

На основу члана 35. став. 7. Закона о планирању изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09 и 24/11) и члана 37. тачка 6. Статута града Ниша („Службени лист града Ниша“, број 88/2008),

Скупштина града Ниша, на седници од 18.09.2012. године, донела је

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЕДИЈАНА

А.УВОД

1. РАЗЛОГ И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Разлог израде Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана (у даљем тексту План генералне регулације) је законска обавеза израде Планова генералне регулације за јединице локалне самоуправе за које је по новом закону донет генерални урбанистички план, за цело грађевинско подручје насељеног места, по деловима насељеног места (члан 25. став 2 Закона о планирању и изградњи).

У циљу доношења планског документа на основу кога ће се издавати дозволе за изградњу предметног простора.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

2.1. ПРАВНИ ОСНОВ

План генералне регулације се ради на основу члана 25. и 26. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 и 24/11), Статута Града Ниша ("Службени лист града Ниша", број 88/08) и Одлуке о изради плана генералне регулације седишта локалне самоуправе – града Ниша за територију грађевинског подручја ГУП Ниша 1995-2010. донете 14. децембра 2009. године на седници Скупштине града Ниша и објављене у "Службеном листу града Ниша", број 83/09, и Одлуке о измени и допуни одлуке о изради ППР седишта локалне самоуправе Града Ниша за територију грађевинског подручја ГП Ниша 1995-2010 ("Службени гласник РС" број 80/11) као и Правилнику о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС" број 31/10, 69/10 и 16/11).

2.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду Плана генералне регулације је: Генерални урбанистички план Ниша 2010 – 2025

Б. САДРЖАЈ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

І ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом генералне регулације разрађује се подручје у развоју града најстаријег изграђеног простора, градског језгра. Историјско наслеђе и очување урбаног континуитета дефинисали су концепцију уређења простора и типологију карактеристичних грађевинских зона и целина.

Концепција и програмски елементи будућег развоја утврђени су на основу сагледавања развојних потенцијала подручја ГО Медијана и досадашњих развојних тенденција и циљева. Основни приоритети чија ће реализација омогућити ревитализацију и нову динамику развојних процеса јесу:

- дефинисање централне градске зоне

- проширење централних пешачких зона са саобраћајним решењем (прстеновима) која омогућавају да се моторни (готово транзитни) саобраћај измести из најужег центра града;
- потпуно дефинисање трасе „Јужног булевара“;
- изградња и опремање мреже и објеката инфраструктуре у складу са пројектованим потребама становника и свих насељских функција;
- подизању нивоа квалитета живота и рада на укупном подручју Плана генералне регулације адекватним опремањем грађевинског подручја, реконструкцијом и санацијом грађевинског фонда и релативизирањем изражених конфликта у коришћењу простора;
- минимизирању негативних утицаја и максимизирању позитивних ефеката постојећих активности у простору.

Део улице Војда Карађорђа и Станка Пауновића (од Суда до Уреда) Планом генералне регулације се дефинише у намени шире пешачке зоне са пролазом возила јавног градског превоза (аутобуса у првој и увођење тролбуса у другој фази), хитне помоћи, противпожарних и такси возила као и организованог превоза до хотелских капацитета на налеглим површинама без дужег задржавања. Омогућен је прилаз доставним возилима у предметној зони, кроз временски режим који дефинише Управа за комуналне делатности, енергетику и саобраћај.

Типологијом карактеристичних грађевинских целина и зона дефинисани су простори који у одређеном систему потврђују историјски континуитет градње (било да је из ранијег или новијег историјског урбано - архитектонског периода).

Поред општих правила уређења простора одређују се правила и услови усмеравајућег карактера. Усмеравајући услови односе се како на архитектонско-урбанистичко обликовање тако и на могућност увођења еколошки оправданог јавног градског превоза.

Поред усмеравајућег карактера урбаног наслеђа у траговима задржане орјентално – балканске урбане матрице (на простору источно од Синђелићевог трга), усмеравања архитектонског обликовања преко архитектонске контроле завода за заштиту споменика културе у деловима и окружењу амбијенталних целина и објеката усмеравања се односе на еколошки и економски оправдани приступ јавном градском превозу (и обновљивим изворима енергије) преко тролејбуског саобраћаја.

Зоне за које се обавезно доноси план детаљне регулације

Зоне за које је обавезна израда Плана детаљне регулације јесу зоне за које је због специфичности обухвата и урбанистичких решења неопходна детаљнија разрада. План детаљне регулације мора бити у сагласности са Планом генералне регулације.

Зоне за које је обавезна израда Плана детаљне регулације дефинисана је на графичком прилогу: *Начин спровођења плана генералне регулације даљом урбанистичком разрадом.*

Зоне за које је обавезна израда Урбанистичког пројекта

Планом генералне регулације дефинисани су простори за које постоји обавеза израде урбанистичког пројекта. Пре свега то је простор централног градског језгра, простори на којима је започета или је узела маха масовнија изградња или су то потпуно просторно дефинисане једновласничке целине где се урбанистичком и архитектонском разрадом може доћи до најквалитетнијих решења.

Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта приказани су на графичком прилогу *Начин спровођења плана генералне регулације даљом урбанистичком разрадом.*

II ПЛАНСКИ ДЕО

1. ГРАНИЦА ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И ОБУХВАТ

Подручје Плана генералне регулације обухвата следеће просторне целине: 005 Брзи Брод (172,88ха); 058 Медијана (346,82ха); 052 Ћеле Кула (47,89 ха); 060 Божидар Ације (84,47 ха); 059 Браће Тасковић (50,70 ха); 047 Чаир (62,81ха); 051 Мија Станимировић (22,05ха); 049 Филип Кљајић (51,24 ха); 048 Станко Пауновић (55,68ха); 043 Душко Радовић (32,74 ха) и 044 Обилићев венац (31,74 ха).

Подручје План генералне регулације обухвата површину од 959,00 ха.

2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПРОСТОРА

Планом генералне регулације дефинисана је подела на посебне целине и зоне према карактеристичним природним и стеченим условима у простору. Карактеристике изграђеног простора одређивале су дефинисање целина и зона како према историјским периодима изградње, то јест њиховим физичким обимом одређеним условима и принципима градње претходних периода, тако и стеченим обавезама у простору одређеним претходно важећим урбанистичким плановима.

3. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

Подручје плана генералне регулације је претежно у намени становања. Како се ради о подручју града са најстаријим урбаним наслеђем, намена становања, како породичног тако и вишепородичног, се у централној градској зони преплиће са многобројним централним функцијама. У обухвату Плана генералне регулације не постоји (или је постојање у заменарљивој мери) намена индустрије и намена сервиса и складишта. Привредни потенцијал јавне намене на подручју Плана генералне регулације је целина водоснабдевања изворишта „Медијана“.

4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА, ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

У великој мери План генералне регулације преузима регулационе елементе улица, површина јавне намене и грађевинске линије постојеће изграђености. Како се ради о традиционалној матрици централне зоне града и новом Нишу изграђеном у периоду после педесетих година XX века, углавном је задржана регулатива већ изграђеног простора као и регулациони елементи улица, површина јавне намене и грађевинских линија.

5. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ (НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН) ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Подручје Плана генералне регулације у нивелационом смислу (обзиром на величину подручја обухваћеног планом од ~959 ха) представља готово равно подручје алувијалне равни нишавске котлине са благим падом од истока према западу у правцу тока реке Нишаве. Нивелационе коте-коте терена раскрсница улица и површина јавне намене у директној су корелацији са нивелетама терена и постојећим нивелетама изведених саобраћајница и другим површинама јавне намене.

6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

6.1. Саобраћајна инфраструктура

Кроз подручје Плана генералне регулације пролазе два државна пута II реда.

Државни пут II реда Р-214 је делом у захвату Плана генералне регулације и поклапа се са Улицом кнегиње Љубице (градска саобраћајница), делом Улице Милојка Лешјанина (сабирна улица), Вардарском и Улицом Јована Ристића.

Државни пут II реда Р-274 је делом у захвату Плана генералне регулације и поклапа се са улицама Јована Ристића, Николе Пашић, Синђелићевим тргом и Стевана Првовенчаног.

6.1.1. Примарна улична мрежа

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 генералне регулације, од Тријангле до прикључка на Булевар Медијана.

Булевар Медијана је градска магистрала и делимично улази у захват Плана генералне регулације, од византијског булевара до Булевара Светог цара Константина.

Булевар Немањића је примарна градска саобраћајница и целом својом дужином је у обухвату Плана генералне регулације, од улице Стевана Првовенчаног до Булевара Светог цара Константина.

Булевар Зорана Ђинђића је примарна градска саобраћајница и целом својом дужином се налази у границама Плана генералне регулације, од Улице Војводе Мишића и наставља се трасом Булевара Светог цара Константина.

Профили уличне мреже су ограничени изграђеним објектима што онемогућује значајно проширење уличних профила и капацитета тих саобраћајница и изградњу пешачких стаза. Поједине раскрснице су неправилне са више праваца и веома су сложене за регулисање.

Део улице Војводе Карађорђа и Генерала Милојка Лешјанина (Станка Пауновића), (од Суда до Уреда) Планом генералне регулације се дефинише у намени шире пешачке зоне са пролазом возила јавног градског превоза (аутобуса у првој и увођење тролбуса у другој фази), хитне помоћи, интравентних и такси возила као и организованог превоза до хотелских капацитета на налеглим површинама без дужег задржавања. Омогућен је прилаз доставним возилима у предметној зони, кроз временски режим који дефинише Управа за комуналне делатности, енергетику и саобраћај.

Примарне саобраћајнице унутар граница Плана генералне регулације представљају трасе и коридоре за функционисање јавног градског превоза. Унутар границе Плана генералне регулације предвиђена је приградска аутобуска станица на Булевару Светог цара Константина.

6.1.2. Секундарна улична мрежа

Планиране саобраћајнице из важећих урбанистичких планова уграђене су и у овај План генералне регулације. Преиспитана су сва саобраћајна решења јер је у многим насељима саобраћајна матрица формирана спонтано.

6.1.3. Пешачки и бициклички саобраћај

Повећање степена моторизације утиче и на безбедност учесника у саобраћају. У захвату Плана генералне регулације је евидентан проблем недостатка простора за проширење профила саобраћајница, тако да је немогуће планирати бициклички саобраћај на одвојеним површинама унутар профила саобраћајница.

6.1.4.Јавни превоз

На основу „Студије јавног градског и приградског превоза путника на територији Града Ниша“ из априла 2007.године, одређени су параметри за оптималну организацију и функционисање ове врсте превоза.

Генералним планом предвиђено је да примарне саобраћајнице представљају трасе и коридоре за функционисање јавног градског превоза.

6.1.4.Паркирање

Проблем стационарног саобраћаја је присутан већ дуги низ година. Пораст степена моторизације, ограничен капацитет саобраћајница уз немогућност његовог повећања доводе до проблема у функционисању како динамичког тако и стационарног саобраћаја. Проблеми који се односе на регулисање стационарног саобраћаја односе се на недостатак места за паркирање возила.

Локације паркинг места и гаража планирати испод слободних и јавних парковских површина.

Приликом изградње нових објеката треба применити највише могуће нормативе за број паркинг места како би се постепено решавао проблем паркирања у граду.

6.2.Електроенергетска мрежа

Корисници у захвату плана снабдеваће се електричном енергијом из већег броја трафостаница виших напонских нивоа које су лоциране у захвату и ван захвата Плана генералне регулације.

1. Трафостанице у захвату плана генералне регулације :

- ТС 35/10 kV "Центар 2" , снаге 2 x 12,5 MVA, са трансформацијом на 110/10 kV са снагом од 2 x 31,5 MVA,(које се може очекивати тек после 2025 године);
- ТС 35/10 kV "Медијана", снаге 2 x 8 MVA,
- ТС 35/10 kV "Ратко Павловић", снаге 10 +12,5MVA, са трансформацијом на 110/10 kV са снагом од 2 x 31,5 MVA (будућа 110/10 kV "Ниш 7"),
- ТС 35/10 kV "Ђеле Кула" , снаге 2 x 12,5 MVA,

2. Трафостанице ван захвата Плана генералне регулације :

- ТС 35/10 kV "Центар 1" , три извода 10 kV опслужују објекте у захвату Плана генералне регулације,
- ТС 35/10 kV "Апеловац" , са четири извода 10 kV опслужују објекте у захвату разраде ,
- ТС 35/10 kV "Електронска индустрија" , са 2 извода 10 kV опслужују објекте у захвату разраде,
- ТС 35/10 kV "Бубањ" , чија су 2 извода искоришћена за објекте у захвату разраде,
- ТС 110/10 kV "Ниш 5 -Нишка Бања" , чија су 2 извода искоришћена за објекте у захвату разраде,
- ТС 110/35/10 kV "Ниш 13 -Врежина" , чија су 3 извода искоришћена за објекте у захвату разраде.

Све трафостанице 35/10 kV у захвату Плана генералне регулације везане су кабловским водовима 35 kV на трафостаницу 110/35 kV "Ниш 3", осим трафостанице 35/10 kV "Медијана" која је повезана на ТС 110/35/10 kV "Ниш 13 -Врежина". Из разлога сигурности у снабдевању електричном енергијом ове трафостанице имају попречне везе кабловима 35 kV, што омогућава да у случају испада неког трафоа друга трафостаница преузима део конзума "испале" трафостанице.

Ради обезбеђења сигурности у снабдевању електричном енергијом корисника на територији градске општине "Медијана" и на градском нивоу у наредном периоду изградити двоструки далековод 110 kV од трафостанице 400/220/110 kV "Ниш 2" до трафостанице 110/10 kV "Ниш 7" (садашње ТС 35/10 kV "Ратко Павловић"), и кабловски вод 110 kV на релацији ТС 110/10 kV "Ниш 7"- ТС 110/10 kV "Центар 2 - Ниш 6" - ТС 110/35 kV "Ниш 3".

У подручју захвата Плана генералне регулације је у погону укупно 246 трафостаница 10/0,4 kV. Трафостанице 10/0,4 kV су различитих типова : у објектима, зидане, типске МБТС, КБТС,

"кула" и стубне. Уграђени трафои су снага од 250 kVA, 400 kVA, 630 kVA и у најновије време и 1.000 kVA.

Мрежа 10kV је кабловска, сем у делу насеља Брзи Брод где ја делимично изграђена ваздушна мрежа 10 kV.

Без обзира што се подручје обухваћено Планом генералне регулације снабдева електричном енергијом из великог броја трафостаница напонских нивоа 110/10 kV и 35/10 kV има појединих подручја у захвату Плана генералне регулације где се не може обезбедити могућност прикључења нових трафостаница 10/0,4 kV или су велики падови напона због великих дужина извода и великог броја трафостаница 10/0,4 kV на изводима, те су неопходне интервенције у свим напонским нивоима (110 kV, 35 kV и 10 kV).

Реконструкцијом постојеће трафостанице 35/10 kV "Ратко Павловић" на напонски ниво 110/10 kV и полагањем нових 10 kV-них извода из ње, ка просторима западно и источно од улице Војводе Мишића, а северно од улица Генерала Милојка Лишјанина, Војда Карађорђа и Булевара др. Зорана Ђинђића, добила би се потпуно нова конфигурација конзумних подручја осталих трафостаница 110/35 kV и 35/10 kV из којих се врши снабдевање електричном енергијом захвата Плана генералне регулације.

За одређивање величине трафореона и снаге трафоа трафостанице 10/0,4 kV користити Техничке препоруке бр.14 (Планирање електродистрибутивне мреже) за становање, и податке о потребном специфичном оптерећењу за поједине врсте објеката и то:

- објекти пословања 80 -120 W/m² површине,
- школе и дечје установе 60 -80 W/m² површине,
- остале намене 30 - 120 W/m² површине.

Обавеза је коришћења ових података и за просторе који ће се разрађивати плановима детаљне регулације.

Заштитна зона далековода напонског нивоа 110 kV износи : за једноструки вод је ширине 22,0 м (2 x 11,0 м од осе далековода), а за двоструки вод је ширине 24,0 м (2 x 12,0 м од осе далековода).

За далековод напонског нивоа 35 kV ; за једноструки вод заштитна зона је ширине 15,0 м (2 x 7,5 м од осе далековода), а за двоструки вод заштитна зона је ширине 16,0 м (2 x 8,0 м од осе далековода).

У коридору (заштитној зони) далековода не дозвољава се подизања објеката високоградње као ни подизање засада виших од 3,0 м. У делу вода где постоје објекти високоградње и на прелазима саобраћајница, морају се задовољити прописана хоризонтална и вертикална одстојања. а сам вод мора имати појачану механичку и електричну сигурност.

У складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 до 400 kV ("Службени лист СФРЈ", бр.65/88 и "Сл. Лист СРЈ" бр. 18/92) , изградња објеката (који нису намењени за трајни боравак људи) и друге инфраструктуре у коридору заштитног и извођачког појаса далековода је по правилу могућа. Обавеза инвеститора је да у фази планирања, пројектовања и изградње објекта или инфраструктуре прибави услове, сагласност и по потреби обезбеди надзор од стране електропривредног предузећа надлежног за изградњу/газдовање далеководом.

Дозвољава се реконструкција трафостаница 35/10 kV (промена трафоа и текуће одржавање) у постојећим границама.

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" Ниш и кроз даљу урбанистичку разраду.

За слободностојећи објекат трафостанице 10/0,4 kV обезбедити парцелу димензија 5,5 x 6,5 м. До трафостанице 10/0,4 kV (слободностојеће и у објекту) обезбедити колски приступ изградњом приступног пута најмање ширине 3 м до најближе јавне саобраћајнице.

Новопланиране електроенергетске каблове (35 kV и 10 kV) 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.

У свим планираним саобраћајницама извести инсталације јавног 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.

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

За потребе реконструкције постојеће трафостаница 35/10 kV "Ратко Павловић" и 35/10 kV "Центар 2" на напонски ниво 110/10 kV потребна је израда плана детаљне регулације ради обезбеђења приступа вучног воза код уградње трафоа 110 kV.

Такође је обавезна израда плана детаљне регулације за изградњу двоструког далековода 110 kV од ТС400/220/110 kV "Ниш 2" до ТС 110 kV "Ниш 7- Ратко Павловић" и за полагање кабловских водова 110 kV ТС 110/10 kV "Ниш 7"- ТС 110/10 kV "Центар2" - ТС 110/35 kV "Ниш 3".

2.Трафостанице 10/0,4 kV и мрежа 10 kV

У подручју захвата Плана генералне регулације је у погону укупно 246 трафостаница 10/0,4 kV. Трафостанице 10/0,4 kV су различитих типова : у објектима, зидане, типске МБТС, КБТС, "кула" и стубне. Уграђени трафои су снага од 250 kVA, 400 kVA, 630 kVA и у најновије време и 1.000 kVA.

Мрежа 10kV је кабловска, сем у делу насеља Брзи Брод где ја делимично изграђена ваздушна мрежа 10 kV.

Без обзира што се подручје обухваћено Планом генералне регулације снабдева електричном енергијом из великог броја трафостаница напонских нивоа 110/10 kV и 35/10 kV има поједених подручја у захвату Плана генералне регулације где се не може обезбедити могућност прикључења нових трафостаница 10/0,4 kV или су велики падови напона због великих дужина извода и великог броја трафостаница 10/0,4 kV на изводима, те су неопходне интервенције у свим напонским нивоима (110 kV, 35 kV и 10 kV).

