и јавних објеката у центрима насеља;
- усмеравање изградње на неизграђен простор у оквиру постојећег грађевинског подручја, као интерполацију у постојећем изграђеном ткиву уз очување амбијенталних вредности;
- планирана нова изградња по ободу насеља ради рационалнијег опремања грађевинског земљишта, чиме се смањује и разуђеност постојећих граница изграђености;
- омогућавање умереног проширења грађевинског подручја у зависности од предвиђених садржаја, потреба и броја становника, односно, у зависности од степена централитета које насеље заузима у мрежи насеља;
- планирање граница насеља у односу на конфигурацију терена и бонитетне карактеристике земљишта (заштита пољопривредног земљишта I - IV бонитетне класе).

Грађевинско подручје насеља уређује се за различите намене:

1. Стамбена зона С1 – Становање у централном делу насеља, са директним приступом на главне насељске саобраћајнице, које поред услужних делатности имају додатну могућност бављења трговином, угоститељством и административним пословима. У овој зони препоручује се постепено смањивање економског дела дворишта (укидањем постојећих сточних стаја, ђубришта и магацина сточне хране) у корист стамбено – пословног;

2. Стамбена зона С2 - Индивидуално становање са услужним делатностима и економским објектима, заступљено у ободном делу грађевинског подручја насеља;

3. Радна зона – Привредни развој усмерен је првенствено ка центрима заједнице насеља (Суповац, Веле Поље), али се у оквиру читаве зоне директног спровођења плана даје могућност за обављање привредних делатности у сваком насељу, и то као:

- пољопривредни комплекси,
- фарме за узгој стоке и
- производне и комерцијалне делатности;

Табела 18: Површине радних зона насеља за која је дат шематски приказ уређења

	насеље	Радна зона (ха)		
		Постојеће	планирано	Укупно
1	Доње Влазе	0,42	3,44	3,86
2	Бербатово	-	2,23	2,23
3	Вукманово	-	2,45	2,45
4	Лазарево Село	0,44	0,29	0,73
5	Банцарево	-	2,59	2,59
6	Равни До	-	2,21	2,21
7	Врело	-	1,9	1,9
8	Јасеновик	-	1,96	1,96
9	Пасјача	-	1,9	1,9
10	Ореовац	-	2,88	2,88
11	Лесковић	-	2,2	2,2
12	Веле Поље	-	4,49	4,49
13	Палиграце	0,38	2,7	3,08
14	Суповац	0,6	3,07	3,67

4. Површине јавне намене – површине и објекти просвете, здравства, спорта и рекреације, културе, управе, комуналних делатности – гробља, уређено зеленило, саобраћајнице.

Планирано уређење и изградња јавних објеката за целине и зоне за које плански документ садржи шематски приказ уређења

Ова подручја уређују се уз поштовање локација постојећих садржаја, уз ревитализацију и реконструкцију постојеће изградње, нарочито у оквиру насељских центара.

Дистрибуција јавних служби покрива целокупно подручје Просторног плана, водећи рачуна о 30-то минутној путној изохрони и доступности одређених садржаја свим категоријама корисника (школа, здравствена станица). У насељима у којима се План директно спроводи уређују се у складу са планираном мрежом насеља и јавних служби.

Саобраћајни и инфраструктурни коридори I и II реда уређују се посебном планском и урбанистичком документацијом.

Локални општински путеви, приступне саобраћајнице и насељска инфраструктура уређују се првенствено кроз одржавање постојећих површина и објеката, и изградњу нових у зависности од конкретних потреба и могућности, а уз поштовање планираног просторног развоја саобраћаја и инфраструктурних система, и пропозиција заштите животне средине, предела, природних и културних добара, датих овим планским документом.

У поглављу 3.3.2.1. СПРОВОЂЕЊЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ИЗРАДОМ УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА, напомиње се:

На основу Просторног плана урадиће се следећи урбанистички планови:

3) Планови детаљне регулације за:

- викенд зоне у расутим енклавама на укупном подручју Плана и на локалитетима: Куновица, Лазарево Село, Радикина Бара; између Кутинске реке и државног пута 241, а на потезу од Прве Кутине до Лазаревог Села (Рачји поток-Логор и др); „Попова глава“, Каменички Вис, Габровац, Манастир, Доње Влазе, Турски Шанац, Вукманово, Просек, Јелашница, Сићево-запад, Сићево-исток, Островица-запад, Островица-исток, Берчинац, Доња Топоница, Бојанине Воде (Бучје и Појате), Суповац, Бања Топило, Лалинске Појате и Горња Студена;

У поглављу **3.3.2.3. ДИРЕКТНО СПРОВОЂЕЊЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА**, дато је следеће:

На делу територије за који није предвиђена израда урбанистичког плана Просторни план се спроводи издавањем информације о локацији, локацијске и грађевинске дозволе директно из овог Плана, а према Правилима уређења и грађења утврђеним овим Планом као и на основу шематског приказа уређења насеља.

Шематски приказ уређења урађен је за грађевинска подручја следећих насеља: Веле Поље, Миљковац, Врело, Јасеновик, Чукљеник, Банцарево, Палиграце, Лесковик, Ореовац, Пасјача, Равни До, Вукманово, Бербатово, Доње Влаسه и Суповац.

Шематски приказ уређења ових насеља обухвата грађевинска подручја насеља одређена овим Просторним планом.

Просторни план се спроводи директно на основу правила уређења и грађења утврђених овим Просторним планом у оквиру следећих зона:

-Зона Z6 која обухвата целе катастарске општине Бербатово, Вукманово и Лазарево село и делове катастарских општина Доње Влаسه, Габровац, Прва Кутина и Радикина Бара.

1.3. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Насеље Доње Влаسه се налази на јужном рубу Нишке котлине, у подножју Селичевике, у јужном делу Градске општине Палилула, на само 8 km од центра Ниша мерено ваздушном линијом.

План се израђује за подручје у катастарској општини Доње Влаسه, на територији Градске општине Палилула, у обухвату Просторног плана. Подручје Плана обухвата површину од 128,67 ha.

Граница планског подручја почиње у граничној тачки к.п. бр. 1240/4 и 1240/5 КО Доње Влаسه, од ове тачке ка североистоку прати северну границу к.п. бр: 1240/5, 1240/2, 1238/3, пресеца катастарску парцелу број 2710 (пут) и даље истим правцем северном границом к. п. бр: 1195/13, 1195/12, 1195/5, 1195/11, 1195/10, 1195/9, планираном јужном регулационом линијом пресеца к. п. бр: 1188/12, 1189/5. У прелому на југоисток прати источну границу к.п. бр: 1189/5, 1189/7, 1189/1, 1158, 1157, 1154/5 до граничне тачке к. п.бр. 1154/5 и 1156. Од ове тачке ка југозападу прати јужну границу к. п. бр: 1154/5, 1154/4, 1154/3, 1154/1, 1113/3, у прелому на југоисток северном границом к. п. бр: 1114, 1115, 1116, 1089, 2719, пресеца к.п. број 2717/1 (пут) до граничне тачке к.п. бр. 943 и 944. Одавде ка југу прати источну границу к. п. бр: 2717/1, 869, 1844, 1845, пресеца к.п. број 2718 (пут), и даље источном границом к. п. бр. 2718 и 1878, у прелому на североисток прати северну границу к.п. бр: 1880/4, 1880/3, 1880/2, 1880/1, 1891, пресеца к.п. број 1891 (пут), у прелому на југозапад источном границом к.п. бр: 1892, 1897, 1871/2, 1932, јужном границом к.п. бр. 1935/2, истим правцем источном границом к.п. бр: 1947, 1970, 2725, 2724. У прелому на југозапад пресеца к.п. бр. 2724, прати јужну границу к.п. бр: 2076, 2074, пресеца к.п. бр: 2066 и 2078, прати јужну границу к. п. број 2045, пресеца к.п. бр. 2723, правцем северозапада прати западну границу к.п. бр: 2723, 2722, јужну границу к.п. бр: 1437/6, 1437/5, 14737/4, 1429/1, 1430/1, 1430/2, западну границу к.п. бр: 1431/5, 2721, 2720, у прелому на североисток пресеца к.п. бр. 2720 до граничне тачке к.п. бр.1320 и 1409. Од ове тачке ка северу прати северну границу к.п. бр. 1409 и 1407, источну границу к.п. бр: 1316, 1317, 1313, јужну границу к.п. бр. 2078, и даље правцем севера западном границом к.п. бр: 1300/2, 1290/2, 1290/3, југозападном границом к.п. бр: 1258, 1257, 1256, 1255, 1252/3, 1252/2, 1252/1, јужном границом к.п. бр. 1253/5, у прелому на север западном границом к.п. бр: 1253/5, 1254, 1239, 1240/5 до почетне тачке.

Граница и обухват Плана дати су на графичком прилогу *П 1.0. Граница плана и постојеће стање коришћења простора.*

Табела 1. Обухват плана по планираним наменама

ЗЕМЉИШТЕ	Р (ha)	%
ГРАЂЕВИНСКО	36,09	28,05
ПОЉОПРИВРЕДНО	79,09	61,46
ШУМСКО	10,85	8,44
ВОДНО	2,64	2,05
УКУПНО	128,67	100%

Граница Плана и граница планираног грађевинског подручја дате су на графичком прилогу П 2.0. Планирана претежна намена површина и подела простора на карактеристичне целине, Р1:2 500.

Табела 2. Попис катастарских парцела у обухвату грађевинског подручја

	Површина (ha)	Учешће (%)
ОБУХВАТ ПЛАНА	128,67	100,00
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	36,09	28,05
КО Доње Влазе	Катастарске парцеле бр. 869, 971/3, 974/8, 992, 993/1, 993/2, 994, 995/1, 995/2, 996, 997/1, 997/2, 997/3, 997/4, 999/1, 999/2, 999/3, 1000/1, 1000/2, 1000/3, 1001/1, 1001/2, 1001/3, 1001/4, 1002/1, 1002/2, 1002/3, 1003, 1004/1, 1004/2, 1004/3, 1005, 1006, 1007, 1008, 1020, 1026/1, 1026/2, 1026/3, 1027/1, 1027/2, 1027/3, 1028, 1029, 1030, 1031/1, 1031/2, 1031/3, 1031/4, 1032/1, 1032/2, 1032/3, 1034/1, 1034/2, 1034/3, 1035, 1036, 1037/2, 1037/3, 1037/4, 1037/5, 1038/1, 1038/2, 1038/3, 1039, 1040, 1041, 1043/5, 1083, 1131/1, 1131/2, 1131/3, 1132, 1137/2, 1293/1, 1293/2, 1294, 1295, 1303/4, 1303/5, 1412, 1416/2, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422/1, 1422/2, 1431/7, 1432, 1436/3, 1439/1, 1439/2, 1440/1, 1440/2, 1441/1, 1441/2, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449/1, 1449/2, 1450, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688/1, 1688/2, 1688/3, 1688/4, 1689, 1690, 1691/1, 1691/2, 1691/3, 1691/4, 1691/6, 1692, 1693/1, 1693/2, 1694, 1695, 1698, 1710, 1711, 1712/1, 1712/2, 1712/3, 1712/4, 1712/5, 1713/1, 1713/2, 1715/1, 1715/2, 1715/3, 1715/4, 1715/5, 1716, 1717, 1718/1, 1718/2, 1718/3, 1719, 1720/1, 1720/2, 1721, 1722/1, 1722/2, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732/1, 1732/2, 1733, 1734, 1735, 1736/3, 1737/1, 1737/2, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743/1, 1743/2, 1743/3, 1743/4, 1744, 1748, 1749/1, 1749/2, 1749/3, 1751, 1754/4, 1754/5, 1755/1, 1755/2, 1756, 1758, 1759/1, 1759/2, 1760, 1761, 1762/1, 1762/2, 1763, 1764, 1765, 1766/1, 1766/2, 1768, 1769, 1771, 1772, 1773, 1774/1, 1774/2, 1775, 1779, 1780/1, 1780/2, 1780/3, 1780/4, 1781/1, 1781/2, 1782, 1783/1, 1783/2, 1784, 1786/1, 1786/2, 1786/3, 1787, 1788/1, 1788/2, 1788/3, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794/1, 1794/2, 1794/3, 1794/4, 1795, 1796, 1797/1, 1797/2, 1798, 1799/1, 1799/2, 1800, 1801, 1802/1, 1802/2, 1803, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810/1, 1810/2, 1811, 1812/1, 1812/2, 1812/3, 1813, 1814/1, 1814/2, 1815/1, 1815/2, 1815/3, 1815/4, 1816/1, 1816/2, 1816/3, 1816/4, 1817, 1818/1, 1818/2, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823/1, 1823/2, 1823/3, 1825, 1826, 1827, 1828/1, 1828/2, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837/1, 1837/2, 1837/3, 1838/1, 1838/2, 1838/3, 1839, 1840, 1841, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1863/4, 1864, 1865, 1866, 1867, 1978, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000/1, 2000/2, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005/1, 2005/2, 2005/3, 2005/4, 2006, 2007/1, 2007/2, 2008/1, 2008/2, 2009, 2010, 2011/1, 2011/2, 2012/1, 2012/2, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2037/1, 2037/2, 2711, 2717/2 и делови Катастарских парцела бр. 1009/1, 1048, 1891, 2710, 2721, 2722, 2023 и 2725.	

План је израђен на ажурној катастарској подлози. Приликом израде Плана коришћене су расположиве ортофото подлоге и топографске карте.

