



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА



ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ, НА ПОДРУЧЈУ ИЗМЕЂУ УЛИЦА МОКРАЊЧЕВЕ, ЗЕТСКЕ И СРЦ ЧАИР

Ниш, 2024. године



**ГРАД НИШ
СКУПШТИНА ГРАДА**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗОНЕ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ, НА ПОДРУЧЈУ ИЗМЕЂУ УЛИЦА
МОКРАЊЧЕВЕ, ЗЕТСКЕ И СРЦ ЧАИР**

**НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА
ГРАД НИШ**

**ФИНАНСИЈЕР ПЛАНА
ТЕСЛА ПАРК ДОО НИШ**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА
ГРАД НИШ, ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО**

ОБРАЂИВАЧИ ПЛАНА



ТЕКИНГ ДОО НИШ



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Одговорни урбаниста:

Славиша Кондић, дипл.инж.арх.
лиценца број 221 А232 21

Директор,
Иван Костић, дипл.инж.арх.
ТЕКИНГ ДОО НИШ

в.д. Директор,
Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.
ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ

НА ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ, НА ПОДРУЧЈУ ИЗМЕЂУ УЛИЦА МОКРАЉЧЕВЕ, ЗЕТСКЕ И СРЦ ЧАИР УЧЕСТВОВАЛИ СУ:

НАРУЧИЛАЦ: ГРАД НИШ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: ГРАД НИШ, ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО

ОБРАЂИВАЧ: ТЕКИНГ ДОО НИШ

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

СТРУЧНИ ТИМ

ТЕКИНГ ДОО НИШ:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Урбанисти:

др Славиша Кондић, дипл.инж.арх.
Миљана Игњатовић, дипл.инж.арх.
Катарина Медар, маст.инж.арх.
Марија Маринковић, маст.инж.арх.
Предраг Денчић, дипл.инж.арх.

Анализе:

др Славиша Кондић, дипл.инж.арх.
др Милан Танић, дипл.инж.арх.
Војислав Николић, маст.инж.арх.
Немања Ранђеловић, маст.инж.арх.
Ана Милановић, дипл. екон.
др Владимир Поповић, дипл.инж.саоб.

СТРУЧНИ ТИМ

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ:

Урбаниста:

Мирјана Ивановић, дипл.инж.арх.

Саобраћај:

Слободан Мицић, дипл.инж.грађ.

Гасификација и топлификација:

Милан Милосављевић, дипл.инж.маш.

**Електроенергетика и
телекомуникације:**

Миодраг Петровић, дипл.инж.ел.

Водоводна и канализациона мрежа:

Весна Стојановић, дипл.инж.грађ.

Геодезија и аналитика:

Зорица Голубовић, инж.геод.
Ђорђе Васковић, маст.инж.геод.

Директор,
Иван Костић, дипл.инж.арх.
ТЕКИНГ ДОО НИШ

в.д. Директор,
Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.
ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

С а д р ж а ј

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

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

I ОПШТИ ДЕО

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	2
1.1.1. Правни основ	2
1.1.2. Плански основ	2
1.2. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА..	2
1.2.1. Извод из Трећих измена и допуна ГУП-а Ниша 2010-2025., Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025., ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21).....	2
1.2.2. Извод из Других измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула – друга фаза („Службени лист града Ниша“ бр. 73/13 и 118/18, 63/23).....	9
1.2.3. Извод из Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја градске општине Медијана („Службени лист Града Ниша“ бр. 105/15, 26/18, 35/21 и 129/21).....	11
1.3. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА	11
1.4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	13
1.5. ПРИКУПЉЕНИ УСЛОВИ И ПОДАЦИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	16
1.6. ИЗВОД ИЗ АНАЛИЗА.....	18
1.6.1. Анализа утицаја високих објеката на животну средину и социјална питања	18
1.6.2. Анализа услова у погледу потребних капацитета зелених површина	18
1.6.3. Анализа услова у погледу потребних капацитета површина и објеката јавне намене.....	19
1.6.4. Економска анализа	20
1.6.5. Имовинско-правна анализа	20
1.6.6. Архитектонска анализа	20
1.6.7. Анализа урбане мобилности	21

II ПЛАНСКИ ДЕО

2.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	24
2.1.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА	24
2.1.2. ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА	25
2.1.3. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	26
2.1.4. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ПОВРШИНАМА И ОБЈЕКТИМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	27
2.1.5. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ СА УСЛОВИМА ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ	29

2.1.5.1. Саобраћајна инфраструктура	29
2.1.5.2. Електроенергетска инфраструктура	32
2.1.5.3. Телекомуникациона инфраструктура.....	34
2.1.5.4. Гасификација и топлификација.....	35
2.1.5.5. Водоводна инфраструктура.....	37
2.1.5.6. Канализациона инфраструктура	37
2.1.6. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ	38
2.1.7. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА, ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА	38
2.1.8. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА, ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА	39
2.1.9. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ	39
2.1.10. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ.....	45
2.1.11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	48
2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	51
2.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	51
2.2.1.1. Врста и намена објеката који се могу градити, односно класа и намена објеката чија је изградња забрањена	51
2.2.1.2. Услови и начин обезбеђивања приступа грађевинској парцели/комплексу и простору за паркирање	51
2.2.1.3. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, и површина грађевинске парцеле	52
2.2.1.4. Положај објекта у односу на регулацију, границе грађевинске парцеле и грађевинску линију	52
2.2.1.5. Удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	53
2.2.1.6. Услови изградње других објеката на истој грађевинској парцели	53
2.2.1.7. Максимална висина објекта у односу на нагиб терена	53
2.2.1.8. Кота приземља.....	54
2.2.1.9. Ограђивање парцела	54
2.2.1.10. Постављање спољњих степеница.....	54
2.2.1.11. Правила за реконструкцију, доградњу, адаптацију и санацију постојећих објеката	54
2.2.1.12. Правила за архитектонско обликовање објеката	55
2.2.1.13. Услови заштите животне средине, хигијенски услови, заштита од пожара, безбедоносни услови, заштита суседних објеката.....	55
2.2.1.14. Зелене површине.....	55
2.2.1.15. Еколошки индекс	57
2.2.1.16. Слободне површине у заједничком коришћењу у функцији становања	59
2.2.2. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	60
2.2.2.1. ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ-ЦЕЛИНА А1	60
2.2.2.2. ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ-ЦЕЛИНА А2	61
2.2.2.3. ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ-ЦЕЛИНА А3	62
2.2.2.4. ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ-ЦЕЛИНА А4	64
2.2.2.5. ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ-ЦЕЛИНА А5	65
2.2.2.6. ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ-ЦЕЛИНА Б1.....	66
2.2.2.7. ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ-ЦЕЛИНА Б2.....	67
2.2.2.8. ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ-ЦЕЛИНА Б3.....	69
2.2.2.9. ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ-ЦЕЛИНА Ц1	70

2.2.2.10. ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ-ЦЕЛИНА Ц2	71
2.2.2.11. ЗОНА ДЕЧИЈЕ ЗАШТИТЕ-ЦЕЛИНА В.....	73
2.2.2.12. КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ-ТОПЛАНА-ЦЕЛИНА ТП	74
2.2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА МРЕЖА И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ	75
2.2.3.1. Општа правила изградње инфраструктурних мрежа.....	75
2.2.3.2. Појединачна правила изградње инфраструктурних мрежа и објекта.....	75
2.2.3.2.1. Саобраћајна инфраструктура	75
2.2.3.2.2. Електроенергетска инфраструктура	75
2.2.3.2.3. Телекомуникациона инфраструктура.....	76
2.2.3.2.4. Гасификација и топлификација.....	78
2.2.3.2.5. Водоводна инфраструктура.....	84
2.2.3.2.6. Канализациона инфраструктура	85
2.2.4. ПРЕГЛЕД ПЛАНИРАНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА	86
2.2.5. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА, ОДНОСНО ПРОЈЕКТА УРБАНЕ КОМАСАЦИЈЕ	87
2.2.6. ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ	87
2.3. АРХИТЕКТОНСКИ КОНЦЕПТ	89
2.3.1. ЦЕЛИНА А1	90
2.3.2. ЦЕЛИНЕ А2 и А3.....	90
2.3.3. ЦЕЛИНЕ А4 и А5.....	90
2.3.4. ЦЕЛИНА Б1	91
2.3.5. ЦЕЛИНА Б2.....	91
2.3.6. ЦЕЛИНА Б3.....	91
2.3.7. ЦЕЛИНА Ц1	91
2.3.8. ЦЕЛИНА Ц2	91
2.3.9. ЦЕЛИНА В	92
2.3.10. ЦЕЛИНА ТП.....	92
Б. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА ПЛАНА	95
В. САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ	96
Г. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....	97

ГРАФИЧКИ ДЕО

ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

АНАЛИЗЕ И СТУДИЈЕ – ПОСЕБНЕ СВЕСКЕ

(1.ВАЗДУХОПЛОВНА СТУДИЈА; 2.АНАЛИЗЕ за потребе израде плана детаљне регулације ЗОНЕ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ, НА ПОДРУЧЈУ ИЗМЕЂУ УЛИЦА МОКРАЊЧЕВЕ, ЗЕТСКЕ И СРЦ ЧАИР; 3.ЕЛАБОРАТ ГЕОЛОШКО ГЕОТЕХНИЧКЕ ПОДЛОГЕ; 4.САОБРАЋАЈНА АНАЛИЗА; 5.СТУДИЈА ВАЛОРИЗАЦИЈЕ ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА)

На основу члана 35. став. 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) 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 __. __.2024. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ, НА ПОДРУЧЈУ ИЗМЕЂУ УЛИЦА МОКРАЊЧЕВЕ, ЗЕТСКЕ И СРЦ ЧАИР

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

План детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју између ул. Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир, у даљем тексту: План, израђује се по основу Одлуке о изради ПДР зоне мешовите намене на подручју између ул. Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир, коју је донела скупштина града Ниша на седници одржаној 17.05.2022.год. („Службени лист града Ниша бр. 49/22).

Циљ израде Плана је дефинисање правила уређења и правила грађења у складу са наменом земљишта, мреже саобраћајне и друге инфраструктуре, нивелациона решења, регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози.

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 за грађевинарство донела Одлуку о приступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину ("Сл.лист града Ниша", бр. 49/22), која је саставни део одлуке о изради Плана.

I ОПШТИ ДЕО

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације зоне мешовите намене на подручју између ул. Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир, чине следећи документи:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09, 81/09 -исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/19),
- Правилник о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 123/20),
- Одлука о изради Плана детаљне регулације зоне мешовите намене на подручју између ул. Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир („Службени лист града Ниша бр. 49/22),
- Одлука о приступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације зоне мешовите намене на подручју између ул. Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир. („Службени лист града Ниша бр. 49/22).

1.1.2. Плански основ

Плански основ за израду Плана чини следећи документи:

- Треће измене и допуне ГУП – а Ниша 2010-2025., Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025., ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21),
- Друге измене и допуне Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула – друга фаза („Службени лист града Ниша“ бр. 73/13, 118/18 и 63/23),
- у делу који се односи на границе дела саобраћајнице јужни булевар - Прве измене и допуне Плана генералне регулације подручја градске општине Медијана („Службени лист Града Ниша“ бр. 105/15, 26/18, 35/21 и 129/21).

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

1.2.1. Извод из Трећих измена и допуна ГУП - а Ниша 2010-2025., Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025., ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/2021),

Трећим изменама и допунама Плана обухваћено је 15 зона на подручју 4 градске општине: ГО Медијана, ГО Црвени Крст, ГО Пантелеј и ГО Палилула (приказ у Табели 1), анализирано подручје налази се у оквиру зоне бр.15.

Према важећим Трећим Изменама и допунама Генералног урбанистичког плана планирану намену у оквиру предвиђених граница чине површине намењене становању и пословању као основној намени (претежној), компатибилне површине и објекти јавне намене, угоститељство, услуге и сервиси, занатство, инфраструктура, док су као обавезне предвиђене површине и објекти јавне намене и уређени зелени и спортско-рекреативни простори.

Основни циљеви и задаци у области становања подразумевају: одржавање и унапређивање квалитета и разноврсности становања, побољшање постојећег стамбеног фонда, обезбеђење већег броја локација за становање прилагођених потребама становника за различиту врсту изградње (тржишни услови), повећање стамбене површине по становнику, модернизацију инфраструктуре и комуналне опремљености.



Слика бр.1. Приказ зоне бр.15 из Основног плана у обухвату Трећих измена и допуна Плана на *Карти 1.2. Извод из Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 ("Службени лист града Ниша" бр. 43/11, 136/16 и 26/18).*

Табела 1: *Обухват Трећих измена и допуна Плана по градским општинама*

градска општина	ознака зоне	површина (ha)	%
ГО Медијана	укупно	12.7	8%
	1	9.3	
	2	0.9	
	3	2.2	
	4	0.2	
ГО Црвени Крст	укупно	27.9	17%
	5	16.3	
	6	6.8	
	7	4.7	
ГО Пантелеј	укупно	52.2	31%
	8	17.0	
	9	0.1	
	10	0.2	
	11	35.0	
ГО Палилула	укупно	75.8	45%
	12	31.9	
	13	3.9	
	14	17.4	
	15	22.7	
Треће измене и допуне Плана укупно		168.5	100%

Предметни обухват Трећих измена и допуна Плана биће даље разрађен и утврђен изградом/ изменом планова генералне и детаљне регулације.

Становање

У области становања концепт развоја је: обезбеђење већег броја локација за становање, прилагођених потребама становника, за различиту врсту изградње (тржишни услови, социјално становање); коришћење земљишта у корисништву Војске Србије за нову стамбену изградњу; повећање стамбене површине по становнику; модернизација инфраструктуре и комуналне опремљености на оним просторима који су угрожени већом густином становања; побољшање инфраструктурне опремљености станова.

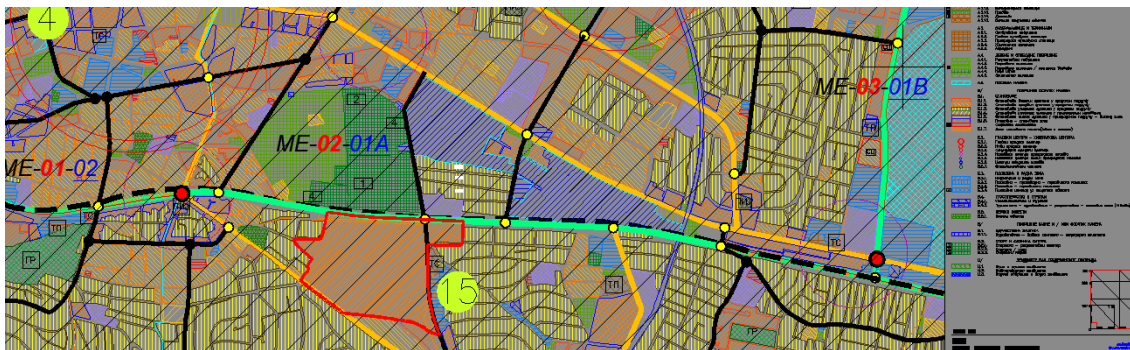
ГУП-ом ће постојеће и нове стамбене зоне бити сагледане и дефинисане у оквиру следеће структуре:

- Становање средњих густина у градском подручју
- Пословно - стамбена зона
- Зона мешовите намене

Зона мешовите намене обухвата претежно стамбене и пословне зоне у којима ће се потенцијално градити високи објекти, зоне јавне намене и друге компатибилне намене.

Прелиминарни обухват зона мешовите намене приказан је на Карти 2.1. Б-05 План намене простора. Тачан обухват зона мешовите намене утврђује се планом генералне, односно детаљне регулације, сагледавањем капацитета саобраћајне, комуналне и друге инфраструктуре, капацитета потребних зелених површина, површина и објеката јавне намене и других компатибилних намена.

Изградња високих објеката у оквиру зона мешовите намене условљена је анализом и потврдом испуњености критеријума за изградњу високих објеката кроз план генералне, односно детаљне регулације, поштујући смернице из овог Плана.



Слика бр.2. Прелиминарни обухват зоне бр.15,мешовите намене приказан је на Карти 2.1. Б-05 План намене простора.

Површине осталих намена

Површине осталих намена представљају сво оно земљиште у оквиру грађевинског подручја, које није планирано за јавне намене. То су простори намењени за: становање, центре, услуге, снабдевање, угоститељство и туризам, производне делатности, верске објекте, зелене и слободне површине

Зона мешовите намене, у оквиру категорије Б1. Становање, обухвата претежно стамбене и пословне зоне (остале намене) на површини од око 137 ha, у којима ће се даљом урбанистичком разрадом утврдити и зоне (површине) јавне намене.

Правила грађења по наменама простора

Правила грађења су усмеравајућег карактера, представљају опште смернице за изградњу објеката и нису обавезујућа приликом израде планова генералне и детаљне регулације.

Приликом спровођења, као доминантни параметар на целом подручју обухвата Плана користити висину.

Капацитети површина и објеката јавне намене, зелених површина и инфраструктуре, утврђују се даљом урбанистичком разрадом на основу смерница и критеријума из ГУП-а, постојећих и планираних капацитета изградње, анализе потреба и капацитета у окружењу, као и услова и података надлежних институција..

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-20.А.

Дефинишу се правила грађења за следеће намене са заједничким и сродним карактеристикама грађења:

Б.1. Становање:

Б.1.7. ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ

	Правила грађења	Табела ПГ-20.А.
Број	назив параметра	параметар
1.	Намена - основна (претежна)	становање, пословање
2.	Намена - компатибилна	површине и објекти јавне намене, угоститељство, услуге и сервиси, занатство, инфраструктура
3.	Намена - обавезујућа	површине и објекти јавне намене и уређени зелени и спортско-рекреативни простори, чији капацитети ће бити утврђени даљом урбанистичком разрадом на основу постојећих и планираних капацитета основне намене, анализе шире локације и услова и података надлежних институција.
4.	Намена - забрањена	производња која угрожава животну средину, становање у приземљу
5.	Услови за формирање грађевинске парцеле	Утврдиће се даљом урбанистичком разрадом, у зависности од анализе потребних критеријума.
6.	Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	Утврдиће се даљом урбанистичком разрадом, у зависности од анализе потребних критеријума.
7.	Дозвољена висина објекта	Утврдиће се даљом урбанистичком разрадом, у зависности од анализе потребних критеријума. Високим објектима се сматрају сви стамбени и пословни објекти виши од 27m. За високе објекте прибавити посебне услове Директората цивилног ваздухопловства. Високи објекти морају да буду прилагођени зонама полетно-слетних равни аеродрома (Карта 2.8. Б-11-1 Зоне полетно-слетних равни аеродрома)
8.	Услови за изградњу објеката на парцели	Дозвољава се изградња више објеката на једној грађевинској парцели, у складу са дефинисаним компатибилностима и прописаним удаљењима која ће бити утврђена даљом урбанистичком разрадом.
9.	Услови за прикључење на инфраструктурну мрежу	Утврдиће се даљом урбанистичком разрадом, у зависности од анализе потребних критеријума. у складу са условима ималаца јавних овлашћења
10.	Зелене површине	Утврдиће се даљом урбанистичком разрадом, у зависности од анализе потребних критеријума
11.	Паркирање	Паркирање обезбедити на нивоу зоне или у оквиру грађевинске парцеле. Нормативи ће се утврдити даљом урбанистичком разрадом, у зависности од анализе потребних критеријума

Саобраћај

Друмски саобраћај

Основном концепцијом путне и уличне мреже предвиђено је формирање саобраћајног прстена око ужег градског језгра, ради растерећења центра града од теретног и транзитног саобраћаја. Траса прстена иде следећим саобраћајницама: са југа новопланирана траса Јужног булеvara (од трга Мије Станимировића, трасом постојеће пруге до насеља Делијски Вис), са

истока траса булевар Медияна до везе са улицом Сомборска, са севера улица Сомборска (од Булевар Медияна до Булевар Никола Тесла) и са западне стране део Булевар 12. Фебруар и новопланирана веза са тргом Мије Станимировића.

Саобраћајни прстен може се реализовати фазно у зависности од економских могућности.

Улична мрежа

Развој градских функција и пораст становништва нису праћени адекватним развојем друмске инфраструктуре. Развој се сводио на постојећу матрицу и на нове не-плански изграђене зоне, тако да се у централним деловима града јавља саобраћајна преоптерећеност у виду слабе пропусне моћи постојећих саобраћајница и у немогућности њиховог проширења, као и неадекватном приступу појединим деловима града и приградским насељима. Улична мрежа је стара, а концепт мреже је наслеђен из прошлости.

Градске саобраћајнице су организоване по ортогонално - тангенцијалном моделу. Тангенцијалне саобраћајнице на крајњим чворним местима преко одговарајућих раскрсница, повезане су са магистралним саобраћајницама. Мрежа сабирних улица је хијерархијски повезана на тангенцијалне саобраћајнице између суседних чворних места. Предложени просторни модел уличне мреже и капацитет предвиђених саобраћајница треба да испуне саобраћајни склад примене реалних захтева и присутних ограничења. Друмска и улична мрежа биће тестиране одговарајућим научним методама са аспекта капацитетних могућности, нивоа услуга и др. На основу тога дефинисаће се садржај попречних профила, регулационе ширине, број коловозних и саобраћајних трака, тип, облик и капацитет свих раскрсница и нових мостова. Улични профили су ограничени изграђеним објектима и нема могућности за значајно проширење сходно актуелном и перспективно очекиваном већем обиму саобраћаја. Поједине важније раскрснице су неправилне са више праваца и веома сложене за регулисање. Конфигурација терена такође је чинилац који у појединим случајевима искључује оптимална саобраћајна решења, а у неким случајевима су решења сложена и изискују значајне инвестиције. На појединим важнијим градским улицама присутан је и проблем изграђених објеката ван приватних парцела и узурпирање јавних површина (улица) што онемогућује проширење уличних профила и капацитета тих саобраћајница, изградњу пешачке стазе, а у појединим случајевима је чак угрожено и одвијање двосмерног саобраћаја. Новим Генералним планом се прецизно дефинишу јавни интереси града и стварају предуслови за решавање оваквих проблема како би се омогућио даљи несметан развој саобраћаја и урбанизације простора и као крајњи циљ подизање квалитета саобраћајне услуге. Планира се санација постојеће уличне мреже и формирање нових градских коридора на слободним површинама, на основу одговарајућих саобраћајних студија.

На основу Студије такси транспорта на територији града Ниша одређени су релевантни параметри за оптималну организацију и функционисање ове врсте превоза, а посебно модел за одређивање броја возила на раду, чиме би се стекли услови за усаглашавање постојећег стања са стварним потребама.

Локације станица за снабдевање возила горивом нису дефинисане овим Планом.

Изградња станица је могућа на простору који испуњава: саобраћајне и противпожарне услове, анализу утицаја на животну средину, да се не угрожавају налегле намене простора као и друге прописе који регулишу ову област.

Пешачки и бициклички саобраћај

Све већи пораст степена моторизације утиче на општу безбедност. У граду је евидентан проблем недостатка простора за проширење и коловоза и тротоара, с тим што дуж појединих улица тротоари и не постоје. Пешачке стазе представљају основне елементе градских саобраћајница. Пошто на постојећој мрежи и данас има улица без тротоара потребно је да се у што краћем року изграде пешачке стазе дуж свих саобраћајница. На целој територији града углавном не постоје бицикличке стазе. За изградњу посебних стаза за бициклички

саобраћај потребно је да буду испуњени поједини почетни предуслови у виду конфигурације терена.

Паркирање

Са проблемом стационарног саобраћаја град се суочава већ дуги низ година. Пораст степена моторизације при томе на ограниченом капацитету саобраћајница и уз немогућност проширења капацитета саобраћајница изазива поремећаје у функционисању како динамичког тако и стационарног саобраћаја. Проблеми који се односе на регулисање стационарног саобраћаја односе се на недостатак места за паркирање возила, ажурност санкционисања нерегуларног паркирања на местима на којима то није дозвољено или на којима се угрожава одвијање неких других градских активности и на ниво саобраћајне културе возача.

Локације паркинг места и гаража могуће је планирати испод слободних и јавних парковских површина, а конкретне локације одредиће се одговарајућим урбанистичким плановима нижег реда.

Приликом изградње нових објеката примењивати највише могуће нормативе за број паркинг места, а уколико постоји било каква могућност предвидети и већи број од прописаног нормативима и на тај начин постепено повећавати површине за паркиралишта у граду.

Генерална инфраструктурна и техничка решења

Енергетика

Ради обезбеђења напајања електричном енергијом планираних објеката у зонама мешовите намене неопходно је предвидети изградњу нових трафостаница ТС 10/0.4 kV/kV., односно свих потребних напонских нивоа.

Планиране трафостанице, као и постојеће након реконструкције, на целој територији ГУП-а, могу бити и другачијег напонског нивоа од оног који је назначен на графичким прилозима ГУП-ом и плановима генералне и детаљне регулације, а у складу са потребама и техничким захтевима власника мреже и објеката енергетске инфраструктуре. Приликом спровођења ГУП-а, трафо станице треба третирајући у оквиру важећих законских могућности, односно планом детаљне регулације, уколико није предвиђена одговарајућа компатибилна намена, или кроз урбанистички пројекат којим се сагледава јавна намена.

Топлификација

За потребе изградње високих објеката неопходно је обезбедити стабилан извор топлотне енергије за снабдевање корисника. Предвидети снабдевање високих објеката топлотном енергијом прикључком на постојеће топловоде система централног снабдевања топлотном енергијом града, или прикључком високих објеката на гасоводну мрежу, у зависности од расположивости и близине постојећих топловода и гасовода.

Уколико у близини локација високих објеката не постоје изграђене гасоводне и топоводне мреже, за снабдевање ових објеката топлотном енергијом може се предвидети изградња нових топлотних извора (котларница), у оквиру објеката или ван њих. Планиране котларнице као погонско гориво могу користити пелет, дрвну сечку, природни гас и друге енергенте или термотехничке системе који имају минимални утицај на загађење животне средине.

У случају да не постоји могућност изградње котларница за прикључивање високих објеката, као ни могућност индивидуалних прикључака тих објеката на гасоводну и топоводну мрежу, могуће је користити електричну енергију за загревање и хлађење објеката користећи високоефикасне системе као што су топлотне пумпе свих врста или друге комбинације различитих термотехничких система високе ефикасности. Дозвољава се коришћење обновљивих извора енергије самостално или у комбинацији са другим системима за потребе грејања објеката, загревања санитарне воде и других потреба корисника.

Уколико се накнадно, условима надлежних институција или на терену приликом изградње утврди постојање инфраструктурних мрежа и објеката обавезно предвидети њихову заштиту и уколико је то неопходно предвидети измештање тих мрежа и објеката.