Трансформацијом постојеће трафостанице 35/10 kV "Ратко Павловић" на напонски ниво 110/10 kV и полагањем нових 10 kV- них извода из ње, ка просторима западно и источно од улице Војводе Мишића, а северно од улица Генерала Милојка Лишјанина, Војда Карађорђа и Булевара др. Зорана Ђинђића, добила би се потпуно нова конфигурација конзумних подручја осталих трафостаница 110/35 kV и 35/10 kV из којих се врши снабдевање електричном енергијом захвата Плана генералне регулације.

За одређивање потребног једновременог оптерећења коришћена је Техничка препорука бр.14 (Планирање електродистрибутивне мреже) за становање, као и подаци о потребном специфичном оптерећењу за поједине врсте објеката и то:

- објекти пословања 80 -120 W/m² површине,
- школе и дечје установе 60 -80 W/m² површине,
- остале намене 30 - 120 W/m² површине.

Обавеза је коришћења ових података за просторе који ће се разрађивати плановима детаљне регулације.

Планиране трафостанице 10/0,4 kV градити грађевински за снагу 630/1000 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.

За слободностојећи објекат трафостанице 10/0,4 kV обезбедити парцелу димензија 5,5 x 6,5 м. До трафостанице 10/0,4 kV (слободностојеће и у објекту) обезбедити колски приступ изградњом приступног пута најмање ширине 3 м до најближе јавне саобраћајнице.

Новопланиране електроенергетске каблове (35 kV и 10 kV) полагати по планираним трасама и по трасама постојећих електроенергетских водова према техничким прописима. Мрежу 10 kV радити као кабловску, и то код полагања нових извода и код реконструкције постојећих извода 10 kV. У свим планираним саобраћајницама извести инсталације јавног осветљења, са светлотехничким карактеристикама зависно од ранга саобраћајнице.

6.3.Телефонска мрежа

Фиксна телефонија

У захвату Плана генералне регулације су у функцији следећи комутациони центри (телефонске централе) са својим приступним мрежама:

Р.бр	Назив централе	Врста уређаја	Тип уређаја (Outdoor/ indoor)	Бр. директних линија
11.	Ниш - ТН2	Дигитална централа	indoor	16.895
22.	Крива Ливада III	Дигитална централа	indoor	14.008
33.	Дуваниште	Дигитална централа	indoor	3.391
4.	Медијана	Дигитална централа	indoor	4.756
5.	Грозд - 1	MSAN IP AN	outdoor	992
6.	Грозд - 2	MSAN IP AN	outdoor	976
8.	Обилићев Венац	MSAN IP AN	indoor	3.547
9.	IP MSAN Булевар	MSAN IP AN	outdoor	912
10.	Клинички Центар	MSAN IP AN	outdoor	368
11.	Калча	Дигитална централа	indoor	1.407
12.	Брзи Брод	MSAN IP AN	indoor	2.672
13.	Романијска	MSAN IP AN	indoor	464
14.	Катићева	MSAN IP AN	outdoor	784
15.	Војводе Мишића бр. 48	MSAN	indoor	114/19
16.	Зетска	MSAN IP AN	outdoor	816
17.	Зона - 1	MSAN IP AN	outdoor	960
18.	Зона - 2	MSAN IP AN	outdoor	960
19.	Зона - 3	MSAN IP AN	outdoor	960
20.	Чаир	MSAN IP AN	indoor	768
	УКУПНО			51085

Сви комутациони центри су међусобно повезани оптичким кабловима који су положени кроз постојећу кабловску тт канализацију.

Кабловска тт канализација у захвату Плана генералне регулације је изведена у великом броју саобраћајница и свим примарним градским саобраћајницама. Њена конфигурација је омогућила да се постојећи комутациони центри веома лако повежу оптичким кабловима на надређене централе и међусобно.

На подручју Плана генералне регулације је извршена дигитализација (приступне мреже мреже изведене бакарним кабловима за пренос дигиталних сигнала великих протока), тако да не постоје двојнички прикључци.

Развојем технологије и увођењем 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 сервиса "triple play", односно остваривањем високих битских протока (изузетно велике брзине преноса)-(чак до 20 Мб/с) , узрокује потребу за смањење претплатничке петље до 1 км у градском ткиву. Ово ће бити могуће остварити дубљим уласком оптичких каблова у приступне мреже и увођењем нових приступних уређаја у приступну мрежу- мултисервисних приступних чворова (MSAN). Ово истовремено захтева изградњу нове приступне мреже и осавремењавање постојећих приступних мрежа. У наредном периоду се планира даља дигитализација и децентрализација, односно изградња нових комутација и припадајућих приступних мрежа

Основни услов у планирању децентрализације широкопојасних приступних мрежа је да претплатничка петља буде од 0,5 до 1,0 км у насељима са великим густинама, и стварају услови за формирање приступних мрежа нових истурених комутациони степена који омогућавају обављање свих нових услуга у телекомуникацијама.

За одређивање потребног броја телефонских прикључака користиће се принцип:

- сваки стан 2,0 телефонска прикључка,
- за пословање и делатности на сваких 30-50 м2 корисне површине по један телефонски прикључак.

На основу ових интенција у организацији телефонских мрежа на подручју захвата Плана генералне регулације извешће се нова конфигурација комутационих центара и то увођењем нових мултисервисних приступних чворова, а самим тим извршиће се и децентрализација приступних мрежа комуникационих степена који захватају изузетно велике просторе и где се предвиђа повећање густине телефонских претплатника.

У наредном периоду извешће се нова конфигурација комутационих центара и то увођењем нових мултисервисних приступних чворова и то:

1. на конзумном подручју комутационог степена " Ниш - ТН2":

- MSAN "Струмска",
- MSAN "Милојка Лешјанина",
- MSAN "Маргер",
- MSAN "ТЦ Србија",
- MSAN "Учитељ Милина",
- MSAN "Првوماјска",
- MSAN "Јована Скерлића",

2. на конзумном подручју комутационог степена " Крива Ливада III" :

- MSAN "Девете бригаде",
- MSAN "Радних бригада",
- MSAN "Романијска",
- MSAN "Хитна помоћ-Моно блок";

3. на конзумном подручју комутационог степена "Обилићев Венац", и

4. други на осталом подручју Плана генералне регулације у зависности од густине и етапности градње.

Сви ови мултисервисни приступни чворови биће повезани са постојећим комутационим центрима оптичким кабловима у топологијама "звезда" или "прстен".

Нови потребан број прикључака за нове претплатнике обезбедиће се реконструкцијом постојећих кабловских подручја и полагањем нових претплатничких каблова. Нове претплатничке каблове полагају по трасама постојећих тт каблова и по новопланираним трасама. Телекомуникационе каблове (оптичке и претплатничке-бакарне) и кабловску тт канализацију по правилу полагају-градити у просторима тротоара.

Примена принципа да величина претплатничке петље буде од 0,5 до 1,0 км у просторима са већим густинама становања, и могућност надоградње мултисервисних приступних чворова (MSAN) одређеним модулским елементима не омогућује да се утврде локације истих без конкретнијих прорачуна густине телефонских претплатника на појединим подручјима. Као норматив за прорачун капацитета нових мултисервисних приступних чворова користити : два телефонска прикључка по стамбеној јединици и телефонски прикључак на 15-50 м² пословног простора.

Истурене комутационе степене (MSAN) који се изводе као "outdoor" ормани постављати на бетонске темеље одговарајућих димензија (сагласно типу кабинета), у начелу површина око 6 м². 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 и 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 м и металана ограда висине 1,2 м.) .

Истурене комутационе степене (MSAN) који се изводе као "indoor" обезбедити просторију одговарајуће површине (10 - 15 м² и висине 2,6 - 2,8 м) у оквиру објекта (стамбеног, стамбено-пословног, пословног) до које постоји приступ за "улазак" каблова и опслуживање.

За полагање оптичких каблова у ров полагају полиетиленске цеви пречника 40 мм, које ће послужити као заштита или резерва за касније "удувавање" оптичког кабла.

Наведени телекомуникациони објекти спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола (члан. 145. Закона о планирању и изградњи) већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, то је могуће издавање решења за истурене комутационе степене (MSAN) и за деонице каблова који нису дати на графичком прилогу ако инвеститор обезбеди документацију предвиђену чланом 145. закона.

Мобилна телефонија

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

На територији обухваћеном Планом генералне регулације изграђене су базне станице сва три оператера јавне мобилне телефоније.

- Предузеће за мобилне телекомуникације "Телеком Србија" а.д. , Дирекција за мобилне комуникације , - МТС (дванаест базних станица),
- "Теленор", (десет базних станица) и
- "ВИП Мобиле", (деветнаест базних станица), и исто је добро покривено сигнаlima ових оператера.

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

Све базне радиостанице сва три оператера пројектовати и градити са примопредајницима малих снага, због смањења електромагнетног зрачења и мањег утицаја на животну средину. Ово изазива већу густину објеката базних станица, и због малих снага примопредајника и могућности покривања одређених простора, избор оптималне локације је 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 м.

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

Кабловско - дистрибутивни систем (КДС)

Кабловско - дистрибутивни систем (КДС) у својој основној улози врши пренос, емитовање и дистрибуцију радио и ТВ програма. КДС обезбеђује својим корисницима и следеће сервисе: интернет, телеметрију, видео на захтев, видео-надзор, говорни сервис и др.

Постојећа мрежа кабловског дистрибутивног система је изведена углавном ваздушно и без одговарајуће грађевинске дозволе.

Кабловски дистрибутивни систем изградити подземно (кабловски) у рову потребних димензија у регулационом профилу постојећих и планираних саобраћајница, а у складу са техничким условима, а извођење радова регулише се члановима 144. и 145. Закона о планирању и изградњи.

Гасификација

Снабдевање подручја града Ниша природним гасом планирано је из два правца и то: из правца севера преко ГМРС "Ниш 1" и из правца истока из ГМРС "Ниш 2", са формирањем основног прстена примарне градске гасоводне мреже у ужем градском ткиву и гранањем од прстена у правцу истока (ка Нишкој Бањи) и правцу запада (Радна зона "Вулкан" и Поповац).

Примарна градска гасоводна мрежа у захвату Плана генералне регулације изграђена је у булевару Цара Константина, Византијском булевару, Булевару Медијана, а изграђен је и већи број прикључака за постојеће и планиране мерно-регулационе станице.

На примарну градску гасоводну мрежу, у захвату ППР, прикључене су следеће мернорегулационе станице:

И10	МРС "Ђачко острво", капацитета	2.000 Nm ³ / час,
И12	МРС "Топлана Криви Вир", капацитета	18.400 Nm ³ / час
И15	МРС "Војна Болница", капацитета	1000 Nm ³ / час

У источном делу насеља Дуваниште, у близини булевара Медијана изграђена је мешовита мерно-регулациона станица, за снабдевање гасом топлане „Мајаковски“ и за снабдевање гасом становништва (широка потрошња):

М4	МРС "Мајаковски"	2.400 Nm ³ / час
----	------------------	-----------------------------

У централном делу захвата Плана генералне регулације, у делу насеља Дуваниште, као и у насељу Брзи Брод изграђена је дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска за снабдевање становништва природним гасом.

У наредном периоду, планира се наставак изградње система мерно-регулационих станица у оквиру Плана генералне регулације.

У оквиру ППР, планирана је изградња две мерно-регулационе станице:

И23	МРС "Клинички Центар"	
за потребе Клиничког центра и реонске котларнице, као и мернорегулациона станица за широку потрошњу		
26.	МРС "Брзи Брод"	

На ову мернорегулациону станицу прикључиће се дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска за снабдевање становништва природним гасом која је изграђена у насељу Брзи Брод. Њена тачна локација одредиће се даљом разрадом, Планом детаљне регулације.

Динамика развоја дистрибутивних мрежа и мернорегулационих станица условљена је развојем примарне градске гасоводне мреже у захвату Плана генералне регулације.

Укидање индивидуалних ложишта и локалних котларница на течна и чврста горива и њихова конверзија на природни гас, као и изградња МРС за индустријске потрошаче, смањиће загађење животне средине у границама Плана генералне регулације.

Како дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска, уколико се налази или планира у оквиру регулације улица спада у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола (члан. 145. Закона о планирању и изградњи, „Службени гласник РС“ бр 72/2009, 81/2009 и 24/2011) већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, могуће је издавање решења за трасу гасовода ниског притиска (до 4 бара) и за деоницу која није дата на графичком прилогу уколико за то буде било потребе под условом да инвеститор обезбеди документацију предвиђену чланом 145. Закона.

Сви прикључци објеката на дистрибутивну мрежу ниског притиска спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола, и решаваће се у складу са Законом о планирању и изградњи.

У случајевима када се планирана примарна градска гасоводна мрежа налази унутар регулације градских саобраћајница, траса ће се решавати директном применом Плана генералне регулације. У супротном, траса примарне гасоводне мреже средњег притиска решаваће се даљом разрадом Плановима детаљне регулације.

Дубина полагања цевовода гасоводне мреже у тротоару износи 0.8 - 1,0 м, мерено од горње ивице цеви до коте терена.

Минимална дубина укопавања при укрштању са путевима и улицама износи 1.0м, мерено од горње ивице заштитне цеви до коте коловоза, с тим да се гасовод полаже у заштитну цев или се врши заштита гасовода на други начин. Укрштање гасовода са путевима се врши под правим углом (90°), односно, уколико то није могуће, под углом од 60° до 90°.

При укрштању или паралелном вођењу гасоводне мреже са осталим инфраструктурним мрежама и објектима потребно је уважити захтеве власника инсталација и мора бити у складу са важећим прописима.

Мернорегулационе станице градити искључиво у складу са Правилником о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт ("Службени лист СФРЈ", бр. 26/85) и другим важећим законима и прописима. Оквирна димензија парцеле неопходне за изградњу МРС је 10м x 15м.

Заштитна зона за примарну градску гасоводну мрежу износи 3м са обе стране, мерено од ивице гасовода, а зона заштите за секундарну (дистрибутивну) мрежу је 1м са обе стране. У овим зонама је забрањена изградња објеката супраструктуре.

6.4.Топлификациона мрежа

У систему централизованог система снабдевања града топлотном енергијом, на подручју захвата Плана генералне регулације изграђена је топлана „Криви Вир“, капацитета 128,00 MW и блоковска котларница „Мајаковски“, инсталисане снаге 14,00MW. Топлана „ЕИ“ -топлана се налази у кругу „ЕИ“ и није у функцији. У захвату ППР налази се и топловодна мрежа топлане „Југ“ капацитета 67 MW, која се налази ван захвата Плана генералне регулације.

У захвату Плана генералне регулације изведено је око 55 км магистралних топловода, и тренутно је централизованим системом грејања покривено више од 1.400,000 м² стамбеног, и око 405,000 м² пословног простора.

Планира се даљи развој топловодне мреже у захвату Плана генералне регулације, као и реконструкција постојеће. Неопходно је реконструисати део мреже DN550, на излазу из топлане „Криви вир“ како би било могуће обезбедити неопходан проток за потребну додатну количину топлотне енергије. Ово се односи и на део мреже у улици Бранка Крсмановића пречника DN400, као и магистралног топловода на Булевару Немањића. Поред ових, могућа је и реконструкција свих потребних делова топловодне мреже у захвату Плана генералне регулације.

Након реконструкције котларнице у Клиничком центру планира се гашење блоковске котларнице „Чаир“ инсталисане снаге 10,96MW, која као погонско гориво користи мазут. Планира се и превезивање мреже топловода који јој припадају на нову котларницу у Клиничком центру Ниш.

Приликом пројектовања топловода за објекте и зоне у оквиру Плана генералне регулације, узети у обзир и оквирне енергетске потребе блока у целини, а у складу са урбанистичким параметрима који су предвиђени за предметни блок, и тиме створити резерва за прикључење на пројектовани топловод и других објеката који ће се касније градити.

Систем централног грејања пројектовати и изводити тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање сваког потрошача у систему.

Прикључивање објеката у захвату разраде Плана генералне регулације 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 (члан. 145. Закона о планирању и изградњи, „Службени гласник РС“ бр 72/2009, 81/2009 и 24/2011), већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, могуће је издавање решења за трасу дистрибутивне топловодне мреже и за деоницу која није дата на графичком прилогу уколико за то буде било потребе под условом да инвеститор обезбеди документацију предвиђену чланом 145. Закона.

Сви прикључци објеката на топловодну мрежу спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола, и решаваће се у складу са Законом о планирању и изградњи.

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

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

На местима укрштања топловодне 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 топловод мора да буде заштићен заштитном цеви. Минимално одстојање горње коте цевовода од површине изграђеног терена је 60 цм.

Топловод изградити од црних, челичних бешавних предизолованих цеви са сензорима за детекцију влаге.

Планира се наставак реконструкције дистрибутивне топловодне мреже, тако што ће се постојећи топловоди у бетонским каналима заменити предизолованим цевима са индикаторима цурења, чиме ће смањити губици топлоте у фази транспорта топлотне енергије.

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 („Службени гласник РС“, бр. 61/2011)).

6.5.Водоводна мрежа

Извориште подземних вода, названо по археолошком налазишту "Медијана", налази се у источном делу Плана генералне регулације. Смештено је на простору од око 250,0 ха између реке Нишаве и Булевара светог Цара Константина у правцу север-југ, односно између булевара Медијана и насеља Брзи Брод у правцу запад-исток. Извориште је изграђено на алувијалној равни Нишаве, просечне ширине око 2,0 км. Алувијална равна се састоји од песковитих глина, пескова и песковитих шљункова. Шљункови представљају главни проводник подземних вода релативно мале дебљине која се креће од 2,0 до 5,0м, а коефицијент филтрације изданског слоја од 1 до 5×10^3 cm/s. Експлоатација изворишта започета је 1937 године.

Хидрогеолошки услови, квалитет контакта реке Нишаве и водоносног хоризонта и природни капацитет изворишта наметнули су решење вештачког прихрањивања изворишта. Основна конфигурација система за прихрањивање састоји се од: водозахвата на Нишави, постројења за претходни третман речне воде и њену припрему за прихрањивање, 9 инфилтрационих базена са

укупном инфилтрационом површином од око 27.000m², 8-12 водозахватних објеката распоређених око сваког инфилтрационог базена у радијусу од око 250,0m са укупно 67 цевастих бунара и 400,0m дренаже, пратећег система ценовода за довод сирове воде и система натеза за хватање и транспорт подземне воде из бунара до сабирног бунара, станице за хлорисање воде и пумпне станице за потискивање воде до резервоара прве висинске зоне водоснабдевања, "Делијски Вис".

До 1988 године извориште је при пуном капацитету испоручивало потрошачима 400,0 до 550,0l/s када је због, неадекватног и неконтролисаног одвођења отпадних вода из технолошких процеса из индустријских комплекса "ЕИ"-а и "Нисал"-а и стихијске евакуације употребљених вода у подземље у насељу Брзи Брод услед неизграђене канализације, дошло до контаминације једног дела изворишта опасним материјама. Због тога је део изворишта искључен, а капацитет изворишта смањен на 150-300l/s. Након обимних истражних и припремних радова током 1994 године приступило се реализацији активне заштите изворишта путем изградње водонепропусног екрана у виду бентонитско-бетонске дијафрагме на јужној страни граничног појаса у зони утицаја индустрије "ЕИ" и хидрауличке завесе у облику хоризонталне дренаже на источној страни комплекса ради заштите изворишта из правца насеља Брзи Брод. По завршетку одбране, изграђена су два нова инфилтрациона базена са припадајућим бунарима и укључена у систем. Затим су изграђени објекти за транспорт, инфилтрацију и хватање воде и обављени радови на постројењу за припрему воде. На тај начин издашност изворишта је подигнута на 600l/s.