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

Табела 3. Списак институција од којих су потраживани/ прибављени услови и подаци од значаја за израду Плана

	Институција	датум упућивања захтева	датум добијања услова	број предмета
1	Министарство здравља – Одсек за санитарни надзор Ниш	10.07.2020.	21.07.2020.	530-53-985/2020-10
2	ЈКП "Дирекција за јавни превоз Града Ниша"	10.07.2020.	23.07.2020.	2093/20
3	ЈП Транснафта, Београд	10.07.2020.	27.07.2020.	8252/1-2020
4	Министарство одбране - Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Београд	10.07.2020.	27.07.2020.	11366-2
5	Предузеће за телекомуникације а.д. "Телеком Србија" Дирекција за технику - Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш	10.07.2020.	28.07.2020.	A334-210926/2-2020 СЈ
6	Завод за заштиту споменика културе Ниш	10.07.2020.	28.08.2020.	719/2-03
7	Електродистрибуција Ниш	10.07.2020..	29.07.2020.	8П.1.1.0.-Д.10.23.- 195922/2-2020
8	Предузеће за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса, А.Д. "Југоросгас" Београд	10.07.2020..	31.07.2020.	Н/И-242
9	Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре –Сектор за просторно планирање и урбанизам	10.07.2020..	04.08.2019	350-01-01514/2020- 11
10	ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш	10.07.2020.	06.08.2020.	20228/2
11	ЈП"Пошта Србије", Београд, Радна јединица Ниш	10.07.2020.	06.08.2020.	2020-122697/2
12	Градска управа Града Ниша - Секретаријат за имовинско-правне послове	10.07.2020.	06.08.2020.	463-100/2020-04
13	Завод за заштиту природе Србије, РЈ Ниш	10.07.2020.	10.08.2020.	020-1766/2
14	Електромрежа Србије а.д. Београд	10.07.2020.	11.08.2020.	130-00-UTD-003- 917/2020-002
15	Министарство унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације	10.07.2020.	17.08.2020.	217-735/20
16	ЈП "Србијасгас" - Сектор за развој, Нови Сад	10.07.2020.	17.08.2020.	06-07/12967
17	Јавно водопривредно предузеће "Србијаводе" Београд, Водопривредни центар "Морава" Ниш	10.07.2020.	26.08.2020.	6465/1
18	ЈП "Дирекција за изградњу Града Ниша"	10.07.2020.	02.09.2020.	03-3113-1/2020
19	Градска управа Града Ниша - Секретаријат за заштиту животне средине	10.07.2020.	30.10.2020.	501-47/2020-14
20	Градска управа Града Ниша - Секретаријат за образовање	09.10.2020.	30.10.2020.	10125-1/2020-12
21	Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде	27.10.2020.	23.11.2020.	350-01-00087/2020- 09
22	"VIP Mobile" д.о.о., Нови Београд	10.07.2020.	07.04.2021.	/
23	Градска управа Града Ниша - Секретаријат за комуналне делатности, енергетику и саобраћај	10.07.2020.	/	/
24	"Теленор" д.о.о., Нови Београд	10.07.2020.	/	/

II ПЛАНСКИ ДЕО

2.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА

Планско подручје подељено је на **просторне целине**, на основу фактичког стања изграђености, као и планираних саобраћајних и функционалних веза, и **урбанистичке зоне**, као специфичне делове просторних целина, према начину коришћења земљишта. Препознате су четири просторне целине: А, Б, В и Г.

Табела 4. Учешће просторних целина на подручју Плана

	Површина (ha)	Учешће (%)
ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	128,67	100,00
ЦЕЛИНА "А"	32,90	25,57
ЦЕЛИНА "Б"	21,48	16,65
ЦЕЛИНА "В"	24,69	19,19
ЦЕЛИНА "Г"	49,53	38,49

Целина А

Ова целина се простире јужно од викенд насеља Доње Влаسه, и обухвата северно подручје Плана. Њена површина је 32,90 ha, што представља 25,57% укупне површине Плана. Дефинише је зона привредних делатности коју чине постојећа складишта и угоститељски објекат. Концепција уређења овог простора базира се на унапређењу постојећих услова пословања и пружања услуга.

Целина Б

Целина Б заузима североисточни део Плана са површином од 21,48 ha, што представља 16,65% укупне површине Плана. У овој целини се налази постојеће гробље задовољавајућег капацитета.

Целина В

Ова целина се простире југозападно од општинског пута заузимајући западни део Плана. Њена површина је 24,69 ha што износи 19,19% површине територије Плана. Обухвата стамбену и зону привредних делатности. У оквиру зоне привредних делатности налази се фабрика за прераду дрвета која је ван функције.

Целина Г

Целина Г је највећа целина са површином од 49,53 ha (38,49% површине Плана). Обухвата највећи део грађевинског подручја Плана које се простире источно и западно од општинског пута који је уједно и главна насељска саобраћајница. За ову целину се планира проширење стамбене зоне и изградња спортског терена. Задржава се постојећи објекат Дома културе и црква. Акцент просторног развоја ове целине је на развоју садржаја у оквиру насељског центра, и Планом предвиђених компатибилних садржаја.

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

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

У обухвату Плана дефинисана је детаљна намена простора, заснована на поштовању постојећег начина коришћења простора у делу простора који је изграђен, док се за неизграђене делове предвиђају намене у складу са Просторним планом, и у складу са

очувањем пољопривредног и шумског земљишта у непосредном окружењу грађевинског подручја.

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

У обухвату Плана предвиђене су следеће намене:

1. **Пољопривредно земљиште** (ван грађевинског подручја)
2. **Шумско земљиште** (ван грађевинског подручја)
3. **Водно земљиште** (у грађевинском и ван грађевинског подручја)
4. **Грађевинско земљиште** (у грађевинском и ван грађевинског подручја)

Објекти и површине за јавне потребе

- Култура и информисање / Мултифункционални центар,
- Спорт и рекреација,
- Комунална делатност - постројење за пречишћавање отпадних вода,
- Комунална делатност – гробље,
- Саобраћајне површине – јавне саобраћајнице и пешачко-колски прилази, и друга инфраструктура,

Становање

- Стамбена зона С1 – сеоско становање са делатностима,
- Стамбена зона С2 – сеоско становање,

Зелене површине

- Заштитно зеленило

Објекти и површине за привредне делатности

- Индустрија и производња,
- Комерцијалне делатности,
- Туризам и угоститељство.

Површине за верске објекте

2.1.2.1. Површине јавне намене

Површине за саобраћајну и другу инфраструктуру

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

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

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

Култура и информисање /Мултифункционални центар

- Основна намена: вишенаменски центар (култура, уметност, пољопривредна задруга – кластер, невладин сектор, удружења грађана, информисање)
- Компатибилне намене (заступљеност до 75%): пословање, јавна управа и администрација, комерцијалне услуге, угоститељство, дневни боравак (клуб) за стара лица, трговина, занатске услуге

На месту постојећег Дома културе, предвиђено је формирање мултифункционалног центра мешовите намене.

Спорт и рекреација

- Основна намена: спорт и рекреација
- Компатибилне намене: трговина, угоститељство, комерцијалне и услужне делатности, администрација, здравство, инфраструктурни објекти

Простор намењен спорту и рекреацији планира се у мери у којој ће пружити повољне услове за бављење становништва спортом и рекреацијом.

Комунална делатност – постројење за пречишћавање отпадних вода

- Основна намена: постројење за пречишћавање отпадних вода

Планом се предвиђа изградња постројења за пречишћавање отпадних вода на к.п. бр. 1303/4 и 1303/5КО Доње Власе.

Комунална делатност - гробље

- Основна намена: сахрањивање
- Компатибилне намене: наменска трговина, наменска администрација, верски објекти (капела), наменско угоститељство, инфраструктурни објекти.

За постојеће гробље се планира уређење комплекса без проширења капацитета.

Водно земљиште

Кроз подручје Плана протиче водоток - Влашка река, за коју је задржана катастарска регулација. Грађевинском регулацијом је простор уз водоток додатно заштићен.

2.1.2.2. Остале намене

Стамбена зона С1 – сеоско становање са делатностима

- Основна намена: становање
- Компатибилне намене (заступљеност до 75%): трговина, занатске услуге, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, објекти за пружање услуга у сеоском домаћинству, смештај и нега старих и изнемоглих лица, економски објекти, ветеринарске станице, примарна пољопривредна производња и туризам

Уз главну насељску саобраћајницу ставља се акценат на развој комерцијалних делатности и других компатибилних садржаја у оквиру намене становања.

Стамбена зона С2 – сеоско становање

- Основна намена: становање
- Компатибилне намене намене (заступљеност до 75%): примарна пољопривредна производња, сервиси и услуге, трговина и туризам

У оквиру основне намене индивидуалног становања ставља се акценат на бављење услужним делатностима и задржавању и развоју економских објеката. Ова намена је заступљена у ободном делу грађевинског подручја насеља

Индустрија и производња

- Основна намена: индустријска, занатска и мануфактурна производња, прерада и складиштење пољопривредних производа и воћа, производња хране и сточне хране
- Компатибилне намене: сервиси, складиштење и друге производне делатности

Предвиђа се опремање нових простора за пољопривредне комплексе и попуна, заокруживање постојећих капацитета производно-пословно-комерцијалних садржаја, пословне активности мањег или већег обима уз задовољавање услова заштите животне средине, лоцираних у западном делу грађевинског подручја Плана.

Комерцијалне делатности

- Основна намена: пословно-комерцијалне делатности, трговина на велико и мало,
- Компатибилне намене: /

Планом се задржавају се постојећи капацитети основне намене .

Туризам и угоститељство

- Основна намена: туризам, угоститељство, рекреација, пословање
- Компатибилне намене: пословање, комерцијалне услуге, занатске услуге, здравство, социјалне установе, трговина, култура, спорт и рекреација, становање у функцији делатности објекта

У оквиру ове намене сагледан је постојећи угоститељски објекат и даје се могућност за проширење капацитета.

Верски објекти

- Основна намена: црквено добро

- Компатибилне намене: култура, туризам, комерцијалне услуге, угоститељство, рекреација

Овом наменом обухваћено је постојеће црквено добро Српске православне цркве.

Пољопривредно и шумско земљиште (ван грађевинског подручја)

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

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

На пољопривредном земљишту дозвољена је изградња економских објеката у функцији пољопривреде, сточарства или воћарства, приступних пољских путева, мрежа и објеката инфраструктуре.

Изградња пословних објеката у функцији пољопривреде, сточарства и воћарства (објекти за прераду производа из ових области и њихово складиштење), могућа је уз предуслов да постоји могућност инфраструктурног опремања локације, а у складу са законом, техничким прописима и нормативима за ову врсту објеката.

Забрањено је одлагање отпада и других штетних и опасних материја, паљење и загађивање пољопривредног земљишта на други начин.

На шумском земљишту забрањује се пустошење и крчење шума; чиста сеча која није одобрена као редован вид обнављања шума; сеча ретких врста дрвећа; подбелживање стабала; паша и брст коза и друге стоке; самовласно заузимање шума; уништавање или оштећивање шумских засада, одлагање отпада и других штетних и опасних материја и загађивање шума на други начин.

Дозвољено је уређење и употреба шумског земљишта у рекреативне, здравствене и туристичке сврхе (видиковци, пешачке и бицикличке стазе, и др).

Дозвољена је изградња објеката у функцији чувања и одржавања шума, објеката у функцији шумске привреде, објеката инфраструктуре, приступних шумских саобраћајница и пратеће инфраструктуре.

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

2.1.2.3. Биланс површина у обухвату Плана

Табела 5: Биланси површина у обухвату Плана

ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА		
ОБУХВАТ	ПОВРШИНА(ha)	%ПЛАНА
ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ	128,67	100
ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	79,09	61,46
ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ	10,85	8,44
ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ	2,64	2,05
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	32,90	28,05
Култура	0,15	5,65
Спортски терен	2,55	1,18
Постројење за пречишћавање отпадних вода (ПШОВ)	0,03	0,02
Гробље	1,55	1,20
Саобраћајнице	7,81	6,06
Становање С1	7,01	5,53
Становање С2	11,36	8,83
Заштитно зеленило	0,26	0,20

Индустрија и проиводња	4,08	3,17
Комерцијалне делатности	1,24	0,96
Туризам и угоститељство	0,52	0,40
Верски објекат	0,40	0,31

2.1.2.4. Уређење слободних и зелених површина

Основни циљ подизања и уређења насељског зеленила на подручју Плана, односи се на формирање структура зеленила које недостају, упоредо са развојем будућих насељских структура и садржаја у њима. Озелењавање насеља подразумева формирање и реконструкцију свих форми јавног зеленила (парк, улично зеленило, простор трга, саобраћајне површине, итд.).

Слободне и зелене површине обухватају систем уређеног зеленила. Циљ уређеног зеленила у насељу је претварање неизграђених површина у пријатне просторе за боравак у природи, рекреацију становништва, заштиту насељских и јавних функција од транзитних саобраћајница, комуналних постројења и индустријске производње.

Планирање зеленила подразумева и међусобно повезивање свих структура насељског зеленила (дрвореди, зелени коридори дуж водотокова) са зеленилом ван грађевинског подручја (пољопривредним и шумским земљиштем).

Концепција мреже зелених површина и начин њиховог одржавања

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

Планирану намену простора уклопити у амбијент, према владајућим условима средине, као и избор и карактер садног материјала.

Заштитни појас планирати и формирати од адекватних листопадних 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 планираног зеленила у заштитном појасу подићи тако, да не ометају прегледност и не угрожавају безбедност.

Врсте зелених површина

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

- *зелене површине јавне намене*, формирати као насељски и локални зелени простор у оквиру насељског центра, у функцији водног земљишта-реке, око објеката јавне намене (установе за културу, спорт и рекреацију-спортски терени, објеката за техничку и комуналну инфраструктуру-хришћанско гробље) и у форми уличних дрвореда. На површинама јавне намене инфраструктурних коридора и објеката за саобраћајну инфраструктуру (на местима где се укрштају објекти у функцији друмског саобраћаја, јавне саобраћајнице, јавни колско-пешачки приступ, поред јавних објеката и у склопу трга) планира се уређено зеленило.
- *зелене површине остале намене*, чине зелене површине заштитног зеленила, зеленило привредних делатности (зеленило у индустријској производњи и зеленило у функцији туризма и угоститељства), затим зеленило око верских објеката, као и зеленило у оквиру зоне становања-породично становање С1 и С2.

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 svelo на најмању могућу меру. Уколико се услед изградње уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора надокнадити под посебним условима у на начин који одређује јединица локалне самоуправе;
- Поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у комплексима појединих намена;
- Израдити и спроводити план озелењавања и уређења по етапама. 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.

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.

Улично линијско зеленило- Основна функција линијског (уличног) зеленила је да створи баријеру за пешачке токове и зону становања, у неопредмј близини саобраћајница од колског саобраћаја. Таквом поставком, стварају се повољни микроклиматски услови и повећава се естетика пејзажа. Од укупне површине под саобраћајницама, под зеленилом треба да је око 30%.

Овој зони јавне намене, ограниченог коришћења, припада и зона заштите у појасу инфраструктурног коридора у функцији друмског саобраћаја, где спадају јавне саобраћајнице и јавни колско-пешачки приступи. Уз саобраћајнице треба формирати ветрозаштитне и снегозаштитне појасева, за које је неопходно урадити посебан пројекат озелењавања.

Задржати постојеће улично зеленило где је то могуће и формирати једностране и двостране дрвореде или, понекад и засаде од шибља. У улицама у којима постоји довољна ширина уличног профила формирати дрвореде.

Растојање стабала од објеката не би требало да буде мање од 5,0–7,0m, што зависи од избора врста. Растојање између дрворедних садница је најмање 5,0m, а у зависности од врсте, креће се од 5,0–15,0m. Принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање возила и пешака, као и заштиту становника од буке и издувних гасова. Неопходно је створити добру прегледност (визуру) и услове за сагледавање пејзажа у току кретања.

У циљу унапређења система зеленила и успостављања природног процеса ваздушних струјања, планиране су квалитетне дрворедне саднице.

За физиолошки презрела стабла, ако их има дуж саобраћајница у насељу, предвидети сукцесивну замену младим, расаднички однегованим дрворедним садницама.

Врсте дрвећа за дрвореде, изабрати по критеријуму отпорности на штетне гасове, затим по густини крошње, њеном правилном облику, понашању у односу на супстрат и отпорност на биљне болести и штеточине, а потребно је да не изазивају алергијске реакције код локалног становништва у периоду цветања и плодношења.

Дрворедне саднице поставити ближе улици у непрекинутом низу (изузев када су планом предвиђене уливно-изливне и помоћне саобраћајнице).