Елементи који су од значаја за спровођење ГУП-а

Даљом урбанистичком разрадом, за зоне мешовите намене потребно је утврдити:

- прецизнији обухват зоне,
- однос основних и компатибилних намена у оквиру зоне,
- план грађевинских парцела, уколико се спровођење врши урбанистичким пројектом,
- смернице за заштиту индустријског наслеђа, уколико су ове зоне на простору браунфилд локација,
- начин спровођења, који осим дефинисања даље разраде плановима детаљне регулације или урбанистичким пројектима, обухвата и правне, економске и друге механизме, као што је урбана комасација.

За зоне мешовите намене, које ће се спроводити кроз израду планова детаљне регулације, у оквиру припреме одлуке о изради плана дефинисаће се смернице и критеријуми за:

- претходну анализу утицаја високих објеката на животну средину и социјална питања;
- обавезу испитивања природних услова локације (педолошке, геоморфолошке, геолошке, хидрогеолошке и сеизмолошке карактеристике тла, климатске карактеристике и др);
- садржину просторно- програмске концепције (идејни архитектонски концепт, мастер план), при чему је потребно водити рачуна о поштовању битних визура, формирању силуете града и сл;
- анализу испуњености услова у погледу потребних капацитета зелених површина (јавне зелене површине и зелене површине унутар грађевинских парцела), као и "зелених веза" са окружењем (начин повезивања са већим постојећим и планираним зеленим површинама у окружењу);
- анализу испуњености услова у погледу потребних капацитета површина и објеката јавне намене у оквиру зоне, као и начина повезивања са површинама и објектима јавне намене у окружењу;
- анализу урбане мобилности и доступности свих видова саобраћаја;
- обавезу дефинисања правила уређења у погледу потребних капацитета инфраструктуре;
- израду економске анализе, уз дефинисање потребе склапања уговора о недостајућој инфраструктури и у тој фази;
- израду имовинско-правне анализе, у циљу сагледавања формално-правних могућности реализације планских решења,
- обавезу дефинисања фазности реализације планиране изградње;
- друге смернице и критеријуме, по потреби.

Плановима детаљне регулације може се преиспитати урбанистичка регулација у блоку, извршити редистрибуција намена и дефинисати ново решење уличне мреже, уз обавезно усклађивање са саобраћајним и инфраструктурним решењима изван планског обухвата.

Зоне мешовите намене не захтевају измену важећих планова генералне регулације, уколико се за зону мешовите намене изради план детаљне регулације чија решења (нарочито саобраћаја и инфраструктуре) нису у супротности са важећим планом генералне регулације, а испуњавају критеријуме за изградњу високих објеката.

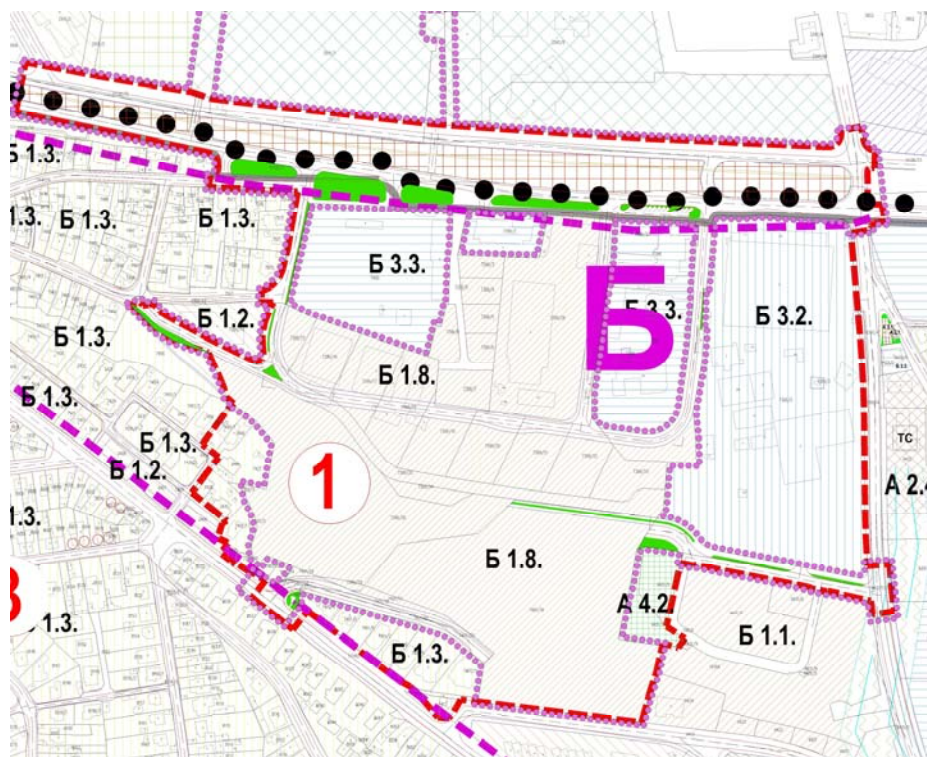
Уколико се изразом/изменом плана генералне, односно детаљне регулације, у оквиру зоне мешовите намене утврди да простор не задовољава критеријуме за изградњу високих

објеката, или се утврди потреба за задржавањем постојећих објеката са постојећом наменом, у тим случајевима, у оквиру зона мешовите намене биће прописана правила уређења и грађења за планска решења и намене за које се утврди да су могуће и адекватне у датом простору.

У даљој урбанистичкој разради, ради задовољења основних потреба становника, препоручује се сагледавање и просторно дефинисање изградње објекта дејчјих установа, здравствене станице/ амбуланте/ са апотеком, и уређених спортско-рекреативних простора, као јавних објеката на осталом земљишту, уколико то покаже анализа ужег и ширег окружења.

1.2.2. Извод из Других измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула – друга фаза („Службени лист града Ниша“ бр. 73/13 и 118/18, 63/23)

Урбанистичка целина „Б“ (насеље Апеловац) се налази североисточно од Мокрањчеве улице, и западно од Зетске улице. Део ове целине уз улицу Мокрањчеву је изграђен вишепородичним стамбеним објектима и стамбеним објектима у низу. Западни део је претежно изграђен породичним стамбеним објектима, а у њему се налази и комплекс Светониколске цркве. Пословни садржаји су заступљени јужно од улице Душана Поповића. Централни део урбанистичке целине „Б“ је неизграђен.



Слика бр.3. Графички приказ планиране намене површина

Зоне мешовите намене

Даљом урбанистичком разрадом, за зоне мешовите намене потребно је утврдити:

- прецизнији обухват зоне,
- однос основних и компатибилних намена у оквиру зоне,
- план грађевинских парцела, уколико се спровођење врши урбанистичким пројектом,
- смернице за заштиту индустријског наслеђа, уколико су ове зоне на простору браунфилд локација,

-
- начин спровођења, који осим дефинисања даље разраде плановима детаљне регулације или урбанистичким пројектима, обухвата и правне, економске и друге механизме.

За зоне мешовите намене, у оквиру припреме одлуке о изради плана детаљне регулације дефинисаће се обавеза:

- анализе утицаја високих објеката на животну средину и социјална питања,
- испитивања природних услова локације (педолошке, геоморфолошке, геолошке, хидрогеолошке и сеизмолошке карактеристике тла, климатске карактеристике и др),
- израде просторно- програмске концепције (идејни архитектонски концепт, мастер план), при чему је потребно водити рачуна о поштовању битних визура, формирању силуете града и сл,
- анализе испуњености услова у погледу потребних капацитета зелених површина (јавне зелене површине и зелене површине унутар грађевинских парцела), као и "зелених веза" са окружењем (начин повезивања са већим постојећим и планираним зеленим површинама у окружењу),
- анализе испуњености услова у погледу потребних капацитета површина и објеката јавне намене у оквиру зоне, као и начина повезивања са површинама и објектима јавне намене у окружењу,
- анализе урбане мобилности и доступности свих видова саобраћаја;
- дефинисања правила уређења у погледу потребних капацитета инфраструктуре;
- израде економске анализе, уз дефинисање потребе склапања уговора о недостајућој инфраструктури и у тој фази;
- израде имовинско-правне анализе, у циљу сагледавања формално-правних могућности реализације планских решења,
- дефинисања фазности реализације планиране изградње, у складу са потребним капацитетима инфраструктуре и површинама јавне намене
- израде других анализа и програмских решења, по потреби.

Приликом израде плана детаљне регулације обавезно је усклађивање са саобраћајним и инфраструктурним решењима изван планског обухвата.

Ради задовољења основних потреба становника, у оквиру зона мешовите намене обавезно је сагледавање потреба ширег и ужег окружења за предшколским, школским и здравственим установама, као јавних објеката на јавном и осталом земљишту.

Улице унутар зона мешовите намене, које могу бити у јавној или приватној својини, планирати са обостраним дрворедима, осим у посебним ситуацијама које је потребно образложити кроз даљу разраду планом детаљне регулације (ограничења постојећих просторних могућности, морфологија терена и сл).

У оквиру планираних саобраћајних површина, обавезно предвидети бициклистичку и трим стазу.

Уколико се израдом плана детаљне регулације, у оквиру зоне мешовите намене утврди да простор не задовољава критеријуме за изградњу високих објеката, у тим случајевима, у оквиру зона мешовите намене биће прописана правила уређења и грађења за планска решења и намене за које се утврди да су могуће и адекватне у датом простору.

За просторе на којима се предвиђа даља планска разрада израдом планова детаљне регулације, на основу којих ће се простор привести планираној намени, на постојећим објектима могуће је вршити адаптацију, санацију, инвестиционо одржавање, текуће одржавање и рестаураторске, конзерваторске и радове на ревитализацији културних добара.

У оквиру комплекса Циглане постоје објекти који поседују архитектонске и историјске вредности, па је приликом израде плана детаљне регулације неопходно прибављање услова и мишљења надлежног Завода за заштиту споменика културе.

У оквиру зона мешовите намене преиспитати могућност задржавања делова обраслог квалитетним високим растињем.

У оквиру биланса површина, у зонама мешовите намене предвидети приближно исту квадратуру под зеленилом, која је дата основним планом у оквиру намене А.1.5.3. спортски терен (2,58 хектара).

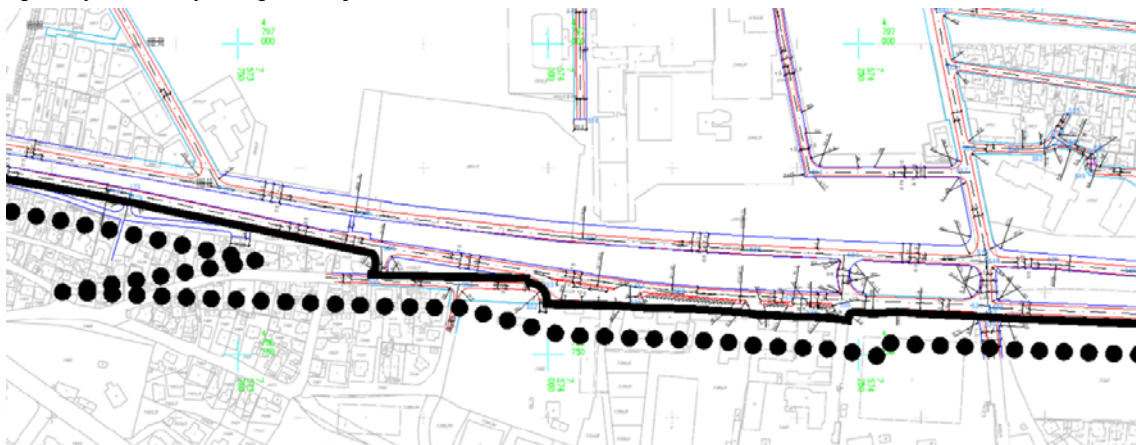
Могуће измештање постојећих далековода, оквиран број и локације планираних трафостаница и базних станица, топлификација и гасификација комплекса, разматраће се планом детаљне регулације.

1.2.3. Прве измене и допуне ПГР подручја ГО Медијана („Службени лист града Ниша“ бр. 105/2015, 26/2018, 35/2021 и 129/2021)

Постојећа саобраћајна матрица, иако обезбеђује приступачност до свих делова подручја плана, није адекватна изграђености простора (неадекватни попречни профили, мања пропусна моћ саобраћајница, неадекватна ширина тротоара, непостојање бициклистичких стаза). Посебан проблем у функционисању, повезивању и сервисирању централне градске општине, у ужем и ширем окружењу представља неизграђен Јужни булевар који је део првог градског прстена.

Основна концепција развоја уличне мреже предвиђа формирање саобраћајног прстена око ужег градског језгра у коме се јавља саобраћајна преоптерећеност због слабе пропусне моћи постојећих саобраћајница и немогућности њиховог проширења.

Јужни булевар је градска магистрала која је делом у обухвату Плана, од Триангле до прикључка на Булевар Медијана.



Слика бр.4. Саобраћајно решење са регулационим, нивелационим и аналитичко геодетским елементима

1.3. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Границом Плана обухваћен је део територије Градских општина Палилуле и Медијане, као и део насеља Апеловац. Са северне стране, налази се пословно – производни – трговински комплекс, у чијем је залеђу саобраћајница Душана Поповића, као и паралелни пружни правац који представља обод северног планског обухвата. Нешто северније у ваздушној линији од око 500 метара, простире се СРЦ Чаир.

Са западне стране граница Плана ограничена је Палилулском улицом, која се пружа доњим ободом блока породичног насеља, неправилно формиране типологије. Западна граница плана, простире се ка југу, изразито неправилном конфигурацијом терена, који се састоји од појаса стрмих шкарпи, великих каскада, висинске разлике и до 18 метара. Појас стрмих падина, изражене денивелације, простире се целокупном јужном и делом источне границе плана.

У јужном делу обухвата, анализирано подручје граничи се са породичним стамбеним објектима који су постављени као слободностојећи и објекти у низу, а простиру се у правцу запад исток, односно у правцу Мокрањчеве улице, која уједно представља залеђе јужне границе планског обухвата.

У делу где се Мокрањчева улица рачва ка источној страни, ка Зетској улици, налазе се вишепородични стамбени објекти у низу, који се налазе на најјужнијој тачки планског обухвата.

Источна граница плана дефинисана је блоком вишепородичног стамбеног насеља и Зетском улицом која се простира у правцу север југ.

Предметни простор се налази већим делом у периферној зони у јужном делу градске целине, већим делом у општини Палилула и малом делу у општини Медијана.

Све катастарске парцеле обухваћене планом припадају КО Ниш „Беле Кула“.

Граница планског подручја почиње од тремеђе к.п. бр. 2907, 2908 и 2910/1 КО Ниш-Беле Кула, од ове тачке ка југоистоку прати северну и источну границу к.п. бр.11128/15 до граничне тачке к.п.бр.2911/1 и 2911/2, од ове тачке правцем југоистока северном границом к.п. бр.2911/2 до тачке $Y = 7\ 574\ 036.62$, $X = 4\ 796\ 853.92$; одавде ка северу западном границом к.п.бр.3345/8 у прелому на северозапад до пресека са западном границом к.п.бр.3345/13, ка северу делом западном границом к.п.бр.3345/13, ка истоку под правим углом пресеца к.п.бр.3345/13, северном границом к.п.бр. 3345/8 до тачке $Y = 7\ 574\ 040.91$, $X = 4\ 796\ 941.06$. Од ове тачке ка југу до пресека са планираном регулационом линијом, правцем југоистока планираном северном регулационом линијом пресеца катастарску парцелу број 3345/13 до пресека са западном регулационом линијом Улице Зетске, сече је управно до пресека са источном регулационом линијом Улице Зетске, у прелому на југоисток до тачке $Y = 7\ 574\ 367.17$, $X = 4\ 796\ 834.45$, и даље правцем југоистока источном границом к.п.бр.11147/3 и 9395/4, у прелому на југозапад до тачке $Y = 7\ 574\ 348.83$, $X = 4\ 796\ 770.54$; од ове тачке северном и западном границом к.п.бр.7395/3, јужном границом к.п.бр. 7397, источном границом к.п.бр. 7399/23 и 7399/25 до тачке $Y = 7\ 574\ 199.12$, $X = 4\ 796\ 551.48$. Правцем југоистока, северном границом регулационе линије до тачке $Y = 7\ 574\ 361.03$, $X = 4\ 796\ 515.88$; сече је управно и правцем југоистока прати планирану источну регулациону линију Улице зетске до тачке $Y = 7\ 574\ 382.26$, $X = 4\ 796.476.04$. Одавде ка југозападу до тачке $Y = 7\ 574\ 365.50$, $X = 4\ 796\ 473.74$, скреће на север и наставља западном границом регулационе линије до североисточне граничне тачке к.п.бр. 19784 од ове тачке ка северозапад јужном границом регулационе линије до тачке $Y = 7\ 574\ 183.48$, $X = 4\ 796\ 527.29$. Са преломом на југозапад прати источну границу к.п.бр. 7401/16, у скретању на северозапад јужном границом к.п. бр.7401/16, 7401/20 и 7401/21, источном границом к.п.бр.7401/12 до граничне тачке к.п.бр.7401/4, 7401/12 и 11148/1. Од ове тачке ка југозападу сече под правим углом к.п.бр.11148/1 (Улица мокрањчева) до тачке $Y = 7\ 573\ 911.62$, $X = 4\ 796\ 470.69$, ка северозападу наставља југозападном регулационом линијом до тачке $Y = 7\ 573\ 879.05$, $X = 4\ 796\ 496.47$, пресеца к.п.бр. 11148/1 до тремеђе к.п.бр. 7399/10, 7401/13 и 11148/1. Јужном границом к.п.бр. 7401/13 и 7401/14, јужном и источном границом к.п.бр. 7401/15, источном и северном границом к.п.бр. 7401/14, северном и западном границом к.п.бр. 7401/13 до тремеђе к.п.бр. 7399/10, 7401/13 и 7399/28. У прелому на север, западном границом к.п.бр. 7399/28, 7399/25. до тремеђе к.п.бр. 7399/14, 7507 и 7399/25. Правцем запада, до тачке $Y = 7\ 573\ 894.10$, $X = 4\ 796\ 718.08$, под правим углом пресеца к.п.бр. 7507 до тачке $Y = 7\ 573\ 894.55$, $X = 4\ 796\ 726.31$ и даље на север западном границом к.п.бр. 7507, до тремеђе к.п.бр. 7507, 7514 и 11147/4. Одавде ка западу јужном границом к.п.бр.11147/4, у прелому на североисток до граничне тачке к.п.бр. 1147/4, 11147/3, 7525 и 11128/24. Одавде ка северозападу југозападном границом к.п.бр.11128/24 до тачке $Y = 7\ 573\ 704.78$, $X = 4\ 796\ 863.83$; пресеца к.п.бр. 11128/24, 11128/34, 11128/15 и 2907 до тачке $Y = 7\ 573\ 712.27$, $X = 4796900.1112$. Северном границом к.п.бр. 2907 до тремеђе к.п.бр. 2907, 2908 и 2910/1.

Попис парцела

ЦЕЛЕ ПАРЦЕЛЕ
КО Ниш - Ћеле Кула: 2911/2, 7399/3, 7399/4, 7399/5, 7399/6, 7399/7, 7399/8, 7399/3, 7399/9, 7399/15, 7399/16, 7399/17, 7399/18, 7399/19, 7399/20, 7399/21, 7399/22, 7399/23, 7399/24, 7399/25, 7399/26, 7399/28, 7399/29, 7401/12, 7401/15, 7401/16, 7401/17, 7401/18, 7401/19, 7401/20, 7401/21, 7401/22, 9431/13, 11128/7, 11128/25, 7399/2, 7396 и 7400.
ДЕЛОВИ ПАРЦЕЛА
КО Ниш - Ћеле Кула: 2907, 3345/8, 3345/13, 3351, 7395/3, 7395/4, 7397, 11128/15, 11128/23, 11147/2, 19823.

Површина обухвата Плана износи 13,10ха. У случају неслагања наведених бројева парцела и граница катастарских парцела, у оквиру граница плана, меродаван је графички прилог 3/Детаљна намена површина и подела на карактеристичне целине.

1.4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Предметни простор се налази у југоисточном делу града Ниша, на територијама градских општина Палилула и Медијана, и унутар КО Ниш „Ћеле Кула“. Насеље Апеловац налази се јужно од ул. Душана Поповића, те у већем делу припада подручју планског обухвата. Од центра Ниша, територија обраде плана удаљена је око 6 km.

Северна граница плана се поклапа са планираном трасом за проширење и реализацију тзв. “Јужног булевара“, који представља саобраћајницу на коју ће се оријентисати највећи део територије предметног плана. Такође, Планом су обухваћене и наглашене постојеће колско-пешачке везе са спортско-рекреативним центром Чаир, на који се будући булевар наслања. Садашња саобраћајница тј. ул. Душана Поповића је саобраћајница II реда, те представља северну границу плана, која се уједно поклапа са планираном саобраћајницом I ранга.

Сама територија просторног обухвата, већим делом, представља неурбанизован, инфраструктурално неопремљен део града, запуштен и неодржаван, без објеката на самом терену или са објектима лошег бонитета који нису у функцији. Овај део представља средиште блока, који је реализован објектима ниже и средње спратности. Терен је знатно денivelисан и деградиран као последица нефункционалног коришћења простора.

С обзиром да је простор плански генерално већ раније дефинисан, предметна целина је почела са урбанизацијом и реализацијом у виду вишепородичне стамбене изградње, те на подручју обухвата постоји петнаестак нових стамбених објеката.

Природне погодности терена и положај ове урбанистичке целине су падина северозападне оријентације, осунчана и проветрена, са визурама окренутим према центру града.

Уз улицу Душана Поповића, у мањем делу планског обухвата (северна граница) реализовани су објекти ниже спратности, неправилне структуре. Тренутно су ови објекти претежно у функцији пословања, образовања и угоститељства. Објекти су неправилне типологије, осредњег и ниског бонитета.

У централном и јужном делу планског обухвата налази се неуређено зеленило, стихијски израсло, без икаквог урбаног мобилијара, што је карактеристика већег дела територије коју план обрађује. Овај део представља браунфилд локацију - бивши комплекс ИГМ Ћеле Кула који није у функцији. У делу комплекса постоје запуштени и урушени објекти, док највећи део комплекса представља неуређено зеленило. У склопу комплекса Старе циглане постоје објекти који поседују архитектонске и историјске вредности, али се не морају у целини реконструисати, па је неопходно чувати њихове фасаде или друге целине у складу са условима које издаје надлежни Завод за заштиту споменика културе. Могућа је њихова доградња, односно уклапање у веће целине у складу са општим урбанистичким условима, уз обавезно повлачење фасаде дограђеног дела од регулационе линије.

Пројектовање нових делова објекта мора поћи од анализе постојећег стања и афирмисати стари аутентичан део објекта уз детаљну реконструкцију.

У склопу наведеног комплекса, на к.п 7401/1 КО Ниш „Ђеле Кула“ постоји неуређени спортски терен на отвореном.

Источни део обухвата плана представља део комплекса Нишке пиваре који тренутно није у функцији и представља неуређено зеленило. Део ове целине тренутно се користи као неуређени паркинг простор.

Са југозападне стране, уз улицу Мокрањчеву, обухват плана се ослања на реализовану зону породичног становања, а са југозападне стране на реализовану зону вишепородичног становања.

У правцу север – југ, терен је изузетно денивелисан, те је висинска разлика у појединим секвенцама и преко 20 м.

Углавном су парцеле у обухвату плана неизграђене, испресецане земљаним путевима који служе за приступ.

Увидом у стање парцела и објеката на терену и на основу приложене документације, а сагледавајући и анализирајући контекст и непосредно окружење, може се констатовати следеће:

- терен у обухвату границе је у нагибу, те се пење од севера према југу (од Улице Душана Поповића према улици Мокрањчева), са распоном висинских кота између 193 мнв и 226 мнв;
- услед нагиба терена, простор се одликује повољном и добром проветреношћу и осунчаношћу погодном за становање;
- плански није у потпуности успостављена основна регулација ободних саобраћајница, те не постоји јасна парцелација;
- околно насеље се развија плански, на начин да су реализовани породични објекти, а у новије време граде се вишепородични објекти уз постојеће саобраћајнице;
- изграђене околне парцеле су релативно правилног облика са различитим оријентацијама објеката, уз регулациону линију или повучени од ње, на неким парцелама се налази више стамбених објеката који функционишу независно;
- у централном делу обухвата, терен је неуређен са великим разликама у нивелацији и који је потребно урбанизовати и припремити за даљу изградњу.

Сви објекти су у изграђени као слободностојећи, с тим што је на неким парцелама више слободностојећих објеката на јединственој грађевинској парцели у форми отвореног блока. Постојећи објекти су спратности од П до П+5.

Уз северозападну границу обухвата, на к.п. 7399/12 и к.п. 7399/14 КО Ниш „Ђеле Кула“, уз Палилулску улицу, постоји усвојени урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду наведене локације за потребе изградње стамбеног објекта спратности П+4.

Простор предметног Плана је са северне стране оивичен Улицом Душана Поповића, од раскрснице са Улицом Палилулска до раскрснице са Улицом Зетском, и са обухваћеним колско-пешачким везама у зони СРЦ Чаир. Улице Душана Поповића и Зетска у градској уличној мрежи Ниша имају функционални ранг улице I и II реда. Остатак уличне мреже, изузев Мокрањчеве улице, која се у делу планског обухвата пружа до раскрснице са ул.Зетска, је неразвијен и део је секундарне уличне мреже града.

Улица Душана Поповића, као улица која припада примарној градској мрежи, представља једини приступ предметној локацији са северне стране у постојећем стању. Њоме се одвија интензиван саобраћај путничких и теретних возила, као и возила јавног превоза. Њен попречни профил чини коловоз ширине од 6 до 7 m, као и обострани тротоари променљивих ширина, од 1 до 2,5 m.

Улица Мокрањчева израженог је нагиба по питању подужног профила. Изведена је коришћењем различитих материјала, асфалта, бетона, и без довољно уличног осветљења. Попречни профил ове улице није изведен као јединствен, са сврхом заједничког приступа објектима са обе стране, већ је грађен сукцесивно, у складу са градњом објеката. Има две коловозне површине, које због неравномерности градње уличног фронта прате неусклађени тротоари, који су делом једностранни са леве, односно у неким деловима са десне стране од којих су неки оивичени уређеним зеленим површинама, а у неким деловима не постоје, те се улични коловоз са једне стране граничи са зеленом косом шарпом, а са супротне су тротоари испресеци ступеништима за улазе у објекте. Површине се користе као двосмерне, за приступ објектима и паркинг просторима.

Улица Зетска има две коловозне траке (у мањем делу три траке). Тротоар је реализован углавном само са једне стране. Улица углавном пролази кроз предео неуреализоване градње, те већим делом нема уличних фронтова. Изразито је стрмог карактера.