За извориште "Медијана" постоји документација о санитарној заштити (Главни пројекат надградње и реконструкције изворишта "Медијана"-књига VII: Санитарна заштита изворишта, Институт за водопривреду "Јарослав Черни", март 1995 и Водовод "Медијана" II фаза Ниш – Главни пројекат – књига X - Заштита изворишта, Институт за водопривреду "Јарослав Черни", 1977. год.) на основу које је извршено огорађивање непосредне зоне санитарне заштите (зоне I). Прегледом документације установљено је да није у супротности са новим Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Сл. гласник РС", бр.92/2008), тако да би могле, као такве, бити уграђене у План генералне регулације, осим источне и северозападне границе уже зоне санитарне заштите које трпе промене, али **остаје обавеза израде новог Елабората** о зонама санитарне заштите на основу Закона о водама ("Сл. гласник РС", бр.30/2010) и претходно наведеног Правилника који ће ове зоне потврдити или дефинисати нове, и на основу кога ће министар надлежан за послове здравља донети решење о одређивању зона:

Зона непосредне санитарне заштите је зона унутар постојеће оgrade изворишта "Медијана". Приступ је дозвољен само лицима запосленим у ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш, као и лицима којима надлежни овог предузећа дозволе приступ. У односу на водозахват у Нишави успоставља се зона непосредне заштите коју треба обележити плутамама узводно на 100м, бочно на 30м и низводно на 20м.

- **Ужа зона санитарне заштите** обухвата реку Нишаву, од почетка зоне непосредне заштите, иде левим и десним обалним насипом све до ушћа потока Клисуре. С' обзиром на изграђену дренажу са источне стране, према Брзом Броду, и планираном Суводолском потоку, ужа зона се помера у односу на наведену документацију, тако да се источна граница уже зоне заштите (зоне II) поклапа са планираном регулацијом Суводолског потока. Западна и северозападна граница зоне II поклапа се са границом зоне I, односно са оградом комплекса. У ужој зони заштите не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности, ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту (стамбена изградња; употреба хемијског ђубрива, течног и чврстог стајњака; употреба пестицида, хербицида и инсектицида; камповање, вашари и друга окупљања људи; изградња и коришћење спортских објеката; изградња и коришћење угоститељских и других објеката за смештај гостију; закопавање угинулих животиња; продубљивање корита и вађење шљунка и песка).

- **Шира зона санитарне заштите** обухвата цео слив реке Нишаве на простору РС.

Разводна водоводна мрежа је изграђена дуж скоро свих саобраћајница унутар границе Плана генералне регулације. Укупна дужина изграђене водоводне мреже износи 125,7 km, при чему је око 2km мрежа од поцинкованих цеви, 74,5km мреже, што чини 59% од укупно изграђене мреже на подручју Плана генералне регулације, изграђено је од азбест-цементних цеви. Како се

у последњих 15 година не уграђују ове цеви, може се претпоставити да је реч о старој мрежи подложној пуцању, што изазива губитке у систему. Осим тога, 34km (27%) постојеће мреже је изграђено са профилем мањим од Ø100mm, који је минималан према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (" Сл. лист СФРЈ " бр.30/91).

Развој водоснабдевања у планском периоду ослањаће се на рационализацију потрошње висококвалитетне воде за пиће и оријентацију индустрије на снабдевање из водотокова или подземља за потребе техничке и технолошке воде. У том смислу приликом прорачуна јавне водоводне мреже оквирно треба користити следеће норме потрошње и коефицијенте неравномерности:

Потрошачи	Коефицијент		Норма потрошње воде l/стан,дан	
	дн.нерав. к1	час.неравн. к2	2010 год.	2025 год.
Становници	1,2	1,3	150	250
Привреда			90	116
УКУПНО			240	366

У циљу квалитетног снабдевања водом свих становника на подручју Плана генералне регулације уз поштовање рационализације потрошње висококвалитетне воде, неопходно је предузети следеће активности:

- Реконструисати постојећу мрежу од азбест-цементних цеви како би се избегли, односно смањили губици услед пуцања цеви.
- Реконструисати постојећу мрежу мањег профила од Ø100mm.
- Изградити јавну мрежу дуж свих саобраћајница на подручју Плана генералне регулације.
- Повезати мрежу тако да се формира прстенаст тип мреже где год је то могуће.
- Везни цевовод унутар изворишта "Медијана" (између пумпних станица "Медијана 1" и "Медијана 2") повезати са цевоводом Ø1000mm магистралног прстена прве висинске зоне водоснабдевања "Делијски вис - Виник" који је положен у булевару Медијана.
- Хидранте поставити према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.
- У циљу рационализације потрошње, извршити раздвајање водомера у објектима вишепородичног становања, тако да сваки стан има посебан водомер. Ово је обавезујуће за све нове објекте и постојеће који се надграђују.

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу који ће бити уграђен, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације. 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-водоводна мрежа" и обично је у коловозу на хоризонталном одстојању од 0,5÷1,0m у односу на ивицу коловоза. Уколико постојећа мрежа излази из регулационе ширине саобраћајнице, односно мења правац у оквиру постојеће регулације, потребно је приликом реконструкције мреже или коловоза положити нови цевовод у складу са овим правилима а постојећи укинати. Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1,0m. Планирану водоводну мрежу у зони постојеће и планиране регулације водотокова изводити у мостовској конструкцији са адекватном заштитом.

Постојећу мрежу приликом извођења радова на регулацији потока обезбедити од оштећења у току изградње и урадити адекватну заштиту за период експлоатације. Уколико је неопходно изместити је у конструкцију моста.

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, за потребе прања асфалтних и бетонских површина као и заливања травнатих и парковских површина користити воду из аутоцистерни.

6.6. Канализациона мрежа

Генерално посматрано на подручју Плана генералне регулације постоје два типа канализационе мреже, сепарациони и општи систем. Сепаратни систем је изграђен на занемарљивој територији Плана генералне регулације и односи веома мали проценат у систему канализације на третираном подручју. За скоро целу територију Плана генералне регулације је карактеристичан општи систем канализације, по коме се атмосферске и употребљене воде прикупљају истим колекторима. Одвођење употребљених вода, на подручју Плана генералне регулације, одвија се слободним отицањем системом колекторске мреже. Свему овоме треба додати да се у канализациону мрежу испушта сва отпадна вода, односно не поштују се технички нормативи и услови за испуштање отпадних вода у градску канализацију.

Употребљена вода са третираног подручја се канализационом мрежом до сабирних колектора одводи у три правца, и то: правцем, тј. колектором, Булевар Немањића - Улица 7. јули - Кеј кола Српских сестара, пречника 1000/1500mm; колектором у Улици Стефана Првовенчаног - Улица Синђелићев трг - Улица Николе Пашића - Улица Књегиње Љубице - Улица Милојка Лешјанина, пречника 1500/2250mm и Нишкобањским колектором од насеља Брзи Брод, Булеваром Св.Цара Константина - Улица Душана Поповића - Улица Војводе Гојка, пречника 1100/1650mm.

Атмосферска канализациона мрежа је занемарљива и своди се на колектор пречника Ø1200mm у Булевару Медијана, Улици Бранка Миљковића и Улици Мајаковског, са испустом у реку Нишаву и канализациону мрежу у малом броју улица са испустом у општи канализациони систем.

Највећи проблем канализације је управо заступљени мешовити систем одвођења вода, који нарочито постаје доминантан сазревањем идеје о потреби изградње централног градског постројења за пречишћавање отпадних вода.

Основни услов развоја канализационе мреже на подручју Плана генералне регулације је изградња колектора за употребљене воде дуж планиране сервисне саобраћајнице паралелне Булевару Св.Цара Константина. Реализацију поменутог колектора мора пратити и изградња колектора за атмосферске воде као и канализационе мреже за атмосферске воде на територији целог Плана генералне регулације, како би се остварио услов растеређења постојећих колектора. Примарни задатак представља и изградња канализационе мреже за употребљене воде у свим блоковима како би се комунално опремио и сагледао апсолутно сваки корисник.

Поред тога планирано је пречишћавање сакупљених атмосферских вода са јавних паркинга површина, као и вода употребљених за прање ових површина пре упуштања у јавну мрежу. Потребна је уградња сепаратора уља на свим бензинским станицама на подручју Плана генералне регулације. Одвођење атмосферских вода са кровних површина вршиће се приључком на планирану канализациону мрежу без претходног третмана.

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

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.

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.

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.

6.7. Регулација водотокова

На подручју Општине Медијана протичу два водотока: Габровачка река и Суводолски поток.

Габровачка река је лева притока Нишаве у коју се улива на речном km 16+240. Слив Габровачке реке се пружа од југа ка северу. Формиран је на северној падини планине Селичевце, са највишом котом 903mnm и котом на ушћу око 192mnm. Површина слива је 26,90km². Од већих притока Габровачка река прима са десне стране Вукмановску реку.

Габровачка река, као бујични водоток који пролази кроз само градско језгро, одувек је представљала опасност за приобаље, због изливања великих вода. У условима коинциденције са великим водама реке Нишаве изазвала је изузетно велике поплаве 01. 07. 1926. године и 22-23. 06. 1948. године, са катастрофалним последицама.

Да би се приобаље овог водотока заштитило од штетног дејства великих вода, више пута су у претходном периоду извођени регулациони радови. Забележени су радови у зони железничке пруге 1931, 1942/43. и 1945. године. Озбиљнији радови изведени су 1970. године (већи број попречних грађевина итд.).

За регулацију Габровачке реке урађен је Главни пројекат, у коме су хидролошки параметри преузети из "Хидролошког и хидрауличног прорачуна" урађеног од стране ВО "Велика Морава", Београд, 1980. године. Хидролошки прорачуни су спроведени поступком за неизучене сливове (применом полуемпиријских израза), на основу меродавних падавина и следећих морфолошких карактеристика слива:

- Површина слива $A=26,9 \text{ km}^2$;
- Пад слива $I = 0,235$;
- Дужина водотока $L=12 \text{ km}$.

На основу хидролошких прорачуна, добијени су следећи рачунски протицаји великих вода:

- Десетогодишња велика вода $Q_{10\%} = 23,70 \text{ m}^3/\text{s}$;
- Педесетогодишња велика вода $Q_{2\%} = 34,0 \text{ m}^3/\text{s}$;
- Стогодишња велика вода $Q_{1\%} = 41,80 \text{ m}^3/\text{s}$;
- Хиљадугодишња велика вода $Q_{0.1\%} = 60,0 \text{ m}^3/\text{s}$.

Пројектовано је корито са симетричним двогубим трапезним профилем. Минор корито је димензионисано на педесетогодишњу велику воду, а мајор корито на стогодишњу велику воду, уз надвишење од 20 цм. Геометријске карактеристике минор корита су: ширина дна $b=4.00\text{m}$, висина $h=1.00\text{m}$, нагиб косина 1:1, а дно је ниже за 10см по средини корита. Предвиђено је да косине минор и мајор корита, због великих брзина течења воде, буду обложене каменом у цементном малтеру. Косине мајор корита су у нагибу 1:1.5, форланд је затрављен и ширине 3.0 m.

По овом пројекту 2010. године урађена је комплетна регулација корита Габровачке реке од ушћа у Нишаву до железничке пруге, у дужини од 1660m, тј. на целом подручју Плана генералне регулације.

Суводолски поток је лева притока Нишаве, у коју се улива у насељу Брзи Брод на km 20. На месту ушћа Нишава је регулисана, са изграђеним насипом за заштиту од поплава на левој обали водотока. Радови на насипу су изведени 1978. године.

Суводолски поток извире изнад села Суви До и има површину слива од $3,1\text{km}^2$, а дужину тока $L = 4,5\text{km}$. Од регулационих радова урађено је корито од камена у цементном малтеру у дужини око 400m од центра Брзог Брода, па узводно до железничке пруге. Природно корито Суводолског потока код насеља Брзи Брод на појединим деоницама нема јасно дефинисан профил, већ је траса корита променљива, зарасла у коров и шибље. Тако се јављају и проблеми, јер после сваке јаке кише или топљења снега, вода се излива из плитког природног корита и плави околне стамбене објекте. Развој и урбанизација насеља и његово даље ширење намећу потребу за регулацијом овог бујичног водотока.

Проблем представља и цевasti пропуст на саобраћајници Ниш - Нишка Бања (Булевар Св.Цара Константина), који је постављен у горњој зони попречног профила, тако да већ за мале и средње воде траса пута представља преграду. Због тога се на узводној деоници јавља повећано таложење наноса и смањење профила водотока.

Планирана нова траса за регулисано корито Суводолског потока, поред комплекса водовода, археолошког налазишта "Медијана" и насеља Брзи Брод, према постојећој урбанистичкој документацији, задржава се и овим Планом генералне регулације. Дефинисани су облик и димензије попречног профила за регулисано корито, који су условљени експропријационим појасом ширине 6.00 м. Усвојен је трапезни попречни профил са нагибом косина 1:1.

На графичком прилогу (мреже и објекти инфраструктуре – каналисање) дефинисана је траса новопланираног Суводолског потока координатама темених тачака осовине и осталим елементима за обележавање.

- Активности у области заштите од вода треба да омогуће, са одговарајућим нивоом прихватљивог ризика, безбедност насеља и других друштвених и привредних објеката, земљишта, других добара и зона од посебног значаја у историјском, археолошком, биолошком или геолошком погледу, од штетног дејства вода.
- Заштита од поплава и уређење водотока, спроводити комбинацијом пасивних и активних мера заштите с једне стране и превентивних мера заштите (мере ограничења) с друге стране.
- Код свих радова на заштити од вода и уређењу водотока очувати склад између природе и техничких радова и мера уз побољшање естетског изгледа водотока и непосредне околине.

На основу ГУП Ниша, за објекте на притокама Нишаве којима се штите приобаља у приградским насељима, меродавна велика вода треба да буде $Q_{2\%}$, а контролна $Q_{1\%}$. За места укрштаја водотокова са саобраћајницама, хидраулички прорачун спровести за воде вероватноће појаве $Q_{1\%}$ и предвидети потребан зазор.

Максимални протицаји и запремине таласа великих вода разматраних притока Нишаве

	ВОДОТОК	ПРОФИЛ	ВЕЛИЧИНА	ВЕРОВАТНОЋА ПОЈАВЕ p (%)			
				1%	2%	5%	10%
1)	Суводолски поток	ушће у Нишаву	$Q_{max}[m^3/s]$	13.4	10.7	7.6	5.64
			$V \times 103 [m^3]$	109.3	87.25	61.97	45.98
2)	Габровачка р.	ушће у Нишаву	$Q_{max}[m^3/s]$	41.9	33.5	24.1	18.0
			$V \times 103 [m^3]$	727.0	581.3	418.2	312.3

(Студија заштите града Ниша од великих вода Нишаве и притока, Институт за водопривреду „Јарослав Черни“ А.Д. завод за уређење водних токова, 2002 година).

7. ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Вертикална регулација у Плану генералне регулације, поред задржане у највећем делу изграђеног урбаног ткива, се у обиму интервенције осетно разликује од хоризонталних регулатива које су углавном задржане овим Планом генералне регулације. Вертикална регулатива, као производ планске интервенције у простору користи принцип интерполације између појединачно изграђених објеката веће спратности, нарочито у централном градском језгру. Простори и објекти ниске спратности, махом породичне стамбене градње, угрожени објектима више спратности третирају се са могућношћу промене намене (дефинисане одговарајућом урбанистичком регулативом) и адекватном висинском регулативом.

8.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

8.1.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

8.1.1.Целине и зоне одређене Планом генералне регулације

ЦЕЛИНА А			
Број	Намена	ПЛАН укупно (ха)	%
	Површина Плана генералне регулације	959	100
	Површина целине А	188.22	19.63
А	<u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u>		
А.1.	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ		
А.1.1.	Јавна управа	1.90	1.01
А.1.2.	Полиција	0.20	0.11
А.2.	ОБРАЗОВАЊЕ		
А.2.1.	Основно образовање	3.25	1.73
А.2.2.	Средњешколско образовање	1.67	0.89
А.2.3.	Високо и више образовање	1.34	0.71
А.2.4.	Дом ученика, студената	0.28	0.15
А.3.	КУЛТУРА		
А.3.1.	Култура	1.71	0.91
А.4.	СОЦИЈАЛНА И ДЕЧИЈА ЗАШТИТА		
А.4.1.	Дечија заштита	1.25	0.66
А.4.2.	Социјална заштита	0.05	0.03
А.5.	ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА		
А.5.1.	Основна здравствена заштита	1.84	0.98
А.6.	КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ		
А.6.1.	Комуналне површине	0.89	0.47
А.6.2.	Трафо-станице	0.09	0.05
А.7.	ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ		
А.7.1.	Парковско зеленило	0.13	0.07
Б	<u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u>		
Б.1.	СТАНОВАЊЕ		
Б.1.1.	Становање умерених густина у градском подручју	1.20	0.64
Б.1.2.	Становање средњих густина у градском подручју	43.76	23.24
Б.1.3.	Становање великих густина у градском подручју	21.99	11.69
Б.1.4.	Пословно - стамбене	32.65	17.35
Б.2.	ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ		
Б.2.1.	Пословање	7.54	4.00
Б.3.	УГОСТИТЕЉСТВО И ТУРИЗАМ		
Б.3.1.	Угоститељство и туризам	0.48	0.26
Б.4.	ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ		
Б.4.1.	Посебне намене	2.01	1.07
Б.5.	ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ		
Б.5.1.	Цркве	1.22	0.65

ЦЕЛИНА Б			
Број	Намена	ПЛАН укупно (ха)	%
	Површина Плана генералне регулације	959	100
	Површина целине Б	43.08	4.49
А	<u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u>		
А.4.	СОЦИЈАЛНА И ДЕЧИЈА ЗАШТИТА		
А.4.1.	Дечија заштита	0.62	1.43
А.6.	КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ		
А.6.1.	Комуналне површине	3.30	7.67
А.7.	ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ		
А.7.1.	Парковско зеленило	1.77	4.10
А.8.	САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ		
А.8.1.	Саобраћајне површине	0.49	1.13
А.9.	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА		
А.9.2.	Рекреација	0.49	1.13
Б	<u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u>		
Б.1.	СТАНОВАЊЕ		
Б.1.2.	Становање средњих густина у градском подручју	0.33	0.76
Б.1.3.	Становање великих густина у градском подручју	15.79	36.65
Б.2.	ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ		
Б.2.1.	Пословање	7.68	17.84

ЦЕЛИНА В			
Број	Намена	ПЛАН укупно (ха)	%
	Површина Плана генералне регулације	959	100
	Површина целине В	47.49	4.95
А	<u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u>		
А.1.	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ		
А.1.1.	Јавна управа	0.12	0.24
А.1.3.	Ватрогасна служба	0.76	1.61
А.2.	ОБРАЗОВАЊЕ		
А.2.1.	Основно образовање	1.88	3.95
А.2.3.	Високо и више образовање	1.46	3.07
А.2.4.	Дом ученика, студената	0.32	0.68
А.3.	КУЛТУРА		
А.3.1.	Култура	0.23	0.48
А.4.	СОЦИЈАЛНА И ДЕЧИЈА ЗАШТИТА		
А.4.1.	Дечија заштита	0.48	1.00
А.6.	КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ		
А.6.3.	Пијаце	0.75	1.58
Б	<u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u>		
Б.1.	СТАНОВАЊЕ		
Б.1.1.	Становање умерених густина у градском подручју	6.50	13.70
Б.1.2.	Становање средњих густина у градском подручју	12,64	26,6
Б.1.3.	Становање великих густина у градском подручју	10.28	21.65
Б.1.4.	Пословно – стамбене	0,84	1,76

Б.2.	ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ		
Б.2.1.	Пословање	0.52	1.08