За сваку саобраћајницу у којој не постоји дрворед потребно је изабрати по једну врсту дрвећа: бођош (*Celtis occidentalis*, *Celtis australis*), липа (*Tilia sp.*), *Tilia cordata* (ситнолисна липа), *Tilia grandifolia* (крупнолисна липа), дивљи кестен (*Hippocastanum*, *aesculus sp.*), јавор (*Acer camestres*, *Acer platanoides*, *Acer globosum*, *Acer saccharinum*, *Acer tataricum*), софора

(*Sophora japonica*), пауловнија (*Paulownia tomentosa*), каталпа (*Catalpa bignonioides*), јудино дрво (*Cercis siliquastrum*), златна киша (*Laburnum anagyroides*), јапанска украсна трешња (*Prunus serrulata*), дрво тулипановац (*Liriodendron tulipifera*), бреза (*Betula sp.*), магнолија (*Magnolia sp.*), гинко (*Gingko bilobal.*) и тиме обезбедити индивидуалност улице. При томе, треба водити рачуна о карактеру улице и правцу доминантног ветра.

Дреће и шибље садити према техничким нормативима којима се прописује удаљеност од трасе инфраструктурних мрежа:

Инфраструктурна мрежа	Удаљење дрвећа(м)	Удаљење шибља (м)
Водовода	1,5	0,5
Канализације	1,5	0,5
Електрокаблова	< 2,5	0,5
ТТ мреже	1,0	0,5
Гасовода	1,5	0,5

Зеленило у оквиру простора за спорт и рекреацију - треба да обогати простор намењен за спорт и рекреацију и учини околину и простор пријатним за активне и пасивне посетиоце ове намене. Зеленило спорта и 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.

Простор намењен спорту и рекреацији, планира се у мери у којој ће пружити повољне услове за бављење становништва спортом и рекреацијом. Пратећи садржаји и објекти у оквиру ове намене треба да омогуће реализацију спортских активности близу места становања. Планирани простор за спорт и рекреацију, или спортски терени са пратећим садржајима, у области спорта и физичке културе освајају се кроз намену **спортски терен**.

Зеленило спортских терена треба да буде распоређено тако да створи сенку на јужним и западним оријентацијама. Његова функција је заштитна и санитарно-хигијенска.

Ове зелене површине су зелене површине у оквиру површина јавне намене за спорт и рекреацију и чине садржај око спортских терена, као и зелене површине у оквиру намене за културу, комуналну инфраструктуру-хришћанско гробље.

Озелењавање паркинга у оквиру намене спорт и рекреација

Око спортско рекреативних терена неопходан је и паркинг простор. На паркинг просторима планирати застор од рециклирајућих полиетиленских или бетонских растер елемената са затрављеним спојницама. За засену паркинг места планирати и садњу посебно однегованих дрворедних садница нижих листопадних врста, пречника крошњи око 5,0-(7,0) m. Саднице дрваћа на паркинзима садити тако да свако стабло ствара засену на најмање два паркинг места.

Врсте које се могу користити за озелењавање су: *Acer campestre*, *Acer platanoides* "Globosa", *Carpinus betulus* "Fastigiata", *Tilia cordata* и др.

Предност над бетонским елементима имају растер елементи од рециклирајућих полиетиленских материјала. Отвори за саднице дрвећа су ширине 0,75-1,0m, у равни са котом подлоге, уоквирени одговарајућим ивичњацима, покривени решеткастим заштитницима од ливеног гвозђа или зазором од крупније ризле.

Зеленило дуж реке - Планирани зелени заштитни појас дуж Влашке реке треба да садржи велики проценат високог зеленила (дрвеће у више редова) на травнатим површинама. Ту могу бити провучене и шетне стазе чинећи тако везу на зеленилом саобраћајница. У неким деловима могуће је формирати амфитеатре, спортске терене, деџа игралишта и сличне садржаје. Сви радови на уређењу појаса око Влашке реке, у делу где је насеље, треба да су у складу са већ постојећим коритом и да се прилагоди условима средине. У том случају треба садити врсте које добро успевају поред воде: врба, топола, јова, таксодијум, неке врсте храста и липе и др.

Одморишта и места за пикник треба да буду далеко једна од другог, а могу се постављати и један наспрам другог на удаљености 1,5 до 2 m. На местима на којима се планира 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 лоцирати на удаљености од 15-20 мин., брзог хода да би посетиоци могли да се заклоне од непогода.

Зеленило у оквиру површина за културу, верског објекта и хришћанског гробља

У оквиру јавних зелених површина није дозвољена изградња ни постављање привремених или сталних објеката који нису у складу са правилима овог Плана, нити било каква интервенција у простору која није у складу са функцијом јавног зеленила и која нарушава еколошке, естетске и амбијенталне вредности јавног простора.

Јавни зелени простор обликовати решењем, уз примену појединачних садница високе зимзелене и листопадне вегетације, украсним и цветним формама шибља, пузавица, перена и партерног травњака и ускладити их са постојећом задржаном високом вегетацијом. Пешачке стазе и платое поплочати квалитетним, декоративним застором за покривање стаза, затим, поставити широке рампе благих нагиба за лакше кретање инвалидних и хендикепираних лица.

Листопадне врсте које се могу користити за озелењавање су: *Acer campestre*, *Acer platanoides* "Globosa", *Carpinus betulus* "Fastigiata", *Tilia cordata*, *Betula verucosa* и др.

Од зимзелених врста за озелењавање користити: *Pinus nigra*, *Picea excelsa*, *Cedrus deodara*, *Abies alba*, *Thuja orientalis* др., а од жбунастих: *Berberis thunbergi*, *Juniperus horizontalis*, *Cotoneaster sp.*, *Spireea sp.* и друге.

Што се тиче зеленила на парцели где је планиран верски објекат, заузетост парцеле под зеленилом и партерним уређењем порте је максимална и иде до 60%.

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

Зелене површине остале намене

Зелене површине у оквиру становања (становање ниских густина у сеоској зони)

Ова категорија зеленила је значајна са саниратно-хигијенског становишта, а пружа и интимније повезивање човека са околином. Врт око куће обезбеђује хигијенске услове становања без буке и загађења, стварјући повољне услове одмора.

Корисници, односно власници парцеле могу своја дворишта уређивати према властитим афинитетима, с тим што 15% површине треба да буде под зеленилом.

Ограђивање парцеле, по правилу, дозвољено је постављањем транспарентних или "живих" ограда према јавној површини и "живих" ограда између парцела, до максималне висине 1,20m.

Композицију врста треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

Заштитно зеленило

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

Заштитне површине зеленила служе као места намењена краткотрајном одмору становника. То су обично планиране парковске површине (шума парк, парк шуме, хидро-паркови, излетишта и др.), који истовремено испуњавају функцију заштитних засада. Њихова површина се одређује у зависности од броја становника (150-200 m² по становнику).

У оквиру заштитног зеленила углавном се планирају платои за одмор. Препорука је да ти планирани платои за одмор буду дефинисани кроз 10% отворених простора, 20% затворених и 70% полуотворених (претежно се препоручују површине са осталом наменом, "остало земљиште").

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

Предлог врста:

Високи, средњевисоки, нижи лишћари:

Acer pseudoplatanus (јавор), *Fraxinus excelsior* (јасен), *Betula alba* (бреза), *Ulmus pumila* (брест) итд.

Високи и средњевисоки четинари:

Picea abies, *P. pungens* (смрче), *Abies alba* (јела), *Pinus nigra* (црни бор), *Cedrus atlantica*, *C. deodora* (кедар) итд.

У зони заштитног зеленила могућа је и изградња комуналних објеката, са разрадом кроз урбанистички пројекат.

У зони заштитног зеленила могућа је изградња свих врста рекреативних површина, уз обавезно постављање урбаног мобилијара (канте за смеће, јавне чесме, канделабри и сл.).

Зелене површине за индустријску производњу

Зеленило комплекса за индустријску производњу је саставни део насељског система зеленила, са циљем стварања повољног микроклимата, заштите од прашине и гасова, стварања слободних површина за краћи одмор радника.

Зеленило треба да заузима минимално 20% од укупне површине парцеле/комплекса, постављено по ободу комплекса (уколико другачије није дефинисано појединачним правилима грађења за појединачну намену).

Избор биљних врста одређује се према карактеристикама пословања, карактеру и концепцији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Засади треба да се карактеришу високом отпорношћу на гасове, дим и прашину.

Зелене површине за туризам и угоститељство

На подручју Плана земљиште је осредњег производно-економског потенцијала. Има значајне туристичке потенцијале, пре свега, у низу оближњих оаза нетакнуте природе, што чини изванредну погодност за допунско запошљавање локалног становништва на пружању услуга у области руралног туризма, спорта, лова, риболова и других видова рекреације.

Зеленило у оквиру верског објекта

У оквиру зелених површина верског објекта није дозвољена изградња ни постављање привремених или сталних објеката који нису у складу са правилима овог Плана, нити било каква интервенција у простору која није у складу са функцијом зеленила и која нарушава еколошке, естетске и амбијенталне вредности простора око верског објекта.

Јавни зелени простор обликовати решењем, уз примену појединачних садница високе зимзелене и листопадне вегетације, украсним и цветним формама шибља, пузавица, перена и партерног травњака и ускладити их са постојећом задржаном високом вегетацијом. Пешачке стазе и платое поплочати квалитетним, декоративним застором за покривање стаза, затим, поставити широке рампе благих нагиба за лакше кретање инвалидних и хендикепираних лица.

Листопадне врсте које се могу користити за озелењавање су: *Acer campestre*, *Acer platanoides "Globosa"*, *Carpinus betulus "Fastigiata"*, *Tilia cordata*, *Betula verucosa* и др.

Од зимзелених врста за озелењавање користити: *Pinus nigra*, *Picea excelsa*, *Cedrus deodara*, *Abies alba*, *Thuja orientalis* др., а од жбунастих: *Berberis thunbergi*, *Juniperus horizontalis*, *Cotoneaster sp.*, *Spireea sp.* и друге.

Остало земљиште (пољопривредно и шумско)

Долинско-брежуљкасто подручје, природно предиспонирано за интензивну пољопривредну производњу, простире се у насељу Доње Влаसे, северно и јужно у односу на Влашку реку, у којима нису екстремно изражени деструктивни утицаји на природну средину и живи свет.

На тој основи пољопривреда има, такође, реалне изгледе за успешну преоријентацију на проширење асортимана и повећање обима понуде свежег воћа, поврћа и сточарских производа за локално туристичко и градско тржиште, под условом претходне примене мера санације водотока Влашке реке и земљишта. Приоритетно је иновирање информационе основе о загађењима појединих локалитета арсеном, алуминијумом, манганом, багром, цинком и другим тешким металима као и таложним честицама праха и песка, који угрожавају здравствену безбедност хране, а затим и о хемијском саставу и структури пољопривредног земљишта, у првом реду у погледу киселости и садржаја органских материја, с обзиром на вишедеценијске имисије SO₂, које разарају структуру и смањују дубину педолошког слоја. Затим следи разрада одговарајућих програма ремедијације, односно агротехничких и биолошких мелиорација, као и обезбеђење финансијске, информатичке и институционално-оперативне подршке за њихово спровођење у што је могуће краћем року.

Шумско земљиште

С обзиром да су шуме и шумско земљиште заступљени на западној и јужној позицији насеља Доње Влаसे, у површини укупне територије, представља релативно 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 полуку одрживог просторног развоја насеља Доње Влаसे. Потребно је да органи локалне самоуправе активирају сарадњу са сопственицима, односно корисницима шума, постојећим удружењима власника приватних шума, Шумском управом Ниш, односно управом ЈП "Србијашуме", Шумског газдинства Ниш.

Шуме у приватном власништву могу имати туристички и рекреативни садржај, у складу са Законом о шумама ("Сл.гл. РС", бр. 30/10, 93/12, 89/15 и 95/18 - др. закон), Законом о заштити животне средине ("Сл.гл. РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. закон, 43/11 - одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18 - др. закон и 95/18 - др. закон) и Закон о заштити природе ("Сл.гл. РС", бр. 36/09, 88/10, 91/10 - испр., 14/16 и 95/18 - др. закон) и бити зонирани на следећи начин:

- 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 парк шуми .

Неговање шума, 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.

Заштите и очувања еколошких и пејзажних вредности пољопривредних и шумских предела, обнове и рекултивације деградираних простора

- повећање површине заштићених природних добара;
- примена претежно шумске и, нешто мање, пољопривредне рекултивације и ревитализације;
- заштитом појединачних карактеристичних природних целина на планском подручју;
- естетским преображајем насеља, комуналном хигијеном улица у градским и сеоским срединама, формирање и нега приватних и јавних зелених површина, корита и обала водотока у насељима.

2.1.3. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Како би планско подручје могло да одговори захтевима савременог живота, Планом се дефинишу трасе, коридори и капацитети за инфраструктурне мреже и објекте, уз флексибилност према неравномерној изградњи и спорадичном прикључивању на инфраструктуру.

2.1.3.1. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ, И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

План у највећој мери преузима регулационе елементе улица, 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, П.3.1.: "Регулационо - нивелациони план са аналитичко - геодетским елементима за обележавање и карактеристичним попречним профелима јавних саобраћајница" и П.3.3.: "Површине јавне намене и план регулације са аналитичко геодетским елементима".

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

2.1.3.2. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ (НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН)

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

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=1:1000 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 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 основене смернице којих се у фази израде техничке документације треба начелно придржавати.

2.1.3.3. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ

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

Парцеле (целе и делови) које сачињавају површине јавне намене су дате у Табели 6.

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

Површина /Објекат	Катастарске парцеле
Култура и информисање	Цела катастарска парцела бр.1768 КО Доње Влазе.
Спортски терен	Део парцеле бр. 1037/4 КО Доње Влазе. Цела катастарска парцела бр.1037/5 КО Доње Влазе.
Постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ)	Целе катастарске парцеле бр.1303/4 и 1303/5 КО Доње Влазе.
Гробље	Део парцеле бр.1083 КО Доње Влазе.
Саобраћајнице	Делови катастарских парцела бр. 869, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 954, 955, 968/1, 968/3, 968/4, 981, 982/1, 982/2, 982/3, 991, 995/1, 995/2, 996, 1004/1, 1004/2, 1004/3, 1005, 1029, 1030, 1031/1, 1031/2, 1031/3, 1032/1, 1032/2, 1032/3, 1034/1, 1034/2, 1034/3, 1035, 1036, 1037/4, 1038/1, 1038/2, 1038/3, 1039, 1040, 1041, 1071, 1072/7, 1073/1, 1073/2, 1078/1, 1078/2, 1079, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1297, 1398, 1399, 1402/1, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422/1, 1422/2, 1423, 1424, 1431/1, 1431/4, 1431/5, 1431/6, 1431/7, 1432, 1436/2, 1436/3, 1439/2, 1441/1, 1441/2, 1442, 1443, 1446, 1447, 1454, 1459, 1460, 1676, 1694, 1697/2, 1697/6, 1699, 1701, 1702, 1703, 1704, 1711, 1712/2, 1730, 1749/1, 1753, 1795, 1797/1, 1797/2, 1798, 1836, 1842, 1843, 1844, 1845, 1891, 1947, 1978, 1998, 2002, 2004, 2710, 2711, 2717/1, 2720, 2722, 2723 и 2725 КО Доње Влазе. Целе катастарске парцеле бр. 1009/1, 1028, 1031/4, 1037/2, 1037/3, 1048, 1308/1, 1308/2, 1309, 1438, 1444, 1445, 1672, 1679, 1691/4, 1698, 1718/3, 1724, 1738, 1741, 1749/2, 1749/3, 1764, 1788/3, 1794/4, 1812/3, 1815/4, 1830, 1997, 2015, 2068, 2069, 2717/2 и 2719 Доње Влазе.