Предметни простор је опслужен аутобуским линијама ЈП Ниш. У постојећем стању дуж ул. Душана Поповића, Зетске и Мокрањчеве, саобраћају две аутобуске линије јавног градског саобраћаја и то:

- линија 9: Мокрањчева – Бранко Бјеговић,
- линија 34: Аеродром – Аутобуска станица – Железничка станица – Аеродром.

1.5. ПРИКУПЉЕНИ УСЛОВИ И ПОДАЦИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

	Институција	датум и број упућивања захтева (секретаријат)	Датум и број издвајања услова (институциј)	Датум и број доспелих услова (ЈП Завод за урбанизам Ниш)
1	МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ - Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Београд	25.7.2022. 353-1269/2022- 06	1.8.2022. 13752-2	9.8.2022. 3229
2	МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА-Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Нишу	25.7.2022. 353-1269/2022- 06	5.8.2022. 217-1038/22	22.8.2022. 3363
3	АД "ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ" Београд, Дирекција за асет менаџмент, Сектор за анализу стања елемената преносног система	25.7.2022. 353-1269/2022- 06	9.8.2022. 130-00-UTD- 003- 988/2022-002	23.8.2022. 3379
4	ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак Електродистрибуција Ниш, Ниш	25.7.2022. 353-1269/2022- 06; 25.8.2023. 353-1269/2022- 06	14.09.2023. 2540400- Д.10.23.- 381881/2-23	25.09.2023 2455
5	ИНФРАСТРУКТУРА ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ А.Д., Београд	25.7.2022. 353-1269/2022- 06	10.8.2022. 3/2022-1287	17.8.2022. 3331
6	РС ДИРЕКТОРАТ ЦИВИЛНОГ ВАЗДУХОПЛОВСТВА , Београд	25.7.2022. 353-1269/2022- 06	4.8.2022. 4/3-09- 0163/2022- 0002	19.8.2022. 3348
7	Предузеће за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса, А.Д. "ЈУГОРОСГАЗ", Београд	25.7.2022. 353-1269/2022- 06	26.8.2022. Н/И-415	26.8.2022 3400
8	ЈП ПОШТА СРБИЈЕ, Београд, Радна јединица Ниш	25.7.2022. 353-1269/2022- 06	9.8.2022. 2022- 127641/2	12.8.2022. 3254
9	Предузеће за телекомуникације а.д. "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" Дирекција за технику	25.7.2022. 353-1269/2022- 06	12.8.2022. Д211- 309130/2- 2022СЈ	17.8.2022. 3330
10	Yettel d.o.o. Beograd, Нови Београд	25.7.2022. 353-1269/2022- 06		
11	"А1" d.o.o. Beograd, Нови Београд	25.7.2022. 353-1269/2022- 06	24.8.2022. Р6408/22	5.9.2022. 3462
12	ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ Радна јединица у Нишу, Ниш	25.7.2022. 353-1269/2022- 06	26.8.2022. 03 бр. 021- 2630/2	7.9.2022. 3491
13	ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ, Ниш	25.7.2022. 353-1269/2022- 06	18.8.2022. 1092/1-03	5.9.2022. 3462
14	ЈКП "ГРАДСКА ТОПЛАНА" НИШ, Ниш	25.7.2022. 353-1269/2022- 06	25.8.2022. 02-3646/2 22.11.2022. 02-3646/3	26.8.2022. 341 25.11.2022. 4270

15	ЈКП ЗА ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈУ "NAISSUS" Ниш	25.7.2022. 353-1269/2022-06; 19.9.2023 353-1529/2023-06	17.8.2022. 19497/2; 21.9.2023. 22755/1	17.8.2022. 3329; 27.9.2023. 2492/1
16	ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА НИША, Ниш	25.7.2022. 353-1269/2022-06	4.8.2022. 03-3862-1/2022	12.8.2022. 3251
17	ЈКП ТРЖНИЦА НИШ	25.7.2022. 353-1269/2022-06; 13.9.2023. 353-1269/2023-06	27.9.2023. 1360-001/23	28.9.2023. 2503/1
18	ЈКП ДИРЕКЦИЈА ЗА ЈАВНИ ПРЕВОЗ ГРАДА НИША, Ниш	25.7.2022. 353-1269/2022-06	8.8.2022. 2071/22	8.8.2022. 3220
19	ЈКП МЕДИЈАНА Ниш	25.7.2022. 353-1269/2022-06; 25.8.2023. 353-1269/2022-06	19.09.2023. 32346	2.10.2023. 2528/2
20	ГРАДСКА УПРАВА ЗА КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ И ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ ГРАДА НИША, Сектор надлежан за саобраћај	25.7.2022. 353-1269/2022-06	31.8.2022. 2072-1/2022-09	28.9.2022. 3664
21	ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ОДРЖИВИ РАЗВОЈ ГРАДА – Сектор надлежан за имовину	25.7.2022. 353-1269/2022-06	1.8.2022. 3823-22-04	12.8.2022. 3250
22	ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ОДРЖИВИ РАЗВОЈ ГРАДА – Сектор надлежан за привреду, пољопривреду и заштиту животне средине	25.7.2022. 353-1269/2022-06	11.8.2022. 501-89/2022-04	23.8.2022. 3379
23	ГРАДСКА УПРАВА ЗА ДРУШТВЕНЕ ДЕЛАТНОСТИ ГРАДА НИША – Сектор надлежан за дечију и социјалну заштиту	25.7.2022. 353-1269/2022-06		
24	ГРАДСКА УПРАВА ЗА ДРУШТВЕНЕ ДЕЛАТНОСТИ ГРАДА НИША – Сектор надлежан за образовање	25.7.2022. 353-1269/2022-06		
25	ГРАДСКА УПРАВА ЗА ДРУШТВЕНЕ ДЕЛАТНОСТИ ГРАДА НИША – Сектор надлежан за омладину и спорт	25.7.2022. 353-1269/2022-06		
26	ГРАДСКА УПРАВА ЗА ДРУШТВЕНЕ ДЕЛАТНОСТИ ГРАДА НИША – Сектор надлежан за културу	25.7.2022. 353-1269/2022-06		
27	ГРАДСКА ОПШТИНА МЕДИЈАНА	25.7.2022. 353-1269/2022-06		
28	ГРАДСКА ОПШТИНА ПАЛИЛУЛА	25.7.2022. 353-1269/2022-06		
29	РС РГЗ СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ НИШ	22.8.2022. 353-1276/2022-06	30.11.2022. 953-068-15181/2022	15.12.2022. 3092/2

1.6. ИЗВОД ИЗ АНАЛИЗА

1.6.1. Анализа утицаја високих објеката на животну средину и социјална питања

Приликом формирања архитектонског концепта неопходно је водити рачуна о следећим аспектима његовог утицаја на животну средину:

- Волумене објеката је потребно формирати тако да се обезбеди несметано проветравање постојећег подручја. У том смислу предложено је решење са волуменима тела објеката који се развијају доминантно у правцу север – југ, омогућавајући несметану вентилацију блокова;

- Постојеће зеленило на локацији представља наслеђену вредност која, иако није раније била плански на адекватан начин сагледана, ипак значајно доприноси вредности локације. Новим решењем неопходно је овај квалитет локације задржати кроз остваривање високог процента зеленила. Ова потреба евидентирана је и кроз последње измене важећег ПГР-а као планска обавеза која се одражава кроз обавезу задржавања површине под зеленилом од око 2,58 хектара;

- У окружењу локације постоји евидентан проблем са одвођењем атмосферских вода. Приликом изградње нових објеката у зонама мешовите намене неопходно је водити рачуна о томе. Нова изградња не сме негативно да утиче на проблем одвођења атмосферских вода. Неопходно је што већи део атмосферских падавина задржати на самој локацији применом савремених решења као што су линијско одводњавање – јаркови и био свелови, ретензије, кишне баште... Оваква решења, поред тога што спречавају негативне ефекте када је у питању проблем одвођења атмосферских вода, остварују и значајне бенефите за животну средину, јер задржавају кишницу на локацији омогућавајући развој вегетације и спречавају исушивање земљишта и негативне утицаје на окружење;

- Адекватним позиционирањем волумена нових објеката потребно је омогућити адекватну инсолацију читавог подручја, али и заштиту од прекомерног осунчања, а имајући у виду проблем климатских промена и повећања броја тропских дана. У том смислу, бенефити су остварени и кроз задржавање великог процента зеленила и примену високог зеленила и зелених кровова, што има позитиван ефекат на спречавање претераног загревања овог подручја.

Као изузетно битна препозната је потреба унапређење социјалне инфраструктуре на локацији. У том смислу, остваривањем већих густина становања у склопу зона мешовите намене, формира се и могућност за одрживим иницирањем формирања наведених садржаја на овој локацији.

Потребно је да се планирају намене административних услуга, комерцијалних услуга, занатства, угоститељства, здравства, школства, дечијих установа, спорта и рекреације, културе, социјалних установа, сервиса и продаја и слично, које би заједно са наменом становања задовољили потребу у погледу социјалних питања. Ови садржаји опслуживали би не само новоформирану зону мешовите намене, већ и шире окружење.

На тај начин решио би се проблем недостатка јавних садржаја у овом делу града на одржив и економски оправдан начин, кроз остваривање неопходног компромиса између интереса инвеститора и јавног интереса, а пре свега кроз изналажење модела финансирања јавних садржаја од стране инвеститора. Ово би довело до њихове реалне и благовремене имплементације од чега би бенефит имао читав тај део града.

1.6.2. Анализа услова у погледу потребних капацитета зелених површина

Анализом услова у погледу потребних капацитета зелених површина сагледани су постојеће стање зеленила на локацији, стање и захтеви предвиђени ранијим и сада важећим вишим планским документима, као и савремени трендови и искуства у имплементацији зеленила у урбане средине.

На основу спроведене анализе препоруке које би требало имплементирати у плански документ су следеће:

- Поред традиционалног зеленила у директном контакту са тлом потребно је стимулисати коришћење свих форми зеленила (зелени кровови, фасаде, жардињере, високо зеленило...). На тај начин унапређује се микроклима на локацији, смањује проблем одвођења атмосферских вода и оптерећење атмосферске канализације и унапређује амбијентални квалитет простора. У том смислу постоје смернице из виших планских докумената које стимулишу коришћење свих форми зеленила (минимално 25% зеленила, од чега максимално 10% у директном контакту са тлом) и препорука је да се оне даље унапреде;

- Потребно је одржати у што је већој мери могуће постојећи обим зеленила у обухвату плана детаљне регулације, који према подацима из плана генералне регулације износи око 2,58 хектара. У односу на решења из претходног плана генералне регулације тај фонд је додатно унапређен јер се непосредно уз обухват овог плана, између новоформиране целине Ц1 и постојећег стамбеног комплекса са источне стране новим планским решењем предвиђа јавни парк површине од око 0,27 хектара;

- Препоручује се увођење еколошког индекса који би додатно стимулисао коришћење зеленила и водопрпусних материјала и у еколошком и амбијенталном смислу унапредио вредност предметног простора.

1.6.3. Анализа услова у погледу потребних капацитета површина и објеката јавне намене

Анализа површина и објеката јавне намене у оквиру зоне мешовите намене, као и начина повезивања са површинама и објектима јавне намене у окружењу обухватила је области образовања и дечије заштите (предшколско и основно), спорта и рекреације, здравствена заштите, културе и комуналне инфраструктуре (пијаца – трг).

На основу спроведене анализе, усвојени су следећи закључци у погледу оптималне просторне дистрибуције површина и објеката јавне намене:

- Образовање и дечија заштита (предшколско образовање): У оквиру границе обухвата плана изградити један засебан објекат предшколске установе и два депанданса предшколске установе. Планирани капацитет засебног објекта предшколске установе износи најмање 324 детета. Капацитет два депанданса предшколске установе износи најмање 140 деце.

- Образовање и дечија заштита (основно образовање): Препоручује се опција која подразумева проширење капацитета постојеће основне школе "Сретен Младеновић Мика" (у улици Шабачка 20, Ниш) за најмање 5 учионица. Алтернативна опција је изградња нове школе на основу тога да је Планом генералне регулације (Друге измене и допуне Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - друга фаза у Нишу ("Службени лист Града Ниша" број 63/23) предвиђена изградња две нове основне школе (зоне А.1.1.1.) у непосредној близини подручја предметног плана. У односу на централни део подручја обухваћеног предметним ПДР-ом, радијус гравитације износи 800м.

- Спорт и рекреација: У контактної зони са границама ПДР-а постоје значајни спортско рекреативни садржаји у оквиру парка „Чаир“, због чега је оправдано очекивање да ће расположиви спортско рекреативни садржаји у значајној мери задовољити потребе планираног броја становника. Поред тога, у оквиру граница обухвата ПДР-а изградити следеће спортско рекреативне садржаје: трим стазу на нивоу целог комплекса, фитнес центре у склопу база објеката, спортску салу у оквиру целине Ц2 и спортске терене на отвореном у целинама Б1-3 и Ц1-2.

- Здравствена заштита: Због непосредне близине здравствених установа на примарном, секундарном и терцијарном нивоу, није потребно предвидети обимније садржаје здравствене заштите. Омогућено је повећање капацитета садржаја здравствене заштите формирањем приватних апотека и клиника у склопу база планираних објеката.

- Култура: Препорука је да се у склопу база планираних објеката изграде садржаји намењени култури, као што су изложбене галерије, или универзални мултифункционални

простор – сала капацитета најмање 100 седишта (површина објекта најмање 4,60m² БРГП по кориснику). Поред ових простора, предвиђена је и могућност формирања других културних садржаја у склопу база планираних објеката (књижаре, библиотеке и медијатеке...).

- Пијаца - трг: Предвиђена је изградња пијаце на простору “Старе циглане Ћеле Кула”. Концепт изградње пијаце треба да буде заснован на вишенаменском коришћењу простора, тако да се, у периоду када пијаца не ради, на једноставан начин може прилагодити за потребе организовања различитих манифестација, изложби и сл. Саставни део просторног концепта пијаце је савремени вид рециклажног острва, у коме се врши одвајање на мокри отпад (остаци од припремања хране, остаци биљног порекла, охлађени пепео итд.) и суви отпад (амбалажа, картон, папир, ситни предмети опште употребе итд.). Непосредно уз објекат циглане, на западној страни у зони поред фабричког димњака, планиран је трг као вишенаменски јавни простор, са садржајима у функцији забаве, културе, угоститељства.

1.6.4. Економска анализа

Економска анализа пројекта урађена је са циљем да се утврди оправданост инвестиције, остварена додатна добит, као и обавезе инвеститора према граду у смислу финансирања јавних садржаја и инфраструктуре. Анализа је рађена у основи на cost-benefit принципу. Прорачун остварене додатне добити заснован је на могућој разлици између продајне површине коју је било могуће остварити у складу са претходним планом и површине коју ће бити могуће остварити у складу са предметним ПДР-ом.

На основу спроведене економске анализе утврђено је да део добити који инвеститори треба да уложе у јавне намене у јавном власништву, и потребну инфраструктуру износи око 11.566.800 евра.

1.6.5. Имовинско-правна анализа

Како би се сагледале формално правне могућности реализације планских решења спроведена је имовинско-правна анализа. Анализом су обухваћене све парцеле у захвату плана. Анализирано је власништво над парцелама. Спроведене су и консултације са власницима парцела где је то било потребно, како би се дошло до што реалније слике о могућностима реализације.

На основу спроведене анализе идентификоване су две доминантне целине за које је могуће идентификовати потенцијалне инвеститоре који имају реални основ за остварење имовинског права на парцелама и реализацију инвестиције.

Када се узме у обзир власничка структура, идентификоване су три просторно доминантне целине. Остала правна и физичка лица су власници појединих парцела у обухвату плана које су значајно мање величине од наведених, и имајући у виду предвиђени концепт формирања насеља са мешовитом наменом и великим висинама објеката пожељно је њихово укрупњавање и интегрисање у веће комплексе дефинисане наведеним целинама.

1.6.6. Архитектонска анализа

Локација на којој је предвиђена предметна зона мешовите намене је у архи-тектонском погледу веома комплексна и захтевна. На њој постоји већи број утицајних фактора који дефинишу контекст и условљавају будуће архитектонско решење. Најбитнији утицајни фактори су следећи:

- Конфигурација терена; Локацију карактерише изузетно сложена конфигурација терена. Висинска разлика између јужне стране локације, ка улици Мокрањчевој, и северне стране, ка улици Душана Поповића, износи преко 40 метара. Пад локације је ка северној страни, ка парку Чаир и центру града. Имајући у виду конфигурацију терена може се очекивати значајна количина земљаних радова. Анализом геолошких подлога утврђено је и присуство веће количине подземних вода на локацији, тако да је при изради будуће техничке документације неопходно посебну пажњу обратити на гео-техничке услове и начин фундирања објеката, као и на адекватну хидроизолацију и дренажу терена.

- Визуре; Визуре са локације, нарочито са њених највиших делова са јужне стране, према северу и граду, су веома атрактивне. У том смислу пожељно је максимално искористити визуре ка северној страни, као значајан квалитет локације.

- Оријентација; Конфигурација терена је таква да је примарна оријентација ка северној страни, што се поклапа и са оптималним визурама. У том смислу постоји конфликт између утицајних фактора, са једне стране пада терена и атрактивних визура ка северу, а са друге стране јужне оријентације као оптималне.

- Имовинско-правни односи и подела на целине; Имовинско-правни односи диктирају поделу на одређене целине. Сваку од ових целина реализовао би инвеститор који је у могућности да је имовински реши. Подела на целине у великој мери диктира и могућности организације габарита и волумена објеката на будућим грађевинским парцелама, чија ће форма бити условљена наведеном поделом. Може се очекивати да свака од идентификованих целина има сопствени визуелни идентитет, али је неопходно да се све целине функционално и обликовно интегришу у јединствени, усклађени комплекс.

- Густина насељености; Како би се зона мешовите намене реално формирала и како би сви јавни и комерцијални садржаји који су у њој предвиђени били оправдани и заживели, неопходно је и постићи веће густине становања, које тренутно нису присутне у окружењу локације. Нова зона мешовите намене, са свим предвиђеним наменама, треба да преузме функцију новог градског центра, који у овом делу града не постоји. Све предвиђене комерцијалне и јавне намене треба да опслужују не само будуће становнике новог комплекса, већ и шире окружење у коме су сада такви садржаји дефицитарни. Да би имплементација овакве зоне са свим новим садржајима била реална потребно је постићи и одређене густине становања и број становника, који би подржао формирање и функционисање такве зоне. Ово повлачи и повећање густине становања. Имајући у виду просторна ограничења локације повећање висине објеката је могућ модел за повећање густине насељености. Са друге стране, како би се остварио адекватан квалитет живота у комплексу, тенденција је и да се у склопу локације ослободи и довољно простора за слободне и зелене површине, као и просторе за социјализацију корисника. Ово диктира потребу да се локација у основи што мање оптерети габаритима објеката, што диктира и мање заузетости од оних које су предвиђене у централним градским зонама са сличном густином насељености.

1.6.7. Анализа урбане мобилности

Повод за израду ове анализе је израда ПДР Зоне мешовите намене, на подручју између улице Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир. Према захтевима из вишег планског документа потребно је извршити анализу урбане мобилности и доступности видова саобраћаја која има за циљ да буде пратећи документ уз наведени ПДР. Како би путем израде Анализе, предметна локација била валоризована на адекватан начин, одабир критеријума за оцењивање и вредновање је концептиран на основу позитивних примера који су последњих година израђени у нашој земљи.

У оквиру Анализе организована је и спроведена посебна анализа генерисања и прегледа саобраћајних токова, а све у циљу одржања квалитативних услова протока, приступа и мирујућег саобраћаја на подручју између улице Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир, као и у делу мреже на које непосредно утиче израда овог ПДР-а.

Основни ходограм тока израде анализе састојао се из шест основних фаза:

- Формирање информационе основе;
- Анализа саобраћајног оптерећења и утврђеног режима саобраћаја;
- Анализа саобраћајне приступачности и јавног градског превоза у гравитационој зони;
- Анализа приступа предметном подручју, паркирања и утицаја планираних намена на функционисање саобраћаја;
- Анализа безбедности саобраћаја;

- Закључак и предлог мера, даљих активности на побољшању функционисања саобраћаја у дефинисаној зони.

На основу резултата анализе дефинисани су следећи закључци:

- Анализа положаја анализираног подручја се оцењује као јако повољна за саобраћајну зону са наменом зоне за становање или мешовите саобраћајне зоне у смислу зоне за становање и мањег броја радних места (трговина и сл.).

- Анализа положаја анализираног подручја се оцењује као јако повољна у смислу атрактивности садржаја који се налазе у близини анализираног подручја и има јако добру географску оцену.

- Повезаност анализираног подручја је ограничена капацитетом улице Душана Поповића и на три линије које могу да опслужују анализирано подручје, што има повољну линковну повезаност са Булеваром др Зорана Ђинђића, али уз поштовање ГУП и изградње Јужног булевара, стварају се јако повољни услови за повезаност анализираног подручја.

- Поред поменутих линија јавног градског превоза са добро геопозиционираним стајалиштима, сем стајалишта у улици Душана Поповића, које би требало стационирати после раскрснице са Зетском улицом, потребно је увести линију јавног градског превоза која би опслуживала само анализирано подручје, што ће створити јаку добру повезаност.

- На анализираном подручју, очекује се број становника који ће бити већи од 8 000 становника, па поред саобраћајне повезаности и приступачности у смислу јавног градског превоза и капацитативног проширења, треба уредити простор за пешачки и бициклистички саобраћај, што ће анализирано подручје учинити атрактивнијим и безбеднијим, са минималним временом путовања од извора до циља путовања за становнике и дати јако позитивну оцену у смислу приступачности подручја.

- Изградњом Јужног булевара и пренаменом Мокрањчеве улице и Зетске улице на секундарни ниво, са наменом сабирних улица, ствара се јако повољна оцена у смислу путне инфраструктуре.

- Степен моторизације ће зависти од раста бруто домаћег производа и за анализирано подручје се очекује да ће бити преко 300 ПА/1000 становника.

- Што се анализе безбедности саобраћаја тиче, она је неповољна на целој територији града Ниша, из разлога лошег регулисања, вођења и пројектовања саобраћајног тока.

- На посматраном подручју може се закључити да је број саобраћајних незгода изражен на раскрсницама Душана Поповића и Зетске улице, као и улице Душана Поповића и Мокрањчеве улице.

- Поступањем по ГУП Ниша и изградњом Јужног булевара, као и новим регулисањем поменутих раскрсница, сматра се да ће се јако допринети безбедности саобраћаја на посматраном подручју, као и на територији града Ниша.

- Изградњом Јужног булевара који је предвиђен ГУП Ниша, и пренаменом Мокрањчеве улице и Зетске улице у секундарни део мреже, са наменом сабирања саобраћаја, даје се јако повољна оцена у смислу капацитета друмских саобраћајница које ће моћи да одговоре на тражене саобраћајне захтеве са анализираног подручја.

- Изградњом Јужног булевара који је предвиђен ГУП Ниша, и пренаменом Мокрањчеве улице и Зетске улице у секундарни део мреже, са наменом сабирања саобраћаја, као и нова регулисања раскрсница на Јужном булевару, односно са укрштањем са Зетском улицом и са Мокрањчевом улицом даје се јако повољна оцена у смислу капацитета поменутих раскрсница у смислу смањења временских губитака на раскрсницама и повећања безбедности саобраћаја и смањења времена путовања.

- Изградњом Јужног булевара који је предвиђен ГУП Ниша, и пренаменом Мокрањчеве улице и Зетске улице у секундарни део мреже, са наменом сабирања саобраћаја, планирани објекат генерисаће одређени број путовања који готово уопште неће утицати на битно повећање обима саобраћаја на околној саобраћајној мрежи, па самим тим неће доћи до погоршања нивоа услуге на саобраћајној мрежи.

- Повољна у смислу добре саобраћајне приступачности локације. Окружена је уличном мрежом са одличним приступом до јавног градског превоза, где се саобраћају три градске линије.

- Постојеће линије јавног градског превоза повезују различите делове града и њихови расположиви капацитети могу да опслуже нове кориснике овог простора.

- Потребно је за овакву саобраћајну зону, увести директну градску линију, што ће јако повољно утицати на атракцију посматраног подручја, као и на саобраћајну приступачност и мобилност становника.

- Изградњом Јужног булевара, ствара се повољна ситуација за пешачки саобраћај, као и потреба, да се у профилу булевара налази бициклистичка стаза која ће јако повољно утицати на атрактивност посматраног подручја, као и на саобраћајну приступачност и мобилност становника.

II ПЛАНСКИ ДЕО

Решења у погледу концепције, намене простора и коришћења земљишта базирају се на решењима из планова вишег реда.

Планско подручје представља комплексну просторну целину где је неопходно ускладити мноштво природних и створених утицаја. Планира се реализација новог насеља које ће складно функционисати како унутар граница Плана, тако и са непосредним окружењем, функционално и саобраћајно ефикасно повезано са центром и периферијом града и које ће се понашати као јединствена целина у контакту са ободним блоковима изван граница Плана.

Планирана зона мешовите намене, са стамбеним, пословним, јавним и другим садржајима и услугама, који ће бити повезани мрежом отворених зелених, слободних и други јавних простора, омогућиће висок стандард квалитета живота становника новог насеља, али се истовремено очекује и позитиван ефекат на квалитет живота шире урбане заједнице, која ће активно користити све садржаје који ће им у новом насељу бити доступни.

2.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

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

2.1.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА

Анализом претежне намене простора, морфолошких и историјско – амбијенталних карактеристика, издвојене су следеће целине:

1. ЦЕЛИНА А1-зона мешовите намене

Целина А1 представља део зоне мешовите намене. У склопу ове целине налази се и објект Старе циглане, који је под претходном заштитом. Предвиђена је реконструкција и доградња овог објекта, као и изградња нових објеката на парцели. У склопу објекта Старе циглане потребно је предвидети и обавезујући јавни садржај – тржницу, као посебан део објекта.

2. ЦЕЛИНА А2-зона мешовите намене

Целина А2 представља део зоне мешовите намене. У склопу ове целине нема изграђених објеката.

3. ЦЕЛИНА А3-зона мешовите намене

Целина А3 представља део зоне мешовите намене. У склопу ове целине нема изграђених објеката.

4. ЦЕЛИНА А4-зона мешовите намене

Целина А4 представља део зоне мешовите намене. У склопу ове целине нема изграђених објеката.

5. ЦЕЛИНА А5-зона мешовите намене

Целина А5 представља део зоне мешовите намене. У склопу ове целине нема изграђених објеката.