ЦЕЛИНА Г			
Број	Намена	ПЛАН укупно (ха)	%
	Површина Плана генералне регулације	959	100
	Површина целине Г	10.69	1.11
Б	<u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u>		
Б.1.	СТАНОВАЊЕ		
Б.1.2.	Становање средњих густина у градском подручју	3.33	31,15
Б.1.3.	Становање великих густина у градском подручју	2.82	26.35
Б.1.4.	Пословно – стамбене	1,65	15,43
Б.2.	ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ		
Б.2.1.	Пословање	1,01	9.44

ЦЕЛИНА Д			
Број	Намена	ПЛАН укупно (ха)	%
	Површина Плана генералне регулације	959	100
	Површина целине Д	32.31	3.37
А	<u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u>		
А.4.	СОЦИЈАЛНА И ДЕЧИЈА ЗАШТИТА		
А.4.1.	Дечија заштита	0.58	1.81
А.5.	ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА		
А.5.1.	Основна здравствена заштита	0.18	0.57
А.7.	ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ		
А.7.1.	Парковско зеленило	13.39	41.45
А.8.	САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ		
А.8.1.	Саобраћајне површине	0.20	0.61
А.9.	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА		
А.9.1.	Спорт	15.65	48.43
Б	<u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u>		
Б.3.	УГОСТИТЕЉСТВО И ТУРИЗАМ		
Б.3.1	Угоститељство и туризам	0.14	0.42

ЦЕЛИНА Е			
Број	Намена	ПЛАН укупно (ха)	%
	Површина Плана генералне регулације	959	100
	Површина целине Е	39.07	4.07
А.2.	ОБРАЗОВАЊЕ		
А. 2.2.	Средњешколско образовање	1.27	3.26
А.3.	КУЛТУРА		
А.3.1.	Култура	0.43	1.09
А.5.	ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА		
А.5.1.	Основна здравствена заштита	0.78	1.99
А.5.2.	Клинички центар	24.99	63.96
Б	<u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u>		

Б.1.	СТАНОВАЊЕ		
Б.1.1.	Становање умерених густина у градском подручју	6.07	15.55

ЦЕЛИНА Ж			
Број	Намена	ПЛАН укупно (ха)	%
	Површина Плана генералне регулације	959	100
	Површина целине Ж	32.79	3.42
А	<u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u>		
А.1.	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ		
А.1.1.	Јавна управа	0.12	0.38
А.2.	ОБРАЗОВАЊЕ		
А.2.1.	Основно образовање	0.88	2.69
А.4.	СОЦИЈАЛНА И ДЕЧИЈА ЗАШТИТА		
А.4.2.	Социјална заштита	0.96	2.93
А.5.	ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА		
А.5.1.	Основна здравствена заштита	0.41	1.25
А.7.	ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ		
А.7.1.	Парковско зеленило	0.05	0.16
Б	<u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u>		
Б.1.	СТАНОВАЊЕ		
Б.1.1.	Становање умерених густина у градском подручју	8.75	26.68
Б.1.2.	Становање средњих густина у градском подручју	9.61	29.33
Б.1.3.	Становање великих густина у градском подручју	3.11	9.50
Б.1.4.	Пословно – стамбене	0.80	2.43

ЦЕЛИНА З			
Број	Намена	ПЛАН укупно (ха)	%
	Површина Плана генералне регулације	959	100
	Површина целине З	14.64	1.53
А	<u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u>		
А.4.	СОЦИЈАЛНА И ДЕЧИЈА ЗАШТИТА		
А.4.1.	Дечија заштита	0.43	2.95
А.7.	ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ		
А.7.1.	Парковско зеленило	1.45	9.93
А.9.	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА		
А.9.1.	Спорт	0.72	4.93
Б	<u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u>		
Б.1.	СТАНОВАЊЕ		
Б.1.3.	Становање великих густина у градском подручју	6.86	48.87
Б.2.	ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ		
Б.2.1.	Пословање	0.74	5.05

ЦЕЛИНА И			
Број	Намена	ПЛАН укупно (ха)	%
	Површина Плана генералне регулације	959	100
	Површина целине И	22.14	2.31
А	<u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u>		
А.1.	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ		
А.1.1.	Јавна управа	0.12	0.56
А.2.	ОБРАЗОВАЊЕ		
А.2.1.	Основно образовање	3.03	13.70
А.6.	КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ		
А.6.1.	Комуналне површине	0.13	0.57
А.7.	ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ		
А.7.1.	Парковско зеленило	4.25	19.21
А.9.	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА		
А.9.1.	Спорт	1.72	7.75
Б	<u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u>		
Б.1.	СТАНОВАЊЕ		
Б.1.1.	Становање умерених густина у градском подручју	1.40	6.34
Б.1.2.	Становање средњих густина у градском подручју	4.46	20.14
Б.2.	ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ		
Б.2.1.	Пословање	0.33	1.48
Б.5.	ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ		
Б.5.1.	Цркве	0.20	0.90

ЦЕЛИНА Ј			
Број	Намена	ПЛАН укупно (ха)	%
	Површина Плана генералне регулације	959	100
	Површина целине Ј	10.47	1.09
А	<u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u>		
А.7.	ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ		
А.7.2.	Рекреација	4.61	43.99
А.8.	САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ		
А.8.1.	Саобраћајне површине	0.24	2.25
Б	<u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u>		
Б.2.	ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ		
Б.2.1.	Пословање	2.50	23.90

ЦЕЛИНА К			
Број	Намена	ПЛАН укупно (ха)	%
	Површина Плана	959	100
	Површина целине К	21.26	2.22
А	<u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u>		
А.1.	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ		
А.1.2.	Полиција	0.11	0.48
А.6.3.	Пијаци	0.23	1.06

A.7.	ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ		
A.7.1.	Парковско зеленило	0.84	3.93
A.9.	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА		
A.9.1.	Спорт	6.42	30.19
Б	<u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u>		
Б.2.	ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ		
Б.2.1.	Пословање	4.82	22.67

ЦЕЛИНА Л			
Број	Намена	ПЛАН укупно (ха)	%
	Површина Плана генералне регулације	959	100
	Површина целине Л	39.34	4.10
А	<u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u>		
A.2.	ОБРАЗОВАЊЕ		
A.2.1.	Основно образовање	2.35	5.97
A.4.	СОЦИЈАЛНА И ДЕЧИЈА ЗАШТИТА		
A.4.1.	Дечија заштита	0.48	1.21
A.7.	ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ		
A.7.1.	Парковско зеленило	0.22	0.56
Б	<u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u>		
Б.1.	СТАНОВАЊЕ		
Б.1.1.	Становање умерених густина у градском подручју	7.95	20.19
Б.1.2.	Становање средњих густина у градском подручју	0.75	1.90
Б.1.3.	Становање великих густина у градском подручју	13.17	33.47
Б.2.	ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ		
Б.2.1.	Пословање	1.00	2.54

ЦЕЛИНА М			
Број	Намена	ПЛАН укупно (ха)	%
	Површина Плана генералне регулације	959	100
	Површина целине М	68.59	7.15
А	<u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u>		
A.1.	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ		
A.1.1.	Јавна управа	0.15	0.21
A.2.	ОБРАЗОВАЊЕ		
A.2.2.	Средњешколско образовање	2.56	3.74
A.4.	СОЦИЈАЛНА И ДЕЧИЈА ЗАШТИТА		
A.4.1.	Дечија заштита	0.63	0.91
A.5.	ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА		
A.5.1.	Основна здравствена заштита	0.25	0.36
A.6.	КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ		
A.6.1.	Комуналне површине	0.40	0.58
A.6.2.	Трафо-станице	0.12	0.18
A.6.3.	Пијаци	0.24	0.35
A.6.4.	Топлане	0.27	0.40

A.8.	САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ		
A.8.1.	Саобраћајне површине	0.26	0.38
A.9.	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА		
A.9.1.	Спорт	0.07	0.10
Б	<u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u>		
Б.1.	СТАНОВАЊЕ		
Б.1.1.	Становање умерених густина у градском подручју	36.50	53.21
Б.1.2.	Становање средњих густина у градском подручју	3.18	4.63
Б.1.3.	Становање великих густина у градском подручју	2.55	3.72
Б.1.4.	Пословно – стамбене	4.58	6.67
Б.2.	ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ		
Б.2.1.	Пословање	3.37	4.91

ЦЕЛИНА Н			
Број	Намена	ПЛАН укупно (ха)	%
	Површина Плана генералне регулације	959	100
	Површина целине Н	8.73	0.91
Б	<u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u>		
Б.1.	СТАНОВАЊЕ		
Б.1.1.	Становање умерених густина у градском подручју	2.23	25.58
Б.1.2.	Становање средњих густина у градском подручју	0.90	10.33
Б.1.4.	Пословно – стамбене	1.36	15.59

ЦЕЛИНА П			
Број	Намена	ПЛАН укупно (ха)	%
	Површина Плана генералне регулације	959	100
	Површина целине П	245.68	25.62
А	<u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u>		
A.3.	КУЛТУРА		
A.3.1.	Култура	0.95	0.39
A.3.2.	Археолошко налазиште Медијана	27.74	11.29
A.6.	КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ		
A.6.3.	Пијаце	2.05	0.83
A.6.5.	Водоснабдевање	181,97	74,06
A.7.	ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ		
A.7.1.	Парковско зеленило	0.23	0.09
A.8.	САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ		
A.8.1.	Саобраћајне површине	1.53	0.62
Б	<u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u>		
Б.2.	ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ		
Б.2.1.	Пословање	11.21	4,56
Б.3.	УГОСТИТЕЉСТВО И ТУРИЗАМ		
Б.3.1	Угоститељство и туризам	0.23	0.09
Б.5.	ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ		
Б.5.1.	Цркве	1.17	0.48

ЦЕЛИНА Р			
Број	Намена	ПЛАН укупно (ха)	%
	Површина Плана генералне регулације	959	100
	Површина целине Р	134.49	14.02
А	<u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u>		
А.1.	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ		
А.1.1.	Јавна управа	0.005	0.004
А.2.	ОБРАЗОВАЊЕ		
А.2.1.	Основно образовање	0.48	0.36
А.4.	СОЦИЈАЛНА И ДЕЧИЈА ЗАШТИТА		
А.4.1.	Дечија заштита	0.80	0.60
А.6.	КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ		
А.6.6.	Гробља	0.57	0.42
А.7.	ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ		
А.7.1.	Парковско зеленило	13.91	10.34
А.7.3.	Заштитно зеленило	2.25	1.67
А.9.	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА		
А.9.1.	Спорт	2.96	2.20
Б	<u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u>		
Б.1.	СТАНОВАЊЕ		
Б.1.1.	Становање умерених густина у градском подручју	66.54	49.47
Б.1.2.	Становање средњих густина у градском подручју	4.32	3.21
Б.1.4.	Пословно - стамбене	2.51	1.87
Б.2.	ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ		
Б.2.1.	Пословање	9.93	7.38
Б.5.	ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ		
Б.5.1.	Цркве	0.91	0.68

8.1.2.Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површине и објеката јавне намене и мрежа саобраћајне и друге инфраструктуре

Природни и створени услови простора детерминисали су решења у Плану генералне регулације чиме су дефинисани услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мрежа саобраћајне и друге инфраструктуре.

8.1.3.Попис објеката за које се пре обнове или реконструкције морају изградити конзерваторски или други услови

Непокретна културна добра, према званичној класификацији, разврстана су на: споменике културе, просторне културно – историјске целине, археолошка налазишта и знаменита места.

8.1.3.1.Споменици културе

8.1.3.2.Споменици културе од изузетног значаја

Ћеле Кула

На основу решења о заштити Републичког завода за заштиту и научно проучавање споменика културе НР Србије бр.678 од 29. јуна 1948. године

Изузетан значај - Одлука СРС РС бр. 29 од 29. марта 1979. год, "Службени гласник", бр. 14/79

8.1.3.3.Споменици културе од великог значаја

Зграда старог официрског дома

На основу решења о заштити Завода за заштиту споменика културе у Нишу бр. 129/1 од 25. фебруара 1970. године

Велики значај - одлука СРС РС бр. 29 од 29. марта 1979.год, "Службени гласник", бр. 14/79

Зграда Пастеровог завода

На основу решења о заштити Завода за заштиту споменика културе у Нишу бр. 2103/1 од 24.децембра 1975. године

Велики значај - одлука СРС РС бр. 29 од 29. марта 1979.год, "Службени гласник", бр. 14/79

8.1.3.4.Споменици културе

-Решењима надлежних Републичких и Градских институција проглашено је у:

Иконостас Саборне цркве, са Саборном црквом

Иконостас је проглашен на основу решења Републичког завода за заштиту и научно проучавање споменика културе НР Србије бр. 749/49 од 20. јуна 1949. године

Саборна црква је проглашена за споменик културе на основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-73/ 86 од 29. маја 1986. године

Кућа Стамболијских

На основу решења о заштити Републичког завода за заштиту и научно проучавање споменика културе НР Србије бр. 1333 од 28. јуна 1949. године

Цамија у Улици Милојка Лешјанина

На основу решења о заштити Републичког завода за заштиту и научно проучавање споменика културе НР Србије бр. 913/54 од 09. новембра 1954. године

Кућа у Улици епископској бр. 52

На основу решења о заштити Завода за заштиту споменика културе у Нишу бр. 21 од 31. маја 1968. године

Зграда у Улици Обреновићевој бр. 38

На основу решења о заштити Завода за заштиту споменика културе у Нишу бр. 1078/1 од 17.августа 1973. године

Зграда у Улици Светозара Марковића бр. 14

На основу решења о заштити Завода за заштиту споменика културе у Нишу бр. 1079/1 од 17.августа 1973. године

Зграда у Улици Милојка Лешјанина бр. 17

На основу решења о заштити Завода за заштиту споменика културе у Нишу бр. 1136/1 од 27.августа 1973. године

Зграда у Улици Обилићев венац бр. 18

На основу решења о заштити Завода за заштиту споменика културе у Нишу бр. 1934/1 од 29.децембра 1973. године

Кућа Мишићевих у Улици војводе Карађорђа бр.25

На основу решења о заштити Завода за заштиту споменика културе у Нишу бр. 17/1 од 07.јануара 1974. године

Зграда Народног позоришта

На основу одлуке о проглашењу за културно добро СО Ниш бр. 020 - 79/ 82 од 10.марта 1982.године

Споменик ослободиоцима Ниша на Тргу краља Милана

Према одлуци Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020 - 26/83 од 07. марта 1983. године

Гробнице са бистом Павла Стојковића

Према одлуци Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020 -27/83 од 07. марта 1983. године

Стара кућа на спрат у Копитарској улици бр. 7

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-28/83 од 07.марта 1983.године

Зграда са казанцијским радионицама у Копитарској бр. 9

Према одлуци Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-31/83 од 07. марта 1983. године

Зграда Комунистичке општине /Народна библиотека/

- Улица Боривоја Гојковића

Према одлуци Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-34/ 83 од 07. марта 1983. Године

Зграда хотела "Парк"

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-42/ 83 од 07.марта 1983.године

Група зграда које чини недељиву целину у Улици Обреновићевој /12,14,16/
На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-168/83 од 16. децембра 1983.године

Зграда у Улици Обреновићевој бр. 22

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-165/83 од 16.децембра 1983.године

Зграда у Улици Обреновићевој бр. 28

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-16/83 од 16.децембра 1983.године

Зграда у Улици Обреновићевој бр. 30

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-167/83 од 16.децембра 1983.године

Зграда у Улици Обреновићевој бр. 32

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-168/83 од 16.децембра 1983.године

Зграда у Улици Обреновићевој бр. 67

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-177/83 од 16.децембра 1983.године

Зграда Црвеног крста у Улици Обреновићевој бр. 73

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-171/83 од 16.децембра 1983.године

Зграда у Улици Обреновићевој бр. 122

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-176/83 од 16.децембра 1983.године

Зграда у Ул. Наде Томић бр. 21

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-178/83 од 16.децембра 1983. године

Зграда у Ул. Иво Лоле Рибара бр. 2, тзв. Апелова

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-174/83 од 16.децембра 1983.године

Зграда у Ул. Орловића Павла бр. 12

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-172/83 од 16.децембра 1983. године

Зграда у Улици Хиландарској бр. 2

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-169/83 од 16.децембра 1983.године

Зграда на Тргу Павла Стојковића бр. 10-10а

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-175/83 од 16.децембра 1983.године

Група зграда која чини недељиву целину на Тргу краља Милана - потез од угла са Улицом Милојка Лешјанина до Кеја кола српских сестара

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-179/83 од 16.децембра 1983.године

Зграда Народног музеја у Улици Милојка Лешјанина 14

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр.020-84/83 од 10.маја 1983.године

Зграда у Улици Наде Томић бр. 7

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр.020-88/83 од 10. маја 1983.године

Зграда у Пријездиној улици бр. 5

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр.020-87/83 од 10.маја 1983.године

Зграда у Улици Милојка Лешјанина бр. 36

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-86/83 од 10.маја 1983.године

Зграда у Улици Милојка Лешјанина бр. 39

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр.020-80/83 од 10. маја 1983.године

Зграда Андона Андоновића у Улици Обреновићевој бр. 41

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-85/83 од 10.маја 1983.године

Зграда на Тргу Павла Стојковића бр. 6

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр.020-81/83 од 10. маја 1983.године

Зграда на Тргу Павла Стојковића бр. 12

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-82/83 од 10. маја 1983.године

Зграда у Улици Обилићев венац бр. 20

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-78/83 од 10. маја 1983.године

Зграда у Улици Обилићев венац бр. 22

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-79/83 од 10.маја 1983.године

Кућа Поповића у Улици учитељ Тасиној бр. 17

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 02-135/85 од 26.септембра 1985.године

Зграда Председништва Скупштине Општине

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-72/86 од 29.маја 1986.године

Црква Св. Арханђела /мали саборни храм/

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-74/86 од 29.маја 1986.године

Зграда Гимназије "Стеван Сремац"

На основу одлуке Владе Републике Србије бр. 633-3153/97-3 од 08. августа 1997.године

Зграда Прве јавне библиотеке у Јеронимовој улици

На основу одлуке Владе Републике Србије бр. 633-3153/97-6 од 08. августа 1997.године

Зграда Учитељског дома

На основу одлуке Владе Републике Србије бр. 633-3153/97-19 од 08. августа 1997.године

Зграда Симфонијског оркестра

На основу одлуке Владе Републике Србије бр. 633-3153/97-21 од 08. августа 1997.године

Зграда Суда

На основу одлуке Владе Републике Србије бр. 633-1784/99 од 22.маја 2001.године

Зграда радио станице

На основу одлуке Владе Републике Србије бр. 633-1787/99 од 22. маја 2001. године

Зграда поште 1

На основу одлуке Владе Републике Србије бр. 633 - 1937/ 99 од 28.јула 1999. године

Зграда трговца Тодора Цекића

На основу одлуке Владе Републике Србије бр. 633-1786/99 од 22. маја 2001. године

Зграда у Улици Светозара Марковића, бр. 40

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-18 од 26.марта 1987.године

Зграда у Улици Југ-Богдановој бр. 3

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-21/87 од 26.марта 1987.године

Зграда на Кеју 29. децембра бр. 10-12

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-19/87 од 26.марта 1987.године

Зграда у Улици Орловића Павла бр. 16

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020 - 20/ 87 од 26. марта 1987. године

Зграда Специјалне полиције На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 01-178/1-9-а од 21. јуна 1991. године

Кућа у Улици Петра Вучинића бр. 26, "Турска амбасада"

На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 01-178/1-9-б од 21. јуна 1991. године

Спомен гробница на Синђелићевом тргу

Према одлуци Извршног савета Скупштине општине Ниш бр.020-38/83

8.1.3.5.Просторне културно – историјске целине

Шире подручје Улице Обреновићеве

На територији обухваћеној плановима генералне регулације налази се велики број различитих културних добара чији третман кроз планску документацију мора да обезбеди њихово очување и афирмацију.