Опис локација за јавне површине, садржаје и објекте

За јавно грађевинско земљиште одређује се земљиште у оквиру урбанистичке целине Б и Г, које се планира за спорт и рекреацију, и мултифункционални центар, и земљиште на коме ће се изградити објекти саобраћајне (планиране саобраћајнице и њихови прикључци на постојећу саобраћајну мрежу) и комуналне инфраструктуре (електроенергетска, телекомуникациона, водоводна и канализациона мрежа са објектима, гробље).

2.1.3.4. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ПОВРШИНАМА И ОБЈЕКАТИМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

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

Према Правилнику о техничким стандардима приступачности ("Сл.гласник РС", бр.22/15), објекти као што су спортско-рекреативни објекти, хотели, мотели, хостели, угоститељски објекти, пословни објекти, саобраћајни терминали, банке, поште и др., дефинисани су као објекти за јавно коришћење, за које је неопходно, у складу са стандардима приступачности, осигурати услове за несметано кретање и приступ особама за инвалидитетом, деци и старијим особама на следећи начин:

2.1.3.4.1. Елементи приступачности за савладавање висинских разлика

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

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

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

2.1.3.4.2. Елементи приступачности кретања и боравка у простору

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

Приступачан улаз у зграду пројектује се и изводи тако да: 1) испред улазних врата буде раван пешачки плато димензија најмање 150 x 150 cm; 2) светла ширина улазних врата најмање 90 до 210 cm, а код јавних објеката најмање 183 cm; најмања дубина ветробранског простора, ако се овакав простор предвиђа за случај да се спољна и унутрашња врата отварају истом смеру износи 240 cm, а за случај да се и једна и друга врата отварају према простору ветробрана износи најмање 300 cm; 3) ветробрански простор се продужава према унутрашњем делу зграде за најмање 90 cm од равни унутрашњих врата; 4) омогућава се аутоматско отварање врата помоћу "контакт" тепиха постављеног с обе стране врата у дужини од по 152 cm, ако је предвиђен такав начин отварања врата; 5) под ветробрана је у нивоу улазног хола, односно степенишног простора зграда, а уколико се висинске разлике подова не могу избећи, оне се савладавају помоћу равног подеста у нивоу пода ветробрана који је дугачак најмање 150 cm и рампе, односно степеница. Подлога мора бити отпорна на клизање, а отирачи су од чврстог материјала, постављени тако да њихова површина буде у нивоу пода; 6) све стаклене преграде су од неломљивог стакла и обезбеђене физичком запреком на висини од 90 cm и означене на висини од 140 до 160 cm; 7) улаз у зграду буде наткривен увлачењем у објекат или помоћу надстрешнице, и довољно уочљив.

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

2.1.3.4.3. Елементи приступачности јавног саобраћаја

Тротоари и пешачке стазе

Тротоари и пешачке стазе треба да буду приступачни, у простору међусобно повезани и прилагођени за оријентацију, и са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно до 8,3% (1:12). Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%.

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

Шеталишта у оквиру јавних зелених и рекреативних површина су осветљена, означена и са обезбеђеним местима за одмор са клупама дуж праваца кретања. Клупе треба да имају седишта на висини од 45 cm и рукохвате на висини од 70 cm изнад нивоа шетне стазе у 50% од укупног броја клупа. Поред клупа се обезбеђује простор површине 110 cm са 140 cm за смештај помагала за кретање

Површина шеталишта је чврста, равна и отпорна на клизање. Профили решетки, поклопаца и шахтова треба да буду безбедни за кретање учесника у саобраћају. На трговима или на другим великим пешачким површинама, контрастом боја и материјала обезбеђује се уочљивост главних токова и њихових промена у правцу.

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 250 cm у односу на површину по којој се пешак креће.

Пешачки прелази

Место пешачког прелаза је означено тако да се јасно разликује од подлоге тротоара. Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару. Пешачке прелазе опремљене светлосним сигналима потребно је опремити светлосном сигнализацијом са најавом и звучном сигнализацијом. За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза користе се закошени ивичњаци који се изводе у ширини пешачког прелаза и у нивоу коловоза, са максималним нагибом закошеног дела до 8,3%, а ако је технички неизводљиво у изузетним случајевима до 10%. Закошени део пешачке стазе на месту прелаза на коловоз једнак је ширини пешачког прелаза. Површину закошеног дела пешачке стазе на месту прелаза на коловоз извести је са тактилним пољем безбедности/упозорења.

Места за паркирање

Места за паркирање возила која користе лица са посебним потребама предвидети у близини улаза у стамбене зграде, 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 150cm.

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

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

Стајалишта јавног превоза

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

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

Системи за оријентацију

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

Тактилно поље безбедности - упозорења може се у изузетним случајевима извести и као трака минималне ширине 40 cm која се поставља искључиво уздужно, уз руб пешачке стазе или руб стајалишта јавног превоза, а као мера безбедности пешака и њиховог спречавања да дођу у непосредни контакт са моторизованим саобраћајем. Хоризонтална тактилна сигнализација при промени правца поставља се по правилу под прави м углом или под неким другим углом, с тим да се свака промена правца кретања мора означити и извести са тактичним пољем за усмеравање. Препоручује се да тактилне ознаке буду у контрастној боји, у односу на боју остатка пешачке стазе. За оријентисање могу служити и ограде, одводнице воде, ивично зеленило, уличне светиљке и/или контрастне линије водиле, које се пројектују и изводе уздужно уз рубове пешачких стаза и које интуитивно воде кориснике у одређеном правцу.

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

2.1.4.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Општински путеви

Унутар границе Плана, кроз сеоско насеље Доње Власе, пролази општински пут Л-1 који је различите ширине попречног профила. Од северне границе Плана до осовинске тачке 53, ширина попречног профила одговара двосмерном кретању возила са ширином коловоза 5,50m и променљивом ширином тротоара. Због изграђености објеката, од осовинске тачке 53, ширина попречног профила општинског пута кроз насеље, одговара једносмерном кретању возила. Садржај попречног профила је коловоз ширине 4,00m и тротоар (заштитни појас) променљиве ширине.

Планирано је повезивање насеља Доње Власе са Габровцем општинским путем који пролази поред гробља у насељу Доње Власе до источне границе Плана. Ширина попречног профила одговара двосмерном кретању возила, ширине коловоза 5,50m и променљиве ширине тротоара (тротоар уз јужну ивицу коловоза је ширине 1,50m док је уз северну ивицу променљиве ширине).

Мрежа насељских саобраћајница

Улична мрежа унутар границе Плана формирана је стихијски.

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

Комплетну уличну мрежу можемо поделити у две групе и то:

1/Примарна улична мрежа

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

Минимална ширина коловоза сабирних саобраћајница планирана је за двосмерни саобраћај и износи 5,50m док је ширина тротоара променљива. Изузетак је саобраћајница која се одваја од осовинске тачке 81 према западној граници Плана, која је планирана са ширином коловоза од 5,00m и обостраним тротоарима ширине 1,50m. Сви укрштаји саобраћајница на планском

подручју су површинске раскрснице са одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом;

2/Секундарна улична мрежа

У оквиру Плана приступне улице су предвиђене за једносмерни саобраћај са коловозом ширине 4,00m и тротоарима променљиве ширине.

Унутар изграђеног подручја, где би и приступне улице ширине коловоза од 4,00m изазвале рушење изграђених стамбених објеката, постоје и пешачко-колски прилази променљиве регулационе ширине.

Пешачки и бициклички саобраћај

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

Мирујући саобраћај

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

Паркирање у зонама становања предвиђено је у оквиру парцела.

Аутобуска стајалишта

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

2.1.4.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

У границама ПДР-а постоје изграђени електроенергетски објекти огранка „Електродистрибуција Ниш“:

- Трафостанице 10/0,4 kV: „Село Власе“, „Доње Власе-Хладњача“.
- Трафостаница 10/0,4 kV: „Доње Власе-Телеком“ није основно средство Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак „Електродистрибуција Ниш“.
- Мрежа 10 kV (са припадајућим ТС 10/0,4 kV) је надземна и подземна.

Траса далековода 400 kV бр.407 ТС Косово Б – ТС Ниш 2, који је у власништву „Електромережа Србије“ А.Д. се једним својим делом укршта са обухватом предметног плана, па је потребно планирану изградњу ускладити са чланом 218 Закона о енергетици (Сл. гласник РС“, бр 145/2014 и 95/2018).

За далековод напонског нивоа 400 kV се обезбеђује заштитна зона са обе стране вода од крајњег фазног проводника од 30 m.

Захват ПДР-а сече траса надземног и подземног вода 10 kV, па је потребно планирану изградњу ускладити са чланом 218 Закона о енергетици (Сл. гласник РС“, бр 145/2014).

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

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

Приближавање и укрштање новопланираних објеката са постојећим подземним енергетским кабловима, потребно је ускладити са Техничким препорукама број 3 (ТП-3) Оператера дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“.

Ради обезбеђења напајања електричном енергијом планираних објеката у границама захвата ПДР-а, 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 10/0,4 kV планирати са најближих 10 kV водова или из постојећих ТС 10/0,4 kV (односно ТС вишег напонског нивоа) новим 10 kV водом. Локације ТС треба одредити поред улица (на приступним местима) и што ближе центру потрошње електричне енергије.

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.

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

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

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

Новопланиране електроенергетске каблове полагасти по планираним трасама и по трасама постојећих електроенергетских водова према техничким прописима, где се број каблова по траси не ограничава, с тим да ширина рова није већа од 0,8 метара. Мрежу 10 kV радити као кабловску, и то код полагања нових извода и код реконструкције постојећих извода 10 kV. Електроенергетске каблове полагасти у просторима тротоара. При преласку каблова преко саобраћајница, исте полагасти 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 (члан. 145. Закона о планирању и изградњи) већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, то је могуће издавање решења за објекат трафостанице и за деонице каблова који нису дати на графичком прилогу ако инвеститор обезбеди документацију предвиђену чланом 145. закона.

У свим планираним саобраћајницама извести инсталације осветљења, са светлотехничким карактеристикама у складу са важећим прописима. Осветљење за цео захват разраде радити са размаком између стубова и типом светиљки који ће се одредити изразом техничке документације а у складу са важећим прописима и техничким препорукама. Напајање осветљења, уколико је инвеститор сагласан и техничке прилике то дозвољавају,

могуће је радити са ОИЕ односно соларним панелима који ће бити постављени на самим стубовима са LED изворима светлости у светилкама. У супротном, потребно је градити кабловску подземну линију напајања уличног осветљења, користећи типове каблова који су у складу са условима прикључења на електроенергетску мрежу оператера мреже.

2.1.4.3. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

У границама ПДР-а постоји изграђена ТК инфраструктура. На подручју плана не постоје активне ни планиране базне станице Мобилне Телефоније Србије.

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

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

Основни циљ савремених телекомуникационих мрежа је скраћивање претплатничке петље и приближавање широкопојасне мреже корисницима услуга. На основу ових интенција у организацији фиксне телефонске мрежа на подручју захвата Плана ће се извршити нова конфигурација комутационих центара на просторима изведених мрежа и просторима нове изградње. Поред овога обезбеђење потребног броја телефонских прикључака за кориснике у захвату Плана извршиће се полагањем телекомуникационих каблова са постојеће приступне мреже реонског разделника и/или инсталирањем новог мултисервисног приступног чвора (MSAN) или мини IPAN уређаја (ови уређаји, који замењују класични MSAN/DSLAM уређај, би снабдевали мањи број корисника на мањем подручју, радијуса неколико стотина метара). Активни уређаји ће се на вишу раван телекомуникационе мреже повезати оптичким кабловима без металних елемената а до корисника се полажу бакарни или оптички каблови. Нове претплатничке каблове полагати по трасама постојећих ТК каблова и по новопланираним трасама (у оквиру планираних регулација и саобраћајница).

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

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

- за сваки стан 2 телефонска прикључка,
- за пословање на сваких 30-50 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 полагају 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 (члан. 145. и 144. Закона) већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, поред овога могуће је и издавање решења за истурене комутационе степене (MSAN) и за деонице каблова који нису дати на графичком прилогу, ако инвеститор обезбеди документацију предвиђену Законом.

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

Даљи развој мрежа мобилне телефоније треба да се занима на побољшању покривености 3G и 4G сигналом и увођењу нових сервиса великих битских протока и угушћивањем мрежа базних станица са мањим снагама предајника сва три оператера.

Све базне радиостанице свих оператера пројектовати и градити са примопредајницима малих снага, због смањења електромагнетног зрачења и мањег утицаја на животну средину. Ово ће изазвати већу густину објеката базних станица, како због малих снага примопредајника тако и због могућности покривања мањих одређених простора. Избор оптималне локације ће бити могућ тек после одређених мерења, те се локације истих не могу утврђивати просторним (урбанистичким) плановима. Базне радиостанице које се граде на отвореном простору обавезно оградити жичаном транспарентном оградом висине до 2,2 m. Забрањује се постављање антена и уређаја базних станица на фасадама објеката, док је дозвољено њихово постављање на адекватне носаче или стубове на крововима објеката с тим да је кота уградње већа од висине суседних објеката (оса односно захват главног снопа антене морају бити виши од суседних објеката) и у складу са законом и прописима који се тичу нејонизујућег зрачења.

Објекти мобилне телефоније спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола већ се извођење радова регулише члановима 144. и 145. Закона о планирању и изградњи.

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

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

2.1.4.4. ТОПЛИФИКАЦИЈА И ГАСИФИКАЦИЈА

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

У обухвату плана није планирана изградња гасовода и припадајуће гасоводне инфраструктуре. Не планира се ни изградња топлотне мреже са припадајућим инфраструктурним објектима. Снабдевање топлотном енергијом корисника у обухвату плана вршиће се индивидуално, преко индивидуалних ложишта.