6. ЦЕЛИНА Б1-зона мешовите намене

Целина Б1 представља део зоне мешовите намене. У склопу ове целине постојали су стари индустријски објекти који нису у функцији и урушени су.

7. ЦЕЛИНА Б2-зона мешовите намене

Целина Б2 представља део зоне мешовите намене. У северном делу ове целине постојали су стари индустријски објекти који нису у функцији и урушени су.

8. ЦЕЛИНА Б3-зона мешовите намене

Целина Б3 представља део зоне мешовите намене. У склопу ове целине нема изграђених објеката.

9. ЦЕЛИНА Ц1-зона мешовите намене

Целина Ц1 представља део зоне мешовите намене. У склопу ове целине нема изграђених објеката.

10. ЦЕЛИНА Ц2-зона мешовите намене

Целина Ц2 представља део зоне мешовите намене. У склопу ове целине нема изграђених објеката.

11. ДЕЧИЈА ЗАШТИТА – ВРТИЋ – ЦЕЛИНА В

Целина В представља зону намењену дечијој заштити. Ова целина позиционирана је приближно у центру обухвата Плана. У склопу ове целине нема изграђених објеката.

12. КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ - ТОПЛАНА – ЦЕЛИНА ТП

Целина ТП представља зону намењену топлани-котларници која представља извор топлотне енергије за снабдевање корисника у обухвату Плана, али и на ширем подручју.

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

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

Намена земљишта утврђена је стеченим планским обавезама из важећих планских докумената вишег реда. Допунски садржаји и врсте објеката одређени су у склопу компатибилних намена.

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

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

У обухвату Плана предвиђају се следеће основне намене:

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

1. Површине за дечију заштиту
2. Површине и објекти за саобраћајну инфраструктуру
3. Површине и објекти за техничку и комуналну инфраструктуру

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

1. Мешовита намена

Површине јавне намене

Дечија заштита – мрежа ових служби биће комплетирана у складу са потребама становништва и у складу са могућностима на подручју Плана.

Површине и објекти за саобраћајну инфраструктуру - све саобраћајнице биће дефинисане у складу са новонасталим потребама становника и корисника предметног простора. Поред саобраћајница за колски и аутобуски саобраћај, предвиђене су пешачке и бицикличке стазе, трим стазе, као и јавне линијске зелене површине и дрвореди у регулацији саобраћајница.

Површине и објекти за техничку и комуналну инфраструктуру - планирањем комуналне инфраструктуре тежиће се покривености подручја Плана, као и већој ефикасности у коришћењу и функционисању, а планирају се и садржаји од градског значаја.

Површине остале намене

За остале намене као претежна намена површина планирана је:

Мешовита намена - садржаји примарно у функцији вишепородичног становања; јавни, комерцијални и услужни садржаји у нижим деловима објеката.

БИЛАНСИ ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА

БРОЈ	НАМЕНА	ПЛАН УКУПНО (ha)	У ОДНОСУ НА УКУПНУ ПОВРШИНУ ПЛАНА (%)
	<u>ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА</u>	13.10	100
	ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		
1.	ПОВРШИНЕ ЗА ДЕЧИЈУ ЗАШТИТУ	0.21	1.61
2.	ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ- саобраћајнице	5.91	45.11
3.	ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЗА ТЕХНИЧКУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ- топлана	0.05	0.38
	ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ		
1.	МЕШОВИТА НАМЕНА	6.93	52.90

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

Регулационе линије улица и површина јавне намене и грађевинске линије

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

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

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

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

графичком прилогу). На основу података за разграничење површина јавне и остале намене израдиће се пројекти парцелације за потребе експропријације.

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

2.1.4. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ПОВРШИНАМА И ОБЈЕКТИМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

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

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

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

Тротоари и пешачке стазе

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

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

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

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

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

Пешачки прелази

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

Места за паркирање

Места за паркирање возила која користе лица са посебним потребама предвидети у близини улаза у 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.

Број паркинг места износи:

- 1) за јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и стамбене и стамбено пословне зграде са десет и више станова, најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом;
- 2) на паркиралиштима са мање од 20 места која се налазе уз амбуланту, апотеку, продавницу прехрамбених производа, пошту, ресторан и дечји вртић, најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом;
- 3) на паркиралиштима уз бензинске пумпе, ресторане и мотеле поред магистралних и регионалних путева 5% места од укупног броја места за паркирање, али не мање од једног места за паркирање возила особа са инвалидитетом;
- 4) на паркиралиштима уз домове здравља, болнице, домове старих и друге здравствене и социјалне установе, најмање 10% места од укупног броја места за паркирање, а најмање два места за паркирање возила особа са инвалидитетом;
- 5) свако паркиралиште које је обележено мора имати најмање једно приступачно место за паркирање возила особа са инвалидитетом.

Прилази до објеката

Прилаз до објекта предвиђа се на делу објекта чији је приземни део у нивоу терена или је издигнут до 5cm у односу на пешачку површину. Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се:

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

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

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

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

Стајалишта јавног превоза

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

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

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

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

2.1.5. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ СА УСЛОВИМА ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ

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

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

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

2.1.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Анализа постојећег стања саобраћајница и саобраћаја

У оквиру захвата Плана постоји мали број саобраћајница које се без неке веће реконструкције могу уклопити у планирано стање саобраћајне мреже. Постојеће саобраћајнице су углавном ободно изграђене и то са севера улица Душана Поповића са истока улица Зетска као и саобраћајница која излази на исту, са југа улица Мокрањчева са прилазима који улазе у захват и са запада улице Светопреоображенска и Палилулска. У централном делу Плана нема изграђених саобраћајница или су са неадекватним ширинама, земљаним изастором или великим уздужним нагибом.

Раскрснице улице Душана Поповића и Зетске улице, као и улице Душана Поповића и Мокрањчеве улице, регулисане су семафорима.

Јавни градски превоз се одвија овим ободним саобраћајницама што будућим корисницима овог комплекса може бити проблем због доступности. Стога се мора планирати проширење постојећих линија или организовање нових, које би повећале доступност јавног градског превоза и учиниле га атрактивнијим за будуће становнике.

Планирана саобраћајна инфраструктура

Окосницу саобраћајног решења чини систем планираних једносмерних и двосмерних саобраћајница које су углавном везане на северну ободну саобраћајницу „јужни булевар“ – улица Душана Поповића као и са западне стране на улицу Светопреоображенску. Са јужне стране планско решење је везано на улицу Мокрањчеву преко постојећих прилаза. Док са источне стране планско решење је везано на улицу Зетску преко постојећег прилаза.

Пешачке, бициклическе и трим стазе планиране су како на јавној површини тако и у оквиру осталих површина како би оствариле континуитет и повезале се са парком Чаир а у складу са графичким прилогом. Пешачке и бициклическе стазе у северном делу Плана су планиране у оквиру профила саобраћајница чији ће тачан положај бити дефинисан техничким решењима самих саобраћајница. Ове површине имплицирају потребу за пешачко бициклическим подходницима у оквиру јужног булевара тачније испод пруге како би омогућили бољу доступност парку Чаир. Планирана су два подходника испод пруге у оквиру планираног јужног булевара којима се осим рекреативног аспекта употпуњује и пешачка

повезаност планираног простора са централним деловима града. Технички елементи потходника ће бити прецизније дефинисани техничком документацијом и условима Железнице Србије ад.

Предвиђени су и јавни пешачко-бициклистички коридори на осталом земљишту. У графичким прилозима дефинисана је оквирна позиција ових коридора, а тачна позиција биће утврђена даљом разрадом, кроз техничку документацију. Неопходно је да се наведеним коридорима повежу сви делови комплекса, и да се успостави пешачка и бициклистичка комуникација кроз комплекс и повежу пешачке и бициклистичке комуникације из улица Душана Поповића-Јужног булевара, Зетске и Мокрањчеве.

Паркирање

Ефикасно организовано паркирање возила представља један од предуслова за функционисање саобраћајног система, а пре свега, имајући у виду да се услед пораста степена моторизације очекује и пораст захтева за паркирањем, односно стационирањем возила.

Према просторном критеријуму, разликује се организовање паркирања на сопственој парцели и на јавној површини. Изградња паркинг простора у оба случаја се врши по унапред дефинисаним урбанистичким и техничким условима.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници нових пословних објеката свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине саобраћајнице и површине јавне намене.

Простор за паркирање у оквиру грађевинске парцеле се одређује на основу норматива за број паркинг места дефинисаних правилима грађења према урбанистичким зонама и може се користити само у функцији објекта за који је намењен.

Места за паркирање возила која користе лица са посебним потребама предвидети у близини улаза у објекта и означити знаком приступачности. Најмања ширина места за паркирање возила са посебним потребама у простору износи 3,50m. Број паркинг места износи најмање 5% од укупног броја места за паркирање а све у складу са важећим законским и подзаконским актима за ову врсту објекта.

Карактеристични попречни профили планираних улица дати су у графичком прилогу. Координате и висинске коте темених тачака планираних саобраћајница су исто дате у графичком прилогу. Планом дате висинске коте су оријентационог карактера и могуће су измене у циљу побољшања техничког решења.

На простору обухваћеном границом плана планирана је изградња тротоара. Положај тротара у односу на планиране колске саобраћајнице дате су на карактеристичним попречним профилима.

Приступ грађевинским парцелама

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

Све грађевинске парцеле морају имати обезбеђен колски приступ на регулисану саобраћајну површину, директно или прилазом најмање ширине од 3,5 m.

Елементи за парцелацију грађевинског земљишта намењеног за јавне површине - улице

Разграничење грађевинског земљишта намењеног за јавне површине (улице) дефинисано је регулационим линијама улица и јавних површина и приказано у графичким прилозима. Према положају у односу на постојеће регулације и међне линије дефинисана су два типа регулационих линија:

1.Регулационе линије чији се положај подудара са постојећим међама и на тај начин су дефинисане графички,

2. Регулационе линије које су дефинисане преломним тачкама, а преломне тачке су даље дефинисане аналитичко-геодетским подацима (координатама) или котама у односу на планирану осовину саобраћајнице (у графичком прилогу).

На основу ових података за разграничење површина јавне и остале намене израдиће се пројекти парцелације за потребе експропријације.

Железнички саобраћај

На предметном простору налази се следећа јавна железничка инфраструктура:

Магистрална једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга Ниш – Димитровград – државна граница – (Драгоман), у дужини око 665m (од око наспрам km 2+280 до наспрам km 2+945), која је део међународног коридора X и кога повезује земље југоисточне Европе са централном европом. За Републику Србију ова пруга је важна као главна железничка осовина која повезује регион јужне Србије са Београдом.

„Инфраструктура железнице Србије“ а.д. задржава земљиште на којем се налазе капацитети јавне железничке инфраструктуре, као јавно грађевинско земљиште са наменом за железнички саобраћај и реализацију развојних програма железнице.

Посебни услови

Приликом израде Плана детаљне регулације зоне мешовите намене на подручју између улица Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир, потребно је испоштовати следеће услове с обзиром да је пруга која пролази кроз планско подручје још увек у експлоатацији:

- Могуће је планирати изградњу стамбених, пословних и комерцијалних објеката спорта и рекреације (затворени објекти), али на растојању већем од 25m мерено управно на осу колосека железничке пруге Ниш - Димитровград – државна граница – (Драгоман), и ван границе земљишта чији је корисник „Инфраструктура железнице Србије“ а.д.
- У заштитном кружном појасу планиране пруге, на удаљености 50m од осе планираног колосека не могу се планирати објекти у којима се производе експлозивна средства или складиште експлозивни производи и други слични објекти.
- **Предметним планом не може се планирати коридор постојеће пруге за изградњу планираног Јужног булевара све до изградње и пуштања у експлоатацију обилазне пруге око Града Ниша.**
- Уколико се планира изградња друмске саобраћајнице паралелно са пругом, исту је могуће планирати ван земљишта чији је корисник железница, али тако да размак између железничке пруге и пута буде толико да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења потребни за обављање саобраћаја на прузи и путу, с тим да износи најмање 8m, рачунајући од осовине најближег колосека предметне пруге до најближе тачке горњег строја пута. Уколико су и пруга и пут у насипу растојање између њихових ивица ножица насипа не сме бити мање од 1m, као ни мање од 2m од железничких подземних инсталација (каблова).
- Сви планирани објекти не смеју својом изградњом нити експлоатацијом угрозити безбедност одвијања железничког саобраћаја, као ни безбедност постојећих објеката јавне железничке инфраструктуре.
- Приликом израде предметног Плана не планирати нове укрштаје друмских саобраћајница са планираном железничком пругом у нивоу.
- Одводњавање површинских вода са предметног простора мора бити контролисано и решено тако да се води на супротну страну од трупа железничке пруге. На местима где због положаја друмске саобраћајнице може доћи до појаве атмосферских вода које се прикупљају са трупа пута, а сливају у зону трупа пруге, потребно је пројектовати одводне канале тако да се постигне континуитет одвођења атмосферске воде ван зоне трупа пруге.

- Заштитни зелени појас могуће је планирати на минималном растојању од 16m у насељеном подручју, а 18m ван насељеног места, под условом да високо растиње не смањује прегледност пруге, посебно у зони потребне прегледности путних прелаза.
- Приликом уређења предметног простора не планирати депоније отпада и слично, као и изливање отпадних вода у инфраструктурном појасу пруге. Не планирати постављање знакова, извора јаке светлости или било којих уређаја и справа које бојом, обликом или светлошћу смањују видљивост железничког сигнала или које могу довести у забуну раднике у вези значења сигналних знакова.
- У пружном и инфраструктурном појасу може се планирати постављање надземних и подземних електроенергетских водова, телеграфских и телефонских ваздушних линија и водова, цевовода и других водова и сличних објеката и постројења на основу испуњених услова и издате сагласности управљача инфраструктуре.
- Укрштај водовода, канализације, продуктовода и других цевовода са железничком пругом је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно под углом који не може бити мањи од 60°. Трасу подземних инсталација у зони укрштаја са пругом планирати тако да се иста поставља на дубини од минимум 1,80m мерено од коте горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви подземне инсталације, односно 1,2m мерено од коте околног терена до горње ивице заштитне цеви инсталације. Заштитне цеви у укрштају са железничком пругом морају се поставити испод трупа пруге у континуитету испод колосека.
- Паралелно вођење трасе комуналне инфраструктуре са трасом железничке пруге, планирати тако да се иста води изван пружног појаса.
- На основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09–исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/12-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 9/20, 52/21 I 62/23) „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. као ималац јавних овлашћења, има обавезу утврђивања услова за изградњу објеката, односно издавање локацијских услова, грађевинске и употребне дозволе, услова за прикључење на инфраструктурну мрежу, као и за упис права својине на изграђеном објекту. У складу са тим, сви елементи за изградњу објеката, друмских саобраћајница као и за сваки продор комуналне инфраструктуре кроз труп железничке пруге (цевовод, гасовод, оптички и електроенергетски каблови и друго) ће бити дефинисани у оквиру посебних техничких услова „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. кроз обједињену процедуру.

2.1.5.2. Електроенергетска инфраструктура

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

- Мрежа 35 kV је подземна и припада трафо реону ТС 110/35 kV/ kV „Ниш 3“;
- Мрежа 10 kV (са припадајућим трафостаницама 10/0,4 kV/kV) подземна и надземна и припада трафо реону ТС 35/10 kV/kV „Апеловац“; ТС 10/0,4 kV „Кисикана“.

У границама ПДР-а постоје електроенергетски објекти огранка „Електродистрибуција Ниш“ где је планирана изградња или реконструкција:

- Изградња нових трафостанице ТС 10/0,4 kV/ kV;
- Изградња потребних 10 kV прикључних водова.

Трасе далековода 110 kV бр. 187 ТС Ниш 2-ТС Ниш 3 и бр. 188 ТС Ниш 2-ТС Ниш 3, који су у власништву „Електромрежа Србије“ А.Д., једним својим делом се укрштају са обухватом предметног плана.

Захват Плана сече траса надземних водова 110 kV и 10 kV, па је потребно планирану изградњу ускладити са чланом 218 Закона о енергетици (Сл. гласник РС“, бр 145/2014 и 95/2018 – др. Закон и 40/2021).

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

За далековод напонског нивоа 110 kV се обезбеђује заштитна зона са обе стране вода од крајњег фазног проводника од 25 m.

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“.

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

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 нових 10 kV водова из нове ТС 110/10 kV/kV „Ниш 16“ новим 10 kV водом. Локације ТС треба одредити поред улица (на приступним местима) и што ближе центру потрошње електричне енергије.

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

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

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

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

2.1.5.3. Телекомуникациона инфраструктура

У границама ПДР-а постоји изграђена ТК инфраструктура. На подручју плана не постоје активне базне станице Мобилне Телефоније Србије. Планирана базна станица МТС-а је приказана на графичком делу плана.

Планом детаљне регулације предвиђени су коридори, дуж саобраћајница, за потребе изградње телекомуникационе инфраструктуре.

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

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

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

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

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

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

Истурене комутационе степене (MSAN) који се изводе као "outdoor" ормани, постављати на бетонске темеље одговарајућих димензија (сагласно типу кабинета), у начелу површина око 6 m². Парцела истуреног комутационог степена мора да има приступ на површину јавне намене. У оквиру темеља за смештај кабинета изградити ревизионо окно димензија 80 x 80 x 90 cm, због лакшег прихвата каблова и њиховог увођења у "outdoor"

кабинет. У кабинет се смешта комутациона опрема, систем преноса, исправљач, батерије и разделник. MSAN кабинет се напаја електричном енергијом са насељске мреже 0,4 kV. Комплекс MSAN-а оградити транспарентном оградом (бетонска сокла висине 0,5 m и металана ограда висине 1,2 m).

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.5.4. Гасификација и топлификација

У обухвату плана изграђена је примарна градска гасоводна мрежа на коју је прикључен већи број постојећих мерно-регулационих станица које се налазе ван обухвата плана. Такође, у улици Зетској, у делу улице који се налази у обухвату плана налази се изведена дистрибутивна мрежа ниског притиска.

У обухвату плана нема изведене топловодне мреже и објеката у функцији топлификације.

Обухват плана се делимично налази у обухвату зона топлификације и планирано је прикључење планираних објеката на систем топлификације.

Планира се изградња котларнице за снабдевање топлотном енергијом потрошача у обухвату плана БК „Зетска“, капацитета око 15 MW. Котларница је планирана у источном делу плана и обележена на графичком прилогу. Као енергент за рад котларнице предвиђен је природни гас. У склопу котларнице планира се и мерно регулациона станица.

Неопходно је извршити измештање/каблирање далековода који пролази преко простора дефинисаног за потребе изградње планиране котларнице и мерно регулационе станице.

Тачна локација котларнице и мернорегулационе станица одредиће се и разрадити изразом техничке документације.

Могућа је изградња гасовода притиска до 16 bar и на деоницама које нису дате на графичком прилогу уколико за то буде било потребе под условом да инвеститор обезбеди документацију предвиђену законом.

Приликом изградње гасовода средњег притиска, минимална дозвољена растојања гасовода од објеката (од ближе ивице цеви гасовода до ближе ивице темеља) за гасовод средњег притиска ($10 < \text{MOP} \leq 16 \text{ bar}$) износи 3,0 m, а за максимални радни притисак (MOP) за челичне цеви $4 \text{ bar} < 10 \text{ bar}$ износи 2,0 m. Растојања се изузетно смањити на минимално 1 m уз примену додатних мера заштите дефинисаних Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar. Зона заштите за дистрибутивну гасоводну мрежу ниског притиска ($\text{MOP} < 4 \text{ bar}$) је 1 m са обе стране. У овим појасевима је забрањена изградња објеката и извођење радова и других активности без одобрења оператора дистрибутивног гасоводног система. Дозвољена је изградња саобраћајница и инфраструктурних мрежа у заштитним појасевима примарне градске гасоводне мреже средњег притиска и дистрибутивне гасоводне мреже ниског притиска уз сагласност и одобрење власника (оператера) гасоводне мреже. Тачне трасе гасовода одредиће се техничком документацијом.

Гасоводне мреже и мерно-регулационе станице градити искључиво у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar ("Службени гласник РС", бр. 86/2015) и другим важећим законима и прописима.

Прикључивање објеката у захвату разраде плана на топловодну мрежу извршиће се изградњом прикључних топловода до подстаница у објектима. Прикључна (секундарна) топловодна мрежа извешће се полагањем у простору јавног земљишта (тротоара, саобраћајница) и у оквиру осталог земљишта (на основу пројектне документације).

Како дистрибутивна топловодна мрежа, уколико се налази или планира у оквиру регулације улица спада у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, могуће је издавање решења и за деоницу која није дата на графичком прилогу уколико за то буде било потребе под условом да инвеститор обезбеди документацију предвиђену Законом о планирању и изградњи. Сви прикључци објеката на топловодну мрежу решаваће се у складу са одредбама Законом о планирању и изградњи.

Заштитна зона за топловод износи 1m са обе стране, мерено од спољних ивица цеви. У овој зони је забрањена изградња објеката.

Сви новопланирани објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објеката. (Правилник о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/2011) и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", бр. 69/2012))

2.1.5.5. Водоводна инфраструктура

Подручје Плана у висинском погледу припада првој висинској зони водоснабдевања.

Према условима ЈКП Наиссус за уредно водоснабдевање наведеног подручја потребно је урадити реконструкцију постојећег примарног ценовода АС Ø400 mm веза ДСИ Ø400 mm / ДСИ Ø600 mm у Улици Бојана Митровића (Марина Држића) - Трошарина (ван планског обухвата) и у наставку реконструисати постојећи водовод АС Ø350 mm и АС Ø300 mm у Улици Душана Поповића и уз пругу до АС Ø300 mm /АС Ø300 mm уз пругу према Улици Сестре Баковић и изградити водовод ДСИ Ø400 mm целом дужином (велики део потребне реконструкције је ван планског обухвата).

Постојећа секундарна мрежа у Палилулској улици и Душана Поповића је од азбест-цементних цеви Ø100 mm, склоних пуцању, тако да је потребна реконструкција ради смањења губитака.

Дуж свих саобраћајница у планском обухвату планирана је изградња јавне водоводне мреже. Планирана мрежа је прстенастог типа осим на делу "слепих" саобраћајница.

Изградњу и реконструкцију јавне водоводне мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих. Положај мреже приказан је на графичком прилогу "Мреже и објекти инфраструктуре" и обично је у коловозу на хоризонталном одстојању од 0,5÷1,0 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 ценовод у складу са овим правилима а постојећи укинути. Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1,0 m.

У оквиру појединачних комплекса, потребне количине воде за хидрантску мрежу обезбедити изградњом резервоара и пумпних станица.

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.

2.1.5.6. Канализациона инфраструктура

Дуж улица Душана Поповића и Палилулске изведена канализациона мрежа је општег типа. Дуж Зетске улице канализациона мрежа је сепаратног типа при чему се канализација атмосферских вода на крају улива у општи систем чинећи велики проблем у Душана Поповића у смислу честих поплава и изливања канализације услед преоптерећености система. У том смислу неопходно је будући канализациони систем развијати као сепаратни. Дуж свих саобраћајница планирана је изградња канализационе мреже за употребљене воде која ће се прикључити на постојећу мрежу којој гравитира. Положај мреже је у осовини саобраћајница. На деоници где није било могуће предвидети канализациону мрежу у саобраћајној површини иста је планирана у осталом земљишту са заштитним појасом ширине 3,0 m (по 1,5 m обострано у односу на осовину канализационе цеви). У заштитном појасу забрањена је изградња објеката, садња дрвећа дубоког корена и постављање уређаја који могу угрозити стабилност ценовода. Пре упуштања употребљених вода из објеката у јавну канализацију применити све мере пречишћавања у складу са законом.

Ради растерећења постојећег општег система кроз Душана Поповића, потребно је изградити колектор атмосферских вода према Габровачкој реци и превезати постојећу канализацију атмосферских вода. **Изградња наведеног колектора, са свим неопходним пратећим објектима (ретензија, црпна станица, преливи) је услов за реализацију ПДР-а. Поред тога неопходна је израда студије одвођења атмосферских вода са територије града Ниша, а приоритетно за сливно подручје које гравитира планском обухвату, пре реализације планираних намена.** Атмосферске воде решаваће се на такав начин да се

обезбеди максимално задржавање воде на сливу, инфилтрација и поновно коришћење кишнице. То подразумева:

- испуштање атмосферских вода са кровних површина у зеленило;
- поплочавање слободних површина пропусним плочама;
- обарање ивичњака где год постоји могућност према зеленим површинама;
- решавање одводњавања линијским-површинским одводњавањем на саобраћајницама у смислу израде канала за линијско одводњавање, посебно дуж саобраћајница које се уливају у Душана Поповића, са изливом у зелене површине у Душана Поповића које је неопходно пројектовати као кишне баште;
- изградњу ретензија у оквиру комплекса које ће прихватити и задржати падавине које ће се затим користити за потребе прања асфалтних и бетонских површина као и заливања травнатих и парковских површина. Ретензија може бити подземна или обликом и формом уклопљена у партерно уређење комплекса. Само вишак атмосферских вода може се упустити у будући колектор у Душана Поповића.

Сакупљање атмосферских вода са паркинга вршиће се канализацијом за атмосферске воде и након таложења чврсте фазе кроз таложник и одвајања масти и уља у сепаратору прикључити на јавну мрежу или упустити у ретензију. Сепаратор уља и масти димензионисати на основу срачунате сливне површине и меродавног интензитета кише.

Реализацију канализационе мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих.

2.1.6. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

Парцеле (целе и делови) које сачињавају површине јавне намене су дате у *Табели*:

Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте.

ЦЕЛЕ ПАРЦЕЛЕ
КО Ниш - 2911/2, 7399/9, 7401/12, 7401/18, 7401/20, 7401/22, 9431/13, 11128/7, 11128/25
ДЕЛОВИ ПАРЦЕЛА
КО Ниш - Ћеле Кула: 7395/3, 9397/3, 9397/4, 19823, 7395/3, 7399/25, 7401/16, 7399/28, 7399/20, 7399/21, 7399/22, 7397, 7399/26, 7399/19, 7399/7, 7399/18, 7399/17, 7399/16, 7399/15, 7507, 11147/4, 11147/3, 11128/24, 11128/23, 11128/15, 2907, 3351, 3345/13, 7395/4, 11147/2, 11148/1, 7401/17, 7401/21

2.1.7. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА, ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

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

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

Све 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. Сви нови објекти морају бити изграђени у складу са мерама енергетске ефикасности.

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

Обухват Плана се не налази у обухвату заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, нити у обухвату еколошки значајних подручја и еколошких коридора еколошке мреже РС.

За ново озелењавање препоручује се примена претежно аутохтоних, брзорастућих врста, које имају изражене естетске вредности.