8.1.3.6.Споменици културе у аутентичној традицији народног гардитељства

Кућа стамболијских

Милкина кућа у улици димитрија димитријевића

Кућа мишићевих у вождовој улици

Зграда са казанцијским радионицама у копитаревој 9

Епископски конак

8.1.3.7.Општи услови заштите

У циљу очувања регионалних посебности, просторним и архитектонским планирањем обухватити и заштиту традиционалног градитељског наслеђа из друге половине 19. и почетка 20. века. Традиционална архитектура прилагођена поднебљу и природном окружењу у којем је настала, представља важан сегмент културног идентитета али и значајан мотив туристичке привреде.

За извођење било каквих радова на назначеним објектима, а нарочито на заштићеним

споменицима културе у граду, потребно је обратити се Заводу за заштиту споменика културе.

На подручју плана генералне регулације постоје заштићене просторне целине чије урбанистичке матрице имају историјску вредност. На њима постоји низ заштићених објеката у непосредном окружењу тако да постоје амбијенталне вредности које не треба реметити новом градњом.

То су:

Шире подручје улице „Маршала Тита“ данашње Краља Милана Обреновића које обухвата простор између: Трга Краља Милана, Наде Томић, Николе Пашића, Марка Орешковића, Ген.Милојка Лешјанина.

Дела варошког језгра Ниша обухваћен улицама Николе Пашића, Милана Обреновића, дела Душанове улице, Облаћича Рада, Косте Стаменковић до Пашићеве.

На територији обухваћеној плановима генералне регулације постоји низ заштићених објеката и објеката у претходној заштити који у планској документацији морају бити третиран у складу са Законом о заштити културних добара. На њима се не могу планирати било какве измене урбанистичких и архитектосних параметара. Њихову заштићену околину представљају све належуће парцеле суседених објеката и за све измене је неопходно прибавити услове и сагласности Завода за заштиту споменика културе Ниш.

Евидентирани објекти који могу да се реконструишу искључиво идентично постојећем стању:

- Кеј Животе Ђошића 1, 3, 5, 7
- Епископска 55
- Филипа Кљајића 24, 26
- Књегиње Љубице 2,10
- Душанова 33а, 28, 40, 42, 44, 50
- Вождова 7, 11, 13
- Пријездина 4, 3, 3а
- Учитељ Тасина 16
- Димитрија Димитријевића 7, 11
- Јанка Веселиновића 4а
- Боривоја Гојковића 6,7,
- Генерала Транијеа 18, 16, 14, 13, 3, 5, 1а, 1
- Генерала Милојка Лешјанина 37, 18
- Генерала Боже Јанковића 16
- Светозара Марковића 20, 21
- Дом Војске
- Команда Гарнизона на углу Краља Александра и Књегиње Љубице
- Кеј 29. Децембар бр. 10,12, 26
- Милентијева улица бр. 11, 21
- Јеронимова 8
- 7. Јула 18а
- Мачванска 12
- Вождова 13 и Орловића Павла 2
- Милорада Вељковића – Шпаје 9

Даље постоје објекти који поседују архитектонске и историјске вредности, али се не морају у целини реконструисати из различитих разлога, па је неопходно чувати њихове фасаде или друге целине у складу са условима које издаје Завод за заштиту споменика културе Ниш. 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.

Све ово ће бити детаљно образложено условима Завода.

То су следећи објекти:

- Косте Стаменковића 1, 1а, 1б, 3, 5, 5а, 2, 2а, 4, 4а, 7, 8, 8а,
- Душанова 35, 35а,б,в,г,д,ђ,е,ж, 53, 61, 65, 89, 92а, 28, (30,32,34 доградња), 36, 38, (44,46,48 соградња),50, 52
- Војводе Вука 2, 1а, 8 и 8а.
- Николе Пашића 19, 23, 34
- Марка Орешковића 14, 10,21,23
- Облачића Рада 9а,9б,20,22,12,12а
- Синђелићев Трг 29,31
- Пријездина 2,3,3а,4
- Учитељ Тасина 15,17,19,14а
- Јанка Веселиновића 15,17,19,14а
- Димитрија Димитријевића 19
- Хајдук Вељкова 17,20,22,34,36,42,45
- Милана Обреновића 124,
- Хиландарска 18,20,22
- 9 Бригаде 1,2а

- Генерала Транијеа 18а,12,10а
- Светозара Марковића 4а,4б,4в,5,12,12а,6,18,30,32
- Вука Карацића 3,4,6
- Дрварска 2,3,5,6,10,10а
- Првомајска 2,8,7,4а,5,58,58а
- Булевар Зорана Ђинђића 38
- Наде Томић 11,11а,9,4,8а,10,12
- Скопљанска 4,8
- Руђера Бошковића 1,3,2а
- Томе Роксандрића 1
- Ивана Гундулића 15
- Војводе Степе 11,12,21,22
- Синђелићев трг 1,4
- Ћирила и Методија 2
- Тодора Миловановића 2а,21.2
- Вождова 31,55,68,88
- Генерала Милојка Лешјанина 10,12,50,49,43
- Зеленгорска 10а
- Обилићев Венац 12,14,52,56
- Бориса Кидрича 9,48,62,57,59
- Пријепољска 10 и 12б
- Топличина 8
- Милентијева улица бр.
11,21,23,25,27,29,31,35,37,12а,14,16,18,18а,20,22,24,1,6,10а,14,16,18,26
- Кеј 29.Децембар 22,24,26,28,16,20
- Трг Војске 11а,11б, Правни и Економски факултет
- Орловића Павла бр. 2,6,8,10,12,14,16,18,20,20а,2а
- Филипа Кљајића 27,29
- Јеронимова улица 8,15,29,31
- Лоле Рибара 4,6,6а,7,9
- Мачванска улица 2,3,4,5,25
- 7. Јула бр. 7а,9,20
- Светосавска 7а,9,20
- Шуматовачка 10,10а,1,5
- 12 Фебруар 42,42а
- Ђуке Динића 1,3а
- Кеј Мике Палигорића 4,6,8,12,16
- Стара зграда Житопека
- Стара зграда Железничке станице у Димитрија Туцовића
- Димитрија Туцовића некадашњи ресторан Атина
- Димитрија Туцовића 8,12,14
- Стари млин, фабрика гуме „Балкан“, стара зграда „Вулкана“ .

Затим постоји низ објеката који поседују архитектонске и историјске вредности али мањег обима и њихове фасаде или делови се уз претходну реконструкцију могу слободније уклапати у веће целине у складу са осталим урбанистичким условима. Могуће је кроз пројектовање и архитектонску целину афирмисати њихове аутентичне вредности и остварити складну целину са дограђеним делом, али само ако постоји интересовање.

За ове објекте не треба стварати обавезу код инвеститора за задржавање старих делова објеката. Њихово навођење је овде само у смислу афирмације. Завод би и у овом случају

издавао услове као смернице за пројектовање и прихватио обавезу за пружање сваке друге помоћи у колико постоји спремност за очување вредности старог објекта.

То су следећи објекти:

- Душанова прилаз 154, 136
- Душанова: 71а, 73а, 35, 35а, 35б, в, г, 37, 37а, 39, 41, 43, 45, 47, 97, 101, 132а, 134а, 124
- Николе Пашића 4, 23а, 23б, 27, 40
- Косте Стаменковића 7/1
- Облачића Рада 10а
- Пријездина 8
- Раићева 3
- Мије Петровића 5, 7, 12
- Хајдук Вељкова 1, 18
- Марка орешковића 4
- Светозара Марковића 3
- Вука Карацића 5, 8
- Дрварска 5, 10
- Првوماјска 12, 18, 21, 36, 67
- Војводе Вука 1а, 2
- 9. Бригаде прилаз 2, 5, 7, 11, 13, 6, 8
- Генерала Черњајева 2а, 9, 18а, 23
- Булевар Зорана Ђинђића Ел. дистрибуција
- Наде Томић 1, 3, 5
- Ђирила и Методија 9, 11, 13, 15, 27, 27а, 31, 33, 6, 8, 10
- Цвијићева 20, 26, 23, 25
- Војводе Степе 29 и 31
- Војводе танкосића 14 и 20
- Зеленгорска 16, 20, 24, 34
- Тодора Миловановића 1, 48
- Курсулина 3, 5
- Кеј Кола Српских сестара 31, 33
- Струмска 6, 2
- Књегиње Љубице 1
- Трг Краља Александра 6
- Боре Прице 2
- Станка Власотинчанина 9, 23
- Кеј 29. Новембар 28
- Милентијева улица 5, 6а, 10б, 12а, 31, 35
- Јеронимова улица 3, 4, 5, 21, 31а
- 7. Јули 9, 12, 17, 23
- Орловића Павла 26 и 26а
- Лоле Рибара 11 и 11а
- Мачванска 6, 11, 11а, 24
- Светосавска 1, 3, 5, 6, 7, 13
- Филипа Кљајића 1, 3, 5, 7, 9, 13, 15, 17, 19, 21, 27
- Синђелићев трг 2, 6
- Вождова 15, 17, 19, 18, 112, 106, 90, 88, 84, 84а, 82, 82а, 68
- Генерала Милојка Лешјанина бр. 18а.

8.1.3.8. Археолошка налазишта

1. Медијана, нкд од изузетног значаја; праисторија и антика.

8.1.3.9. Археолошки локалитет

1. Медијана – југ, локалитет са археолошким садржајем; налази се на простору између ауто-пута и пруге, између бензинске станице „Нис Југопетрол“ и почетак Брзог брода, праисторија (неолит, бронзано и гвоздено доба) и антика.

8.1.3.10. Мере и услови заштите непокретних културних добара

У границама заштићених комплекса важе најстрожи услови заштите непокретног културног добра, који се нарочито односе на следеће:

- у највећој мери треба поштовати аутентичне споменичне вредности, уз настојање да се оне што поузданије заштите, чувају и афирмишу;
 - носиоци права, обавеза и одговорности у погледу коришћења, управљања и располагања културним добром немају права да користе и употребљавају културно добро у сврхе које нису у складу са његовом природом, наменом и значајем, нити да руше, преправљају, презиђују или врше било какве радове који могу довести до оштећења културног добра или нарушити његова својства,
 - носиоци права, обавеза и одговорности у погледу коришћења, управљања и располагања културним добром дужни су да са изузетном пажњом чувају, одржавају културно добро и спроводе утврђене мере заштите и да неодложно обавештавају надлежни орган за заштиту споменика културе о правним и физичким променама насталим у вези са културним добром;
 - интервенције на објектима у зони заштите могу се изводити под условима и контролом надлежног органа за заштиту споменика културе;
 - све интервенције у простору заштићене зоне подлежу прибављању услова за израду инвестиционо-техничке документације и сагласности на израђену документацију од надлежног органа за заштиту споменика културе.
- На подручју археолошког налазишта Медијана није могуће кроз Урбанистички пројекат предвидети паркирање.

8.1.4. Стратешка процена утицаја Плана генералне регулације на животну средину

План генералне регулације се израђује у оквиру Генералног урбанистичког плана Ниша 2010 - 2015, који представља стратешки развојни плана Ниша са општим елементима просторног развоја тако да се не ради посебна стратешка процена утицаја на животну средину. Елаборат: „Извештај о стратешкој процени Генералног урбанистичког плана Ниша 2010 - 2015 на животну средину“ се односи и на планска решења из овог Плана генералне регулације.

8.1.5. Општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава

8.1.5.1. Заштита од пожара

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" бр.111/09);
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник СРС", бр. 44/77, 45/85 и 18/89);

- објектима мора бити обезбеђен приступ за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95);
- предвидети хидрантску мрежу према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 30/91);
- реализовати објекте у складу са Одлуком о плану заштите од пожара општине Ниш ("Међуопштински сл. лист", бр. 18/83);
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 53 и 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", 11/96);
- уколико се планира изградња електроенергетских објеката и постројења, исти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ", бр. 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ", бр. број 37/95);
- обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међуспратне таванице, челичних елемената...), сходно ЈУС У.Ј1 240,
- предвидети поделу објекта у пожарне сегменте и секторе, поједине просторије посебно пожарно издвојити (технички блок, вентилационе коморе, електроенергетски блок, машинске просторије лифта, посебне специфичне просторије, просторије са стабилним инсталацијама за гашење пожара, магацине, администрацију и сл.),
- реализовати објекте у складу са техничким препорукама ЈУС ТП 21:2003,
- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста,
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", број 21/90),
- обезбедити сигурну евакуацију употребом негоривих материјала (ЈУС У.Ј1.050) у обради ентеријера и конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар, постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања.

8.1.5.2.Заштита од елементарних непогода и техничко технолошких несрећа

У поступку спровођења Плана генералне регулације, приликом издавања одобрења за изградњу обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искуства као и Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92) као и Закон о ванредним ситуацијама пожара("Сл. гласник РС" бр.111/09);

На предметном подручју забрањена је употреба техника и технологија које могу угрозити окружење. На површинама јавне намене обавезна је употреба атестираних инфраструктурних објеката и мрежа, а њихова уградња мора бити извршена од стручних и овлашћених лица.

8.1.5.2.Заштита животне средине и здравља људи

Заштита ВАЗДУХА врши се комплетирањем мреже даљинског грејања и прикључењем објеката на исту; променом начина грејања: на соларно грејање уместо на чврста и течна горива; забраном пратећих намена у оквиру дела стамбеног насеља које повећавају загађење ваздуха.

Заштита ЗЕМЉИШТА уграђена је у опште решење.

Заштита од БУКЕ обезбеђује се забраном намена које стварају буку већу од примерене за подручје спорстко рекреативног центра.

Заштита од ЧВРСТИХ ОТПАДАКА постиже се прописаним одлагањем комуналног отпада.

Заштита ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ У ЦЕЛИНИ постиже се применом еколошких материјала и примена високих стандарда у погледу енергетске ефикасности објекта.

На подручју захвата Плана генералне регулације не дозвољава се складиштење, претовар и транспорт опасних и штетних материја. Не дозвољава се изградња објеката за обављање делатности које би могле буком угрозити квалитет животне средине.

Заштита од ПОДЗЕМНИХ ВОДА обезбеђује се комплетирањем канализационе мреже. Заштита од подземних вода вршиће се техничким мерама.

Заштита од ЈОНИЗУЈУЋЕГ ЗРАЧЕЊА обезбедиће се контролом радиоактивности у води, ваздуху и земљишту.

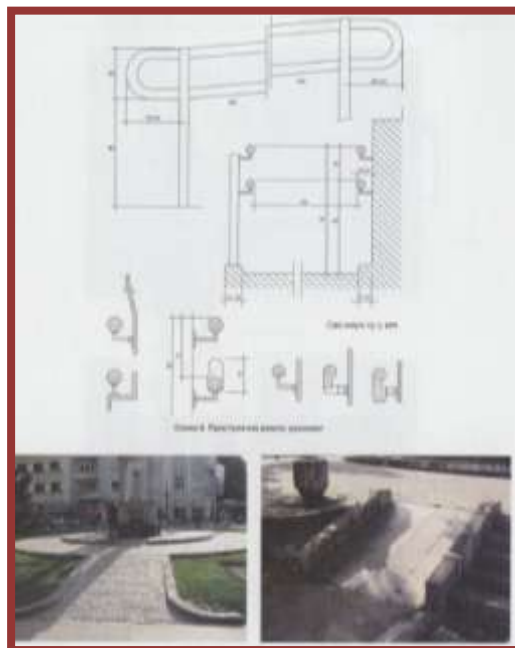
Заштита од КОМУНАЛНИХ ОТПАДАКА планира се комплетирањем канализационог система, пречишћавање отпадних вода, асфалтирање улица, **санитарно одлагање отпадака**.

8.1.6. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом (стандарди приступачности)

У току разраде и спровођења Плана генералне регулације применити одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", бр. 18/97).

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

- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака;
- у оквиру сваког паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележављање паркинг места за управно паркирање возила инвалида у складу са стандардом ЈУС У.А9.204.
- минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 90цм, а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8%).



8.1.7. Концепција уређења и типологија карактеристичних грађевинских зона и карактеристичних целина одређених Планом генералне регулације

Планом генералне регулације планира се подручје у развоју града најстаријег изграђеног простора, градског језгра. Само историјско наслеђе и основни урбани континуитет дефинисао је концепцију уређења простора и типологију карактеристичних грађевинских зона и целина.

Концепција и програмски елементи будућег развоја утврђени су на основу сагледавања развојних потенцијала подручја ГО Медијана и досадашњих развојних тенденција и циљева. Основни приоритети чија ће реализација омогућити ревитализацију и нову динамику развојних процеса су:

- дефинисање централне градске зоне (која до сада није била дефинисана)
- проширење централних пешачких зона са саобраћајним решењем (прстеновима) која омогућавају да се моторни (готово транзитни) саобраћај измести из најужег центра града;
- изградња и опремање мреже и објеката инфраструктуре у складу са пројектованим потребама становника и свих насељских функција;
- подизању нивоа квалитета живота и рада на укупном подручју Плана генералне регулације адекватним опремањем грађевинског подручја, реконструкцијом и санацијом грађевинског фонда и ублажавањем изражених конфликта у коришћењу простора;
- минимизирању негативних и максимизирању позитивних ефеката постојећих активности у простору.

Типологијом карактеристичних грађевинских целина и зона дефинисани су простори који у одређеном систему потврђују историјски континуитет градње (било да је из ранијег или новијег урбано - архитектонског периода).

8.1.8. Зоне за које се обавезно доноси план детаљне регулације

Зоне за које је обавезна израда Плана детаљне регулације јесу зоне за које је због специфичности обухвата и урбанистичких решења неопходна детаљнија разрада. План детаљне регулације мора бити у сагласности са Планом генералне регулације. Концепт плана детаљне регулације јесте извод из Плана генералне регулације.

Зоне за које је обавезна израда Плана детаљне регулације дефинисана је на графичком прилогу:

2.6. Начин спровођења плана генералне регулације даљом урбанистичком разрадом.

Поред, овим Планом генералне регулације дефинисаних простора израде Плана детаљне регулације, по потреби је могућа израда Плана детаљне регулације и за остала подручја.

Граница између подручја водоснабдевања које је Планом генералне регулације предвиђено за даљу разраду Планом детаљне регулације и подручја археолошког налазишта Медијана које је планом предвиђено за даљу разраду Урбанистичким пројектом може се кориговати кроз израду Плана детаљне регулације водоснабдевања.

8.1.9. Предвиђени рокови за израду плана детаљне регулације са обавезном забраном градње нових објеката и реконструкције постојећих објеката

Планом генералне регулације због специфичности просторних проблема и конкретнијих решења одређени су простори који ће се разрађивати плановима детаљне регулације. Рокови за израду ових планова треба дефинисати градским програмима уређења простора непосредно по усвајању предметног Плана генералне регулације.

8.1.10. Општа правила уређења простора, правила и услови усмеравајућег карактера и остали услови уређења простора за даљу планску разраду

Поред општих правила уређења простора одређују се правила и услови усмеравајућег карактера. Усмеравајући услови односе се како на архитектонско-урбанистичко обликовање тако и на могућност увођења еколошки оправданог јавног градског превоза.

Поред усмеравајућег карактера урбаног наслеђа у траговима задржане оријентално – балканске урбане матрице (на простору источно од Синђелићевог трга), усмеравања архитектонског обликовања преко архитектонске контроле Завода за заштиту споменика културе у деловима и окружењу амбијенталних целина и објеката, усмеравања се односе и на еколошки и економски

оправдани приступ јавном градском превозу (и обновљивим изворима енергије) увођењем тролебуског саобраћаја.