2.1.4.5. ВОДОВОДНА МРЕЖА

У оквиру Плана изграђена је локална водоводна мрежа. Снабдевање водом врши се из резервоара који се налази ван обухвата Плана. Резервоар се снабдева водом из две постојеће каптаже у близини резервоара. На основу усмених изјава мештана у летњим месецима долази до пресушивања изворишта а током осталих месеци снабдевање водом је смањеним капацитетом. Просторним Планом административног подручја града Ниша водоснабдевање насеља Доње Влаसे оријентисано је на локални систем резервоара и каптажа, па је потребно првенствено санирати постојеће каптаже а затим потражити нове. Уколико није могуће дефинисати издашно извориште које у систему са постојећим каптажама задовољава потребе за водоснабдевањем насеља, након изградње IV висинске зоне водоснабдевања Града Ниша размотрити прикључење насеља ради стабилног снабдевања санитарном водом.

Тачан положај и капацитет постојеће мреже није познат, тако да је на графичком прилогу приказана оријентациона траса. Нова мрежа је планирана кроз сваку саобраћајницу као и повезивање постојећих водоводних цевовода у прстенасту мрежу у оквиру исте висинске зоне водоснабдевања, где год је то могуће. Изградњу и реконструкцију јавне водоводне мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих. Положај нове мреже приказан је на графичком прилогу и обично је у коловозу на хоризонталном одстојању од $0,5 \pm 1,0\text{m}$ у односу на ивицу коловоза. Уколико постојећа мрежа излази из регулационе ширине саобраћајнице, односно мења правац у оквиру постојеће односно планиране регулације, потребно је приликом реконструкције мреже или коловоза положити нови цевовод у складу са овим правилима а постојећи укинути. Промена положаја трасе цевовода у односу на графички приказ, а односи се на промену у оквиру регулационог појаса саобраћајница, неће се сматрати изменом плана у случају када се приликом израде техничке документације покаже да је неопходно услед теренских или других техничких услова.

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

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

- условима заштите природе по којима се врше геолошка истраживања;
- одобрењу за детаљна хидрогеолошка истраживања;
- елаборату о утврђеним резервама и квалитету подземних вода;
- овери билансних резерви подземних вода.

Сагласности за коришћење ресурса подземних вода обухвата следеће:

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

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

2.1.4.6. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

У јужном делу Плана постоји изграђена канализациона мрежа, док је остало насеље оријентисано на локалне системе у виду септичких јама, што представља опасност за водоснабдевање низводних насеља због могућности неконтролисаног инфилтрирања

употребљених вода из септичких јама у околину уколико нису прописно изведене. Просторним планом административног подручја града Ниша предвиђено је да се употребљене воде насеља Доње Влаसे подвргну третману на уређајима локалног карактера (биоролови, биодискови). У том смислу овим Планом је предвиђена изградња канализационе мреже за употребљене воде дуж свих саобраћајних површина до главног колектора, паралелног Влашкој реци, који ће све употребљене воде евакуисати до будућег локалног постојећа низводно од насеља на КП 1303/5 и 1303/4 КО Доње Власе. Предвиђа се израда Урбанистичког пројекта за изградњу ППОВ.

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

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

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

Изградњу водонепропусних септичких јама вршити према следећим условима:

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

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

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

- испуштање атмосферских вода са кровних површина у зеленило;
- 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 најближег водотока.

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

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 прањњење.

2.1.4.7. УРЕЂЕЊЕ ВОДОТОВОКА

Уређење водотокова изводи у оквиру њихове постојеће трасе. 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.

Димензионисање у зони постојећих отвора мостова извршити на основу хидрауличког 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).

Изградњом објеката омогућити отицање унутрашњих вода и за њихово одвођење предвидети одговарајуће мере и објекте.

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

У кориту водотока 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.

2.1.5. ЗАШТИТА ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

Предметно подручје не налази се унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, не налази се у просторном обухвату еколошке мреже Републике Србије нити у простору евидентираног природног добра. Сходно томе, приликом спровођења Плана потребно је испоштовати следеће услове:

- Изградњу објекта ускладити са инжењерскогеолошким својствима терена у циљу обезбеђивања стабилности тла у току грађења и коришћења. Прилагодити диспозиције и габарите објеката локалним геотехничким условима, изабрати адекватан начин фундарања, заштитити објекте од неравномерног слегања и нивелисати слободне површине;
- Инфраструктурно опремање планираних објеката извршити по највишим еколошким стандардима, и у складу са условима надлежних комуналних предузећа;
- Нове зелене површине уредити по пројекту озелењавања у коме композиција пејзажно архитектонског уређења планског подручја треба да је у сагласности са амбијенталним карактеристикама, у функцији намене и садржаја планираних објеката и аутентичности простора ради очувања локалног предеоног обрасца;
- Препоручује се примена претежно аутохтоних, брзорастућих врста, које имају изражене естетске вредности. Избегавати врсте које су детерминисане као алергене (тополе и сл.), као и инвазивне (багрем, кисело дрво др.);

- Планирати заштитни појас зеленила око гробља ширине најмање два до три реда високог дрвећа. Предлаже се комбинација лишћара и четинара, због функционалности појаса током целе године;
- Прибавити сагласност надлежних институција за извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре, како би се уклањање вегетације svelo на најмању могућу меру;
- Исушивање и мелиорацију влажних, забарених и замочварених станишта свести на најмању могућу меру;
- Максимално очување корита река и обала са постојећом аутохтоном приобалном вегетацијом;
- Отпадне воде настале на површинама за узгој стоке не смеју се испуштати директно у земљиште, водотоке или влажна станишта, већ се морају сакупљати у водонепропусне испусте и пречишћавати пре испуштања у реципијент;
- Санирати и рекултивисати све деградиране површине након завршетка свих радова;
- Шумско земљиште у обухвату Плана, које чине шуме у приватном власништву, третирати у складу са условима за коришћење и уређење шумског земљишта, односно у складу са Законом о шумама („Сл. Гласник РС“ број 30/2010, 93/2012, 89/2015 и 95/2018
- Уколико се током планираних радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно Закону о заштити природе извођач је дужан да обавести министарство, надлежно за послове заштите животне средине у року од 8 дана, односно преузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

У обухвату Плана нема непокретних културних добара, евидентираних археолошких локалитета, као ни непокретности које уживају преходну заштиту.

С обзиром да за подручје Плана није извршена систематска проспекција и валоризација непокретног културног наслеђа, потребно је израдити Студију заштите културног наслеђа, са превентивним археолошким истраживањима, и евидентирати ратне меморијале, у складу са Законом о ратним меморијалима.

Уколико се приликом извођења радова открију археолошки налази или делови археолошког локалитета, инвеститор, односно извођач радова, је дужан да одмах, без одлагања, обустави радове и обавести надлежан Завод за заштиту споменика културе Ниш, и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен и обезбеди услове за заштитна археолошка истраживања.

2.1.6. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Заштита земљишта

Заштита земљишта остварује се:

- Спречавање пренамене квалитетног пољопривредног земљишта;
- Санацијом и рекултивацијом деградираних површина (сметлишта, запуштених простора, простора на којима је нелегално одлаган отпад и сл);
- Преиспитивањем постојећег концепта управљања комуналним и осталим отпадом и усклађивање са важећом законском регулативом из ове области и Националном стратегијом управљања отпада;
- Изградњом непропусних септичких јама у деловима предметног подручја без канализационе мреже;
- Регулисањем и спречавањем нелегалне градње у будућности;
- Проширењем 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;
- Подизања 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 материја у ваздуху задовољава прописане граничне вредности дефинисане законском регулативом;
- Изналажење могућности проширења програма мониторинга и по потреби успостављање нових мерних станица и места ради добијања свеобухватне/тачне слике о квалитеу ваздуха у обухвату плана.

Очување и побољшање квалитета вода

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 адекватним ситуацијама;
- Инфраструктурно опремање кроз изградњу канализационих система за прикупљање и одвођење отпадних вода;
- Изградња 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 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.

Заштита од буке

Смањење комуналне буке остварује се кроз:

- Усклађивање планирања са Законом о заштити од буке у животној средини ("Сл. гласник РС", бр.36/09 и 88/10), као и подзаконским актима донетим на основу овог закона;
- У подручјима на којима се очекује повећан ниво буке, изнад прописаних граничних вредности, обезбедити пројектовање и извођење техничких мера заштите у облику звучних баријера;
- 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

Подстицање енергетске ефикасности се остварује:

- Применом модела континуираног и системског управљања енергијом, стратешког планирања енергетике и одрживог управљања енергетским ресурсима на локалном нивоу, подстицања одрживог и енергетски ефикасног планирања и изградње у пословном, јавном и стамбеном сектору, доприноси смањењу потрошње енергената и ресурса, односно смањењу емисије штетних гасова у атмосферу;
- Успостављањем енергетске ефикасности у објектима;
- Обезбеђивањем ефикасног коришћења енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију објекта, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије.

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 изградња нових трафостаница и одржавање постојећих у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, уз предузимање одговарајућих техничких и оперативних мера чиме се обезбеђује да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостаница, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима ("Сл.гласник РС", бр.104/09),
- Обезбеђивање одговарајуће заштите земљишта и подземних вода постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице, запремине довољне да прихвати укупну количину трансформаторског уља садржаног у трансформатору и не планирати уградњу трансформатора који садржи полихлороване бифениле (РСВ);

Мере заштите приликом изградње мобилне телекомуникационе мреже:

- 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;
- Минимална удаљеност базних станица мобилне телефоније од објеката здравствених установа, дечјих вртића, школа и простора дечјих игралишта, односно ивице парцеле ових објеката не треба бити мања од 100m;
- Постављање антенски система базних станица мобилне телефоније, у зонама повећане осетљивости, може се планирати на стамбеним и другим објектима и на антенским стубовима, под условом да:
 - висинска разлика између базе антене и тла износи најмање 20m,
 - удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу, у зони главног снопа зрачења антене, износи најмање 30m,
 - удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу може бити мања од 30m, у случају када је висинска разлика између базе антене и кровне површине објекта у окружењу најмање 10m;
- Антенски систем базне станице мобилне телефоније, који се поставља на кровној површини стамбеног објекта не сме бити видљив из стамбеног простора или терасе стамбеног објекта на који се поставља, односно стамбеног простора или терасе суседног стамбеног објекта у низу, изузев сличаја сагласности власника наведених станова;
- При избору локације за постављање антенских система базних станица мобилне телефоније узети у обзир следеће:
 - могућност постављања антенских система на постојећим антенским стубовима других оператера, грађевинама попут димњака топлана, водоторњева, стубова са рефлекторима, телевизијских стубова и сл.,
 - неопходност поштовања постојећих природних обележја локација и пејзажа, избегавати просторе излетишта, просторе за одмор и рекреацију, парковске површине и сл.,
 - избор дизајна и боје антенских система у односу на објекат или окружење на ком се врши његова инсталација, те потребу/неопходност уклапања базне станице у дизајн објекта.
- Антенске системе не постављати на кровним терасама, ако на тим етажама постоје просторије у којима људи живе или бораве дуже од 2 сата.

Очување и успостављање одрживог система зелених површина

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

- Рекултивацију, озелењавање и уређење деградираних површина ранијих сметлишта и простора на којима је нелегално одлаган грађевински у други отпад;
- Подизање зелених заштитних појасева у контакту привредних и радних зона и зона за одмор и рекреацију, као и зона јавне намене;
- Озелењавање паркинг површина, нарочито у привредним, радним и складишним зонама, као и паркинг површина јавних објеката и комплекса.

Урбанистичке мере заштите од пожара

Опште мере заштите од пожара обухватају изградњу објеката према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 20/15, 87/18, 87/18 – и др. закони).
- Главни пројекат заштите од пожара и пројекти посебних система заштите од пожара морају бити израђени од стране правних лица која имају овлашћење Министарства унутрашњих послова за бављење пословима израде главног пројекта заштите од пожара и пројеката посебних система заштите од пожара, а пројектанти личне лиценце, а у складу са чл.32 Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 20/15, 87/18, 87/18 – и др. закони).
- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95).
- За поједине објекте и просторе за које се то захтева посебним прописима или локацијским условима, предвидети хидрантску мрежу сходно Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. лист РС", бр. 3/18).
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53/88 и 54/88 и "Сл. лист СРЈ", бр. 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", бр. 11/96).
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда ("Сл. гласник РС", бр. 59/16, 36/17 и 6/19).
- Системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за системе вентилације или климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", бр.38/89 и "Сл. лист РС", бр.118/14).
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", бр. 45/83) и СРПС ЕН 1366, СРПС ЕН 12101 и др.
- Електроенергетски објекти и постројења морају бити изграђени у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр.74/90), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Сл. лист СФРЈ", бр. 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Сл. лист СФРЈ", бр. 37/95).
- Нисконапонски надземни водови морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова ("Сл. лист СФРЈ", бр. 06/92) и Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV ("Сл. лист СФРЈ", бр. 65/88 и "Сл. лист СРЈ", бр. 18/92).

- Реализовати изградњу објеката у складу са Правилником о техничким нормативима за стабилну инсталацију за дојаву пожара ("Сл. лист СРЈ", бр.87/93) и СРПС ЕН 54 и др. Уколико се предвиђа уградња стабилне инсталације за гашење пожара исту предвидети у складу са одговарајућим стандардима и прописима (СРПС ЕН 12845, СРПС ЕН 12259, СРПС ЦЕН/ТС 14816, СРПС ЦЕН/ТС 15176 и др).
- Обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међуспратне таванице, челичних елемената и др), сходно СРПС У.Ј1 240.
- Реализовати објекте у складу са техничким препорукама СРПС ТП 21:2003 Техничке препоруке за грађевинске техничке мере заштите од пожара стамбених, пословних и јавних зграда.
- Предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста, или за коју је могуће признати иностране исправе и знакове усаглашености сходно Уредби о начину признавања иностраних исправа и знакова усаглашености ("Сл. гласник СРС", бр.98/09, 110/16).
- Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", бр.21/90).
- Обезбедити сигурну евакуацију употребом негоривих материјала (СРПС У.Ј1.050) у обради ентеријера и конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар, постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања.
- Гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Сл. лист СЦГ", бр.31/05).

Заштита од удеса

Мере за отклањање последица удеса (санација) су део процеса заштите од удеса, које имају за циљ праћење постудесне ситуације, обнављање и санацију животне средине, враћање у првобитно стање, као и уклањање опасности од могућности поновног настанка удеса. Да би се санација успешно спровела мора да обухвати израду плана санације и израду извештаја о удесу. Наведени методолошки приступ квалитативно отвара могућност дефинисања под којим условом ће ризик од рада опасних постројења на одређеном простору бити прихватљив и на који начин се може обезбедити добро управљање ризиком од удеса. Потреба за проценом ризика у животној средини настала је као резултат повећане свести о нужности заштите животне средине. Постало је очигледно да многи индустријски и развојни пројекти изазивају нежељене последице у животној средини, које би се могле спречити постојањем разрађеног механизма управљања ризиком од хемијског удеса.