Уколико се приликом реализације Плана и извођења грађевинских радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да исте пријави надлежном Министарству заштите животне средине, као и да предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

Према Условима Завода за заштиту споменика културе Ниш (бр. 1092/1 од 18.08.2022. године) на планском подручју нема непокретних културних добара, али има културних добара која уживају претходну заштиту – Објекти Старе циглане и Објекти у Мокрањчевој бр. 2,4,6,8,18 и 20. Инвеститор је био у обавези да уради посебну студију о валоризацији н.к.д. и добара под предходном заштитом на територији обухвата.

Саставни део Документационе основе Плана је Студија валоризације градитељског наслеђа на простору циглане „Ћеле Кула“ у Нишу.

Овом студијом Прописују се следеће мере, за даљу разраду и поступање:

- очувати делове објекта број 1-главна зграда циглане-на к.п. бр. 7399/26 КО Ниш-Ћеле Кула, који су важни за некадашњи индустријски комплекс и чине његову срж, приоритетно како следи: 1. кружна пећ – обавезно, 2. димњак – пожељно, 3. делови дрвене конструкције и елемената од кованог гвожђа – пожељно, 4. северно прочеље – опционо.

- инкорпорирати очуване делове објекта број 1 са димњаком, у новопроектовани комплекс, на начин који ће обезбедити њихову нову функцију, одржавање, очување и адекватну презентацију;

- приликом детаљне разраде локације и израде урбанистичког пројекта и идејног решења, обавезно је прибавити посебне услове Завода, као и сагласности на урбанистичко-техничку и пројектну документацију.

2.1.9. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Заштита животне средине подразумева поштовање општих превентивних мера заштите животне средине и природе као и свих техничко-технолошких мера и прописа утврђених важећом законском регулативом и условима надлежних органа и организација.

Приликом израде Планова треба тежити очувању вредности природних ресурса и добара, односно рационалном коришћењу природних ресурса у складу са циљевима одрживог развоја.

Планска решења у Плану формирана су у складу са заштитом и унапређењем квалитета животне средине на предметном подручју у складу са решењима датим локалним развојним документима, регионалним развојним и просторним плановима, стратешким, развојним и акционим плановима и др.

План такође даје и сет планских превентивних мера и правила за уређење и коришћење простора и грађење на овом подручју. Наведене мере исказане су детаљније кроз планске циљеве и препоруке за приступ изради и процени утицаја планова, програма и пројеката на нижем хијерархијском нивоу.

Заштита земљишта постиже се кроз:

- санацију и рекултивацију деградираних површина,
 - преиспитивање постојећег концепта управљања комуналним и осталим отпадом и усаглашавање истог са важећом законском регулативом из ове области,
 - спречавање нелегалне градње у будућности,
 - очување квалитета земљишта приликом извођења грађевинских радова,
 - изградњу саобраћајних површина (приступни путеви) од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околно земљиште,
 - изналажење могућности проширења програма мониторинга и успостављање нових мерних места ради добијања свеобухватне/тачне слике о квалитету земљишта у обухвату Плана,
-
- обезбеђивање одговарајуће заштите земљишта и подземних вода постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице;
 -

Заштита квалитета ваздуха постиже се кроз:

- унапређење зеленила и зелених површина у обухвату плана,
- обезбеђивање заштите стамбених зона од емисије загађујућих материја заштитним зеленим појасима формираним од више аутохтоних биљних врста,
- подизање дрвореда дуж саобраћајница, а нарочито у стамбеним зонама,
- за све објекте из којих се емитују загађујуће материје, планирање одговарајућих техничких и технолошких решења, којима се обезбеђује да емисија загађујућих материја у ваздух задовољава прописане граничне вредности дефинисане законском регулативом,
- изналажење могућности успостављања нових мерних станица и места у програму мониторинга ради добијања свеобухватне/тачне слике о квалитету ваздуха у обухвату плана
- код загревања објеката, првенствено планирати прикључивање на постојећи топлотни систем или изградњу локалног топлотног извора - котларнице уз адекватан избор котла, којим се обезбеђују оптимални услови сагоревања; довољну висину димњака, прорачунату на основу потрошње енергента, метеоролошких услова и граничних вредности емисије гасова (продуката сагоревања);

Очување и побољшање квалитета воде постиже се кроз:

- поштовање прописаног режима заштите **подземних вода** (АД „Пивара“ Ниш) и површинских вода и предвиђање свих неопходних мера заштите вода и земљишта од загађивања у редовним и акцидентним ситуацијама,
- инфраструктурно опремање кроз изградњу канализационих система за прикупљање и одвођење отпадних вода,
- изградњу 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.

Обавезно је и регулисање одвођења атмосферске воде са објеката и платоа и хидроизолација објеката, као и прикупљање, канализација и одвођење свих вода (атмосферских, канализационих, хаваријских...) пре, у току и након изградње објекта. (Геолошко геотехнички елаборат)

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

- рекултивацију, озелењавање и уређење деградираних површина и простора на којима је нелегално одлаган отпад,
- подизање зелених заштитних појасева у контакту стамбених и радних зона, односно у контакту пословних комплекса и стамбених зона,
- подизање дрвореда дуж планираних приступних саобраћајница, а у циљу заштите од ветра, заштите од снежних наноса, стварања засене у летњем периоду и сл; при избору врста дрвећа одредити се за врсте које не изазивају повишене алергијске реакције код становништва, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и спадају у претежно аутохтоне врсте;

Еколошка улога као и и унапређење биодиверзитета се може постићи и на површинама које могу бити доступне као што су зелени и браон кровови, зелене фасаде, балкони и др.

Важећим планским документом је предвиђено да минимални проценат зелених површина износи 25% површине грађевинске парцеле, од чега је 10% површине парцеле под зеленим површинама у директном контакту са тлом.

Распоред и организацију зеленила разрадити пројектном документацијом - пројекти уређења слободних површина и/или пројекат хортикултуре. Циљ је стварање естетски уобличеног система зеленила који ће допринети побољшању санитарно-хигијенских услова, естетском оплемењивању средине и визуелном идентитету комплекса.

Основне смернице: функционално зонирање зелених површина, повезивање планираних зелених површина у јединствен систем са пејзажним окружењем, успостављање оптималног односа између изграђених и зелених површина, употреба биљних врста отпорних на еколошке услове средине и у складу са композиционим и функционалним захтевима.

План обавезно прилагодити постојећој дрвенастој вегетацији на јавној површини у циљу очувања зеленог фонда Ниша.

Приликом извођења радова не смеју се озледити ни надземни ни подземни делови стабала из дрвореда са јавне површине.

Смањење комуналне буке постиже се кроз:

- усклађивање планирања са Законом о заштити од буке у животној средини „Сл. гласник РС“, бр. 96/21), као и подзаконским актима донетим на основу овог закона,
- у подручјима са изграђеним стамбеним, пословним и/или привредним објектима на којима се очекује повећан ниво буке, изнад прописаних граничних вредности, обезбедити пројектовање и извођење техничких мера заштите у облику звучних баријера, у складу са архитектонско-грађевинским карактеристикама објекта, којима се обезбеђује да бука која се емитује из техничких и других делова објекта при прописаним условима коришћења и одржавања не прекорачује прописане граничне вредности, према угроженим Зонама и појединачним локацијама,
- дефинисање препорука и правила градње у погледу избора материјала, система и конструкција са звучном заштитом, чиме се омогућава да ниво буке не прелази дозвољене граничне вредности, при прописаним условима коришћења и одржавања уређаја и опреме;

Заштита од нејонизујућих зрачења у нискофреквентном подручју 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,

Заштита од нејонизујућих зрачења - смањење штетног утицаја нејонизујућих зрачења на животну средину и здравље људи, препоручује се кроз мере и услове заштите животне

средине којих треба да се придржавају оператери мобилне телефоније, ради ефикаснијег планирања и изградње мобилне телекомуникационе мреже (нових извора нејонизујућих зрачења у високофреквентном подручју - радио базних станица):

- обавезно спровођење поступка процене утицаја пројекта на животну средину за сваку базну станицу,
- планирање локација за постављање базних станица, које ће у складу са техничким решењем за сваку базну станицу, омогућити изложеност мањег броја грађана, нижим нивоима електромагнетног зрачења,
- постављање антенских система базних станица мобилне телефоније, у зонама повећане осетљивости, на стамбеним и другим објектима и на антенским стубовима само 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 30 m, у случају када је висинска разлика између базе антене и кровне површине објекта у окружењу најмање 10m,
 - базне радиостанице које се граде на отвореном простору потребно је оградити жичаном транспарентном оградом висине до 2,2m.
 - антенски систем базне станице мобилне телефоније, који се поставља на кровној површини стамбеног објекта не сме бити видљив из стамбеног простора или терасе стамбеног објекта на који се поставља, односно стамбеног простора или терасе суседног стамбеног објекта у низу, изузев у случају сагласности власника наведених станова,
- при избору локације за постављање антенских система базних станица мобилне телефоније узети у обзир следеће:
 - могућност постављања антенских система на постојећим антенским стубовима других оператора, грађевинама попут димњака топлана, водоторњева, стубова са рефлекторима, телевизијских стубова и сл,
 - неопходност поштовања постојећих природних обележја локација и пејзажа, избегавати просторе излетишта, заштићена природна добра, заштићене културно-историјске целине, парковске површине и сл,
 - избор дизајна и боје антенских система у односу на објекат или окружење на ком се врши његова инсталација, те потребу/неопходност маскирања базне станице.
 - антенски системи не могу бити постављани на кровним терасама ако на тим етажама постоје просторије у којима људи живе или бораве дуже од 2 сата;

Заштита од пожара:

За потребе израде Плана потребно је применити мере заштите од пожара утврђене Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18-др.закони), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл.гласник РС“, бр. 54/15), Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Сл. гласник СРС“, бр. 44/77, 45/85 и 18/89 и „Сл. гласник РС“ бр. 53/93, 67/93, 48/94, 101/05-др.закони и 54/15-др.закони), важећим техничким прописима и српским стандардима којима је са аспекта заштите од пожара и експлозија уређена област планирања и изградње објеката, опреме, инсталације и уређаја који су у обухвату.

Подстицање енергетске ефикасности кроз:

- примену модела континуираног и системског управљања енергијом, стратешког планирања енергетике и одрживог управљања енергетским ресурсима на локалном нивоу, подстицање одрживог и енергетски ефикасног планирања и изградње у

пословном, јавном и стамбеном сектору, а што доприноси смањењу потрошње енергената и ресурса, односно смањењу емисије штетних гасова у атмосферу,

- успостављање енергетске ефикасности у објектима,
- обезбеђивање ефикасног коришћења енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију објеката, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије;

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

- предузимање мера које обезбеђују заштиту и рационално коришћење земљишта, површинских и подземних вода (АД „Пивара“ Ниш), управљање насталим отпадом у складу са законском регулативом и санацију земљишта у случају изливања уља и горива током рада грађевинских машина и механизације,
- дефинисање локација паркинга, путева за тешку механизацију, позајмишта и складишта грађевинског и материјала из ископа,
- вршење редовног квашења запрашених површина приликом ископа и спречавање расипања грађевинског материјала током транспорта;
- дефинисање обавезе извођача радова да отпадни материјал који настане у процесу изградње (комунални отпад, грађевински материјали и сл.) прописно сакупи, разврста и одложи на за то предвиђену и одобрену локацију;
- дефинисање обавезе извођача радова да отпадне материје које имају својство секундарних сировина, прописно складишти, до предаје лицу које има дозволу за управљање том врстом отпада (складиштење, третман, одлагање и сл.);
- поступање са опасаним отпадом који настане у случају акцидентног цурења уља из камиона или механизације, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“ број 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018) и Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, бр. 92/10);
- 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;
- 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;
- објекте планирати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама,
- применити урбанистички параметар да највећа дозвољена висина или највећа дозвољена спратност објеката буде дефинисана у зависности од карактеристика локације и архитектонско-урбанистичког контекста,
- успостављање мониторинга животне средине у току експлоатације након завршетка изградње сваког планираног инфраструктурног система на предметном подручју;
- дефинисање обавезе инвеститора да се, при изградњи, односно реконструкцији или уклањању објеката, наведених у Листи I и Листи II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 114/08), обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр.135/04, 36/09, 72/09, 43/11-Уставни суд, 14/16, 76/18, 95/18-др.закон и 95/2018-др.закон) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16).

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

Обавезно је поштовање општих услова и мера заштите животне средине, природе, културних добара, техничко-технолошких мера и прописа утврђених позитивном законском регулативом и услова надлежних органа и организација;

Такође је обавезно склађивање Плана у погледу планираних намена простора и њихових утицаја на животну средину са Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025.

За евакуацију комуналног **отпада** на територији Града Ниша, осим за сакупљање опасног отпада, за планиране стамбене и пословне објекте на датом подручју могуће је предвидети према Одлуци о одржавању чистоће на површинама јавне намене и управљања комуналним отпадом следеће посуде за комунални отпад: подземне контејнере запремине 3000l, надземне контејнере запремине 1100l, посуде тј. пластичне канте запремине 120l и посуде за амбалажни отпад запремине до 2t. Тенденција ЈКП Медиана је постављање подземних контејнера као вид најелегантнијег (визуелно најприхватљивијег), најчистијег (најмање утиче на околину) и најекономичнијег (штеди простор приликом постављања у односу на надземне) начина за сакупљање и депоновање комуналног отпада. Посуде за сакупљање отпада морају бити постављене у оквиру границе парцела на којима је предвиђена изградња будућег стамбено - пословног комплекса. Стандард потребног минималног броја посуда за сакупљање отпада за објекте колективног и индивидуалног становања је у складу са предходно наведеном Одлуком.

За колективно становање један типски подземни контејнер запремине 3000l предвиђен је за 40 домаћинстава. За индивидуално становање једна типска посуда од 120l је довољна за једно домаћинство. Комуналне посуде за објекте пословног простора се предвиђају у складу са наменом и категоријом објекта и то је детаљно разјашњено у горе поменутој Одлуци.

За смештај комуналних посуда потребно је одградити адекватну бетонску подлогу са сливником за одвођење атмосферских и оцедних вода, изградити нишу оивичену зеленилом или посебан ограђен бокс од лаке или чврсте конструкције а све према идеји и решењу инвеститора/пројектанта у складу са предходно пројектованим објектима. Површина која је потребна за један подземни контејнер износи 4m². Препорука је да се неколико подземних контејнера 4-6 групишу унутар блока и то по могућству око граничних саобраћајница око урбанистичког комплекса како би се избегло непотребно кретање наших возила саобраћајницама унутар самог комплекса.

Потребан простор испод подземних контејнера је мин. 3m и до те дубине се не смеју предвидети никакве подземне инсталације и инфраструктура. До локације комуналних посуда, потребно је обезбедити директан и неометан прилаз возилима ЈКП "Медиана" и обезбедити слободан манипулативни простор мин. 8m у висину како би контејнери могли несметано да се празне. Прилаз возила и радника се обавља по равној избетонираној подлози, без степеника (тротоар се обавезно ради са закошењем) са успоном до 3% и на том путу не смеју бити паркирана возила која ометају пражњење.

При техничком пријему објекта, неопходно је присуство представника ЈКП "Медиана" који ће утврдити да ли су услови у потпуности испоштовани како би објекти могли бити укључени у оперативни систем за одношење смећа.

2.1.10. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ

Минимални проценат зелених површина у зони мешовите намене износи 25%, од чега у директном контакту са тлом износи 10%.

Под зеленим површинама подразумевају се све зелене површине, укључујући и високо зеленило, зелене кровове, зеленило изнад подземних етажа, и то у следећем односу:

- Високо зеленило (једна садница вреднује се као 5,0m² зеленила)
- Зелени кров (обрачунава се 50% површине крова под зеленилом);
- Зелена фасада (обрачунава се 50% површине фасаде под зеленилом);
- Зеленило изнад подземних етажа (50% површине зеленила);
- Зеленило у директном контакту са тлом (100% површине зеленила).

Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.

У оквиру зоне мешовите намене преиспитати могућност задржавања делова обраслог квалитетним високим растињем. У оквиру биланса површина, у зони мешовите намене предвидети приближно 2,58 хектара зелених површина.

Табела: преглед минималних површина под зеленилом по целинама

Ознака целине	Површина целине (м2)	Минимални проценат зеленила у директном контакту са тлом (м2)	Минимална површина зеленила у директном контакту са тлом (м2)	Минимални укупн проценат зеленила (м2)	Минимална укупна површина зеленила (м2)
A1	9937	10%	993,70	25%	2484,25
A2	1800	10%	180,00	25%	450,00
A3	501	10%	50,10	25%	125,25
A4	1200	10%	120,00	25%	300,00
A5	743	10%	74,30	25%	185,75
B1	5309	10%	530,90	35%	1858,15
B2	20681	15%	3102,15	35%	7238,35
B3	6088	10%	608,80	35%	2130,80
Ц1	7525	15%	1128,75	35%	2633,75
Ц2	15557	10%	1555,70	35%	5444,95
В	2090	10%	209,00	35%	731,50
ТП	511	10%	51,10	25%	127,75
Укупно у склопу грађевинских парцела	71942	11,96%	8604,50	32,96%	23710,50
Зеленило на јавним површинама	-	-	3273,77	-	3273,77
укупно	71942	-	11878,27	-	26984,27 (2,70ha)

Уређивање, поред пејзажног, подразумева и техничко уређење. На зеленим површинама на нагнутим теренима, у коначно обликовање косина морају се укључити одговарајући технички радови за спречавање наглог отицања воде и заустављање њеног ерозивног дејства, попут малих земљаних брана (берми), контурних рустикалних зидића од камена, рустикалних преграда од камена, контурних тераса (градона); контурних јаркова; разних врста плетера, шарпирања јако нагнутих површи на усеку или насипу. На већим површинама под зеленилом, обавезна је изградња довољно широких приступних стаза од тврде подлоге, и са успонима који дозвољавају неометано кретање механизације за редовно обрађивање земљишта, односно обављање одговарајућих мера неге зелених засада.

Дрвенасте врсте морају бити отпорне и брзорастуће, са фитоцидним и бактерицидним дејством. Предност дати аутохтоним врстама отпорним на аерозагађење, које имају густу и добро развијену крошњу, а као декоративне врсте могу се користити и врсте егзота које се могу прилагодити локалним условима, а да при том нису инвазивне и алергене (тополе и сл).

Инвазивне врсте које треба избегавати су: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац), *Amorpha altissima* (багремац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсиљванијски јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза) и др.

У озелењавању користити велики број аутохтоних (домаћих) и алохтоних (егзота) врста, како четинара, тако и лишћара у форми дрвећа, украсног шибља-жбуње, повијуше-пењачице, живе ограде, цветне површине и травњак.

Могуће је издвојити неколико основних група дрвенастих биљака по облику силуете биљке.

1. Усправни, танки уско-пирамидални облици, код којих раст стабла показује изразиту тенденцију у вис. Пречник крошње износи $R=1,5m$.
2. Купасти и пирамидални облици, карактеристични су за већину четинара где је однос ширине крошње у доњем делу према висини 1:3-1:5. Пречник крошње износи $R=2m$.
3. Овални заобљени облици, карактеристични су за већину листопадног дрвећа што је њихова основна форма. Стабла права, гране правилно распоређене око стабла са пуно листа и цвета. Својим изгледом ово дрвеће делује смирујуће. Пречник крошње износи $R=3m$.
4. Грмасти широки облици, карактеристика је за јако, снажно дрвеће код ког је ширина крошње већа од висине и својим изгледом дочаравају снагу, сигурност, дуговечност. Гране су тако распоређене да скоро заузимају хоризонталан положај. Пречник крошње износи $R=10m$.
5. Висећи или жалосни облици, чије гране својим крајевима висе ка земљи, зависно од облика, неке одмах по избијању висе на доле, док друге у благо повијеном луку. Пречник крошње износи $R=3m$.
6. Кугласт или лоптаст облик, је са карактеристичном крошњом која се ретко среће као чист природни облик, а однос ширине-висине крошње 1:1. Пречник крошње износи $R=8m$.

Украсно шибље-жбуње, спада у групу вишегодишњих биљака са различитим захтевима, зависно од врсте, према земљишту, светлости, да ли воле сенку и сл.. Жбуње не достиже висину дрвећа и обично из корена полази више стабљика које стварају крошњу од земље или врло ниску.

Биљке повијуше-пењачице, користе се за вертикално озелењавање и могу да буду зимзелене или листопадне, а по дужини трајања једногодишње и вишегодишње. Својим дугачким и разгранатим стаблом неке пењачице могу да прекрију читаву фасаду вишеспратне зграде. Поред интересантног облика и боје цвета и плода, неке пењачице се одликују и интересантним обликом и бојом лишћа, како у току пролећа и лета тако и у јесен и зиму.

Живе ограде, представљају густе линијске насаде, састављене од дрвенастих и жбунастих врста. Употребљавају се првенствено у заштитне и декоративне сврхе. Са њима се уоквиравају територијално и просторно баште, паркови, булевари, улице, обална подручја, алеје, куће идр. Живе ограде, као и остало зелено растиње, смањују градски шум, обогаћују ваздух кисеоником и повећавају влажност околног ваздуха.

Заснивање зеленог крова - екстензивни тип, екстензивни зелени кровови првенствено су осмишљени као декоративне површине које истовремено пружају и еколошку корист. Нису осмишљени за рекреативне активности па због тога имају ограничен приступ, само за одржавање.

На припремљену АБ плочу формирати цементни естрих као слој за пад (нагиб $\geq 1\%$), затим поставити парну брану, термоизолациони слој, хидроизолацију, противкоренску мембрану, дренажни систем, филтер слој против испирања хумуса, хумусни слој помешан са песком и на крају вегетациони слој у виду тепих травњака ливадског типа. Избор биљака које се могу засадити протеже се од траве, преко патуљастог жбуња до цветних биљака.

У већини случајева користи се ниско растиње које има високу отпорност на суве климатске услове, као што су ливадске траве, различите врсте цвећа, па чак и поједино лековито и повтарско биље, у зависности од приступачности кровној површини.

Основна предност екстензивних зелених кровова огледа се у мањој техничкој захтевности, што их чини лакшим, јефтинијим и бржим за уградњу. Поред тога ова врста зелених кровова изискује врло скромно одржавање.

Заснивање травњака, у склопу сваке уређене зелене површине има многоструку функцију, било да се ради о травњаку као посебној површини, било о површини на којој су распоређени остали биљни елементи (цвеће, жбуње или дрвеће-украсна стабла). Значај травњака се огледа у украсној улози, санитарно-хигијенској, у активној и пасивној рекреацији. Поред наведених функција, травне површине на неком земљишту спречавају његово ситњење и стварање прашине или блата. У односу на функцију и место налажења, постоје више врста травњака, и то: партерни, спортски, парковски, ливадски и за специјалне намене.

Стандардне саднице морају да задовоље следеће услове:

- морају бити потпуно здраве, без механичких повреда и трулежи, морају да имају добро развијену форму, односно добро изражен хабитус, изражен врх (ако је то особност врсте) и развијене гране свуда око дебла,
- на деблу не сме да буде никаквих повреда, рана и пукотина, дебло мора да буде право, са малим падом пречника (осим ако је то особина врсте),
- коренов систем мора да буде добро развијен, без сувишних и сувише дугих главних жила.

Пре садње, неопходно је извршити хумусирање у слоју од мин 20cm на целој површини планираној за зеленило. Приликом садње неопходно је додати ђубриво и фину баштенску земљу у оквиру сваке садне јаме. Истовремено, приликом сађења мора се водити рачуна о одстојању садница од инсталација инфраструктуре:

Табела : Удаљеност зеленила од инфраструктуре

Инсталација	Дрвеће	Шибље
Водовод	1,5 m	1,5 m
Канализација	1,5 m	1,5 m
NN вод	2,0 m	0,5 m
ТТ мрежа	1,5 m	1,0 m
Гасовод	1,5 m	1,5 m

Обавезни су обострани дрвореди у свим новопланираним саобраћајницама, као и озелењавање постојећих, тамо где просторни услови то омогућавају. Дрвореде планирати уз пешачке, трим и бициклистичке стазе. Позиције наведених дрвореда дефинисати кроз даљу разраду техничком документацијом. У деловима где није могуће предвидети дрвореде због просторних ограничења доказати кроз техничку документацију да формирање дрвореда није могуће или да није оправдано. У деловима тротоара где је предвиђен дрворед не предвиђати инфраструктуру.

Слободне површине у у оквиру зоне мешовите намене у заједничком коришћењу

На грађевинским парцелама које имају више од три стамбене јединице, обавезно је планирати слободне површине у заједничком коришћењу.

Слободне површине у заједничком коришћењу су све оне слободне површине које служе станарима у целини, за обављање различитих слободних активности.

Слободне површине не укључују зелене површине, саобраћајне површине, паркинге и комуникације.

Минимални проценат слободних површина у заједничком коришћењу износи 20% површине парцеле, од чега 15% површине треба остварити на отвореном простору (у контакту са глом, у партеру, на отвореним терасама или проходним крововима).

Слободне површине у заједничком коришћењу не укључују зелене површине, паркинг места, рампе, техничке просторије, хоризонталне и вертикалне комуникације и све површине намењене аутомобилима, контејнерима и сл.

Слободне површине у заједничком коришћењу треба функционално дефинисати (као зоне за миран одмор, игру деце, простори за дружење, рекреацију и сл.) и повезати их са зеленим површинама и саобраћајним површинама и комуникацијама.

2.1.11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Сви планирани објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објеката, (Правилник о енергетској ефикасности зграда (“Службени гласник РС”, бр. 61/11 и 44/18-други пропис)). Овим правилником ближе се прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте.

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

Правилник се примењује на:

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

Одредбе овог правилника не примењују се на:

- зграде за које се не издаје грађевинска дозвола;
- зграде које се граде на основу привремене грађевинске дозволе, као и зграде које се граде на основу грађевинске дозволе за припремне радове;

-
- радионице, производне хале, индустријске зграде које се не греју и не климатизују;
 - зграде које се повремено користе током зимске и летње сезоне (мање од 25% времена трајања зимске односно летње сезоне).

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

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

Мере енергетске ефикасности градње за планиране објекте

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

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

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

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

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

Мере за постизање енергетске ефикасности постојећих зграда:

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

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

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

Сертификат о енергетским својствима зграда (енергетски пасош) морају имати све нове зграде, као и постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим зграда које су правилником изузете од обавезе енергетске сертификације.

Правилник којим се ближе прописују услови, садржина и начин издавања је Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", бр. 69/12 и 44/18-други пропис).

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

Зграде за које није потребно прибављање енергетског пасоша су:

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

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

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

2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

Правила грађења важе за целокупно подручје Плана.