8.1.11.Локације за које се обавезно ради урбанистички пројекат

Планом генералне регулације дефинисани су простори за које постоји обавеза израде урбанистичког пројекта. Пре свега то је простор централног градског језгра, простори на којима је започета или је узела маха масовнија изградња или су то потпуно просторно дефинисане једновласничке целине где се урбанистичком и архитектонском разрадом може доћи до најквалитетнијих решења.

Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта приказани су на графичком прилогу: : *Начин спровођења плана генералне регулације.*

8.1.12.Локације за које је обавеза расписивања јавних архитектонских или урбанистичких конкурса

Препоручује се расписивање јавних урбанистичких или архитектонских конкурса за :

-јавне објекте (све објекте високоградње бруто површине веће од 1 000 м² на јавним површинама)

-спортске хале и универзалне дворане,

-трг Краља Александра,

-трг Милана Обреновића,

-нишавски кеј (од моста младости до „каменог“ моста),

-спортски центар на Византиском Булевару,

-затворене пијаце – пијаца Бошко Буха,

-галерију „Србија“,

-цркву на Византијском Булевару,

- за све објекте на територији општине Медијана бруто површине преко 5 000 м².

8.1.13.Мере енергетске ефикасности изградње

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 („Службени гласник РС“, бр. 61/2011)).

Правилником о енергетској ефикасности зграда ближе се прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте.

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.

У оквиру правилника дати су параметри за постизање енергетске ефикасности планираних објеката. Поред овога, дат је и скуп параметара који се могу применити приликом извођења радова на постизању енергетске ефикасности већ постојећих зграда и објеката.

Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда се прописују услови, садржина и начин издавања сертификата о енергетским својствима зграда (енергетског пасоша) који садржи израчунате вредности потрошње енергије у оквиру одређене категорије зграда, енергетски разред и препоруке за побољшање енергетских својстава зграде.

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

8.1.14.Остали елементи значајни за спровођење плана генералне регулације

План генералне регулације третира општа начела изградње простора. Флексибилност законског одређења и самог Плана генералне регулације омогућава слободније третирање дефинисаних урбанистичких параметара не прејудуцирајући строго дефинисана решења како у намени тако и у густини изграђености. У поглављу о посебним правилима грађења дати су одређени примери значајнијих урбанистичких елемената за спровођење Плана генералне регулације.

8.2.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

8.2.1.ОПШТА ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

8.2.1.1.Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним Планом генералне регулације,односно врсте и намена објеката чија је изградња забрањена у појединачним зонама

На подручју Плана генералне регулације могућа ја изградња објеката у складу са Планом генералне регулације предвиђеном наменом. Није могућа изградња објеката производног карактера који угрожавају и негативно утичу на квалитет животне средине.

8.2.1.2. Услови за формирање грађевинске парцеле

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели у непрекинутом низу, прекинутом низу, као слободностојећи и као полуатријумски. Грађевинска парцела мора бити формирана тако да задовољава Планом генералне регулације прописана правила парцелације и препарцелације и исправке граница суседних парцела, члан 65. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09 и 24/11).

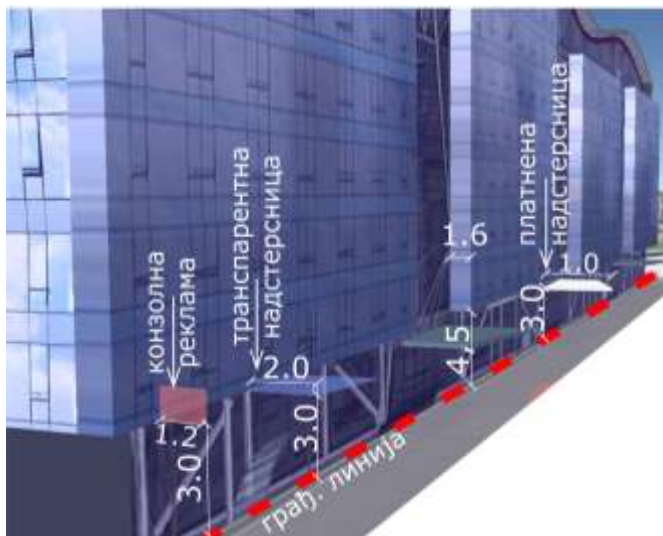
8.2.1.3.Положај објеката у односу на регулациону и грађевинску линију

Положај објекта, односно грађевинске линије у односу на регулациону дефинисан је према фактичком стању и то према више од 50% изграђених објеката само уколико грађевинске линије нису дефинисане кроз графички прилог „Урбанистичка регулације са грађевинским линијама“. У централној градској зони се у већем делу грађевинска линија поклапа са регулационом уколико другачије не предвиђа графички прилог „Урбанистичка регулације са грађевинским линијама“.

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију у приземљу за :

Излоге локала: 0,30 м по целој висини уколико је ширина тротоара 3,0 м .У случају да је ширина тротоара мања од 3,0 м нису дозвољени испади на објекту код локала у приземљу.

У пешачким зонама дозвољени су испади локала у приземљу до максималне ширине од 0,90 м. Транспарентне конзолне надстрешнице у ширини од 2,0 м дозвољене су целом дужином код локала у приземљу на минималној висини од 3,0 м.Платнене конзолне надстрешнице у ширини од 1,0 м дозвољене су код локала у приземљу на минималној висини од 3,0 м.



Конзолне рекламе могуће је поставити у ширини од максимално 1,2 м на висини од 3,0 м.Подрумске етажe могу прећи грађевинску линију 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара а испод дубине од 2,6 м и до 0,50 м.

8.2.1.4.Максимална висина објеката у односу на нагиб терена

Висина објекта се односи на растојање од нулте коте терена до висине слемена односно венца за објекте са равним кровом.

Максимална висина надзидка поткровне етажe може бити 1,6 м.

8.2.1.5.Кота приземља

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

Кота приземља може бити највише 1,20 м виша од коте нивелете приступног или јавног пута.

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

8.2.1.6. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Дефинисана је за сваку појединачну намену у правилима грађења.

8.2.1.7.Најмања дозвољена удаљеност објеката од граница парцела

Дефинисана је за сваку појединачну намену у правилима грађења.

8.2.1.8.Постављење спољних степеница

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

Степенице које савлађују висину већу од 0,9 м улазе у габарит објекта а самим тим морају се поставити тако да поштују Планом генералне регулације предвиђену грађевинску линију.

8.2.1.9.Услови постављења ограде

Грађевинске парцеле се могу оградити зиданом оградом до висине од 0,90 м или транспарентном оградом до висине од 1,40 м. Зидана ограда се поставља на регулационој линији тако да стубови ограде буду на грађевинској парцели која се ограджује.

Могуће је уз сагласност власника суседне парцеле поставити зидану ограду на граници са суседом до висине од 1,40м. У случају ограджувања живом оградом, осовина ограде се поставља на граници кат.парцеле са суседом. Врата и капије се не могу постављати тако да се отварају ван регулационе линије. Парцеле посебне намене ограджују се на начин на који одреди надлежни орган.

8.2.1.10.Архитектонско обликовање објеката

Спољни изглед објекта одређује се идејним и главним пројектом. Архитектонско решење објекта мора да задовољава облик и форму примерену окружењу.

8.2.1.11.Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Општа правила парцелације

Парцелацију и препарцелацију спроводити у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр.50/2011 од 8.7.2011.год) у оном делу у коме правила парцелације нису дефинисана Планом генералне регулације (примена правилника важи само у делу парцелације).

Сва Планом прецизно дефинисана правила која су основ за спровођење парцелације и препарцелације обавезно примењивати.

Основне смернице за израду пројекта препарцелације

Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза и површину која омогућава изградњу објекта предвиђену Планом генералне регулације.

Грађевинска парцела се може делити парцелацијом и укрупнити препарцелацијом.

Пројекат парцелације и препарцелације ради се на овереном катастарско топографском плану.

Новопроектваној грађевинској парцели обавезно пројектом препарцелације и парцелације предвидети излаз на површину јавне намене.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ на јавну површину не може бити мањи од 2,5м. Ширина прилаза се мења у зависности од намене новопроектване грађевинске парцеле.

8.2.1.12.Доградња и надоградња постојећих објеката

Могућа је надоградња и доградња постојећих објеката до испуњења параметара датих Планом генералне регулације.

8.2.1.13. Општи услови 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, и 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 остало грађевинско земљиште у сврху прикључења објеката, а уз сагласност корисника земљишта.

Уколико се приликом изградње нових саобраћајница постојеће инфраструктурне мреже (електроенергетска, гасоводна, тт) нађу у делу коловоза (испод саобраћајница), неопходно је извршити њихово измештање или одговарајућу заштиту. Уколико се нађу у осталом земљишту, извршити њихово измештање у регулациони појас саобраћајнице.

Правила грађења инфраструктурних мрежа

Електроенергетска мрежа

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

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

На прелазима саобраћајница постављати минимално 4 ПВЦ пречника 100 мм, дужине зависно од регулационе ширине саобраћајнице.

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

- при паралелном вођењу хоризонтално растојање енергетског кабла од цеви водовода и канализације треба да износи најмање 0,3 м,
- при укрштању енергетског кабла са водоводном или канализационом мрежом кабл може бити испод или изнад цеви водовода или канализације са минималним растојањем 0,3 м, 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 м,
- укрштање енергетских и тт каблова врши се на размаку од 0,5 м. 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 м од електроенергетског кабла до врха цеви гасовода.

При паралелном вођењу гасовода и високонапонских или нисконапонских каблова треба да изнесе 0,5 м.

Прелазак електроенергетских водова преко асфалтираних улица вршити бушењем трупа улица, са постављањем ПЕ цеви пречника 110 мм на дубини од 1,20 м од коте коловоза.

Гасификација

- Гасоводна мрежа средњег притиска

За трасу гасовода првенствено користити зелени појас у тротоару. У случају да нема могућности, користи се слободни коридор у коловозној површини. Дубина укопавања гасовода је минимум 0,8 м, мерено од горње ивице цеви до површине тла, а на кратким деоницама може бити и до 0,6 м.

Минимална дозвољена растојања гасовода (од ближе ивице цеви гасовода до ближе ивице темеља) за гасовод средњег притиска (6-12 bar) износи 3,0м

Минимално дозвољено растојање при укрштању и паралелном вођењу гасовода са другим гасоводом, техничким инфраструктурама дато је у следећој табели:

објекат	Минимално дозвољено растојање (м)	
	укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0.2	0.6
Од гасовода до даљинских магистралних топловода, водовода и канализације	0.2	0.3
Од гасовода до проходних канала магистралних топловода	0.5	1.0
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских електро каблова	0.3	0.6
Од гасовода до телефонских каблова	0.3	0.5
Од гасовода до водова хемијске инд. и технолошких флуида	0.2	0.6
Од гасовода до бензинских пумпи	-	5.0
Од гасовода до шахтова и канала	0.2	0.3
Од гасовода до високог зеленила	-	1.5

Вертикална растојања између гасовода и других цевовода и електричних водова при њиховом мимоилажењу морају бити:

- до цевовода – при пречнику до DN300 не мање од пречника гасовода, али не мање од 100 мм; при пречнику гасовода изнад DN300 не мање од 300 мм.
- до ваздушних линија електричних водова при највећем угибу: до 1кV- не мање од 1 м, 1 – 35кV - не мање од 3 м, 35-110кV - не мање од 4 м, до 380кV - не мање од 6 м.

Прелази 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. Дубина полагања гасовода испод пловних река мора бити најмање 1 м, а код не пловних водених препрека најмање 0,5 м, рачунајући од горње ивице цеви до стабилног дна или према условима које одреди надлежна водопривредна организација.

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 мора бити заштићен (заштитна цев, бетонски канал, и сл.) или друга одговарајућа и боља заштита.

При укрштању гасовода са железничким пругама и јавним путевима, гасовод се води по правилу под углом од 90° у односу на осу колосека. Само изузетно се тај угао може смањити до угла од 75° (евентуално и 60°), уз документовано образложење. При укрштању гасовода са железничком пругом и јавним путевима, потребна је сагласност одговарајућих организација.

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

При укрштању гасовода са железничким или трамвајским пругама, крајеви заштитне цеви морају бити изведени ван објекта најмање 5м од ближе шине, уколико техничким условима надлежне организације није другачије прописано. Код насипа, крајеви заштитне цеви морају бити изведени 1м од спољње ивице одводног канала.

Није дозвољено укрштање гасовода са железничком пругом испод скретнице и раскрснице. Минимална раздаљина укрштања од наведеног места износи 10 м.

Минимална дубина укопавања гасовода при укрштању са јавним путевима или изузетно при вођењу испод коловозне површине, мора се одредити према дебљини коловозне конструкције и саобраћајном оптерећењу, и дубина између горње површине коловоза и горње површине заштитне цеви не сме бити мања од 1,0 м. Минималне дубине на укрштању са градским аутопутевима одредиће се посебно за сваки случај у условима надлежне радне организације.

При укрштању гасовода са јавним путевима, крајеви заштитне цеви морају бити ван подручја или зоне објекта за најмање 1,0 м са сваке стране.

- Дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска

Дистрибутивни гасовод не полаже се испод зграде и других објеката високоградње. При паралелном вођењу или укрштању са цевоводима који служе за транспорт топлих флуида, дистрибутивни гасовод поставља се на растојању којим се обезбеђује да температура полиетиленске цеви не буде већа од 20°C. При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са

подземним водовима, минимално светло растојање износи 40 цм, а у изузетним случајевима може бити најмање 20 цм. При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима минимално светло растојање износи 20 цм, а при вођењу гасовода поред темеља 1 м.

3.1. Минималне удаљености гасовода од објеката и инфраструктуре, **уколико не постоје други услови**, узети према приложеној табели:

Минимално дозвољено растојање подземних гасовода од других објеката	Укрштање	Паралелно вођење
Други гасовод	0,30 м	0,30 м
Топловод, водовод и канализација	0,30 м	0,30 м
Подземни бетонски канали топловода	0,30 м	0,30 м
Нисконапонски и високонапонски електро каблови	0,30 м	0,60 м
Телефонски каблови	0,30 м	0,30 м
Технолошка канализација	0,30 м	0,30 м
Бензинске пумпе	-	5,00 м
Бетонски шахтови и канали	0,20 м	0,30 м
Високо зеленило	-	1,50 м
Темељ грађевинских објеката	-	0,50 м
Магистрални и регионални путеви	1,35 м	1,00 м
Локални путеви	1,00 м	0,50 м

У подручјима у којима може да дође до померања тла које би угрозило безбедност дистрибутивног гасовода, примењују се одговарајуће мере заштите.

Дистрибутивни гасовод полаже се у канал, под условом да се канал природно проветрава или да се простор око полиетиленске цеви потпуно испуни песком, односно да се дистрибутивни гасовод постави у заштитну цев која мора да буде одзрачена.

Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи од 0,6 м до 1,0 м (у зависности од услова терена). Изузетно дубина укопавања може бити и 0,5 м под условом да се предузму додатне техничке мере заштите.

Минимална дубина укопавања (уколико не постоје други услови) при укрштању дистрибутивног гасовода са железничким пругама износи **1,5 м** рачунајући од горње ивице заштитне цеви до доње ивице прага, трамвајским пругама и индустријским колосецима износи **1,0 м**, путевима и улуцама износи **1,0 м**. Изузетно дубина укопавања дистрибутивног гасовода може да буде и већа од 2,0 м, при чему морају да се предузму додатне техничке мере заштите.

Укрштање гасовода са саобраћајницама врши се полагањем гасовода у заштитну цев, односно канал. Изузетно укрштање се врши и без заштитне цеви, тј. канала, уколико се претходним прорачунском провером утврди да је то могуће. Заштитна цев на пролазу испод пута мора бити дужа за минимум 1,0 м са једне и са друге стране крајњих тачака попречног профила пута.

Дистрибутивни гасовод испод железничке пруге поставља се у заштитној цеви уз претходно бушење испод пруге. Заштитна цев на пролазу гасовода испод железничке пруге мора бити дужа за минимум 5 м са једне и са друге стране пруге, мерено од осе задњег колосека, односно за минимум 1 м мерено од ножице насипа.

Профил рова за полагање дистрибутивног гасовода одређује се према пречнику полиетиленске цеви и условима терена.

Траса гасовода се видљиво обележава ознакама са таблама опоменацама. Гасовод је у рову на дубини од 30 - 40 цм у односу на коту терена обележен упозоравајућом траком жуте боје са натписом "ГАС".

Топлификација

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

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 одваздушвање и одмуљивање се пројектују и изводе искључиво у шахтама, сходно ЕН 488, ИСО 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 (мин 10+20цм) изнад горње површине. Попуна рова, тампонирање и израда горње површине терена-до нивоа нивелете подлеже прописима грађевинског пројекта и урбанистичких услова терена. Минимално одстојање цевовода од површине изграђеног терена је 60 цм.

На местима укрштања топловодне 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 топловод мора да буде заштићен заштитном цеви.

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

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

Телефонска мрежа

Трасе каблова претплатничке тт мреже одређене су регулацијом саобраћајница и налазе се у простору тротоара на 1,0 м 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 метра 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 претплатничких каблова је 0,8 до 1,0 метра од постојеће коте терена.

Кабловску тт канализацију са минимално 8 (осам) отвора градити под следећим условима:

- дубину рова одредити према профили канализације, с тим да заштитни слој земље у тротоару над блоковима буде најмање 0,60 м., док заштитни слој земље над блоковима у коловозу буде најмање 0,80 м,
- за израду кабловске ТТ канализације употребити ПВ цеви спољњег пречника 110 мм, преко подлоге песка до 0,10 м. ПВ цеви постављати на ПВ држачима,
- нивелета горње бетонске плоче и поклопаца кабловског окна биће једнака нивелети површине на којој је изграђен (тротоар, коловоз),
- кабловска окна изградити од опека унутрашњих димензија 2,0 x 1,5 x 1,8 м.

Оптички кабл полагати слободно у ров са претплатничким кабловима. Димензије рова за полагање оптичког кабла износе 0,4 x 0,8 м.

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

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

На местима преласка каблова преко саобраћајница поставити полиетиленске цеви пречника 110 мм, а дужине - ширина коловоза плус 0,6 метра, кроз које ће се положити кабл. Дубина постављања полиетиленске 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 не већег од 50x40 см и дубине до 60 см постављене на граници тротоара и стамбених парцела (на граници регулационе линије), тако да се неомета прилаз објектима.

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

- при паралелном вођењу телефонских и енергетских каблова минимално растојање је 0,3 метра за водове 1кV, односно 0,5 метра за водове 10 и 35 кV. Код укрштања, електроенергетски кабл се полаже испод телефонског кабла са минималним растојањем од 0,5 метра. Најмањи угао укрштања телефонског и електроенергетског кабла износи 45⁰,

- 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 метра 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 вршити бушењем трупа улица, са постављањем ПЕ цеви пречника 110 мм на дубини од 1,20 м од коте коловоза.

Водоводна мрежа

Прикључне везе за објекте треба да задовоље потребне количине за санитарном и противпожарном водом. Од шахта за водомер, који треба поставити на 1,5м од регулационе линије ка објекту, независно пројектовати мреже за: санитарну воду стамбеног дела, санитарну воду пословног дела и противпожарну воду. Инсталације за санитарну воду пројектовати тако да свака тржишна целина има сопствени водомер, смештен тако да буде доступан стручној служби предузећа за дистрибуцију воде за читавање потрошње у сваком тренутку.

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу који ће бити уграђен, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације.

Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препушта се пројектанту на основу хидрауличког прорачуна али не мањег пресека од Ø 100 мм.