Заштита у току градње нових или реконструкције постојећих објеката

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

- Стриктну заштиту свих делова терена ван непосредне зоне радова, што значи да се ван планиране, постојеће површине не могу користити као стална или привремена одлагалишта материјала, као позајмишта, као платои за паркирање и поправку машина;
- Предузимање мера које обезбеђују заштиту и рационално коришћење земљишта, површинских и подземних вода, управљање насталим отпадом у складу са законском регулативом и санацију земљишта у случају изливања уља и горива током рада грађевинских машина и механизације;
- Дефинисање локација паркинга, путева за тешку механизацију, позајмишта и складишта грађевинског и материјала из ископа;
- Дефинисање обавезе извођача радова да одмах прекине радове и обавести надлежну организацију за заштиту споменика културе, ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете и
- Дефинисање обавезе извођача радова да одмах обавести надлежну организацију за заштиту природе, уколико се у току извођења радова наиђе на природно добро које је

геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да има својство природног споменика.

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

2.1.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

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

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

Утврђивање испуњености услова енергетске ефикасности зграда врши се изградом 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. Потребно је обезбедити максимално коришћење природног осветљења, као и коришћење пасивних добитака топлотне енергије зими односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем.

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

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

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

Мере за постизање енергетске ефикасности постојећих зграда

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

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

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

Сертификат о енергетским својствима зграда (енергетски пасош) морају имати све нове зграде, као и постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим зграда које су правилником изузете од обавезе енергетске сертификације. Правилник којим се ближе прописују услови, садржина и начин издавања је Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", бр. 69/2012).

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

Зграде за које није потребно прибављање енергетског пасоша су:

- постојеће зграде које се реконструишу или енергетски санирају, а које имају нето површину мању од $50 m^2$;
- зграде које имају предвиђени век употребе ограничен на две године и мање;
- зграде привременог карактера за потребе извођења радова, односно обезбеђење простора за смештај људи и грађевинског материјала у току извођења радова;
- радионице, производне хале, индустријске зграде и друге привредне зграде које се, у складу са својом наменом, морају држати отворенима више од половине радног времена, ако немају уграђене ваздушне завесе;
- зграде намењене за одржавање верских обреда;

- зграде које су под одређеним режимом заштите, а код којих би испуњење захтева енергетске ефикасности било у супротности са условима заштите;
 - зграде које се не греју или се греју на температуру до +12°C.
- Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Енергетски пасош зграде издаје се по извршеном енергетском прегледу зграде.

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

2.1.8. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

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

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

2.1.8.1. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА, КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

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

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

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

2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења важе за све намене, или за поједине намене уколико је то прецизирано.

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

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

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

Компатибилне намене у оквиру основне намене могу бити до 49% заступљене на појединачној грађевинској парцели. На њих се примењују правила грађења дефинисана за претежну намену земљишта.

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

На планском подручју могућа ја изградња објеката у складу са Планом предвиђеном наменом, према правилима грађења за поједине намене (зоне).

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

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

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

Услови за формирање грађевинске парцеле

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

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

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

За парцеле чија је површина мања од минимално прописане за 10 до 15%, дозвољена је изградња према условима грађења за одређену намену, са параметрима умањеним за 5%.

Основна правила парцелације и препарцелације

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

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

Исправка граница суседних парцела

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

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

Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле

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

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

За инфраструктурне водове, подземне и надземне, по правилу се не формира се посебна грађевинска парцела.

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

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

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

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

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

Објекат(и) се поставља на парцелу тако да остварује одговарајућу везу са приступним саобраћајницама и омогућује функционалан саобраћај унутар грађевинске парцеле /комплекса, са приступом простору за паркирање.

Простор за паркирање у оквиру грађевинске парцеле одређује се на основу норматива за паркирање, који је дат у правилима грађења за поједине намене. Гараже објекта се смештају у или испод објекта, у или ван габарита истог.

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

2.2.1.4. Положај објекта у односу на регулацију и грађевинске линије

Грађевинске линије утврђене су према регулацији, као и према водном земљишту, и дефинисане су на графичком прилогу П.4.0. *Грађевинске линије и максималне висине објеката.*

Грађевинска линија је линија до које је максимално дозвољено грађење на и изнад површине земље. Подземне етажне могу се градити унутар и до грађевинске, односно регулационе линије, осим ако другачије није дефинисано у појединачним правилима грађења.

Грађевинска линија према водном земљишту, обавезујућа је и за изградњу свих објеката и делова објеката над земљом и под земљом, осим објеката инфраструктуре.

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

Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.

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

Испади на објекту према јавној саобраћајници могу прелазити грађевинску линију на најмањој висини 3,0m од коте терена и највише 1,60m удаљености од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада.

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

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

Дозвољава се изградња објекта на међи уз сагласност суседа.

Минимално одстојање слободностојећег 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.

За постојеће објекте чије је растојање од границе парцеле мање од 2,50m, не могу се на суседним странама предвиђати отвори за дневно осветљење (осим отвора за помоћне просторије-кухиње, купатила, оставе, ходнике и сл.).

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

2.2.1.6. Минимална међусобна удаљеност објеката

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

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

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

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

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

2.2.1.7. Услови изградње помоћних објеката

Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни објекат (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). Може се градити под условом да не нарушава постојећу функцију, не угрожава животну средину и не нарушава јавни интерес (нарочито у погледу прегледности визура и безбедности саобраћаја). Такође, помоћни објекат се не може користити за становање, нити се у њему може обављати привредна делатност.

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

Минимална удаљеност најистуреније тачке помоћног објекта до границе грађевинске парцеле износи 0,5m.

Помоћни објекат се може поставити на границу грађевинске парцеле уз сагласност суседа.

Помоћни објекти се граде као приземни, максималне висине 5,0m, с тим да висина венца не може прећи 3,0m од нулте коте терена (нулта кота представља пресек вертикалне осе објекта и тла на месту градње помоћног објекта). Могу имати раван или кос кров, нагиба кровних равни 15%, ка унутрашњости парцеле.

2.2.1.8. Максимална висина објекта у односу на нагиб терена

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

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

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

Висина објекта је:

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

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

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

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

2.2.1.9. Кота приземља

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

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

2.2.1.10. Поткровна етажа

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

Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа.

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

Најмања светла висина поткровне етаже износи 2,60m на минимално 2/3 подне површине. Уколико се ради о поткровљу испод мансардног крова са осветљењем преко појединачних баца (максимално 50% од дужине фасаде) или косих кровних равни са кровним прозорима, мора бити задовољен претходни услов. Мансардни кров обавезно решити у једној етажи, без препуста (ван основног габарита објекта).

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

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

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

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

2.2.1.11. Ограђивање парцела

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

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 оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

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

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

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

2.2.1.12. Постављање спољњих степеница

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

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

2.2.1.13. Подрумске етаже

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

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

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

2.2.1.14. Одводњавање површинске воде

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем у Плану, односно, воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не смеју се усмеравати према другој парцели.

Код косих кровова, нагиби кровних равни морају бити усмерени ка саобраћајници и ка унутрашњем дворишту, ради спречавања отицања површинске воде ка суседној парцели.

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

2.2.1.15. Правила за реконструкцију, адаптацију и доградњу постојећих објеката

Реконструкција јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта којима се утиче на испуњавање основних захтева за објекат, мења технолошки процес; мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација са повећањем капацитета.

Реконструкција линијског инфраструктурног објекта јесте извођење грађевинских радова у заштитном појасу, у складу са посебним законом, којима се може променити габарит, волумен, положај или опрема постојећег објекта, као и извођење радова који обухватају радове великог обима, замене елемента на постојећим линијским објектима, којима се не мења њено целокупно функционисање.

Доградња је извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта, и са њим чини грађевинску, функционалну или техничку целину.

Адаптација јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, којима се: врши промена организације простора у објекту, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине;

Санација јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту којима се врши поправка уређаја, постројења и опреме, односно замена конструктивних елемената објекта, којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне средине и не утиче на заштиту природног и непокретног културног добра, односно његове заштићене околине, осим рестаураторских, конзерваторских и радова на ревитализацији.

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

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

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

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

Санација равног крова (у случају лошег стања равног крова), подразумева изградњу косог крова са максималним нагибом од 15°, уз забрану препуштања кровне конструкције ван габарата објекта.

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

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

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

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

Постојећи објекти и делови објеката, преко којих је на графичком прилогу *П.4.0. Грађевинске линије и максималне дозвољене висине објеката* утврђена грађевинска линија у односу на водно земљиште постојећег водотока, предвиђени су за рушење, и на њима су дозвољене само интервенције на текућем одржавању.

Планом се задржавају постојећи објекти и делови објеката, преко којих је на графичком прилогу *П.4.0. Грађевинске линије и максималне дозвољене висине објеката* утврђена грађевинска линија у односу на зоне заштите путне и електроенергетске инфраструктуре. На датим објектима могућа је санација и адаптација у постојећим габаритима, док је нову изградњу, реконструкцију или доградњу објеката могуће планирати до грађевинске линије која је дата Планом.

2.2.1.16. Урбанистичко и архитектонско обликовање

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

Спољашњи изглед објекта, облик крова, одабир грађевинског материјала и боја, архитектонски детаљи, ограде и сл. утврђују се техничком документацијом, у складу са природним амбијентом, и визуелним идентитетом простора. Нови објекти својим пропорцијама и архитектуром треба да чине урбанистичку целину са суседним објектима и блоком у целини.

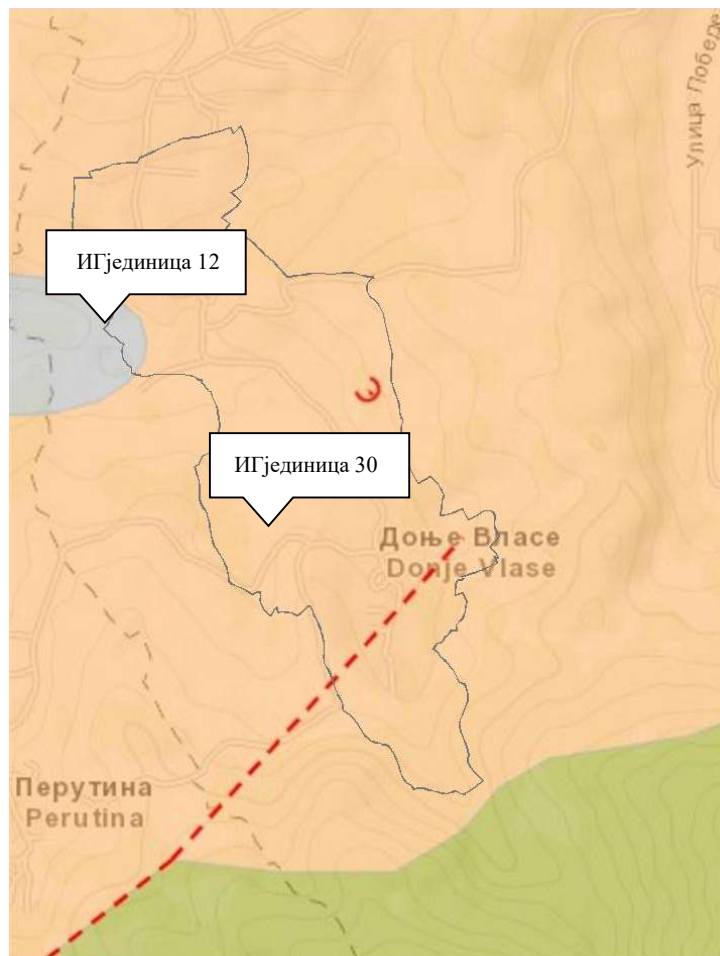
2.2.1.17. Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката

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

Према Прелиминарној карти сеизмичке рејонизације територије РС, подручје Плана припада основном геодинамичком моделу S2, са аспекта оцене сеизмичких услова у складу са европским стандардом EC8-1 у пројектовању и изградњи објеката.

Према инжењерско-геолошкој карти РС, највећи део подручја Плана припада инжењерскогеолошкој јединици 30: *Изразито хетерогени комплекс језерских седимената*, са следећим карактеристикама:

- Основна својства: Средина изразито хетерогена у погледу састава и инжењерскогеолошких својстава, са веома неуједначеним квантитативним и квалитативним учешћем и односима појединих чланова комплекса; неуједначени састав и повремена оводњеност у горњој зони основни су узрок настанка и развоја клизишта већих размера, као и спорадичног развоја ерозије;
- Комплекси: Хетерогени комплекси језерских наслага
- наслага;
- Деформабилност: Средње до велике деформабилности;
- Генетска припадност: Глиновито - кластични и карбонатни седименти;
- Литогенетска врста: Изразито хетерогени комплекс језерских седимената;
- Литогенетски опис: Пескови, глине, лапори, лапорци, шљункови, пешчари, конгломерати, агломерати, кречњаци, туфови, угљеви.



Инжењерскогеолошка карта Србије – подручје Плана

Према инжењерско-геолошкој карти РС, мање подручје Плана (северозападни део) припада инжењерскогеолошкој јединици 12: *Пролувијални седименти-конуси плавина у стварању*, са следећим карактеристикама:

- Основна својства: Неравномерност у погледу састава комплекса је веома изражена, као неуједначеност повремене или сталне активности ерозије и бујица; оводњеност средине је углавном стална;
- Комплекси: Комплекси растреситих и меких квартарних наслага;
- Деформабилност: Претежно велике деформабилности;
- Генетска припадност: Падинске и падинско-флувијалне наслагае;
- Литогенетска врста: Пролувијални седименти-конуси плавина у стварању;
- Литогенетски опис: Шљункови, пескови и песковите глине.

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

У току извођења радова и при 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).

2.2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ

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

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

2.2.2.1. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ /Култура и информисање - Мултифункционални центар

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ- 1.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	Основна намена	Вишенаменски центар (култура, уметност, пољопривредна задруга – кластер, невладин сектор, удружења грађана, информисање)
1.2.	Компатибилна намена	Пословање, јавна управа и администрација, комерцијалне услуге, угоститељство, дневни боравак (клуб) за стара лица, трговина, занатске услуге
1.3.	Забрањена намена	Становање, производне делатности
1.4.	Услови за образовање грађевинске парцеле	Величина парцеле усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.
1.5.	Индекс заузетости грађевинске парцеле/комплекса	До 70 %.
1.6.	Највећа дозвољена висина објекта	До 14m.
2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	Положај објекта у односу на регулацију	Грађевинска линија према графичком прилогу П.4.0. Грађевинске линије и максималне дозвољене висине објекта
2.2.	Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу	На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти.
2.3.	Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	Паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле/комплекса или јавне површине испред парцеле (уколико то дозвољава стање на терену), и то 1 паркинг место на 70m ² корисне површине простора, (за пошту 1 паркинг место на 150m ² корисног простора); број гаража - према потреби, у комплексу.
2.4.	Ограђивање	Простор не ограђивати.
2.5.	Зелене површине	Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 10% површине грађевинске парцеле. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.