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

У склопу зона нешовите намене предвиђа се изградња високих објеката. Основни габарит и волумен високог објекта састоји се од следећих делова:

- База високог објекта (Б)
- Тело високог објекта (Т)

Базу високог објекта (Б) чини корпус моноволуменског карактера у свом приземном или вишестажном волумену који је претежно намењен комерцијалним и јавним делатностима и гаражирању.

Тело високог објекта (Т) чини корпус на нивоима изнад базе високог објекта (Б) који је намењен претежно вишепородичном становању са пратећим потребним техничким просторијама.

2.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења важе за све објекте и намене.

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

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

У оквиру зона мешовите намене становање, пословање, јавне намене, угоститељство, услуге и сервиси, занатство, инфраструктура и спорт и рекреација представљају компатибилне намене. Површине и објекти јавне намене и уређени зелени и спортско-рекреативни простори одговарајућег капацитета представљају обавезујућу намену у склопу зона мешовите намене. Забрањена намена су производња и садржаји који угрожавају животну средину.

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

На планском подручју могућа је изградња објеката за основне и компатибилне намене, како је приказано на графичком прилогу бр. 3: "Детаљна намена површина и подела на карактеристичне целине" Р 1:2500, и описано у поглављу 2.1.2. ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА, СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА.

На парцелама које излазе искључиво на јавну колско пешачку површину, без обзира на предвиђену намену и прописану спратност, ограничава се максимална висина на 15м.

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

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

За све високе објекте неопходно је обезбедити одговарајуће приступе за ватрогасна возила, у складу са важећом регулативом која се односи на заштиту од пожара.

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

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

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

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза и површину која омогућава изградњу објекта у складу са наменом предвиђеном Планом. У одређеним, специфичним случајевима могуће је и одступање од облика правоугаоника или трапеза.

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 грађења дефинисаним овим планом.

Ширином парцеле се сматра ширина фронта парцеле према јавној саобраћајној површини. Изузетак чине парцеле унутар блока, парцеле које на јавну саобраћајну површину излазе делом парцеле за колски приступ, а у зони изградње имају довољну ширину дефинисану правилима грађења и парцеле у продужетку слепих улица – прилаза. Могуће је формирати грађевинску парцелу и у таквим случајевима.

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

Основна правила парцелације и препарцелације

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

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

Исправка граница суседних парцела

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

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

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

Грађевинске линије према регулацији, дефинисане су на графичком прилогу. грађевинска линија приказана на овом графичком прилогу је линија до које је максимално дозвољено грађење на и изнад површине земље. Објекат се може градити и на одређеној удаљености од грађевинске линије (ка унутрашњости грађевинске парцеле). Подземне етаже

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

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

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

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели у непрекинутом или прекинутом низу, као слободностојећи, двојни или полуатријумски објекат. Типологија изградње одређена је просторно-програмском концепцијом - архитектонским концептом која је приложена уз овај План. За изградњу и доградњу објеката на међи у складу са дефинисаним архитектонским концептом није потребна сагласност суседа.

Минимално одстојање објекта од границе грађевинске парцеле коју не додирује дефинисано је позицијом грађевинских линија.

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

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

Уколико се приликом спровођења Плана укаже потреба за додатним дефинисањем грађевинских линија, односно положаја планираних објеката на грађевинској парцели, исто је могуће остварити изразом урбанистичког пројекта, што се неће сматрати одступањем од Плана.

2.2.1.5. Удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Минимално међусобно растојање између објеката дефинисано је грађевинским линијама. Уколико нису дефинисане грађевинске линије међусобна удаљеност нових и околних објеката на странама које се не додирују (околним објектима се не сматрају помоћни објекти), износи половину висине вишег објекта, односно четвртину висине вишег објекта, уколико објекти не садрже отворе за осветљење стамбених просторија, али не може бити мања од 5,0m.

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

Уколико се објекат каскадно смиче референта висина за одређивање растојања од суседног објекта или бочне границе парцеле сваког од делова објекта је висина тог дела објекта.

2.2.1.6. Услови изградње других објеката на истој грађевинској парцели

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

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

2.2.1.7. Максимална висина објекта у односу на нагиб терена

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

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

Лифтовске кућице, димњаци, вентилације и излази на кров не улазе у висину објекта.

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

Дозвољена је изградња сутерена са стамбеном, пословном или јавном наменом, а у складу са конфигурацијом терена, при томе бар један зид сутерена мора да буде изнад терена и може да има отворе за дневно осветљење стамбених просторија.

2.2.1.8. Кота приземља

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

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

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

За објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине.

За објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих, претходно наведених тачака.

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

2.2.1.9. Ограђивање парцела

Ограђивање парцела није дозвољено, осим уколико другачије није дефинисано посебним правилима грађења. Комплекси мешовите намене треба да буду обједињени, са јавним, комерцијалним и спортско-рекреативним садржајима на нижим етажама који треба да буду приступачни свим корисницима. Ограђивање је дозвољено у специфичним случајевима дефинисаним у посебним правилима грађења за поједине зоне.

Уколико је дозвољено ограђивање се врши унутар грађевинске парцеле и унутар регулације.

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

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

Тип, висина и остали елементи ограђивања, уколико је дозвољено, прописани су посебним правилима грађења.

2.2.1.10. Постављање спољних степеница

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

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

2.2.1.11. Правила за реконструкцију, доградњу, адаптацију и санацију постојећих објеката

У захвату овог Плана предвиђено је уклањање постојећих објеката, осим објекта Старе циглане у склопу целине А1. Реконструкција и доградња овог објекта врши се у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе Ниш.

До њиховог уклањања могуће је вршити радове на реконструкцији, адаптацији, санацији и текућем/инвестиционом одржавању постојећих објеката, уз задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика, уколико ти радови нису у супротности са јавним

садржајима и објектима, и уколико не угрожавају функционисање садржаја и објеката на суседним парцелама.

2.2.1.12. Правила за архитектонско обликовање објеката

Архитектонско, обликовно решење и материјализација објеката треба да буду савремени, у складу са временом у коме настају и наменом објеката, али и да поштују наслеђене вредности и идентитет локације. Препоручује се да се кроз волумене објеката, обликовно решење и материјализацију провуче дух старе циглане, као аутентична вредност локације.

Постојећи заштићени објекат се, у деловима који се евентуално задржавају као аутентични, и материјализује у складу са аутентичном материјализацијом (опека). Делови који се дограђују или реконструишу третирају се савремено, како би се јасно одвојили од аутентичних делова објекта.

Предвиђено је очување делова објекта, а на основу израђене Студије валоризације градитељског наслеђа на простору циглане „Ђеле Кула“ у Ниш, који су важни за некадашњи индустријски комплекс:

- северно прочеље,
- димњак,
- кружна пећ,
- евентуално делови дрвене конструкције и елемената од кованог гвожђа.

Очуване делове објекта број 1 са димњаком потребно је инкорпорирати у новопроектовани комплекс, на начин који ће обезбедити њихову нову функцију, одржавање, очување и адекватну презентацију.

Приликом детаљне разраде локације и израде идејног решења, обавезно је прибавити посебне услове Завода за заштиту споменика културе Ниш, као и сагласности на урбанистичко-техничку и пројектну документацију.

Кровове база објеката потребно је пројектовати као равне, проходне, зелене кровове. Ови кровови доминантно имају функцију унутарблоковских слободних површина за јавно коришћење, са наменом уређених зелених површина, спорта и рекреација и простора за социјализацију.

Обавезујуће је и коришћење равних зелених кровова и код тела објеката, како би се унапредио амбијент и забржале атмосферске воде.

2.2.1.13. Услови заштите животне средине, хигијенски услови, заштита о пожара, безбедносни услови, заштита суседних објеката

Мере и услови заштите утврђују се према нормативима и прописима за конкретну намену.

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

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

2.2.1.14. Зелене површине

Минимални проценат зелених површина износи 25% површине грађевинске парцеле. У случају да је појединачним правилима по зонама (наменама), дат већи минимални проценат зелених површина од 25%, важи тај параметар.

Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 10% површине парцеле.

Под зеленим површинама подразумевају се све зелене површине, укључујући и високо зеленило, зелене кровове, зеленило изнад подземних етажа, зелене фасаде, и то у следећем односу:

- Високо зеленило (саднице се вреднују у складу са приложеном табелом)
- Зелени кров (обрачунава се 50% површине крова под зеленилом);
- Зелена фасада (обрачунава се 50% површине фасаде под зеленилом);
- Зеленило изнад подземних етажа (50% површине зеленила);
- Зеленило у директном контакту са тлом (100% површине зеленила).

У озелењавању користити велики број аутохтоних (домаћих) и алохтоних (егзота) врста, како четинара, тако и лишћара у форми дрвећа, украсног шибља-жбуње, повијуге-пењачице, живе ограде, цветне површине и травњак.

Могуће је издвојити неколико основних група дрвенастих биљака по облику силуете биљке.

Високо зеленило - типови и начин обрачуна

Тип	Пречник крошње	Минимално растојање између садница	Начин вредновања садница (м ² зеленила)
Усправни, танки уско-пирамидални облици, код којих раст стабла показује изразиту тенденцију у вис	R=1,5m	2,0m	5,0 m ²
Купасти и пирамидални облици, карактеристични су за већину четинара где је однос ширине крошње у доњем делу према висини 1:3-1:5	R=2,0m	2,5m	5,0m ²
Овални заобљени облици, карактеристични су за већину листопадних дрвећа што је њихова основна форма. Стабла права, гране правилно распоређене око стабла са пуно листа и цвета.	R=3,0m	3,5m	5,0m ²
Грмасти широки облици, карактеристика је за јако, снажно дрвеће код ког је ширина крошње већа од висине и својим изгледом дочаравају снагу, сигурност, дуговечност. Гране су тако распоређене да скоро заузимају хоризонталан положај	R=10,0m	10,0m	10,0m ²
Висећи или жалосни облици, чије гране својим крајевима висе ка земљи, зависно од облика, неке одмах по избијању висе на доле, док друге у благо повијеном луку	R=3,0m	3,5m	5,0m ²
Кугласт или лоптаст облик, је са карактеристичном крошњом која се ретко среће као чист природни облик, а однос ширине-висине крошње 1:1	R=8,0m	8,0m	10,0 m ²

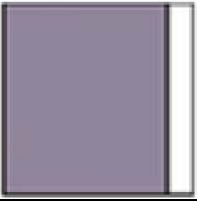
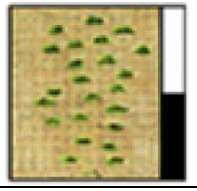
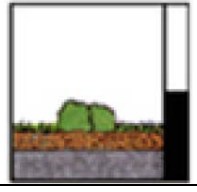
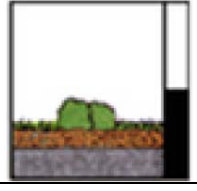
Бетонске растер плоче не представљају зелену површину, али улазе у обрачун еколошког индекса.

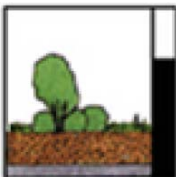
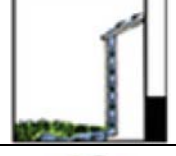
2.2.1.15. Еколошки индекс

Еколошки индекс представља показатељ урбанистички показатељ, чија се задата вредност постиже комбинацијом различитих еколошких урбанистичких параметара (као што су површине зеленила у директном контакту са тлом, полупорозне површине, разноликост вегетације, број и квалитет посађеног дрвећа, површине озелењеног крова или озелењеног зида...), чиме се значајно доприноси еколошком комфору при свакој новој изградњи. Он изражава ниво еколошког комфора и бидоверзитета при изградњи нових објеката и комплекса.

Еколошки индекс (ЕИ) парцеле представља количник збира површина (П) појединачних еколошки функционалних простора парцеле (Т1, Т2,...) помножених са одговарајућим тежинским фактором (ТФ1, ТФ2,...) и укупне површине парцеле.

Типови површина и садница који улазе у обрачун еколошког индекса и њихови тежински фактори

Тип површине или саднице	Тип површине или саднице	Тежински фактор
	Т1 - Површине непропусним застором (асфалт, бетон...)	Ф1 - 0,0
	Т2 - Површине под делимично пропусним застором (бехатон плоче)	Ф2 - 0,2
	Т3 - Полупорозне површине (растер плоче, декинг...)	Ф3 - 0,4
	Т4 - Зелене површине на подземном објекту и зелени кровови са земљишном супстратом мање дубине – до 40цм	Ф4 - 0,5
	Т5 - Зелене површине на подземном објекту и зелени кровови са земљишном супстратом средње дубине – од 40цм до 100цм	Ф5 - 0,7

	T6 - Зелене површине на подземном објекту и зелени кровови са земљишном супстратом велике дубине – преко 100цм	Ф6 - 0,9
	T7 - Зелене површине у директном контакту са тлом	Ф7 - 1,0
	T8 - Жардињере на терасама	Ф8 - 0,7
	T9 - Зелене фасаде	Ф9 - 0,5
	T10 - Водене површине	Ф10 - 0,5
	T11 - Кишне баште и биоретензије	T11 - 1,5
	T12 - Дрвеће са пречником крошње до 3м	Ф12 - 5,0м2
	T13 - Дрвеће са пречником крошње преко 3м	Ф13 - 10,0м2

Вредност еколошког индекса срачунава се по формули:

$$I_e = T1 \times \Phi1 + T2 \times \Phi2 + T3 \times \Phi3 + T4 \times \Phi4 + T5 \times \Phi5 + T6 \times \Phi6 + T7 \times \Phi7 + T8 \times \Phi8 + T9 \times \Phi9 + T10 \times \Phi10 + T11 \times \Phi11 + T12 \times \Phi12 + T13 \times \Phi13$$

где је I_e вредност еколошког индекса, T површина или број садница према типу из табеле изнад, а Φ вредност тежинског фактора за предметну површину или садницу.

2.2.1.16. Слободне површине у заједничком коришћењу у функцији становања

На грађевинским парцелама које имају више од три стамбене јединице, обавезно је планирати слободне површине у заједничком коришћењу.

Слободне површине у заједничком коришћењу су све оне слободне површине које служе станарима у целини, за обављање различитих слободних активности. Слободне површине не укључују зелене површине, саобраћајне површине, паркинге и комуникације.

Минимални проценат слободних површина у заједничком коришћењу износи 20% површине парцеле, од чега 15% површине треба остварити на отвореном простору (у контакту са тлом, у партеру, на отвореним терасама или проходним крововима).

Слободне површине у заједничком коришћењу треба функционално дефинисати (као зоне за миран одмор, игру деце, простори за дружење, рекреацију и сл.) и повезати их са зеленим површинама и саобраћајним површинама и комуникацијама.

2.2.2. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

2.2.2.1. ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ – ЦЕЛИНА А1

Целина А1 представља део зоне мешовите намене. У склопу ове целине налази се и објекат Старе циглане, који је под заштитом. Предвиђена је реконструкција и доградња овог објекта, као и изградња нових објеката на парцели. У склопу објекта Старе циглане потребно је предвидети и обавезујући јавни садржај – тржницу, као посебан део објекта.

Правила грађења - целина А1

1.	Намена - основна (претежна)	становање, пословање, јавне намене
2.	Намена - компатибилна	површине и објекти јавне намене, угоститељство, услуге и сервиси, занатство, инфраструктура
3.	Намена - обавезујућа	површине и објекти/посебни делови објеката јавне намене у склопу базе објеката и уређени зелени простори, као и простори за социјализацију; у склопу објекта Старе циглане посебан део објекта намењен тржници
4.	Намена - забрањена	производња и садржаји који угрожавају животну средину, становање у базама објеката
5.	Услови за формирање грађевинске парцеле	Целина А1 формира се као јединствена грађевинска парцела намењена комплексу мешовите намене.
6.	Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 70% за базе објеката до 50% за тела објеката
7.	Постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу да прелазе грађевинску линију више од 1,60м на делу објекта вишем од 3,00м. Испад не могу да прелазе регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
8.	Постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта слободностојећег типа изградње и линије суседне грађевинске парцеле је 5,0м.
9.	Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Дефинисана општим правилима грађења
10.	Дозвољена висина објекта	до 50м, база објекта до 18м За високе објекте прибавити посебне услове Директората цивилног ваздухопловства. Приликом планирања високих објеката имати у виду зоне полетно-слетних рави аеродрома

11.	Услови за изградњу објеката на парцели	дозвољава се изградња више објеката на грађевинској парцели, у складу са дефинисаним компатибилностима и прописаним удаљењима
12.	Зелене површине	минимално 25% површине комплекса, од чега 10% у директном контакту са тлом.
13.	Еколошки индекс	минимално 0,30
14.	Слободне површине у заједничком коришћењу	минимално 20%, од тога минимално 15% на отвореном
15.	Паркирање	паркирање обезбедити на нивоу целине; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70 m ² корисне површине пословног простора
16.	Ограђивање	Није дозвољено ограђивање комплекса
17.	Типологија изградње	Објекти у склопу целине А1 су постављени као слободностојећи комплекс, без постављања објеката на међу са суседним грађевинским парцелама. Међусобно објекти могу бити слободностојећи или повезани и формирати низ.

2.2.2.2. ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ – ЦЕЛИНА А2

Целина А2 представља део зоне мешовите намене. У склопу ове целине нема изграђених објеката. Састоји се од три катастарске парцеле. Препоручује се повезивање ове целине са целинама А1 и А3 у јединствени комплекс, и у том случају важе максимални урбанистички параметри дефинисани овим посебним правилима грађења. У случају да се ове целине не повежу, а имајући у виду чињеницу да целина А2 излази само на колско-пешачки прилаз, максимална висина у целини се ограничава на 15м.

Правила грађења - целина А2

1.	Намена - основна (претежна)	становање, пословање
2.	Намена - компатибилна	површине и објекти јавне намене, угоститељство, услуге и сервиси, занатство, инфраструктура
3.	Намена - обавезујућа	-
4.	Намена - забрањена	производња и садржаји који угрожавају животну средину, становање у базама објеката
5.	Услови за формирање грађевинске парцеле	Целина А2 састоји се од три катастарске парцеле које могу да се формирају као јединствена грађевинска парцела. Могуће је и задржавање постојећих катастарских парцела као грађевинских.
6.	Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 60% за базе објеката до 50% за тела објеката
7.	Постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу да прелазе грађевинску линију више од 1,60м на делу објекта вишем од 3,00м. Испад не могу да прелазе регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

8.	Постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта слободностојећег типа изградње и линије суседне грађевинске парцеле је 5,0м.
9.	Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Дефинисана општим правилима грађења
10.	Дозвољена висина објекта	до 50м, база објекта до 18м За високе објекте прибавити посебне услове Директората цивилног ваздухопловства. Приликом планирања високих објеката имати у виду зоне полетно-слетних равни аеродрома
11.	Услови за изградњу објеката на парцели	дозвољава се изградња више објеката на грађевинској парцели, у складу са дефинисаним компатибилностима и прописаним удаљењима
12.	Зелене површине	минимално 25% површине комплекса, од чега 10% у директном контакту са тлом.
13.	Еколошки индекс	минимално 0,30
14.	Слободне површине у заједничком коришћењу	минимално 20%, од тога минимално 15% на отвореном
15.	Паркирање	паркирање обезбедити на нивоу целине; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70 m2 корисне површине пословног простора
16.	Ограђивање	Није дозвољено ограђивање комплекса
17.	Типологија изградње	Објекти у склопу целине А2 су међусобно постављени као објекти у низу. Са северне стране, према к.п.бр. 7399/2 К.О. Ниш „Ђеле Кула“ овај низ је прекинут. Са јужне стране објекти се постављају на међу са к.п.бр. 7399/6 К.О. Ниш „Ђеле Кула“ (целина А3)

2.2.2.3. ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ – ЦЕЛИНА А3

Целина А3 представља део зоне мешовите намене. У склопу ове целине нема изграђених објеката. Састоји се од једне катастарске парцеле. Препоручује се повезивање ове целине са целинама А1 и А3 у јединствени комплекс, и у том случају важе максимални урбанистички параметри дефинисани овим посебним правилима грађења. У случају да се ове целине не повежу, а имајући у виду чињеницу да целина А3 излази само на колско-пешачки прилаз, максимална висина у целини се ограничава на 15м.

Правила грађења - целина А3

1.	Намена - основна (претежна)	становање, пословање
2.	Намена - компатибилна	површине и објекти јавне намене, угоститељство, услуге и сервиси, занатство, инфраструктура
3.	Намена - обавезујућа	-
4.	Намена - забрањена	производња и садржаји који угрожавају животну средину, становање у базама објеката

5.	Услови за формирање грађевинске парцеле	Целина А3 састоји се од једне катастарске парцеле која представља и грађевинску парцелу.
6.	Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 60% за базе објеката до 50% за тела објеката
7.	Постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу да прелазе грађевинску линију више од 1,60м на делу објекта вишем од 3,00м. Испад не могу да прелазе регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
8.	Постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта слободностојећег типа изградње и линије суседне грађевинске парцеле је 5,0м.
9.	Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Дефинисана општим правилима грађења
10.	Дозвољена висина објекта	до 50м, база објекта до 18м За високе објекте прибавити посебне услове Директората цивилног ваздухопловства. Приликом планирања високих објеката имати у виду зоне полетно-слетних равни аеродрома
11.	Услови за изградњу објеката на парцели	дозвољава се изградња више објеката на грађевинској парцели, у складу са дефинисаним компатибилностима и прописаним удаљењима
12.	Зелене површине	минимално 25% површине комплекса, од чега 10% у директном контакту са тлом.
13.	Еколошки индекс	минимално 0,30
14.	Слободне површине у заједничком коришћењу	минимално 20%, од тога минимално 15% на отвореном
15.	Паркирање	паркирање обезбедити на нивоу целине; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70 m2 корисне површине пословног простора
16.	Ограђивање	Није дозвољено ограђивање комплекса
17.	Типологија изградње	Објекат у склопу целине А3 је типолошки постављен као објекат у прекинутом низу, на међи са к.п.бр. 7399/5 К.О. Ниш „Беле Кула“ са северне стране.

2.2.2.4. ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ – ЦЕЛИНА А4

Целина А4 представља део зоне мешовите намене. У склопу ове целине нема изграђених објеката. Састоји се од једне катастарске парцеле. Препоручује се повезивање ове целине са целинама А1 или Б1.

Правила грађења - целина А4

1.	Намена - основна (претежна)	становање, пословање
2.	Намена - компатибилна	површине и објекти јавне намене, угоститељство, услуге и сервиси, занатство, инфраструктура
3.	Намена - обавезујућа	-
4.	Намена - забрањена	производња и садржаји који угрожавају животну средину, становање у базама објеката
5.	Услови за формирање грађевинске парцеле	Целина А4 састоји се од једне катастарске парцеле која представља и грађевинску парцелу.
6.	Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 60% за базе објеката до 50% за тела објеката
7.	Постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу да прелазе грађевинску линију више од 1,60м на делу објекта вишем од 3,00м. Испади не могу да прелазе регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
8.	Постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта слободностојећег типа изградње и линије суседне грађевинске парцеле је 5,0м.
9.	Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Дефинисана општим правилима грађења
10.	Дозвољена висина објекта	до 50м, база објекта до 18м За високе објекте прибавити посебне услове Директората цивилног ваздухопловства. Приликом планирања високих објеката имати у виду зоне полетно-слетних равни аеродрома
11.	Услови за изградњу објеката на парцели	дозвољава се изградња више објеката на грађевинској парцели, у складу са дефинисаним компатибилностима и прописаним удаљењима
12.	Зелене површине	минимално 25% површине комплекса, од чега 10% у директном контакту са тлом.
13.	Еколошки индекс	минимално 0,30
14.	Слободне површине у заједничком коришћењу	минимално 20%, од тога минимално 15% на отвореном
15.	Паркирање	паркирање обезбедити на нивоу целине; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70 m ² корисне површине пословног простора

16.	Ограђивање	Није дозвољено ограђивање комплекса
17.	Типологија изградње	Објекат у склопу целине А3 је типолошки постављен као слободностојећи објекат.

2.2.2.5. ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ – ЦЕЛИНА А5

Целина А5 представља део зоне мешовите намене. У склопу ове целине нема изграђених објеката. Састоји се од једне катастарске парцеле. Препоручује се повезивање ове целине са целином Б1 у јединствени комплекс, и у том случају важе максимални урбанистички параметри дефинисани овим посебним правилима грађења. У случају да се ове целине не повежу, а имајући у виду чињеницу да целина А5 излази само на колско-пешачки прилаз, максимална висина у целини се ограничава на 15м.

Правила грађења - целина А5

1.	Намена - основна (претежна)	становање, пословање
2.	Намена - компатибилна	површине и објекти јавне намене, угоститељство, услуге и сервиси, занатство, инфраструктура
3.	Намена - обавезујућа	-
4.	Намена - забрањена	производња и садржаји који угрожавају животну средину, становање у назама објеката
5.	Услови за формирање грађевинске парцеле	Целина А5 састоји се од једне катастарске парцеле која представља и грађевинску парцелу.
6.	Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 60% за базе објеката до 50% за тела објеката
7.	Постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу да прелазе грађевинску линију више од 1,60м на делу објекта вишем од 3,00м. Испад не могу да прелазе регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
8.	Постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта слободностојећег типа изградње и линије суседне грађевинске парцеле је за базу објекта 3,5м а за тело објекта 5м.
9.	Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Дефинисана општим правилима грађења
10.	Дозвољена висина објекта	до 50м, база објекта до 18м За високе објекте прибавити посебне услове Директората цивилног ваздухопловства. Приликом планирања високих објеката имати у виду зоне полетно-слетних равни аеродрома
11.	Услови за изградњу објеката на парцели	дозвољава се изградња више објеката на грађевинској парцели, у складу са дефинисаним компатибилностима и прописаним удаљењима
12.	Зелене површине	минимално 25% површине комплекса, од чега 10% у директном контакту са тлом.

13.	Еколошки индекс	минимално 0,30
14.	Слободне површине у заједничком коришћењу	минимално 20%, од тога минимално 15% на отвореном
15.	Паркирање	паркирање обезбедити на нивоу целине; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70 m ² корисне површине пословног простора
16.	Ограђивање	Није дозвољено ограђивање комплекса
17.	Типологија изградње	Објекат у склопу целине А5 је типолошки постављен као слободностојећи објекат.

2.2.2.6. ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ – ЦЕЛИНА Б1

Целина Б1 представља део зоне мешовите намене. У склопу ове целине постојали су стари индустријски објекти који нису у функцији и урушени су.