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

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

Шахте за смештај арматуре и фазонских комада урадити на за то потребним местима од бетона МВ 30, на основу статичког прорачуна.

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

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

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

- осовину трасе канализације - 1.0 м
- осовину трасе атмосферске канализације - 1.0 м

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

- ПТТ и енергетске каблове - 0.5 м
- канализациону цев - 0.5 м

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

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

Прикључивање објеката на водоводну мрежу вршиће ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш

Канализациона мрежа

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

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

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

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

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

- осовину трасе водовода - 1,0 м
- осовину трасе атмосферске канализације - 1,0 м

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

- ПТТ и енергетске каблове - 0,5 м
- водоводну цев - 0,5 м

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

Забрањено је упуштање атмосферских вода у канализацију за употребљене 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.

Прикључивање објеката на канализациону мрежу вршиће ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

Општа правила изградње примењују се само у случају да у правилима градње недостају прецизно дефинисани параметри за одређену намену а тичу се дела који је прецизиран у општим правилима изградње.

8.2.2. ПРАВИЛА ГРАДЊЕ ПРЕМА НАМЕНИ

8.2.2.1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ УМЕРЕНЕ ГУСТИНЕ (Б.1.1.)

УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	грађевинска парцела за породично становање мора да има површину од минимално: 300м ² за слободностојећи објекат, 400м ² (две по 200м ²) за двојни објекат, 150м ² за објекат у непрекинутом низу, 130м ² за полуатријумски објекат и 200м ² за објекат у прекинутом низу; најмања ширина грађевинске парцеле је 10,00м за слободностојећи објекат, 16,00м (две по 8,00м) за двојни објекат и 5,00м за објекат у непрекинутом низу (за социјално становање минимална површина грађевинске парцеле: 250-300м ² за слободностојећи објекат; 80-150м ² за објекат у непрекинутом низу)
НАМЕНА ДОМИНАНТНА	становање, пословање, социјално становање
НАМЕНА ДОПУНСКА	комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе
НАМЕНА ЗАБРАЊЕНА	производни објекти, складишта
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ	испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, а регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 4,0м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију. Препоручује се да дубина изградње буде највише 15 м.
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	до 50% (до 80% за социјално становање)
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	до 1,6 за парцеле површине до 400 м ² , до 1,2 за парцеле површине преко 400 м ² , (до 1,6 за социјално срановање)
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	П+2+Пк (за социјално становање максинално П+2) могу се предвидети и подрумске просторије уколико не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе
МИНИМАЛНА СПРАТНОСТ	П+1
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА	14м
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА	Међусобна удаљеност нових слободностојећих и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни објекти) износи половину висине вишљег објекта (осим код објеката у непрекинутом, прекинутом и полуатријумском низу) односно четвртину висине вишљег објекта (осим код објеката у непрекинутом, прекинутом и полуатријумском низу) уколико не садржи отворе за осветљење стамбених просторија (осим отвора за осветљење помоћних просторија, вц-а, купатила, остава, ходника и слично), али не може бити мања од 4,0м. За изграђене објекте (постојеће) који су међусобно удаљени мање од 4,0 м не могу се на суседним странама отварати наспрамни отвори за осветљење стамбених просторија.
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА	Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта до границе суседне парцеле је за: Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације 1,50м Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,50м Двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу

	дворишта 4,0м Први и последњи објект у непрекинутом низу на бочном делу дворишта 1,50м Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели и у непрекинутом низу-објект на парцели додирује обе бочне ивице парцеле, у прекинутом низу - додирује једну бочну страну парцеле .Код овог типа изградње обавеза је предвидети пасажа улазак у задњи део дворишта (иза објекта) и његова ширина не може бити мања од 2,5м
ПАРКИРАЊЕ	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70 m ² корисне површине пословног простора, (за социјално становање 1 паркинг место на два стана)
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	на истој грађевинској парцели не могу се градити други објекти, осим помоћних
ОСТАЛО	До привођења простора планираној намени према плану , на постојећим објектима могуће је вршити адаптацију, санацију, инвестиционо одржавање, текуће одржавање и рестауратоске, конзерваторске и радове на ревитализацији културних добара. За просторе на којима је предвиђена даља разрада Планом детаљне регулације , на основу кога ће се простор привести планираној намени, на постојећим објектима могуће је вршити адаптацију, санацију, инвестиционо одржавање, текуће одржавање и рестауратоске, конзерваторске и радове на ревитализацији културних добара.

8.2.2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА СТАНОВАЊЕ СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ (ПОРОДИЧНО И ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ) (Б.1.2.)

ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ВАЖЕ ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА 8.2.2.

ЗА ВИШРЕПОРОДИЧНО:

УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	<i>грађевинска парцела за вишепородично становање мора да има површину од минимално 600m² (минимално 500m² за социјално становање), најмања ширина парцеле за слободностојеће објекте је 20м, а за објекте у прекинутом низу је 15м, а за објекте у непрекинутом низу 12,0м</i>
НАМЕНА ДОМИНАНТНА	становање, пословање, социјално становање
НАМЕНА ДОПУНСКА	комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура, социјалне установе
НАМЕНА ЗАБРАЊЕНА	производни објекти, складишта
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ	испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, а регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 4,0м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију. Препоручује се да дубина изградње буде највише 20 м.
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	до 60% (до 70% за социјално становање)
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	до 3,2
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	П+4, уколико је постојећа спратност објекта у блоку већа, таква се и задржава
МИНИМАЛНА СПРАТНОСТ	П+2 (у случају изградње спратности П+2 важе правила грађења из тачке 8.2.2.1.)

МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА	20m (могу се предвидети и подрумске просторије уколико не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе)
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА	Међусона удаљеност нових слободностојећих објеката и околних објекта (околним објектима се сматрају помоћни објекти и слични) износи најмање половину висине вишљег објекта ,односно четвртину висине вишљег објекта уколико објекти на наспрамним странама не садрже отворе за осветљење стамбених просторија (осим отвора за помоћне просторије), осим за објекте у непрекинутом и прекинутом низу , односно међусобна удаљеност нових и околних објеката не може бити мања од 5,0m (осим за објекте у непрекинутом и прекинутом низу).За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 5,0m не могу се на суседним странама отварати наспрамни отвори за осветљење стамбених просторија.
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА	Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта слободностојећег типа изградње и линије суседне грађевинске парцеле је 2,5m. Осим овог типа изградње објекти могу бити постављени на грађевинској парцели у непрекинутом низу – објекат на парцели додирује обе бочне линије парцеле, у прекинутом низу – објекат додирује само једну бочну линију парцеле. За изграђене објекте чије је растојање од границе парцеле мање од 2,5m не могу се на суседним странама предвиђати отвори осим отвора за помоћне просторије (кухиња, купатило, остава, ходници и слично). Код изградње објеката у непрекинутом односно прекинутом низу обавеза је предвидети пасаж ради уласка у задњи део дворишта, а ширина истог не може бити мања од 2,5m за породичне, односно 4,0m за вишеспратне вишепородичне објекте. Услов за висину пасажа за вишеспратне вишепородичне објекте је висина која омогућава пролаз противпожарног возила
ПАРКИРАЊЕ	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг, место и једно паркинг место на 70m ² корисне површине пословног простора, (за социјално становање 1 паркинг место на 2 стана)
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	на истој грађевинској парцели не могу се градити други објекти, осим помоћних
ОСТАЛО	Парцеле за изградњу вишепородичних објеката није дозвољено оградити оградом као ни већ изграђене парцеле на којима се налазе објекти ове намене. До привођења простора планираној намени према плану , на постојећим објектима могуће је вршити адаптацију, санацију, инвестиционо одржавање, текуће одржавање и рестауратоске, конзерваторске и радове на ревитализацији културних добара. За просторе на којима је предвиђена даља разрада Планом детаљне регулације , на основу кога ће се простор привести планираној намени, на постојећим објектима могуће је вршити адаптацију, санацију, инвестиционо одржавање, текуће одржавање и рестауратоске, конзерваторске и радове на ревитализацији културних добара.

8.2.2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА СТАНОВАЊЕ ВЕЛИКЕ ГУСТИНЕ (Б.1.3.)

УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	грађевинска парцела мора да има површину од минимално 600м ² , најмања ширина парцеле за слободностојеће објекте је 20м, а за објекте у прекинутом низу је 15м, (за социјално становање минимална грађевинска парцела је 500м ²) а за објекте у непрекинутом низу 12,0м
НАМЕНА ДОМИНАНТНА	становање, пословање, социјално становање
НАМЕНА ДОПУНСКА	комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура, социјалне установе
НАМЕНА ЗАБРАЊЕНА	производни објекти, складишта
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ	испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, а регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 4,0м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етажне могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију Препоручује се да дубина изградње буде највише 25 м.
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	до 70% (до 80% за социјално становање)
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	до 4,2 (до 3,6 за социјално становање)
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	П+6
МИНИМАЛНА СПРАТНОСТ	П+4
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА	27 м (могу се предвидети и подрумске просторије уколико не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе)
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА	Међусобна удаљеност нових слободностојећих и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни објекти)износи најмање половину висине вишег објекта , односно четвртину висине вишег објекта уколико објекти на наспрамним странама не садрже отворе за осветљењестамбених просторија (осим отвора за помоћне објекте), односно међусобна удаљеност нових и околних објеката не може бити мања од 5,0м (осим за објекте у непрекинутом низу).За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 5,0м не могу се на суседним странама отварати наспрамни отвори за осветљење стамбених просторија .
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА	Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објектља слободностојећег типа изградње и линије суседне грађевинске парцеле је 2,5м .Осим овог типа изградње објекти могу бити постављени награђевинској парцели и у непрекинутом низу –објекат на парцели додирује обе бочне линије парцеле , у прекинутом низу –објекат додирује само једну бочну линију парцеле .За изграђене објекте чије је растојање од границе парцеле мање од 2,5м не могу се на суседним странама предвиђати отвори осим осим отвора за помоћне просторије (кухиња,купатило,остава,ходници и слично).Код изградње објеката у непрекинутом односно прекинутом низу обавеза је предвидети пасаж ради уласка у задњи део дворишта а ширина истог не може бити мања од 4,0м за вишеспратне вишепородичне објекте .Услов за висину пасажа је висина која омогућава пролаз противпожарног возила.
ПАРКИРАЊЕ	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70 m ² корисне површине пословног простора (за социјално становање 1 паркинг место на два стана)

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	На истој грађевинској парцели се не могу градити други објекти. Могу се градити гараже као помоћни објекти.
ОСТАЛО	<p>Парцеле за изградњу вишепородичних објеката није дозвољено ограђивати оградом као ни већ изграђене парцеле на којима се налазе објекти ове намене.</p> <p>До привођења простора планираној намени према плану, на постојећим објектима могуће је вршити адаптацију, санацију, инвестиционо одржавање, текуће одржавање и рестаураторске, конзерваторске и радове на ревитализацији културних добара.</p> <p>За просторе на којима је предвиђена даља разрада Планом детаљне регулације, на основу кога 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.</p>

8.2.2.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОСЛОВНО - СТАМБЕНУ ЗОНУ (Б.1.4.)

УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	за грађевинске парцеле површине од 450-600м ² и веће од 600м ² најмања ширина парцеле за слободностојеће објекте је 20м, а за објекте у прекинутом низу је 15м;
НАМЕНА ДОМИНАНТНА	пословање, становање; обавезан пословни простор у приземљу
НАМЕНА ДОПУНСКА	комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура, социјалне установе
НАМЕНА ЗАБРАЊЕНА	индустријски објекти, складишта
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ	испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, а регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 4,0м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	<p>за подручје ГО Медијана без насеља Брзи Брод:</p> <p>за парцеле веће од 600м² индекс заузетости до 70%;</p> <p>за парцеле од 450-600м² индекс заузетости до 60%;</p> <p>за парцеле до 450м² индекс заузетости до 60%</p> <p>за насеље Брзи Брод:</p> <p>за парцеле веће од 600м² индекс изграђености до 60;</p> <p>за парцеле од 450-600м² индекс изграђености до 60%;</p> <p>за парцеле до 450м² индекс изграђености до 60%</p>
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	<p>за подручје ГО Медијана без насеља Брзи Брод:</p> <p>за парцеле веће од 600м² индекс изграђености до 4,2;</p> <p>за парцеле од 450-600м² индекс изграђености до 3,2;</p> <p>за парцеле до 450м² индекс изграђености до 2,4;</p> <p>за насеље Брзи Брод</p> <p>за парцеле веће од 600м² индекс изграђености до 3,2;</p> <p>за парцеле од 450-600м² индекс изграђености до 3,2</p> <p>за парцеле до 450м² индекс изграђености до 2,4</p>

МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	<p>за подручје ГО Медијана без насеља Брзи Брод: за парцеле веће од 600м² макс. спратност до П+6; за парцеле од 450-600м² макс. спратност до П+3; за парцеле до 450м² макс. спратност до П+2+Пк.</p> <p>за насеље Брзи Брод: за парцеле веће од 600м² макс. спратност до П+6; за парцеле од 450-600м² макс. спратност до П+3; за парцеле до 450м² макс. спратност до П+2+Пк.</p>
МИНИМАЛНА СПРАТНОСТ	П+2
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА	за макс. спратност до П+6 до 27 м; за макс. спратност до П+3 до 16 м; за макс. спратност до П+2+Пк до 14 м.
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА	<p>Међусобна удаљеност нових слободностојећих и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни објекти, и слични) износи најмање половину висине вишег објекта, односно четвртину висине вишег објекта уколико објекти на наспрамним странама не садрже отворе за осветљење стамбених просторија (осим отвора за помоћне просторије), осим за објекте у непрекинутом низу, односно међусобна удаљеност нових и околних објеката не може бити мања од 5,0м (осим за објекте у непрекинутом и прекинутом низу). За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање мање од 5,0м не могу се на суседним странама предвиђати отвори за осветљење стамбених просторија. Ова одредница се не односи на удаљеност од помоћних и сличних објеката.</p> <p>Код изградње објеката у непрекинутом односно прекинутом низу обавеза је предвидети пасаж ради уласка у задњи део дворишта, аширина истог не може бити мања од 2,5м за породичне односно 4,0м за вишепородичне објекте. Услов за висину пасажа је висина која омогућава пролаз противпожарног возила.</p> <p>На истој грађевинској парцели се не могу градити други објекти. Могу се градити гараже као помоћни објекти.</p>
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА	објекат се, углавном, поставља од међе до међе грађевинске парцеле
ПАРКИРАЊЕ	<p>паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место (за социјално становање 1 паркинг место на два стана).</p> <p>За део пословања а у зависности од пратеће пословне намене број паркинг места се одређује у складу са чланом 36. Правилника оопштим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ БР.50/11)</p>
ОСТАЛО	<p>Парцеле за изградњу вишепородичних објеката није дозвољено оградити оградом као ни већ изграђене парцеле на којима се налазе објекти ове намене.</p> <p>До привођења простора планираној намени према плану, на постојећим објектима могуће је вршити адаптацију, санацију, инвестиционо одржавање, текуће одржавање и рестаураторске, конзерваторске и радове на ревитализацији културних добара. За просторе на којима је предвиђена даља разрада Планом детаљне регулације, на основу кога 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.</p>

8.2.2.5.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОСЛОВНО - ТРГОВИНСКИ КОМПЛЕКС (Б.2.1.)

УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	<i>величина комплекса усаглашава се са технолошким условима и потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима</i>
НАМЕНА ДОМИНАНТНА	пословање
НАМЕНА ДОПУНСКА	трговина, простор за изложбено - сајамске манифестације, угоститељство, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, сервисне услуге, рекреација, пумпна станица, инфраструктурни објекти
НАМЕНА ЗАБРАЊЕНА	станованост, јавне функције
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ	испади на објекту могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску линију. Подземне и надземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију. Препоручује се дубина изградње од максимално 20м.
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	до 70%(осим за локације у централној гардској зони и локација које имају излаз на Булевар Лењина и Булевар Др Зорана Ђинђића, где индекс заузетости износи до 80%)
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	до 2,1(осим за локације у централној гардској зони и локација које имају излаз на Булевар Лењина и Булевар Др Зорана Ђинђића, где индекс изграђености износи до 3,2)
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	П+3, могућа изградња подземних етажа
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА	18 м
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00м
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА	објекат се поставља на минимум 3,50 м од граница грађевинске парцеле
ПАРКИРАЊЕ	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - једно паркинг место на 70 m ² корисне површине пословног простора
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	На истој грађевинској парцели могу се градити други објекти поштујући одреднице из плана у погледу намене и параметара везаних за изградњу.
ГРАНИЧНА ЛИНИЈА	Гранична линија зоне треба да има линеарно зеленило у појасу најмање ширине 3,0м.
ОСТАЛО	Потребно је предвидети простор за зеленило у меининалној површини од 10% укупне површине грађевинске парцеле
ЗА ПОСЛОВАЊЕ У ПАРКУ СВ.САВЕ НЕ ВАЖЕ ГОРЕ НАВЕДЕНИ ПАРАМЕТРИ. ПРЕДМЕТНО ПОСЛОВАЊЕ СЕ ЗАДРЖАВА У ПОСТОЈЕЋЕМ СТАЊУ.	

8.2.2.6.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА- УГОСТИТЕЉСТВО И ТУРИЗАМ (Б.3.1)

УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	грађевинска парцела формира се у зависности од намене
НАМЕНА ДОМИНАНТНА	угоститељство, туризам
НАМЕНА ДОПУНСКА	пословање, комерцијалне услуге, занатске услуге, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе, трговина, култура, спорт и рекреација, становање у функцији делатности објекта
НАМЕНА ЗАБРАЊЕНА	производни објекти, складишта, становање
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ	испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, односно регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 4,50м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	до 70%
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	до 2,1
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА	20,0 м
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	П +4
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00м
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА	објекат се поставља на минимум 3,50 м од граница грађевинске парцеле.
ПАРКИРАЊЕ	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места предвидети у зависности од намене у складу са чланом 36. Правилника оопштим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ БР.50/11)
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти

8.2.2.7.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОМОЋНЕ ОБЈЕКТЕ

За све намене становања изградња помоћних објеката је могућа само до максимално предвиђених урбанистичких параметара датих у правилима грађења с тим да максимална спратност буде П. Помоћни објекти се по правилу постављају на растојању од 0,5м од међе (најистуренија тачка објекта ка међи сеседа), исти могу имати раван или кос кров максималног нагиба кровних равни до 15% са обавезним одводњавањем воде са кровних равни у своју парцелу. Висина венца помоћног објекта не може прећи 3,0м од нулте коте терена (нулта кота представља пресек вертикалне осе објекта и тла на месту градње помоћног објекта) а максимална висина 5.0 м. Ове одреднице се примењују као опште правило уколико није другачије дато кроз појединачна правила градње за поједине зоне градње.

8.2.2.8. ПОСЕБНА НАМЕНА (Б.4.1.)

Грађење у оквиру ове намене дефинисано је важећим прописима надлежне службе Министарства одбране.

8.2.2.9. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА- ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ (Б.5.1)

УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	грађевинска парцела формира се у зависности од намене
НАМЕНА ДОМИНАНТНА	култура
НАМЕНА ДОПУНСКА	туризам, комерцијалне услуге, угоститељство, рекреација
НАМЕНА ЗАБРАЊЕНА	производни објекти, складишта, становање
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ	испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, односно регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 4,50м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију..
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	до 70%
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	до 0,7
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА	20,0 м
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	П
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00м
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА	објекат се поставља на минимум 3,50 м од граница грађевинске парцеле.
ПАРКИРАЊЕ	30 паркинг места на 500 m ² површине простора
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти

Могућа је, уколико се укаже потреба, изградња верских објеката и у оквиру осталих намена поред предвиђених површина за такав тип градње.