2.2.2.2. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ- 2.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	Основна намена	Спорт и рекреација
1.2.	Компатибилна намена	Трговина, угоститељство, комерцијалне и услужне делатности, администрација, здравство, инфраструктурни објекти
1.3.	Забрањена намена	становање, производне делатности
1.4.	Услови за образовање грађевинске парцеле	Минимална површина грађевинске парцеле износи 0,3ha.
1.5.	Индекс заузетости грађевинске парцеле/комплекса	За спортске терене до 80%, за остале објекте до 30%, укупно до 90%.
1.6.	Највећа дозвољена висина објекта	Висина спортских објекта није дефинисана и одређује се према пројекту поштујући конструктивне услове (нпр. балон сала и сл.), остали објекти до 14,0m.
2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	Положај објекта у односу на регулацију	Грађевинска линија према графичком прилогу П.4.0. <i>Грађевинске линије и максималне дозвољене висине објекта</i>
2.2.	Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу	На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, као и помоћни објекти.
2.3.	Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то 1 паркинг место на 10 гледалаца, 1 паркинг место за аутобусе на 100 гледалаца и 1 паркинг место на сваких 100m ² објеката.
2.4.	Ограђивање	Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 3,0m.
2.5.	Зелене површине	Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 30% површине грађевинске парцеле. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.

2.2.2.3. ПОСТРОЈЕЊЕ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА (ППОВ)

Посебна правила грађења утврђује надлежно комунално предузеће.

2.2.2.4. ГРОБЉЕ

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ- 3.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	Основна намена	Сахрањивање
1.2.	Компатибилна намена	Наменска трговина, наменска администрација, верски објекти (капела), наменско угоститељство, инфраструктурни објекти.
1.3.	Забрањена намена	Све намене, сем горе наведених
1.4.	Услови за образовање грађевинске парцеле	Комплекс чини јединствена грађевинска парцела.
1.5.	Индекс заузетости грађевинске парцеле/комплекса	До 10% (односи се на објекте високоградње).
1.6.	Највећа висина објекта	До 5,0m (за верски објекат до 12,0m).

2.0.	ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
2.1.	Положај објекта у односу на регулацију	Грађевинска линија према графичком прилогу П.4.0. Грађевинске линије и максималне дозвољене висине објеката
2.2.	Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу	У оквиру комплекса могу се градити други/праћећи објекти, али не помоћни објекти. Сви објекти се постављају фронтално у односу на интерну саобраћајницу.
2.3.	Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	Комплекс мора имати добро организован унутрашњи саобраћај, функционалн приступ паркинг простору а сваки објекат унутар комплекса одговарајућу везу са приступним саобраћајницама. Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле комплекса; број паркинг места - 1 паркинг места на 200m ² површине комплекса.
2.4.	Ограђивање	Комплекс оградити зиданом оградом, или комбиновано зиданом и транспарентном, максималне висине 1,8m
2.5.	Зелене површине	Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 10% површине грађевинске парцеле. Површине за сахрањивање не третирати зеленилом док је гробље у функцији. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину. Гранични појас са другом наменом представља зелена површина ширине минимално 2,5m.

2.2.2.5. СТАМБЕНА ЗОНА С1

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ- 4.
1.0.	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
1.1.	Основна намена	Становање и пословање
1.2.	Компатибилна намена	Трговина, занатске услуге, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, објекти за пружање услуга у сеоском домаћинству, смештај и нега старих и изнемоглих лица, економски објекти, ветеринарске станице, примарна пољопривредна производња и туризам.
1.3.	Забрањена намена	све осим основне и компатибилне намене
1.4.	Услови за образовање грађевинске парцеле	Минимална површина грађевинске парцеле: 300m ² за слободностојећи објекат, 200m ² за објекат у прекинутом низу, 150m ² за објекат у непрекинутом низу Минимална ширина грађевинске парцеле: 10,0m за слободностојећи објекат, 8,0m за објекат у прекинутом низу и 5,0m за објекат у непрекинутом низу
1.5.	Индекс заузетости грађевинске парцеле/комплекса	60%,
1.6.	Највећа висина објекта	До 12,0m, а помоћних објеката 5,0m.

2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	Положај објекта у односу на регулацију	Грађевинска линија према графичком прилогу П.4.0. <i>Грађевинске линије и максималне дозвољене висине објекта</i>
2.2.	Положај у односу на границе парцеле	<p>Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта 2,5m 2) двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,0m 3) први или последњи објекат у непрекинутом низу 1,5m <p>За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од наведених вредности не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.</p> <p>За зоне изграђених стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од наведених вредности нови објекти се могу постављати и на растојањима која су ранијим правилима постављена и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,0m 2) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,0m
2.3.	Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу	<p>На грађевинској парцели могу се градити економски објекти пољопривредног домаћинства и објекти за пружање туристичких услуга у сеоском домаћинству.</p> <p>За потребе сеоског туризма на грађевинској парцели првенствено реконструисати постојеће куће са окућницама и пратећим објектима а изузетно градити и нове смештајне јединице у оквиру постојеће окућнице за највише 12 лежаја (оптимално 50,0m² за две собе са по три лежаја и купатилом) и објекте за припремања и услуживања хране и пића за највише 20 гостију с тим да степен искоришћености земљишта не прелази 40%.</p> <p>Економски објекти морају задовољити све хигијенске захтеве и прописе везане за заштиту животне средине. Сточне фарме већег капацитета од 10 грла нису дозвољене у оквиру стамбеног подручја. Економски објекти се не урачунавају у корисну бруто развијену грађевинску површину, али се површина под овим објектима узима у обзир при израчунавању индекса заузетости.</p> <p>Економски објекти су:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др; 2) у економском дворишту: сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме (ђубришта), пољски клозети и др.

		<p>3) пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.</p> <p>Позиционирање економских објеката Позиција економских објеката у односу на грађевинску линију утврђује се локацијским условима и применом најмањих дозвољених растојања за објекте утврђених Правилником. Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је најмање 15,0m. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0m. Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових економских објеката и стамбеног објекта је најмање 15,0m. Међусобна растојања економских објеката зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте или је размештај такав да ваздух са мирисима, задахом и слично мимоилази чистије садржаје. Распоред објеката у односу на нагиб терена је по групацијама тако да су чистије функције и садржаји на вишој коти у односу на прљавије. На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут. Најмања ширина присутног економског пута на парцели износи 3,00 m. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже). На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти. Најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,50 m, а економског 3,00 m. Економско двориште може бити уз јавни пут, а економски објекти на грађевинској линији или поред стамбеног дворишта, ако ширина парцеле то дозвољава. Растојање од грађевинске до регулационе линије утврђује се применом општих правила регулације утврђених Правилником увећаним за најмање 3,00 m зеленог простора. Ћубриште и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живот извора воде најмање 20,0m, и то само на нижој коти, низ ветар, а од границе суседне парцеле 3,0m.</p>
2.4.	Међусобна удаљеност објекта	<p>Међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката је 6,0m, а приземних 5,0m. За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0 не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија. Међусобна удаљеност сеоских објеката који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, утврђује се локацијским условима према врсти изградње.</p>

2.5.	Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	Саобраћај унутар парцеле треба да буде добро организован, са функционалним приступом простору за паркирање а сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама. Најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,5m, а економског 3,0m. Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то, једно паркинг или гаражно место на један стан или једно паркинг место на 70,0m ² корисне површине.
2.6.	Ограђивање	Према одредницама из општих правила грађења.
2.7.	Зелене површине	Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 10% површине грађевинске парцеле.

2.2.2.6. СТАМБЕНА ЗОНА С2

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ- 5.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	Основна намена	Становање
1.2.	Компатибилна намена	Примарна пољопривредна производња, сервиси и услуге, трговина и туризам.
1.3.	Забрањена намена	Све осим основне и компатибилне намене.
1.4.	Услови за образовање грађевинске парцеле	Минимална површина грађевинске парцеле: 300m ² за слободностојећи објекат, 200m ² за објекат у прекинутом низу, 150m ² за објекат у непрекинутом низу Минимална ширина грађевинске парцеле: 10,0m за слободностојећи објекат, 8,0m за објекат у прекинутом низу и 5,0m за објекат у непрекинутом низу
1.5.	Индекс заузетости грађевинске парцеле/комплекса	До 50%
1.6.	Највећа висина објекта	До 10,0m, а помоћних објеката 5,0m
2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	Положај објекта у односу на регулацију	Грађевинска линија према графичком прилогу П.4.0. Грађевинске линије и максималне дозвољене висине објеката.
2.2.	Положај у односу на границе парцеле	Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за: 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта 2,5m 2) двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,0m 3) први или последњи објекат у непрекинутом низу 1,5m За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од наведених вредности не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија. За зоне изграђених стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од наведених вредности нови објекти се

		<p>могу постављати и на растојањима која су ранијим правилима постављена и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,0m 2) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,0m
<p>2.3.</p>	<p>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу</p>	<p>На грађевинској парцели могу се градити економски објекти пољопривредног домаћинства и објекти за пружање туристичких услуга у сеоском домаћинству.</p> <p>За потребе сеоског туризма на грађевинској парцели првенствено реконструисати постојеће куће са окућницама и пратећим објектима а изузетно градити и нове смештајне јединице у оквиру постојеће окућнице за највише 12 лежаја (оптимално 50,0m² за две собе са по три лежаја и купатилом) и објекте за припремања и услуживања хране и пића за највише 20 гостију с тим да степен искоришћености земљишта не прелази 40%.</p> <p>Економски објекти морају задовољити све хигијенске захтеве и прописе везане за заштиту животне средине. Сточне фарме већег капацитета од 10 грла нису дозвољене у оквиру стамбеног подручја. Економски објекти се не урачунавају у корисну бруто развијену грађевинску површину, али се површина под овим објектима узима у обзир при израчунавању индекса заузетости.</p> <p>Економски објекти су:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др; 2) у економском дворишту: сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме (ђубришта), пољски клозети и др. 3) пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др. <p>Позиционирање економских објеката</p> <p>Позиција економских објеката у односу на грађевинску линију утврђује се локацијским условима и применом најмањих дозвољених растојања за објекте утврђених Правилником.</p> <p>Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је најмање 15,0m.</p> <p>Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0m.</p> <p>Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових економских објеката и стамбеног објекта је најмање 15,0m.</p> <p>Међусобна растојања економских објеката зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте или је размештај такав да</p>

		<p>ваздух са мирисима, задахом и слично мимоилази чистије садржаје.</p> <p>Распоред објеката у односу на нагиб терена је по групацијама тако да су чистије функције и садржаји на вишој коти у односу на прљавије.</p> <p>На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут. Најмања ширина присутног економског пута на парцели износи 3,00 m. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).</p> <p>На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти. Најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,50 m, а економског 3,00 m. Економско двориште може бити уз јавни пут, а економски објекти на грађевинској линији или поред стамбеног дворишта, ако ширина парцеле то дозвољава. Растојање од грађевинске до регулационе линије утврђује се применом општих правила регулације утврђених Правилником увећаним за најмање 3,00 m зеленог простора.</p> <p>Ћубриште и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живот извора воде најмање 20,0m, и то само на нижој коти, низ ветар, а од границе суседне парцеле 3,0m.</p>
2.4.	Међусобна удаљеност објекта	<p>Међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката је 6,0m, а приземних 5,0m.</p> <p>За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0 не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.</p> <p>Међусобна удаљеност сеоских објеката који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, утврђује се локацијским условима према врсти изградње.</p>
2.5.	Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	<p>Саобраћај унутар парцеле треба да буде добро организован, са функционалним приступом простору за паркирање а сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама. Најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,5m, а економског 3,0m.</p> <p>Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то, једно паркинг или гаражно место на један стан или једно паркинг место на 70,0m² корисне површине.</p>
2.6.	Ограђивање	<p>Према одредницама из општих правила грађења.</p>
2.7.	Зелене површине	<p>Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 10% површине грађевинске парцеле.</p>

2.2.2.7. ИНДУСТРИЈА И ПРОИЗВОДЊА

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ- 6.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	Основна намена	Индустријска, занатска и мануфактурна производња, прерада и складиштење пољопривредних производа и воћа, производња хране и сточне хране.
1.2.	Компатибилна намена	Сервиси, складиштење и друге производне делатности.
1.3.	Забрањена намена	Све осим основне и компатибилне намене.
1.4.	Услови за образовање грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле 2000,0m ² Најмања ширина грађевинске парцеле према регулационој линији износи 30,0m. Минимално опремање грађевинске парцеле подразумева обезбеђење приступног пута, водоснабдевања, прикупљања и пречишћавања отпадних вода, прикључка за електроенергетску и телекомуникациону мрежу, уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила и посебне просторије или ограђени простора са посудама за прикупљање отпада.
1.5.	Индекс заузетости грађевинске парцеле/комплекса	До 1ha – 30%, од 1ha до 3ha – 25%, преко 3ha – 20%
1.6.	Највећа висина објекта	12,0m, осим за технолошке објекте (силоси и сл.) где се утврђује према технолошким потребама. За објекте више од 30,0m неопходна је сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја. Дозвољена висина за рекламне стубове је 30,0m.
2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	Положај објекта у односу на регулацију	Грађевинска линија према графичком прилогу П.4.0. <i>Грађевинске линије и максималне дозвољене висине објеката.</i> У простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити само портирница, улазни и контролни пункт. Комерцијалне објекте, административне и управне зграде или садржаје којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл.) позиционирати према јавној површини (улици), а производне објекти (производне хале, магацини, складишта и сл.) у залеђу парцеле.
2.2.	Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу	На грађевинској парцели може се дозволити изградња и других објеката технолошких и посебних објеката који су у функцији главног (димњаци, ветрењаче, водоводни торњеве, рекламни стубови, и др.), индекса заузетости до 70% рачунато на нивоу грађевинске парцеле. Дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену и које немају негативних утицаја на животну средину. Посебни објекти морају бити позиционирани на парцели, у оквиру грађевинских линија. Посебни објекти у производним комплексима се постављају тако да не представљају опасност по безбедност и животну средину. Распоред објеката

		у групацијама је од чистијих функција и садржаја ка прљавијим, у односу на нагиб терена а у односу на правац дувања доминантних ветрова такав да се низ правац доминантних ветрова постављају најпре чисте функције ка прљавијим, или је размештај такав да ваздух са мирисима мимоилази чисте садржаје.
2.3.	Међусобна удаљеност објекта	Најмања дозвољена удаљеност објекта од бочних суседних објеката је 12m.
2.4.	Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама и функционални приступ простору за паркирање. Ширина колског прилаза је најмање 3,5m. Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то једно паркинг место на 70m ² корисне површине. Број гаража предвидети према потреби, у комплексу. Паркирање теретних возила и опреме мора се обезбедити на сопственој парцели. У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса потребно је планирати претоварно-манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила.
2.5.	Ограђивање	Према одредницама из општих правила грађења.
2.6.	Зелене површине	Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 20% површине грађевинске парцеле. Предвидети појас заштитног зеленила ширине 5,0m на бочним и задњим границама комплекса и 10,0m према саобраћајници. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.