Правила грађења - целина Б1

1.	Намена - основна (претежна)	становање, пословање
2.	Намена - компатибилна	површине и објекти јавне намене, угоститељство, услуге и сервиси, занатство, инфраструктура
3.	Намена - обавезујућа	површине и објекти/посебни делови објеката јавне намене у склопу базе објеката и уређени зелени простори, као и простори за социјализацију
4.	Намена - забрањена	производња и садржаји који угрожавају животну средину, становање у базама објеката
5.	Услови за формирање грађевинске парцеле	Целина Б1 формира се као јединствена грађевинска парцела намењена комплексу мешовите намене.
6.	Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 70% за базе објеката до 50% за тела објеката
7.	Постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу да прелазе грађевинску линију више од 1,60м на делу објекта вишем од 3,00м. Испад не могу да прелазе регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
8.	Постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта слободностојећег типа изградње и линије суседне грађевинске парцеле је 5,0м.
9.	Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Дефинисана општим правилима грађења
10.	Дозвољена висина објекта	до 50м, база објекта до 18м За високе објекте прибавити посебне услове Директората цивилног ваздухопловства. Приликом планирања високих објеката имати у виду зоне полетно-слетних рави аеродрома
11.	Услови за изградњу објеката	дозвољава се изградња више објеката на

	на парцели	грађевинској парцели, у складу са дефинисаним компатибилностима и прописаним удаљењима
12.	Зелене површине	минимално 35% површине комплекса, од чега 10% у директном контакту са тлом.
13.	Еколошки индекс	минимално 0,40
14.	Слободне површине у заједничком коришћењу	минимално 20%, од тога минимално 15% на отвореном
15.	Паркирање	паркирање обезбедити на нивоу целине; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70 m ² корисне површине пословног простора
16.	Ограђивање	Није дозвољено ограђивање комплекса
17.	Типологија изградње	Објекти у склопу целине Б2 су постављени као слободностојећи комплекс, без постављања објеката на међу са суседним грађевинским парцелама. Међусобно објекти могу бити слободностојећи или повезани и формирати низ.

2.2.2.7. ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ – ЦЕЛИНА Б2

Целина Б2 представља део зоне мешовите намене. У северном делу ове целине постојали су стари индустријски објекти који нису у функцији и урушени су.

Правила грађења - целина Б2

1.	Намена - основна (претежна)	становање, пословање
2.	Намена - компатибилна	површине и објекти јавне намене, угоститељство, услуге и сервиси, занатство, инфраструктура
3.	Намена - обавезујућа	површине и објекти/посебни делови објеката јавне намене у склопу базе објеката и уређени зелени простори, као и простори за социјализацију
4.	Намена - забрањена	производња и садржаји који угрожавају животну средину, становање у назама објеката
5.	Услови за формирање грађевинске парцеле	Целина Б2 формира се као јединствена грађевинска парцела намењена комплексу мешовите намене.
6.	Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 70% за базе објеката до 50% за тела објеката
7.	Постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу да прелазе грађевинску линију више од 1,60м на делу објекта вишем од 3,00м. Испад не могу да прелазе регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
8.	Постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта слободностојећег типа изградње и линије суседне грађевинске парцеле је 5,0м.

		Са источне стране, према будућој грађевинској парцели целине В, објекти су постављени на међу. На ову међу постављају се тела високих објеката. Пошто је висина објекта у целини В ограничена на висину базе објекта, а у питању је јавни објекат, на телу објекта у целини Б2 дозвољено је отварање отвора за дневно осветљење према парцели целине В.
9.	Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Дефинисана општим правилима грађења
10.	Дозвољена висина објекта	до 50м, база објекта до 18м За високе објекте прибавити посебне услове Директората цивилног ваздухопловства. Приликом планирања високих објеката имати у виду зоне полетно-слетних равни аеродрома
11.	Услови за изградњу објеката на парцели	дозвољава се изградња више објеката на грађевинској парцели, у складу са дефинисаним компатибилностима и прописаним удаљењима
12.	Зелене површине	минимално 35% површине комплекса, од чега 15% у директном контакту са тлом.
13.	Еколошки индекс	минимално 0,40
14.	Слободне површине у заједничком коришћењу	минимално 20%, од тога минимално 15% на отвореном
15.	Паркирање	паркирање обезбедити на нивоу целине; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70 m ² корисне површине пословног простора
16.	Ограђивање	Није дозвољено ограђивање комплекса
17.	Типологија изградње	Објекти у склопу целине Б2 су постављени у прекинутом низу. За источне стране објекти се постављају на међу са будућом грађевинском парцелом целине В, док су са западне стране објекти одмакнути од међе са суседним парцелама. Међусобно објекти могу бити слободностојећи или повезани и формирати низ.

2.2.2.8. ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ – ЦЕЛИНА БЗ

Целина БЗ представља део зоне мешовите намене. У склопу ове целине нема изграђених објеката.

Правила грађења - целина БЗ

1.	Намена - основна (претежна)	становање, пословање
2.	Намена - компатибилна	површине и објекти јавне намене, угоститељство, услуге и сервиси, занатство, инфраструктура
3.	Намена - обавезујућа	површине и објекти/посебни делови објеката јавне намене у склопу базе објеката и уређени зелени простори, као и простори за социјализацију
4.	Намена - забрањена	производња и садржаји који угрожавају животну средину, становање у базама објеката
5.	Услови за формирање грађевинске парцеле	Целина БЗ формира се као јединствена грађевинска парцела намењена комплексу мешовите намене.
6.	Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 70% за базе објеката до 50% за тела објеката
7.	Постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу да прелазе грађевинску линију више од 1,60м на делу објекта вишем од 3,00м. Испад не могу да прелазе регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
8.	Постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта слободностојећег типа изградње и линије суседне грађевинске парцеле је 5,0м. Са западне стране, према будућој грађевинској парцели целине В, објекти су постављени на међу. На ову међу постављају се тела високих објеката. Пошто је висина објекта у целини В ограничена на висину базе објекта, а у питању је јавни објекат, на телу објекта у целини БЗ дозвољено је отварање отвора за дневно осветљење према парцели целине В.
9.	Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Дефинисана општим правилима грађења
10.	Дозвољена висина објекта	до 50м, база објекта до 18м За високе објекте прибавити посебне услове Директората цивилног ваздухопловства. Приликом планирања високих објеката имати у виду зоне полетно-слетних равни аеродрома
11.	Услови за изградњу објеката на парцели	дозвољава се изградња више објеката на грађевинској парцели, у складу са дефинисаним компатибилностима и прописаним удаљењима

12.	Зелене површине	минимално 35% површине комплекса, од чега 10% у директном контакту са тлом.
13.	Еколошки индекс	минимално 0,40
14.	Слободне површине у заједничком коришћењу	минимално 20%, од тога минимално 15% на отвореном
15.	Паркирање	паркирање обезбедити на нивоу целине; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70 m ² корисне површине пословног простора
16.	Ограђивање	Није дозвољено ограђивање комплекса
17.	Типологија изградње	Објекти у склопу целине БЗ су постављени у прекинутом низу. За западне стране објекти се постављају на међу са будућом грађевинском парцелом целине В, док су са источне стране објекти одмакнути од међе са суседним парцелама. Међусобно објекти могу бити слободностојећи или повезани и формирати низ.

2.2.2.9. ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ – ЦЕЛИНА Ц1

Целина Ц1 представља део зоне мешовите намене. У склопу ове целине нема изграђених објеката.

Правила грађења - целина Ц1

1.	Намена - основна (претежна)	становање, пословање
2.	Намена - компатибилна	површине и објекти јавне намене, угоститељство, услуге и сервиси, занатство, инфраструктура
3.	Намена - обавезујућа	површине и објекти/посебни делови објеката јавне намене и склопу базе објеката и уређени зелени простори, као и простори за социјализацију
4.	Намена - забрањена	производња и садржаји који угрожавају животну средину, становање у базама објеката
5.	Услови за формирање грађевинске парцеле	Целина Ц1 формира се као јединствена грађевинска парцела намењена комплексу мешовите намене.
6.	Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 60% за базе објеката до 50% за тела објеката
7.	Постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу да прелазе грађевинску линију више од 1,60м на делу објекта вишем од 3,00м. Испад не могу да прелазе регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
8.	Постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта слободностојећег типа изградње и линије суседне грађевинске парцеле је 5,0м.

9.	Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Дефинисана општим правилима грађења
10.	Дозвољена висина објекта	до 50м, база објекта до 18м За високе објекте прибавити посебне услове Директората цивилног ваздухопловства. Приликом планирања високих објеката имати у виду зоне полетно-слетних равни аеродрома
11.	Услови за изградњу објеката на парцели	дозвољава се изградња више објеката на грађевинској парцели, у складу са дефинисаним компатибилностима и прописаним удаљењима
12.	Зелене површине	минимално 35% површине комплекса, од чега 15% у директном контакту са тлом.
13.	Еколошки индекс	минимално 0,40
14.	Слободне површине у заједничком коришћењу	минимално 20%, од тога минимално 15% на отвореном
15.	Паркирање	паркирање обезбедити на нивоу целине; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70 m ² корисне површине пословног простора
16.	Ограђивање	Није дозвољено ограђивање комплекса
17.	Типологија изградње	Објекти у склопу целине Ц1 су постављени као слободностојећи комплекс, без постављања објеката на међу са суседним грађевинским парцелама. Међусобно објекти могу бити слободностојећи или повезани и формирати низ.

2.2.2.10. ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ – ЦЕЛИНА Ц2

Целина Ц2 представља део зоне мешовите намене. У склопу ове целине нема изграђених објеката.

Правила грађења - целина Ц2

1.	Намена - основна (претежна)	становање, пословање
2.	Намена - компатибилна	површине и објекти јавне намене, угоститељство, услуге и сервиси, занатство, инфраструктура
3.	Намена - обавезујућа	површине и објекти/посебни делови објеката јавне намене и уређени зелени простори, као и простори за социјализацију; у склопу целине Ц2 предвиђена је изградња спортске хале, која може да буде издвојен објекат или посебан део објекта у склопу базе
4.	Намена - забрањена	производња и садржаји који угрожавају животну средину
5.	Услови за формирање грађевинске парцеле	Целина Ц2 формира се као јединствена грађевинска парцела намењена комплексу мешовите намене.

6.	Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 70% за базе објеката до 50% за тела објеката
7.	Постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу да прелазе грађевинску линију више од 1,60м на делу објекта вишем од 3,00м. Испади не могу да прелазе регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
8.	Постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта слободностојећег типа изградње и линије суседне грађевинске парцеле је 5,0м.
9.	Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Дефинисана општим правилима грађења
10.	Дозвољена висина објекта	тело објекта до 50м, база објекта до 18м За високе објекте прибавити посебне услове Директората цивилног ваздухопловства. Приликом планирања високих објеката имати у виду зоне полетно-слетних равни аеродрома
11.	Услови за изградњу објеката на парцели	дозвољава се изградња више објеката на грађевинској парцели, у складу са дефинисаним компатибилностима и прописаним удаљењима
12.	Зелене површине	минимално 35% површине комплекса, од чега 10% у директном контакту са тлом
13.	Еколошки индекс	минимално 0,40
14.	Слободне површине у заједничком коришћењу	минимално 20%, од тога минимално 15% на отвореном
15.	Паркирање	паркирање обезбедити на нивоу целине; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70 m ² корисне површине пословног простора
16.	Ограђивање	Није дозвољено ограђивање комплекса
17.	Типологија изградње	Објекти у склопу целине Ц2 су постављени као слободностојећи комплекс, без постављања објеката на међу са суседним грађевинским парцелама. Међусобно објекти могу бити слободностојећи или повезани и формирати низ.

2.2.2.11. ДЕЧИЈА ЗАШТИТА – ВРТИЋ – ЦЕЛИНА В

Целина В представља зону намењену дечијој заштити. мешовите намене. Ова целина позиционирана је приближно у центру обухвата Плана. У склопу ове целине нема изграђених објеката.

Правила грађења - целина В

1.	Намена - основна (претежна)	Дечија заштита (предшколско образовање)
2.	Намена - компатибилна	административне услуге, становање у функцији делатности објекта (домар), инфраструктурни објекти
3.	Намена - обавезујућа	површине и објекти јавне намене – дечији вртић, као и уређени зелени простори и простори за социјализацију
4.	Намена - забрањена	производња и садржаји који угрожавају животну средину, становање
5.	Услови за формирање грађевинске парцеле	Целина В формира се као јединствена грађевинска парцела намењена комплексу мешовите намене.
6.	Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 70%
7.	Постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу да прелазе грађевинску линију више од 1,60м на делу објекта вишем од 3,00м. Испад не могу да прелазе регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
8.	Постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта слободностојећег типа изградње и линије суседне грађевинске парцеле је 5,0м. Са источне и западне стране објекат се поставља на међу.
9.	Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Дефинисана општим правилима грађења
10.	Дозвољена висина објекта	до 18м
11.	Услови за изградњу објеката на парцели	дозвољава се изградња више објеката на грађевинској парцели, у складу са дефинисаним компатибилностима и прописаним удаљењима
12.	Зелене површине	минимално 35% површине комплекса, од чега 10% у директном контакту са тлом.
13.	Еколошки индекс	минимално 0,40
14.	Слободне површине у заједничком коришћењу	минимално 20%, од тога минимално 15% на отвореном
15.	Паркирање	једно паркинг место на 70 m ² корисне површине простора
16.	Ограђивање	Парцела или делови парцеле могу да се ограђују живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40m

17.	Типологија изградње	Објекат вртића у склопу целине В је постављен као објекат у низу, са источне и западне стране на међи са суседним грађевинским парцелама.
-----	---------------------	---

2.2.2.12. КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ - ТОПЛАНА – ЦЕЛИНА ТП

Целина ТП представља зону намењену топлани-котларници која представља извор топлотне енергије за снабдевање корисника у обухвату плана али и на ширем подручју.

Правила грађења - целина ТП

1.	Намена - основна (претежна)	Топлана
2.	Намена - компатибилна	-
3.	Намена - обавезујућа	површине и објекти јавне намене – котларница топлане
5.	Услови за формирање грађевинске парцеле	Целина ТП формира се као јединствена грађевинска парцела
6.	Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 60%
7.	Постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу да прелазе грађевинску линију више од 1,60м на делу објекта вишем од 3,00м. Испад не могу да прелазе регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
8.	Постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта слободностојећег типа изградње и линије суседне грађевинске парцеле је 2,5м.
9.	Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	4м
10.	Дозвољена висина објекта	Према технолошким потребама
11.	Услови за изградњу објеката на парцели	дозвољава се изградња више објеката на грађевинској парцели
12.	Зелене површине	минимално 25% површине комплекса, од чега 10% у директном контакту са тлом.
13.	Еколошки индекс	минимално 0,35
15.	Паркирање	једно паркинг место на 100 m ² корисне површине простора
16.	Ограђивање	Парцела или делови парцеле могу да се ограђују живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40m
17.	Типологија изградње	Објекат у склопу целине ТП је постављен као слободностојећи

2.2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА МРЕЖА И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ

2.2.3.1. Општа правила изградње инфраструктурних мрежа

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

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

2.2.3.2. Појединачна правила грађења инфраструктурних мрежа и објеката

2.2.3.2.1. Саобраћајна инфраструктура

У функцији јавног саобраћаја, планирају саобраћајнице се једном коловозном траком са две саобраћајне траке за двосмерни моторни саобраћај.

Ширина коловоза јавних саобраћајница за двосмерни саобраћај планирана је са 6,00(5,50)m односно 7,00m, са обостраним заштитним појасом односно тротоаром, ширине 0,5m – 3,00m. Ширина коловоза јавних саобраћајница за једносмерни саобраћај планирана је 4,00m са са обостраним заштитним појасом односно тротоаром, променљиве ширине.

У оквиру заштитног појаса односно тротоара планирани су дрвореди који могу бити у засебним јамама или у земљаним нишама – тракама са осталим зеленилом а све према графичком прилогу.

Минимални попречни нагиб коловоза, са једностраним падом у профилу, износи 2,0%.

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

2.2.3.2.2. Електроенергетска инфраструктура

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 већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, то је огуће издавање решења за објекат трафостанице и за деонице каблова који нису дати на графичком прилогу ако инвеститор обезбеди документацију предвиђену чланом 145. закона.

2.2.3.2.3. Телекомуникациона инфраструктура

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

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

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

Мини ровови су са максималном дужином од 40 cm и максималном ширином 15 cm са најчешћим димензијама 30 cm x 10 cm. Мини ровови се изграђују само у оквиру уређених тротоарских површина, уређених пешачких стаза и прелаза саобраћајница уколико технички услови осталих инфраструктурних и саобраћајних система то дозвољавају. Изградња мини ровова је условљена осталом постојећом и планираном инфраструктуром и они морају испуњавати све услове удаљења од других система према техничким условима тих система и према условима власника тих инсталација. У случају накнадне изградње примарних

инфраструктурних мрежа односно израде урбанистичких планова везаних за њу, инсталације са мини рововима изместити о трошку њиховог власника.

Кабловску ТК канализацију са минимално 4 (четири) отвора градити под следећим условима:

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

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

- нивелета горње бетонске плоче и поклопца кабловског окна биће једнака нивелети површине на којој је изграђен тротоар односно коловоз,

- кабловска окна изградити од опека унутрашњих димензија 2,0 x 1,5 x 1,8 m.

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

Капацитет претплатничке телефонске мреже, тј. претплатничких каблова срачунати тако да задовољи постојеће и планиране потребе насеља. За задовољавање наведених потреба инсталираће се део капацитета претплатничке мреже као "живе" парице у постојећем делу насеља, а у резерви ће остати одређен број парица ради задовољења будућих потреба.

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

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

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

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

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

- при паралелном вођењу телефонских и енергетских каблова минимално растојање је 0,3 m за воде 1 kV, односно 0,5 m за воде 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.

2.2.2.2.4. Гасификација и топлификација

ГАСИФИКАЦИЈА

ГАСОВОДИ ПРИТИСКА ДО 16 BAR

- **Гасоводна мрежа средњег притиска (4 бар < МОР ≤ 16 бар)**

Приликом изградње гасовода средњег притиска, минимална дозвољена растојања гасовода од објеката (од ближе ивице цеви гасовода до ближе ивице темеља) за гасовод средњег притиска ($10 < \text{МОР} \leq 16 \text{ bar}$) износи 3,0 m, а за максимални радни притисак (МОР) за челичне цеви $4 \text{ bar} < 10 \text{ bar}$ износи 2,0 m. Растојања се изузетно смањити на минимално 1 m уз примену додатних мера заштите дефинисаних Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar.

У коридору заштитног појаса примарне градске гасоводне мреже притиска до 16 bar није дозвољена изградња објеката високоградње и складиштење тешких терета.

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

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,60
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,30	0,60
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,30	0,50
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m ³	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m ³ а највише 100 m ³	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m ³	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m ³	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10 m ³ а највише 60 m ³	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m ³	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала.	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

Растојања из ове табеле могу се изузетно смањити на кратким деоницама гасовода дужине до 2 м, уз примену физичког обезбеђења од оштећења приликом каснијих интервенција на гасоводу и предметном воду, али не мање од 0,2 м при паралелном вођењу, осим растојања од гасовода до постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова.

- Дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска ($MOP \leq 4$ бар)

Дистрибутивни гасовод не полаже се испод зграда и других објеката високоградње.

Приликом изградње дистрибутивне гасоводне мреже ниског притиска, минимална дозвољена растојања гасовода од објеката (од ближе ивице цеви гасовода до ближе ивице темеља) износи 1,0 м.

У коридору заштитног појаса примарне градске гасоводне мреже притиска до 16 бар није дозвољена изградња објеката високоградње и складиштење тешких терета.

Минимално дозвољено растојање при укрштању и паралелном вођењу гасовода притиска до 4 бар са другим гасоводом, инфраструктурним и другим објектима дато је у следећој табели:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m ³	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m ³ а највише 100 m ³	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m ³	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m ³	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10 m ³ а највише 60 m ³	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m ³	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

Растојања из ове табеле могу се изузетно смањити на кратким деоницама гасовода дужине до 2 м, уз примену физичког обезбеђења од оштећења приликом каснијих интервенција на гасоводу и предметном воду, али не мање од 0,2 м при паралелном вођењу, осим растојања од гасовода до постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова.

Општа правила грађења за гасоводе притиска до 16 бар

За трасу гасовода првенствено користити зелени појас у тротоару. У случају да то није могуће користи се слободни коридор у коловозној површини. Минимална дубина укопавања гасовода је 0,8 m, мерено од горње ивице цеви до површине тла, а у изузетним случајевима на кратким деоницама из оправданих разлога може бити и до минимално 0,5 m, уз повећане мере безбедости.

Прелази челичних гасовода преко река, канала и других водених препрка могу бити подводни и надводни, према условима надлежне водопривредне организације. Гасоводи се могу полагати на мостовима армирано-бетонске, металне и камене конструкције. На обалама се морају поставити запорни органи. Надземно полагање гасовода од ПЕ цеви није дозвољено. Дубина полагања гасовода до дна регулисаних корита водених токова мора бити најмање 1 m, а до дна нерегулисаних корита водених токова најмање 1.5 m, рачунајући од горње ивице цеви гасовода.

Када се гасовод поставља испод јавних путева, када се укршта са јавним путем и железничким пругама или када се полаже у регулационом појасу јавних путева, исти по правилу мора бити заштићен заштитном цеви или другом одговарајућом заштитом у складу са стандардима и прописима. Минимална дубина укопавања челичних и ПЕ гасовода је 1.35 m мерена од горње ивице цеви до горње коте коловозне конструкције пута.

На укрштању гасовода са градским саобраћајницама, државним путевима I и II реда и аутопутевима, као и водотоковима са водним огледалом ширим од 5 m, угао осе гасовода према тим објектима по правилу мора да износи 90°.

На укрштању гасовода са путевима, пругама, водотоковима, каналима, далеководима називног напона преко 35 kV, угао осе гасовода према тим објектима мора да износи између 60° и 90°. На местима где је то технички оправдано, овај угао укрштања могуће је смањити на минимално 60°. За извођење укрштања гасовода са инфраструктурним објектима са углом мањим од 60° потребно је прибавити одговарајућу сагласност управљача, односно оператора над тим објектима.

Минимална дубина укопавања гасовода при укрштању са железничком пругом износи 1,5 m рачунајући од горње ивице заштитне цеви до горње ивице прага, а при укрштању гасовода са железничким пругама индустријских колосека или трамвајским пругама износи 1 m, уколико техничким условима надлежне организације није другачије прописано.

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

Подземно и надземно полагање гасовода није дозвољено у кругу опасног дела погона у којима се користе, прерађују и складиште експлозивне материје, а који су ближе уређени посебним прописима којима је уређена област експлозивних материја.

Минимална дозвољена хоризонтална растојања спољне ивице подземних гасовода ($МОП \leq 16$ бар) од надземне електромреже и стубова далековода су:

Називни напон	Минимално растојање (m)	
	Укршт ање	Паралелно вођење
$1 \text{ kV} \geq U$	1	1
$1 \text{ kV} < U \leq 20 \text{ k}$	2	2
$20 \text{ kV} < U \leq 35 \text{ kV}$	5	10
$35 \text{ kV} < U$	10	15

Минимално хоризонтално растојање се рачуна од темеља стуба далековода, при чему се не сме угрозити стабилност стуба

Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико се мора поставити испод, неопходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију

Надземно полагање челичних гасовода дозвољено је само у кругу индустријских постројења, на мостовима, на прелазима преко канала и водених токова. Надземно полагање гасовода од полиетиленских цеви (ПЕ цеви) није дозвољено.

Како је дистрибуција природног гаса у одређеним условима повезана са могућношћу настајања запаљиве или експлозивне смеше, неопходно је након изградње гасовода, у току експлоатације, обезбедити заштиту гасовода, тако да се не би нарушила несметана и безбедна дистрибуција гаса, или се угрозила безбедност људи и имовине и то:

Изградњом нових објеката не сме се угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода,

У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 m без писменог одобрења оператора дистрибутивног система.

У заштитном појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 m, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m.

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

Приликом израде техничке документације и извођења радова неопходно је у свему се придржавати одредби Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар („Сл. гласник РС“ бр. 86/2015) и других важећих прописа и стандарда.

**МЕРНЕ (МС), РЕГУЛАЦИОНЕ (РС) И МЕРНО-РЕГУЛАЦИОНЕ (МРС)
СТАНИЦЕ (0 бар < МОР ≤ 16 бар)**

Минимална хоризонтална растојања МРС, МС и РС од стамбених објеката и објеката у којима стално или повремено борави већи број људи су:

Капацитет m ³ /h	МОР на улазу		
	МОР ≤ 4 bar	4 bar < МОР ≤ 10 bar	10 bar < МОР ≤ 16 bar
до 160	уз објекат (отвори на објекту морају бити ван зона опасности)	3 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	5 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)
од 161 од 1500	3m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	5 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	8 m
од 1501 до 6000	5 m	8 m	10 m
од 6001 до 25000	8 m	10 m	12 m
Преко 25000	10 m	12 m	15 m
Подземне станице	1 m	2 m	3 m

Растојања се мере од темеља објекта до темеља МРС/МС/РС

Минимална хоризонтална растојања МРС, МС и РС од осталих објеката су:

Објекат	MOP на улазу		
	MOP ≤ 4 bar	4 bar < MOP ≤ 10 bar	10 bar < MOP ≤ 16 bar
Железничка или трамвајска пруга	10 m	15 m	15 m
Коловоз градских саобраћајница	3 m	5 m	8 m
Локални пут	3 m	5 m	8 m
Државни пут, осим аутопута	8 m	8 m	8 m
Аутопут	15 m	15 m	15 m
Интерне саобраћајнице	3 m	3 m	3 m
Јавна шеталишта	3 m	5 m	8 m
Извор опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	10 m	12 m	15 m
Извор опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова	10 m	12 m	15 m
Трансформаторска станица	10 m	12 m	15 m
Надземни електро водови	0 bar < MOP ≤ 16 bar		
	1 kV ≥ U	Висина стуба + 3 m*	
	1 kV < U ≤ 110 kV	Висина стуба + 3 m**	
	110 kV < U ≤ 220 kV	Висина стуба + 3,75 m**	
	400 kV < U	Висина стуба + 5 m**	
* али не мање од 10 m.			
** али не мање од 15 m. Ово растојање се може смањити на 8 m за водове код којих је изолација вода механички и електрично појачана			

Ниво буке мерен на огради станице (ако је изграђена на отвореном) или на спољашњем зиду станице (ако је у згради или кућици) не сме прећи вредност од 70 dB за индустријско подручје,

На улазном гасоводу у МРС, као и на свим излазним гасоводима из МРС морају се поставити противпожарне славине. Улазна и излазне противпожарне славине морају бити удаљене од МРС најмање 5 m, а највише 100 m, и могу бити смештене и изван ограде МРС. У случају када су улазна и/или излазна противпожарна славина изван ограде МРС, исте се морају заштити од неовлашћеног руковања и манипулације.