2.2.2.8. КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ- 7.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	Основна намена	Пословно-комерцијалне делатности, трговина на велико и мало, услужне делатности, складишта и стоваришта.
1.2.	Компатибилна намена	/
1.3.	Забрањена намена	Све осим основне
1.4.	Услови за образовање грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле 1500,0m ² Најмања ширина грађевинске парцеле према регулационој линији износи 20,0m. Минимално опремање грађевинске парцеле подразумева обезбеђење приступног пута, водоснабдевања, прикупљања и пречишћавања отпадних вода, прикључка за електроенергетску и телекомуникациону мрежу, уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила и посебне просторије или ограђене просторе са посудама за прикупљање отпада.
1.5.	Индекс заузетости грађевинске парцеле/комплекса	До 60%
1.6.	Највећа висина објекта	До 10,0m

2.0.	ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
2.1.	Положај објекта у односу на регулацију	Грађевинска линија према графичком прилогу П.4.0. Грађевинске линије и максималне дозвољене висине објеката. У простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити само портирница, улазни и контролни пункт. Комерцијалне објекте, административне и управне зграде или садржаје којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл.) позиционирати према јавној површини (улици).
2.2.	Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу	У оквиру грађевинске парцеле се може дозволити изградња пратећих објеката (просторије за особље, управу, и сл.) висине до 5,0m.
2.3.	Међусобна удаљеност објекта	Најмања дозвољена удаљеност објеката од бочних суседних објеката у оквиру комплекса је 8,0m. Растојање између складишта запаљивих материјала и осталих објеката је најмање 50,0m низ ветар.
2.4.	Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама и функционални приступ простору за паркирање. Сви улази треба да су контролисани и садрже портирницу. Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то једно паркинг место на 70m ² корисне површине. Број гаража, претоварно-манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила предвидети у зависности од потреба у комплексу.
2.5.	Ограђивање	Према одредницама из општих правила грађења.
2.6.	Зелене површине	Као апсорбциони појас за заштиту објеката изван комплекса, али и као заштита објеката унутар комплекса, од утицаја споља, као и између појединих групација или објеката појединачно предвидети најмање 20% грађевинске парцеле за зелене површине у директном контакту са тлом. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.

2.2.2.9. ТУРИЗАМ И УГОСТИТЕЉСТВО

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ- 8.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	Основна намена	Туризам, угоститељство, рекреација, пословање
1.2.	Компатибилна намена	Пословање, комерцијалне услуге, занатске услуге, здравство, социјалне установе, трговина, култура, спорт и рекреација, становање у функцији делатности објекта
1.3.	Забрањена намена	све осим основне и компатибилне намене
1.4.	Услови за образовање грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле 1500,0m ² Најмања ширина грађевинске парцеле према регулационој линији износи 30,0m.
1.5.	Индекс заузетости грађевинске парцеле/комплекса	До 70%
1.6.	Највећа висина објекта	До 18.m

2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	Положај у односу на регулацију	Грађевинска линија према графичком прилогу П.4.0. Грађевинске линије и максималне дозвољене висине објеката.
2.2.	Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу	На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти.
2.3.	Међусобна удаљеност објекта	Међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m.
2.4.	Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама и функционални приступ простору за паркирање. Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - једно паркинг место на 10 кревета и једно паркинг место на 8 столица; број гаража - према потреби у комплексу; за хотеле потребе за паркирањем утврдити према категорији.
2.5.	Ограђивање	Према одредницама из општих правила грађења.
2.6.	Зелене површине	Као апсорбциони појас за заштиту објеката изван комплекса, али и као заштита објеката унутар комплекса, од утицаја споља, као и између појединих групација или објеката појединачно предвидети најмање 20% грађевинске парцеле за зелене површине у директном контакту са тлом. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.

2.2.2.10. ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ/ ЦРКВА

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ- 9.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	Основна намена	Верски објекти
1.2.	Компатибилна намена	Култура, туризам, комерцијалне услуге, угоститељство, рекреација.
1.3.	Забрањена намена	производни објекти, складишта
1.4.	Услови за образовање грађевинске парцеле	Величина парцеле усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.
1.5.	Индекс заузетости грађевинске парцеле/комплекса	До 40%.
1.6.	Највећа висина објекта	Максимална висина објекта зависи од концепције унутрашњег простора и конструкције
2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	Положај објекта у односу на регулацију	Грађевинска линија према графичком прилогу П.4.0. Грађевинске линије и максималне дозвољене висине објеката.
2.2.	Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу	На истој грађевинској парцели/комплексу могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни.
2.3.	Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	Саобраћај унутар парцеле треба да буде добро организован, са функционалним приступом простору за паркирање а сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним

		саобраћајницама. Предвидети 1 паркинг место на 70 m ² корисног простора.
2.4.	Ограђивање	Према одредницама из опшних правила грађења.
2.5.	Зелене површине	Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 30% површине грађевинске парцеле. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.

2.2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА МРЕЖА И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ

2.2.3.1. ОПШТА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ИНФРАСТРУКТУРНИХ МРЕЖА

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава у случајевима када је то неопходно због ситуације на терену, а не сматра се изменом Плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова. Дозвољено је вршити реконструкцију и санацију постојећих инфраструктурних инсталација истим или већим пречницима (капацитетима), у зависности од потреба, али по постојећим трасама.

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

2.2.3.2. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИНФРАСТРУКТУРНИХ МРЕЖА И ОБЈЕКТА

2.2.3.2.1. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ САОБРАЋАЈНИЦА

Планско подручје пресецају општински путеви који пролазе кроз насељено место.

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

У изграђеном делу обавезни садржај попречног профила чине коловоз, тротоари и заштитна трака између коловоза и тротоара, где то дозвољавају просторне могућности.

На неизграђеном и планираном простору за изградњу саобраћајница обавезна је заштитна трака.

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

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

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

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

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

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

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

Забрањује се пренамена гаража и паркинг простора у друге намене.

Аутобуска стајалишта планирати саобраћајно безбедно у складу са саобраћајно безбедносним карактеристикама и просторним потребама, у складу са чланом 85. Закона о јавним путевима ("Сл. Гласник РС", бр. 41/2018 и 95/2018), и уз поштовање следећих услова:

- Почетак, односно крај аутобуских стајалишта мора бити удаљен минимално 20,0m;
- Дужина прегледности на деоници предметног пута на којој се пројектује и гради аутобуско стајалиште мора бити најмање 1,5m дужине зауставног пута возила у најнеповољнијим временским условима (снег на путу) за рачунску брзину кретања возила од 50,0km/h;
- Насправна (упарена) аутобуска стајалишта поред јавног пута пројектују се и граде тако да се гледајући у смеру вожње, прво наилази на стајалиште са леве стране пута и тада подужно растојање два насправна аутобуска стајалишта (од краја левог до почетка десног) мора износити минимално 30,0m;
- Изузетно, аутобуска стајалишта се могу пројектовати и градити тако да се прво аутобуско стајалиште поставља у смеру вожње са десне стране пута и тада међусобни размак крајњих тачака аутобуских стајалишта (од краја десног до почетка левог) не сме бити од 50,0m;
- Ширина коловоза аутобуских стајалишта поред предметног пута мора износити 3,5m;
- Дужина укључне траке са предметног пута на аутобуска стајалишта мора износити 30,5m;
- Дужина укључне траке са аутобуских стајалишта на предметни пут мора износити 24,8m;
- Дужина ниша аутобуских стајалишта мора износити 13,0m за један аутобус, односно 26,0m за два или зглобни аутобус;
- Попречни пад коловоза аутобуских стајалишта мора бити минимум 2% од ивице коловоза пута;
- Коловозна конструкција аутобуских стајалишта мора бити једнаке носивости као и коловозна конструкција предметног пута;
- На стајалиштима јавног превоза, предвидети плато (перон) за пешаке ширине најмање 2,0m а на стајалиштима у близини школских објеката ширине најмање 3,0m.

2.2.3.2.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

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

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

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

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

- при паралелном вођењу, хоризонтално растојање енергетског кабла од 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 3 m до најближе јавне саобраћајнице.

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

2.2.3.2.3. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

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

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

- дубину рова одредити према профилу канализације, с тим да заштитни слој земље у тротоару над блоковима буде најмање 0,60 m, док заштитни слој земље над блоковима у коловозу буде најмање 0,8 m,

- за израду кабловске ТК канализације употребити ПВ цеви спољњег пречника 110 mm, преко песка до 0,1 m. ПВ цеви постављати на ПВ држачима,

- нивелета горње бетонске плоче и поклопаца 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 полагасти 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 метар. 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.

2.2.3.2.4. ВОДОВОДНА МРЕЖА

Прикључне везе за објекте треба да задовоље потребне количине за санитарном и противпожарном водом. Од шахта за водомер, који треба поставити на 1,5m од регулационе линије ка објекту, изузетно за локације на којима није могуће испоштовати овај услов, може

се дозволити постављање прикључног шахта испред објекта на јавну површину уз обавезу инвеститора да обезбеди сагласности од надлежних институција. Независно пројектовати мреже за: санитарну воду стамбеног дела, санитарну воду пословног дела и противпожарну воду. Инсталације за санитарну воду пројектовати тако да свака тржишна целина има сопствени водомер, смештен тако да буде доступан стручној служби предузећа за дистрибуцију воде за читавање потрошње у сваком тренутку.

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу који ће бити уграђен, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације. Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препушта се пројектанту на основу хидрауличног прорачуна али не мањег пресека од $\varnothing 100\text{mm}$ за јавну мрежу.

Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1,0m.

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

Број и распоред противпожарних хидраната одредити на основу Закона о заштити од пожара и Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.

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

2.2.3.2.5. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Прикључак инсталација 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.

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

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

ШПОВ

Комплекс постројења предвидети у ограђеном – контролисаном простору ради заштите објеката, контролисаног уласка и извођења интервенција на објекту, као и других мера заштите и одржавања. Улаз у комплекс обезбедити кроз клизну колску и пешачку капију.

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

У оквиру комплекса предвидети неопходне манипулативне површине, тротоаре и зеленило.

Након процеса пречишћавања обавезно је мерење количине и испитивање квалитета воде која се испушта у водоток. Квалитет вода које се упуштају у Влашку 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 ограде комплекса који треба да обезбеди заштиту од ширења

евентуалних непријатних гасова ван комплекса као и прикладан пејсаж, уз употребу претежно аутохтоних дрвенстих 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. Прилаз комплексу постројења за пречишћавање отпадних вода обезбедити са постојећег пута.

2.2.3.2.6. РЕГУЛАЦИЈА ВОДОТОКОВА

При решавању даљег регулисања водотокова морају се поштовати одредбе Закона о водама, услови ЈВП "Србијаводе" и других надлежних органа у области заштите животне средине, заштите природних и културних добара, саобраћаја и санитарне заштите, уз обавезу израде одговарајуће студијске и техничке документације.

Остали услови за регулацију водотокова:

- Уређење водотокова ван насеља, вршити применом натуралне регулације.
- Код подземних укрштања појединих инфраструктурних објеката са водотоцима и јаругама, горња ивица цеви мора бити минимално 1,0m испод постојећег дна корита.
- Забрањено је измештање и зацевљење водотока ради изградње мале хидроелектране.
- На местима укрштаја са планираним саобраћајницама треба обезбедити неопходан протицајни профил испод трупа саобраћајница, тако да доња ивица конструкције саобраћајнице буде изнад коте меродавне рачунске велике воде према табели:

Табела.7: 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 пројектном документацијом.
- Уколико се радови на регулацији врше фазно, на крају трасе регулисане деонице предвидети грађевину која ће бити тако обликована да не изазива штетне последице на нерегулисану деоницу 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.

Детаљно чишћење корита свих водотокова од наноса и осталог материјала на делу изведене регулације и дуж целог природног, нерегулисаног корита у насељу представља приоритет и основу за уредно одвођење вода.

2.2.4. ПРЕГЛЕД ПЛАНИРАНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТРА И КАПАЦИТЕТА

Укупна процењена бруто развијена грађевинска површина за максималну изграђеност грађевинског подручја према планираним урбанистичким параметрима износи 31,10 ха. Преглед је дат у Табели 8:

Табела 8: Урбанистички параметри и процењена бруто развијена грађевинска површина

Детаљна намена површина	Грађевинска површина (ха)	Макс. % заузетости	Макс. Висина (m)	БРГП (ха)
Култура и информисање / Мултифункционални центар	0,15	70	14	0,32
Спорт и рекреација	2,55	90	/	2,83
Комунална делатност - гробље	1,55	10	5 - 12	0,15
Стамбена зона С1 – сеоско становање са делатностима	7,01	60	12	12,62
Стамбена зона С2 – сеоско становање	11,36	50	10	14,79
Индустрија и производња	4,08	30	12	3,67
Комерцијалне делатности	1,24	70	10	1,74
Туризма и угоститељство	0,52	70	18	1,82
Црквено добро	0,40	40	/	0,16
			Укупно	38,10

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

Обавезна је израда пројекта парцелације, односно препарцелације за:

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

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за ППОВ.

Приказ наведених локација дат је на графичком прилогу П.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 датих Планом, нарочито услове који се односе на положај постојећег објекта у односу на регулацију и границе катастарске парцеле, услове и начин приступа катастарској парцели, као и минималну површину парцеле у односу на планирану намену.

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

Б. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА

П.1.0. Граница плана и постојеће стање коришћења простора	1: 2 500
П.2.0. Детаљна намена површина и подела на карактеристичне целине	1: 2 500
П.3.1. Регулационо-нивелациони план са аналитичко- геодетским елементима за обележавање и карактеристичним попречним профилима јавних саобраћајница	1: 1 000
П.3.2. Саобраћајна инфраструктура: Карактеристични попречни профили јавних саобраћајница	1: 200
П.3.3. Површине јавне намене и план регулације са аналитичко-геодетским елементима	1: 1 000
П.4.0. Грађевинске линије и максималне висине објеката	1: 2 500
П.5.0. План грађевинских парцела и смернице за спровођење.....	1: 2 500
П.6.0. Мреже и објекти инфраструктуре: синхрон план	1: 1 000

В. САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ

1. Инијацива за израду плана / Критеријуми за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја на животну средину плана / Мишљење на предлог одлуке о неприступању израде стратешке процене утицаја плана на животну средину / Мишљење Комисије на предлог Одлуке о изради плана / Одлука / Одлука - оглас;
2. Извод из планског документа вишег реда - Просторни план административног подручја Града Ниша;
3. Рани јавни увид
Материјал за Рани јавни увид / Новински оглас / Извештај Комисије за планове ;
4. Услови и сагласности надлежних институција;
5. Извештај Комисије – стручна контрола Нацрта плана;
6. Јавни увид
Новински оглас / Мишљење обрађивача по примедбама / Извештај Комисије за планове
7. Претходно мишљење Градске општине Палилула;
8. Образложење плана.

Г. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

По доношењу, План се доставља: Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Градској управи за грађевинарство, Архиву Града Ниша и ЈП Заводу за урбанизам Ниш.

Надлежна Управа приликом спровођења урбанистичког плана за потребе урбанистичко – архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко – архитектонске разраде локације, може код сложених и специфичних локација наложити израду урбанистичког пројекта, иако то планским документом није предвиђено. Ово се неће сматрати изменом односно одступањем од Плана.

У поступку спровођења, уколико наведени правилници престану да важе, примењиваће се правилник који је на снази, што се неће сматрати изменом Плана.

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

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

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

Број: _____

Ниш, _____ 2022. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ,

др Бобан Џунић