МРС морају бити ограђене како би се спречио приступ неовлашћеним лицима. Ограда МРС мора да обухвати зоне опасности и мора бити минималне висине 2 m. МРС капацитета до 160 Nm³/h не морају да имају ограду. Уколико је МРС на отвореном простору, са или без надстрешнице, ограда мора бити удаљена минимално 10 m од МРС. Ако се МРС налази у ограђеном простору индустријског објекта може бити и без сопствене ограде, али видно обележена таблама упозорења и заштићена од удара возила

Неопходно је у свему се придржавати одредби Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар („Сл. гласник РС“ бр. 86/2015).

ТОПЛИФИКАЦИЈА

Топловод изградити од црних, челичних бешавних предизолованих цеви са сензорима за детекцију влаге. Уколико је неопходно, топовод се може поставити и у постојећи бетонски канал, из кога се уклања постојећи топовод, али у складу са техничким условима за пројектовање, прикључење и коришћење топлотне енергије издатих од стране Јавног комуналног предузећа за производњу и дистрибуцију топлотне енергије "Градска Топлана", Ниш и важећим прописима. Изолација цеви у каналима или шахтама које нису у саставу предизолованих цеви и арматура (само у случају реконструкције, и то онда када није могуће извршити замену предизолованим цевима) врши се стакленом вуном или другим материјалом гарантованих физичких и хемиских особина, које се не мењају под утицајем температуре и влаге, а у складу са захтевима и важећим техничким прописима.

При укрштању или паралелном вођењу са осталим инфраструктурним инсталацијама уважити захтеве власника инсталација.

- Растојање топовода од енергетског кабла несме бити мања од 0.7 m (35kV), односно 0.6m за остале каблове, мерено од спољне ивице канала. У случајевима да се не могу постићи минимална растојања, примењују се додатне мере да утицај топовода на каблу не буде већи од 20°C. При укрштању топовод се води испод енергетског кабла
- Најмање дозвољено растојање топовода од подземних ТТ каблова је 0.8 m.
- Растојање топовода од водовода и канализације мора бити минимум 1m, мерено од ивице цеви до ивице водовода. Приликом укрштања минимално растојање је 0.2 m.

На местима укрштања топоводне мреже са аутопутем или железничком пругом, као и у свим случајевима када услови терена или други услови то захтевају, мора се извршити посебан прорачун на чврстоћу цевовода, а сам топовод мора да буде заштићен заштитном цеву.

Топловод између шахти не сме да мења успон или пад, не сме да има превојне тачке, односно промене по висини. Промена правца по висини и измена успона и пада може бити само у шахтама. Запорни органи са предизолацијом за одваздушавање и одмуљивање се пројектују и изводе искључиво у шахтама, сходно EN 488, ISO 6561.

Топловод се поставља у земљаном рову на постељици сепарисаног песка (важи за предизоловане цеви на новим трасама мреже). Цевовод се до одређеног нивоа затрпава сепарисаним песком различите крупноће изнад горње површине. Попуна рова, тампонирање и

израда горње површине терена-до нивоа нивелете подлеже прописима грађевинског пројекта и урбанистичких услова терена. Минимално одстојање ценовода од површине изграђеног терена је 60 cm.

При укрштању или паралелном вођењу топоводних цеви са осталим инфраструктурним мрежама и објектима потребно је уважити захтеве власника инсталација.

Компензација топовода врши се компензационим лирама, самокомпензацијом или у изузетним случајевима аксијалним компензаторима.

Заштитна зона за топовод износи 1m са обе стране, мерено од спољних ивица цеви. У овој зони је забрањена изградња објеката супраструктуре.

Поред овога, потребно је предузети и низ мера за побољшање топлотне изолације свих објеката везаних на систем даљинског грејања. Сви новопланирани објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објеката (Правилник о енергетској ефикасности зграда и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда).

2.2.3.2.5. Водоводна инфраструктура

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

Врста и класа ценовог материјала за водоводну мрежу, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у ценоводу 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 ценовода и остале техничке карактеристике, препуштају се пројектанту на основу хидрауличког прорачуна али не могу бити мањег пресека од Ø100 mm за јавну мрежу.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.3.2.6. Канализациона инфраструктура

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

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

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

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

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

Због аксијалних сила које настају у хоризонталним или вертикалним скретањима, предвидети анкер блокове који ће преузети исте и пренети на тло. Обратити посебну пажњу на водопрпусност цевовода као и споја шахта и цеви. Обавезно вршити пробе на водопрпусност цевовода (заптивеност), исто се може вршити на више начина. Сипањем воде у деонице цевовода и одређивањем времена испитивања проверавати спојеве на цурење или

стављањем под притисак деоница ваздуха уз додавање дима или сипање станци које дезодоришу ваздух и сачињавањем записника о проби.

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

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

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

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

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

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

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

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

Забрањено је упуштање употребљених вода у канализацију за атмосферске воде.

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

2.2.4. ПРЕГЛЕД ПЛАНИРАНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

целина	површина целине (m2)	БРГП стамбено (m2)	БРГП пословно (m2)	БРГП јавно (m2)	БРГП укупно (m2)	Површина под објектима (m2)	Изаузетости
A1	9937	36027.7	11646.56	1107.72	48781.98	6066.17	61.05%
A2	1800	6891.32	1332.3		8223.62	848.61	47.15%
A3	501	720	360		1080	180.00	35.93%
A4	1200	4800	1200		6000	600.00	50.00%
A5	743	1110.2	444.08		1554.28	222.04	29.88%
B1	5309	21653.28	7176.94		28830.22	3588.47	67.59%
B2	20672	93002.07	17638.22		110640.29	12927.47	62.54%
B3	6088	31330	9391.29		40721.29	4688.00	77.00%
B	2090			2093.58	2093.58	1348.00	64.50%
Ц1	7525	27760	4328		32088	3100.64	41.20%
Ц2	15557	52975	3682.85	1500	58157.85	9725.25	62.51%
ТП	511			150	150	150.00	29.35%
укупно	71933	276269.57	57200.24	4851.3	338321.11	43444.65	0.6039599

Планирани капацитети су дати као оквирни, на основу архитектонског концепта. Тачни капацитети утврдиће се кроз даљу разраду техничком документацијом, а о оквиру урбанистичких параметара дефинисаних овим планом.

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

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

1. За потребе формирања парцела новопланираних саобраћајница,
2. За потребе формирања грађевинских парцела које остварују директан приступ на јавну саобраћајну површину, а на основу новопланираних координатно одређених и аналитички дефинисаних регулационих линија

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

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

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

2.2.6. ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ

Имајући у виду постојеће капацитете инфраструктуре, комплекс мешовите намене који је предмет овог плана обавезно је реализовати фазно, у складу са реалним капацитетима инфраструктуре која опслужује локацију и динамиком њеног проширења.

У првој фази реализације комплекса, могуће је реализовати целине са мешовитом наменом А1-А5, Б1 и Ц1. При томе је неопходно сагледати и рачунски доказати могућност да се наведена фаза изградње инфраструктурно подржи. Неопходно је применити мере које ће обезбедити минимални утицај на постојећу инфраструктуру и њено оптерећење као што су:

- Забрана употребе санитарне воде за заливање и прање површина, као и за хидрантску мрежу. За ове сврхе потребно је формирати резервоаре који би се снабдевали сакупљањем атмосферске воде или коришћењем воде из аутоцистерни;
- Обавезно је решавање одводњавања атмосферских вода на такав начин да се обезбеди максимално задржавање воде на сливу, инфилтрација и поновно коришћење кишнице. У том смислу неопходна је изградња канала за линијско површинско одводњавање, као и кишних башти у склопу ових целина и у склопу зелених површина уз улицу Душана Поповића, као и ретензија. У овој фази, до реализације атмосферског колектора забрањено је упуштање атмосферских вода у постојећу канализациону мрежу;
- Неопходна је изградња нове ТС 110/10 kV/kV „Ниш 16“, као и нових ТС 10/0,4 kV и 10 kV водова, како би се обезбедило напајање комплекса електричном енергијом;
- Неопходна је изградња котларнице за снабдевање топлотном енергијом потрошача у обухвату плана БК „Зетска“, капацитета око 15 MW;
- Неопходна је изградња мреже будућих јавних саобраћајница у склопу обухвата плана које би опслуживале ове делове комплекса.

У овој фази, поред неопходних инфраструктурних објеката, били би изграђени и објекти или делови објеката јавне намене – тржница у склопу целина А1, као и обавезни објекти или делови објеката јавне намене у склопу база објеката у целинама Б1 и Ц1.

Друга фаза реализације комплекса, која обухвата целине Б2, Б3, Ц2 и В и износи око 2/3 површине будућег комплекса, није могућа без претходног проширења постојеће инфраструктуре, које обухвата:

- Изградњу Јужног булевара и пренамену Мокрањчеве улице и Зетске улице на секундарни ниво, са наменом сабирних улица;
- Реконструкцију постојећег примарног цевовода АС Ø400 mm веза DCI Ø400 mm / DCI Ø600 mm у Улици Бојана Митровића (Марина Држића) - Трошарина и у наставку реконструкцију постојећег водовода АС Ø350 mm и АС Ø300 mm у Улици Душана Поповића и уз пругу до АС Ø300 mm /АС Ø300 mm уз пругу према Улици Сестре Баковић и изградити водовод DCI Ø400 mm целом дужином;
- Изградњу колектора атмосферских вода према Габровачкој реци и превезивање постојеће канализације атмосферских вода на њега;
- Даље евентуално потребно проширење капацитета нове ТС 110/10 kV/kV „Ниш 16“, као и изградња нових ТС 10/0,4 kV и 10 kV водова за ове делове комплекса

И приликом изградње друге фазе комплекса препоручују се следеће мере:

- Забрана употребе санитарне воде за заливање и прање површина, као и за хидрантску мрежу. За ове сврхе потребно је формирати резервоаре који би се снабдевали сакупљањем атмосферске воде или коришћењем воде из аутоцистерни;
- Обавезно је решавање одводњавања атмосферских вода на такав начин да се обезбеди максимално задржавање воде на сливу, инфилтрација и поновно коришћење кишнице. У том смислу неопходна је изградња канала за линијско површинско одводњавање, као и кишних башти у склопу ових целина и у склопу зелених површина уз улицу Душана Поповића, као и ретензија. У овој фази, до реализације атмосферског колектора забрањено је упуштање атмосферских вода у постојећу канализациону мрежу.

У другој фази реализације комплекса били би изграђени и остали јавни садржаји – дечији вртић у склопу целине В, спортска хала у склопу целине Ц2, као и објекти или делови објеката јавне намене у склопу база објеката у целинама Б2, Б3 и Ц2.

У даљој процедури издавања локацијских услова могуће је склапање уговора о недостајућој инфраструктури између Града и будућих инвеститора којима би се дефинисала обавеза изградње делова наведене инфраструктуре од стране инвеститора.

2.3. АРХИТЕКТОНСКИ КОНЦЕПТ

Како би се ускладили разнородне намене које су предвиђене у комплексу, становање, комерцијалне и јавне намене, а задржала његова компактност, извршено је зонирање намена по вертикали. Доњи нивои, који су у контакту са тереном и приступачнији свим корисницима, лоцирају се доминантно јавне и комерцијалне намене. Виши нивои намењени су превасходно становању. Из овог зонирања произашао је и концепт објекта, код којих се могу издвојити две целине: база и тело објекта.

Базе објеката су нижи нивои, до висине од максимално 18М, у склопу којих су лоцирани превасходно јавни и комерцијални садржаји. Ови нивои су јавног карактера, доступни свим корисницима комплекса, али и становницима из окружења. Како би се остварили потребни капацитети базе објеката су великих габарита и њихов индекс заузетости је велики. Оне се уклапају у морфологију терена, тако да у појединим деловима представљају у потпуности надземне етажне, док су у деловима сутеренске.

Кровови база се решавају као проходни, озелењени кровови, намењени просторима за социјализацију и рекреацију. На тај начин изнад база се формира још један ниво слободних, отворених површина намењених корисницима и компензује се део партера који је под објектима.



Тела објеката су полуприватног карактера и намењена су превасходно становању. У склопу тела објеката могуће је и увођење одређених комерцијалних и заједничких садржаја. Нарочито су атрактивне завршне етажне због повољних визура, и потребно их је искористити

за овакве садржаје. Висина тела износи до 50м, а заузетост је доста мања него код база. Тела се формирају као куле или линеарни трактови.

Габарит и волумен тела објеката у највећој мери детерминишу и појавност читавог комплекса. Она су груписана у компактну целину, која на својеврсан начин транслаторно прати форму брда на коме се комплекс формира.

Размотрене су различите могућности постављања линеарних трактова. Уколико би се они развијали доминантно у правцу исток-запад, а имајући у виду њихову висину, формирали би својеврстан визуелни зид који би затворио визуре ка центру града остатку комплекса.

Архитектонски склопови тела објеката би највероватније били тачкасти (куле), или линијски коридорски склопови. Тренутно су коридорски склопови, који су се по-казали као најрационалнији, доминантни на тржишту и може се очекивати да ће даљом разрадом кроз техничку документацију они бити формиран. Развијање ко-ридорског склопа у правцу исток-запад није најповољније, јер су у том случају до-минантне оријентације станова север и југ. У том смислу правилније је развијати их у правцу север-југ, са становима доминантно источне и западне оријентације. При томе је минимално потребно растојање између тела објеката једнако полови-ни висине тела изнад базе, и износи 20-25м.

Диспозиција габарита тела објеката у основи је таква да се објекти у сусед-ним целинама по правилу смичу за по половину међусобног растојања, то јест од 10 до 12.5 метара. На тај начин очувана је приватност станова са јужном и север-ном оријентацијом.

2.3.1. ЦЕЛИНА А1

Целина А1 је специфична јер је код ње архитектонски концепт у великој мери условљен постојећим објектом Старе циглане, који је под заштитом Завода за заштиту споменика културе Ниш. Концепт ове целине се заснива на задржавању волумена постојећег објекта, интерполацији нових волумена у структуру блока и њихово усклађивање са волуменом постојећег објекта. С обзиром на условљеност постојећим објектом ова целина, на неки начин, представља својеврсну почетну тачку за формирање физичке структуре и одређивање диспозиције габарита у склопу чита-вог комплекса.

Доминанта изградња у овој целини формирана је у њеном источном делу, уз новоформирану улицу, као линијски волумен који прати малтене целу дужину парцеле у правцу север-југ. Са јужне стране уведен је још један волумен велике висине који има форму куле. Између два наведена волумена, у јужном делу, према но-вопројектованој улици, формиран је волумен мање висине, у виду базе објекта, у склопу којег су груписани комерцијални и јавни садржаји, али и гаражирање. На-ведени волумени својом формом и диспозицијом асоцирају на зид од смакнуте опеке, и на тај начин симболизују ранију намену комплекса, одржавају континуитет и чувају дух места. Задржавање постојећег димњака старе циглане је још један гест у правцу задржавања тог континуитета са прошлошћу, што додатно доприноси идентитету, вредности и атрактивности комплекса.

Низ постојећих објеката лошег бонитета ка улици Душана Поповића се уклања и отварају се визуре и шири приступ постојећем објекту са улице. У том делу формира се и трг, који представља вишенаменски јавни простор, намењен угости-тељским и културним садржајима.

2.3.2. ЦЕЛИНЕ А2 и А3

Целине А2 и А3 су планиране као јединствени линијски волумен који се обликовно надовезује на волумене у склопу целине А1 заокружујући комплекс А са западне стране.

2.3.3. ЦЕЛИНЕ А4 и А5

Целине А4 и А5 налазе се између целина А1 и Б1. Оне су у волуметријском смислу планиране као тачкасти склопови са базама објеката намењеним јавним и комерцијалним садржајима. Целина А4 представља контактну зону између целина А1 и Б1 и у

функционалном смислу је могуће интегрисати је са било којом од ове две целине, али може да егзистира и самостално. Целина А5 је у функционалном смислу издвојена од осталих целина. Физички је повезана само са целином Б1. Међутим, како би целина А5 могла да оствари пуне капацитете изградње неопходно је обезбедити јој још неки колски приступ осим приступа са колско-пешачке саобраћајнице на коју се ослања, што значи да би на њој било могуће остварити пуне капацитете једино у случају обједињавања са целином Б1.

2.3.4. ЦЕЛИНА Б1

Целина Б1 представља у обликовном смислу најчистији пример концепта објекта састављеног из две јасно диференциране целине - базе и тела. Ова целина је планирана на приближно равном терену. База објекта се веома јасно издваја у односу на терен, као надземни волумен. На базу је постављено тело објекта. Кров базе се користи као јавни слободни простор. Предвиђена је и могућност повезивања база објеката у склопу целина Б1 и Б2 пасарелама, чиме би се остварила могућност функционалног обједињавања слободних простора у ове две целине и њихово боље интегрисање. Имајући у виду чињеницу да волуметријски ове две целине јасно кореспондирају, на тај начин се задржава неопходна саобраћајница која опслужује комплекс, али се и елиминише функционално одвајање зона Б1 и Б2, као проблем који она генерише.

2.3.5. ЦЕЛИНА Б2

Ова целина представља доминантну целину у склопу комплекса када су капацитети изградње у питању. За њу је карактеристична најкомплекснија конфигурација и највећа денивелација терена. Поред три доминантна волумена постављена у правцу север-југ, са јужне стране формирана су и два секундарна тракта, галеријског склопа, који се простиру у правцу исток-запад повезујући примарне трактове, и каскадно се смичу пратећи конфигурацију терена. У овој целини базе објеката се са јужне стране ослањају на секундарне трактове, док су са северне стране изнад улице, као надземне етажне. На њиховим крововима, између примарних трактова, формирани су слободни простори на отвореном.

2.3.6. ЦЕЛИНА Б3

Целина Б3 са целином Б2 чини јединствени волумен који доминира на локацији. Поред две наведене целине у овај волумен улази и целина В (вртић) која их физички раздваја, али је са њима обликовно уклопљена. И ова целина, слично као целина Б1, има јасно диференцирану базу и тело објекта. Састављена је из три примарна линијска тракта, који прате доминантни концепт у комплексу и постављени су у правцу север-југ, и два секундарна везна тракта који су у односу на њих попречно постављени и повезују их. Слично као у велики Б2, ови секундарни трактови донекле прате конфигурацију терена и склоп им је галеријски.

2.3.7. ЦЕЛИНА Ц1

Ова целина састоји се из два објекта. Објекат са источне стране волуметријски и концепцијски прати форму и диспозицију објеката у целинама А и Б, која је и доминантна у комплексу. Овај објекат има базу и два тракта правца север-југ, који чине тело објекта. Габарит објекта у западном делу целине Ц1 постављен је под углом од приближно 45 степени у односу на објекте у целинама А и Б, као и у односу на објекат у источном делу целине Ц1. Овај објекат визуелно више кореспондира са објектима у целини Ц2 и прати њихову диспозицију.

2.3.8. ЦЕЛИНА Ц2

Код ове целине приметно је одступање од праваца који доминирају у остатку комплекса. Габарити објеката у целини Ц2 заротирали су за око 45 степени у односу на габарите објеката у целинама А и Б. На тај начин они боље прате форму локације, али и праве визуелни отклон од остатка комплекса и функционално повећавају дистанце према објектима

у окружењу. У склопу ове целине предвиђена је и спортска хала малог капацитета, намењена пре свега за рекреацију. Она је утопљена у терен, са равним кровом који се такође користи за спортско-рекреативне садржаје на отвореном. Спортско-рекреативни садржаји доминирају и у партеру, када је ова целина у питању.

Обликовно је ова целина конципирана тако да асоцира на слог опека које су укрштене и постављене на косини брда формирајући стабилну структуру која носи остатак објекта. Преко те структуре постављена су тела објеката. Слично као код целине А, и овде је волуметријски објекат конципиран тако да асоцира на наслеђени дух локације - стару циглану.

2.3.9. ЦЕЛИНА В

Целина В представља део већег волумена који чини заједно са целинама Б2 и Б3. Састоји се само од базе и у потпуности је јавне намене, садржи објекат вртића. Њен волумен се са јужне стране стапа са тереном у који континуално прелази, док је са северне стране, према новопроектваној улици, овај волумен надземни. Позиција објекта вртића је таква да има отворену само једну страну, ка улици, тако да се препоручује увођење дневног светла у објекат преко атријума и лантерни. Кров овог објекта је конципиран као озелењено, ограђено двориште намењено деци-корисницима вртића. Преко овог крова, у контактної зони са целином Б2, пред-виђен је јавни пешачко-бициклически коридор који обједињује поједине делове комплекса и надовезује се на пасарелу према целини А4.

2.3.10. ЦЕЛИНА ТП

Ова целина у потпуности представља целину намењену комуналној инфраструктури - топлани за потребе грејања комплекса. Објекат топлане је са јужне стране утопљен у терен, на који се континуално надовезује. Кров је зелени интензивни, тако да се са јужне стране објекат потпуно интегрише са тереном. Приступ објекту је са северне стране, са новопроектваној улици, где он представља надземни објекат. Уз овај објекат предвиђен је и димњак, који је неопходан за његово функ-ционисање. Позиција димњака је тако изабрана да у најмањој могућој мери угрожава остале садржаје у комплексу. Он се налази у северном углу парцеле према индустријском комплексу пиваре.



Планиране оквирне површине по целинама дате су у табели испод.
Табела: преглед планираних параметара по целинама

Целина	Површина целине (м2)	БРГП стамбено (м2)	БРГП пословно (м2)	БРГП јавно (м2)	БРГП укупно (м2)	Површина под објектима (м2)	Из
A1	9937	36027.7	11646.56	1107.72	48781.98	6066.17	61.05%
A2	1800	6891.32	1332.3		8223.62	848.61	47.15%
A3	501	720	360		1080	180.00	35.93%
A4	1200	4800	1200		6000	600.00	50.00%
A5	743	1110.2	444.08		1554.28	222.04	29.88%
B1	5309	21653.28	7176.94		28830.22	3588.47	67.59%
B2	20672	93002.07	17638.22		110640.29	12927.47	62.54%
B3	6088	31330	9391.29		40721.29	4688.00	77.00%
B	2090			2093.58	2093.58	1348.00	64.50%
Ц1	7525	27760	4328		32088	3100.64	41.20%
Ц2	15557	52975	3682.85	1500	58157.85	9725.25	62.51%
ТП	511			150	150	150.00	29.35%
укупно	71933	276269.57	57200.24	4851.3	338321.11	43444.65	0.6039599

Овако дефинисан архитектонски концепт и распоред волумена формира могућности за амбијентално квалитетна урбанистичко-архитектонска решења која би се дефинисала кроз даљу разраду комплекса. Међутим, како би се амбијент формирао на заиста адекватан начин неопходно је у даљој разради поштовати неколико принципа.



Један од најбитнијих принципа је увођење велике количине зеленила на локацију како би се надоместио губитак зеленила које тренутно на њој постоји. Ово би, у комбинацији са адекватним капацитетима слободних површина за социјализацију, спорт и рекреацију, требало да створи предуслове за формирање веома пријатног и хуманог амбијента. Овоме доприноси и чињеница да је паркирање предвиђено доминантно у подземним гаражама. Зелени уређени кровови база објеката надокнађују губитак природног терена испод њих и стварају могућности за формирање наведених слободних простора. У том смислу препоручује се и формирање уређених зелених кровова и на телима објеката, на којима би се формирали пре свега заједнички простори за станаре. Имплементација зелених кровова на локацији је приоритет и због задржавања атмосферских вода, што је нарочито битно имајући у виду проблеме са одвођењем атмосферских вода у овом делу града.

Још један битан принцип је функционално обједињавање комплекса, у кон-тексту његовог јавног карактера. Остварене су функционалне везе и континуални ток пре свега пешачког и бицикличког саобраћаја кроз комплекс. Базе објеката и комерцијални и јавни садржаји у њима, али и слободне површине формиране у партеру и на крововима база објеката, доступни су и приступачни свим корисницима комплекса, али и становницима из ширег окружења. У том смислу пешачке и бицикличке стазе, рампе, и пасареле које повезују и обједињавају све делове комплекса имају веома велики значај.

Б. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА

1.1. Извод из Трећих измена и допуна ГУП–а Ниша 2010-2025., Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025., ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21).....	P 1:5000
1.2. Извод из Других измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула – друга фаза („Службени лист града Ниша“ бр. 73/13 и 118/18, 63/23).....	P 1:2500
1.3. Извод из Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја градске општине Медијана („Службени лист Града Ниша“ бр. 105/15, 26/18, 35/21 и 129/21).....	P 1:5000
2. Граница плана и постојеће стање коришћења простора	P 1:2500
3. Детаљна намена површина и подела на карактеристичне целине	P 1:1000
4.1. Саобраћајна инфраструктура: Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и површинама јавне намене	P 1:1000
4. 2.Саобраћајна инфраструктура:Карактеристични нормални профили јавних саобраћајница	
5. План грађевинских парцела и смернице за спровођење	P 1:1000
6. Грађевинске линије и висине објеката.....	P 1:1000
7.1.Мреже и објекти инфраструктуре: електроенергетика и телекомуникације	P 1:1000
7.2.Мреже и објекти инфраструктуре: водовод и канализација	P 1:1000
7.3.Мреже и објекти инфраструктуре: гасификација и топлификација.....	P 1:1000
7.4.Мреже и објекти инфраструктуре: синхрон план	P 1:1000

В. САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ

- Одлука о изради Плана, са Одлуком о приступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину;
- Материјал за рани јавни увид;
- Новински оглас – излагање материјала на рани јавни увид;
- Сугестије и Извештај Комисије за планове града Ниша о обављеном раном јавном увиду, број 353-1230/2022-06 од 26.09.2022. године;
- Мишљење обрађивача по сугестијама пристиглим у току раног јавног увида;
- Услови и подаци надлежних институција;
- Извештај Комисије за планове града Ниша, број 353-1690/2023-06 од 30.10.2023. године;
- Оглас/Примедбе/Став обрађивача;
- Извештај Комисије за планове града Ниша, број 353-1778/2023-06 од 29.12.2023. године;
- Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину;
- Мишљења надлежних институција;
- Образложење Плана.

Г. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План је израђен у аналогном и дигиталном облику и доставља се: Градској управи за грађевинарство, Архиву Града Ниша, Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Агенцији за просторно планирање и урбанизам РС и ЈП Заводу за урбанизам Ниш.

Републичком геодетском заводу доставља се графички прилог 4.1. *Регулационо-нивелациони план са аналитичко- геодетским елементима за обележавање и површинама јавне намене.*

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

План се објављује и у електронском облику, путем интернета, и доступан је на увид јавности.

Број: _____

Ниш, _____ 2024. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ

доц. др Бобан Џунић