У области функционисања верских објеката концепт развоја подразумева комплетирање мреже верских објеката, пре свега православне вере, због процентуално највеће заступљености верника у укупном становништву, кроз завршетак започетих објеката и изградњу нових у постојећим и трансформисаним градским насељима које немају адекватне објекте.

Лоцирање верских објеката ради завршетка започете изградње као и изградње нових објеката предвидети на површинама чија је доминантна намена:

- Површине остале намене: становање, градски центри, туризам и угоститељство, пословне и радне зоне као и на земљишту ван грађевинског подручја;
- Површине јавне намене: зелене и слободне површине, комуналне делатности - гробља, остали комунални објекти, култура - споменични комплекси, здравствена заштита, посебна намена.

8.2.2.10.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА- УПРАВА И ДРЖАВНИ ОРГАНИ (А.1.1. , А.1.2. , А.1.3.)

УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	<i>величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима</i>
НАМЕНА ДОМИНАНТНА	управа, државни органи, пошта, комунална администрација
НАМЕНА ДОПУНСКА	комерцијалне услуге, административне услуге
НАМЕНА ЗАБРАЊЕНА	становање, производне делатности
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ	испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, односно регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 4,50м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	70%
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	2,1
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА	18 м
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	до П+3, могућа изградња подземних етажа
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00м
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА	објекат се поставља на минимум 3,50 м од граница грађевинске парцеле
ПАРКИРАЊЕ	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 30 паркинг места на 1000 m ² корисне површине простора, број гаража према потреби у комплесу.
ОСТАЛО	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти

8.2.2.11.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА- ОБРАЗОВАЊЕ(А.2.1, А.2.2., А.2.3. , А.2.4.)

УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	<i>величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима</i>
НАМЕНА ДОМИНАНТНА	образовање, смештај ученика/студената
НАМЕНА ДОПУНСКА	култура, здравство, спорт и рекреација, социјалне установе, становање у функцији делатности објекта (домар)
НАМЕНА ЗАБРАЊЕНА	становање, производне делатности
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ	испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, односно регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 4,50м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етажне могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	60%
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	2,2
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА	18м, односно 25 м за домове ученика/студената
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	до П+2, односно до П+6 за домове ученика/студената
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00м
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА	објекат се поставља на минимум 3,50 м од граница грађевинске парцеле
ГРАНИЧНА ЛИНИЈА	Гранична линија са другом наменом треба да има линеарно зеленило у ширини од 3,0м
ПАРКИРАЊЕ	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 30 паркинг места на 1000 m ² корисне површине простора
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	на истој грађевинској парцели могу се градити други/праћећи објекти, али не помоћни објекти

8.2.2.12.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА- КУЛТУРА (А.3.1.)

УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	<i>величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима</i>
НАМЕНА ДОМИНАНТНА	култура, информисање
НАМЕНА ДОПУНСКА	комерцијалне услуге, угоститељство, трговина, занатске услуге
НАМЕНА ЗАБРАЊЕНА	производни објекти, становање
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ	испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, односно регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 4,50м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	80%
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	3,2
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА	20 м
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	до П+3, могућа изградња подземних етажа
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00м
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА	објекат се поставља на минимум 3,50 м од граница грађевинске парцеле сем у ужем центру града, где је могуће постављање објекта на међи
ПАРКИРАЊЕ	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - једно паркинг место на 70 m ² корисне површине пословног простора и једно паркинг место на 5 седишта планиране намене и једно паркинг место на 30 гледалаца за позориште и биоскоп број гаража - према потреби, у комплексу
ОСТАЛО	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти

8.2.2.13.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА- СОЦИЈАЛНА И ДЕЧИЈА ЗАШТИТА (А.4.1. , А.4.2.)

УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	<i>величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима</i>
НАМЕНА ДОМИНАНТНА	социјална заштита, дечја заштита
НАМЕНА ДОПУНСКА	административне услуге, становање у функцији делатности објекта (домар)
НАМЕНА ЗАБРАЊЕНА	становање, производне делатности
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ	испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, односно регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 4,50м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	50%
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	1,6
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА	15м за дечју заштиту, односно 20 м за социјалну заштиту
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	до П+2 за дечју заштиту, односно до П+4 за социјалну заштиту
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00м
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА	објекат се поставља на минимум 3,50 м од граница грађевинске парцеле
ПАРКИРАЊЕ	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 15 паркинг места на 1000 m ² корисне површине простора
ОСТАЛО	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле (за вртиће 40%)
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	на истој грађевинској парцели могу се градити други/праатећи објекти, али не помоћни објекти

8.2.2.14.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА- ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА (А.5.1. , А.5.2.)

УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	<i>величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима</i>
НАМЕНА ДОМИНАНТНА	здравство
НАМЕНА ДОПУНСКА	рекреација, трговина, административне услуге, комерцијалне услуге, угоститељство, занатске услуге, култура, становање у функцији основне делатности
НАМЕНА ЗАБРАЊЕНА	становање, производне делатности
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ	Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, односно регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 4,50м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	70%
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	2,4
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА	20 м, односно 25 м
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	до П+4, за хотелске капацитете у здравству до П+6 (могућа изградња подземних етажа)
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00м
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА	објекат се поставља на минимум 3,50 м од граница грађевинске парцеле сем у ужем центру града, где је могуће постављање објекта на међи
ПАРКИРАЊЕ	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 30 паркинг места на 1000 m ² корисне површине простора; број гаража - према потреби, у комплексу
ОСТАЛО	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	на истој грађевинској парцели могу се градити други/праатећи објекти, али не помоћни објекти

8.2.2.15.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА- КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ-ГРОБЉЕ (А.6.6)

УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима
НАМЕНА ДОМИНАНТНА	сахрањивање
НАМЕНА ДОПУНСКА	трговина, административне услуге
НАМЕНА ЗАБРАЊЕНА	све намене, сем наведених
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ	Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, односно регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 4,50м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	10%
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	0,10
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА	5,0 м
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	II
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00м
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА	објекат се поставља на минимум 3,50 м од граница грађевинске парцеле
ПАРКИРАЊЕ	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 5 паркинг места на 1000m ² површине комплекса

8.2.2.16.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА- КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ-ПИЈАЦА (А.6.3)

УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима
НАМЕНА ДОМИНАНТНА	пијаца
НАМЕНА ДОПУНСКА	трговина, угоститељство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге
НАМЕНА ЗАБРАЊЕНА	становање, производне делатности
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ	испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, односно регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 4,50м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	70%
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	2,1
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА	12 м
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	до П+1, могућа изградња подземних етажа, спратност вишенаменске тржнице до П+3
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00м
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА	објекат се поставља на минимум 3,50 м од граница грађевинске парцеле
ПАРКИРАЊЕ	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг места на 70 m ² корисне површине простора

8.2.2.17.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА- ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ (А.7.1, А.7.2)

УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима
НАМЕНА ДОМИНАНТНА	зеленило, рекреација
НАМЕНА ДОПУНСКА	угоститељство, трговина
НАМЕНА ЗАБРАЊЕНА	становање, производне делатности
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ	Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, односно регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 4,50м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	до 1%
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	до 0,01
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА	5.0 м
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	II
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00м
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА	објекат се поставља на минимум 3,50 м од граница грађевинске парцеле
ПАРКИРАЊЕ	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 15 паркинг места на 1000 m ² корисне површине простора
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	на истој грађевинској парцели могу се градити други/праатећи објекти, али не помоћни објекти

8.2.2.18.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА- СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА (А.9.1.)

УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	<i>величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима</i>
НАМЕНА ДОМИНАНТНА	спорт и рекреација
НАМЕНА ДОПУНСКА	трговина, угоститељство, здравство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге, хотелијерство
НАМЕНА ЗАБРАЊЕНА	становање, производне делатности
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ	Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, односно регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 4,50м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	60%
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	2,1
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА	25 м
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	до П+3, могућа изградња подземних етажа, унутар трибина фудбалског стадиона спратност није ограничена
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00м
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА	објекат се поставља на минимум 3,50 м од граница грађевинске парцеле
ПАРКИРАЊЕ	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 10 гледалаца и 1 паркинг место за аутобусе на 100 гледалаца паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места предвидети у зависности од намене у складу са чланом 36. Правилника оопштим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ БР.50/11)
ОСТАЛО	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле

У овом Плану генералне регулације примењује се члан 36 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл гласник РС“ бр.50/11 ОД 8.7.2011.год.) за наведене намене.

8.3. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЦЕНТРАЛНУ ГРАДСКУ ЗОНУ

На делу простора централне градске зоне, између улица Орловића Павла, Нишавског кеја, улице Стевана Првовенчаног и улице Вождове према намени одређеном овим Планом генералне регулације дефинише се посебно правило да је максимална спратност објекта П+4 за величину парцеле од 600 м² и више.

За простор централне градске зоне дефинисане у намени становање средњих густина у градском подручју (Б.1.2), важи посебно правило да је могуће изградити објекат на парцели и мањој од 600м² и то:

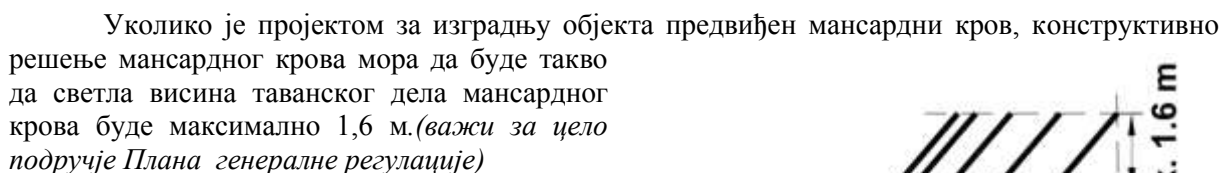
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	за парцеле од 450-600м ² индекс заузетости до 60%; за парцеле до 450м ² индекс заузетости до 60%
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	за парцеле од 450-600м ² индекс изграђености до 3,2; за парцеле до 450м ² индекс изграђености до 2,4;
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	за парцеле од 450-600м ² макс. спратност до П+3; за парцеле до 450м ² макс. спратност до П+2+Пк.
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА	за макс. спратност до П+3 до 16 м; за макс. спратност до П+2+Пк до 14 м.

У посебним случајевима у централном градском језгру, где је површина преостале парцеле мања од предвиђених минималних површина парцела као и најмањих ширина парцела дефинисаних правилима грађења за сваку појединачну намену и да при том не постоји могућност проширења исте због потпуне изграђености суседних парцела, могуће је формирати грађевинску парцелу и надоградити објекат или потпуно изградити нов објекат. При том апсолутна висина мора бити усклађена са висином венца већ изграђених суседних објеката и истовремено усклађена са максималном висином објекта предвиђеном Планом генералне регулације за то подручје. У коначној изграђености се формира континуална линија венца објеката у низу.



Код парцела чија је површина незнатно мања од минималних површина парцела дефинисаних правилима грађења и чије проширење из имовинско правних разлога или већ изграђене физичке структуре није могућа, дозвољава се изградња објеката по најповољнијим

Уколико је пројектом за изградњу објекта предвиђен лучни или делимично лучни кров исти је могуће извести тако да су замишљене кровне равни максималног нагиба од 30° тангенте лучног крова. Кровна конструкција мора бити лучна по краћој ширини објекта у попречном пресеку. *(важи за цело подручје Плана генералне регулације)*



Простор поткровља није обавезно простор оивичен кровним равнима. Обавезно је пројектом предвидети да простор поткровља задовољава корисну површину у оној вредности која би била коришћена за становање и у случајевима да се ради о поткровљу типа мансардног крова са осветљењем посредством баца или косих кровних равни са кровним прозорима. Дефинисан простор поткровља може бити увучен у односу на фасаду објекта и самим тим сведен на исту корисну површину простора као код осталих случајева поткровне етаже.



План генералне регулације градске општине Медијана

дефинисан претходним плановима као простор у функцији пословања (атељеи, апартмани и сл.), омогућава се претварање у стамбени простор.

Дефинисани различитом наменом у општим правилима грађења пословни простор у приземљу није обавезујућу у случају изградње унутар блока и на ободу блокова који не излазе на доминантне саобраћајнице. У случају блокова који су Планом генералне регулације дефинисани као пословно-стамбена намена, обавезна је изградња пословног простора у приземљу код објеката који се налазе на доминантним уличним правцима (Војда Карађорђа, Војводе Мишића, Војводе Танкосића, 7.јили, Цара Душана, Милојка Лешјанина, Хајдук Вељкова, Краља Стефана Првовенчаног, Књегиње Љубице, Епископска, Николе Пашића, Облићев венац, Трг Павла Стојковића) а могућа је изградња пословног простора и на првој етажи у зависности од потребе инвеститора. У случајевима који се односе на адаптацију постојећих стамбених објеката, на фреквентним саобраћајним правцима, без промене постојећих габарита и спратности објекта, не примењује се обавеза пословног простора у приземљу.

Могућа је изградња објеката унутар блока у случају да превиђени простор за изградњу објекта унутар блока задовољава Планом генералне регулације прописане услове удаљења од суседних стамбених објеката и да се обезбеђује адекватан приступ моторним возилима у ширини од минимум 5,0м за вишепородичну изградњу од објекта до јавне површине – јавног пута.

Уколико је објекат изграђен делимично на јавној површини поштује се фактичко стање само у случају да је преостали профил тротоарске површине задовољавајући за остваривање адекватне пешачке комуникације.(а најмање 120 цм у зависности од ранга саобраћајнице).

У случају постојања објекта веће спратности од дозвољене на територији Градске општине Медијана објекти се задржавају у постојећој спратности.

Обавезно је поштовање угла равни између регулационе линије са једне стране и највише тачке објекта са друге. У случају да се ради о вишепородичним објектима један насупрот другог угао од 45 степени креће од коте терена.

Објекте који су под заштитом Завода за заштиту споменика културе и то за објекте у Копитаревеј улици односно блока између улице Копитареве и Николе Пашића а односи се на објекте који имају излаз на Копитареву улицу могућа је надоградња објеката са максималном



висином венца до висине венца постојећег објекта на углу Копиртареве и Николе Пашића. Није

могућа надogradња предметних објеката у Копитаревеј улици у намени становања. За споменуте објекте не важе правила у делу паркирања и обавезног броја паркинг места.

Низ објекта на Тргу Краља Милана и у пешачкој зони дуж улице Обреновићеве, подлежу посебним правилима грађења. Надogradња предметних објеката је могућа до висине венца суседних објеката и то у намени и функцији постојећег објекта који се надograђује. За споменуте објекте не важе правила у делу паркирања и обавезног броја паркинг места.

Надogradња Галерије Србија је могућа само са циљем проширења простра у функцији галерије или неких других сродних намена. Није могућа надogradња у функцији становања. За споменуте просторе не важе правила у делу паркирања и обавезног броја паркинг места.



Јужни улаз у подземни пролаз предвиђен је у непосредној близини фонтане. Локацијска дозвола за новопланирани улаз – излаз у подземни пролаз издаће се на основу урбанистичког пројекта.

Примена Правилника о општим условима за парцелацију, регулацију и изградњу примењује се за подручје Плана генералне регулације у случајевима који нису разрађени и дефинисани Планом генералне регулације, осим другог става члана 32. Правилника, који се односи на цео захват ПГР Медијана.

Приликом издавања информације о локацији и локацијске дозволе за објекте постојеће спратности веће од планираних овим Планом генералне регулације, могуће је постојеће таванске просторије пренаменити у просторије за становање без промене висине слемена објекта, уколико задовољавају стандарде изградње за ту намену.

У систему блоковске – ивичне изградње (изградња у непрекинутом и прекинутом низу) која је доминантна у централној градској зони могућа је и препоручена градња од међе до међе, у пуном фронту парцеле која излази на јавну површину.

На месту објекта који се уклања а већ је својим габаритом био на међи није потребна сагласност суседа у случају нове изградње објекта.

На постојећи стамбени објекат вишепородичног становања омогућава се претварање стамбеног у пословни простор (и обрнуто) и могу се надogradити једна или више етажа у складу са одредбама овог Плана генералне регулације.

Могуће је на већ постојећим објектима са равним кровом планирати изградњу косог крова без формирања новог стамбеног простора уз обавезу израде Урбанистичког пројекта за цео објекат.

Непрекинути тип изградње предвиђен је Планом за централну градску зону као и ван централне градске зоне на доминантним уличним правцима (Војводе Мишића, Цара Душана, Булевар Др Зорана Ђинђића, Драгише Цветковића, Војводе Танкосића, Булевар Цара Константина до укрштаја са Булеваром Медијана, Зетска и Пастерова до укрштаја са улицом Драгише Цветковића). У блоку оивиченим улицама Обилићев венац, Југовића, Сретена Стефановића и Топличком због величине блока могућа је изградња у прекинутом низу са обавезним планирањем прилаза до унутрашњег дела блока у минималној ширини од 5,0м.

За намену пословања (пословно трговински комплекс Б.2.1.) која належе на Булевар Немањића и Булевар Др Зорана Ђинђића као и истоимену намену у централној градској зони, индекс изграђености износи до 3,2 а коефициент заузетости до 80%.

За све специфичне објекте која се не третирају кроз правила грађења овим Планом, могуће је локацијску дозволу добити на основу израде Урбанистичког пројекта.

Могуће је претварање таванског простора у стамбени и то тако да буде припојен последњој етажи (дуплекс). Приликом претварања таванског простора у стамбени не сме се мењати геометрија крова. *(Важи за цело подручје плана без насеља Брзи Брод).*

Могуће је етажу приземља пројектовати са повећаном висином тако да се формира и галеријски простор, док етажа мезанина подразумева искључиво техничку етажу.

За парцеле мање од 450м², због потпуне изграђености суседних парцела (потпуна изграђеност подразумева изграђеност у складу са параметрима датим овим Планом генералне регулације), немају могућност укрупњавања важи индекс изграђености до 3,0 и индекс заузетости до 70%. *(важи за цело подручје плана без насеља Брзи Брод.)*

До привођења простора намени „кружни ток“ код Ћеле Куле на „трошарини“ могуће је коришћење постојећих објеката у функцији пословања (привремено постављени објекти на површини јавне намене).

Уколико на граничним парцелама код изградње објеката у низу постоје објекти веће спратности од Планом дозвољених могуће је равнати висину венца новог објекта са постојећим до максималног искоришћења параметара предвиђених планом.

У случајевима када се регулациона и грађевинска линија поклапају могуће је по потреби термоизоловати на објекат у појасу регулације у максималној ширини до 8цм.

У оквиру граница ПГР подручја градске општине Медијана услови за израду склоништа дефинисани су Законом о ванредним ситуацијама (Сл.гласник РС бр.111/2009, 92/2011). Како је подручје које дефинишу границе Плана на левој („ниској“) обали реке Нишаве, са високим нивоом подземних вода, препоручује се да се, поред услова за изградњу склоништа дефинисаних различитим наменама, врши адекватна накнада за изградњу склоништа.

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

В. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Постојеће стање

- 1.1. Границе плана постојећег грађевинског подручја и подела на зоне или целине;
- 1.2. Постојећа функционална организација насеља, са претежном наменом простора.

2. Планска решења:

- 2.1. Границе плана грађевинског подручја насеља са претежно планираном наменом површина;
- 2.2. Функционално решење организације насеља-подела на целине и зоне
- 2.3. Саобраћајно решење са регулационим линијама и котама улица и површина јавне намене;
- 2.4. Урбанистичка регулације са грађевинским линијама;
- 2.5. Постојећа и планирана генерална решења за инфраструктурне мреже;
 - 2.5.1. Водоснабдевање
 - 2.5.2. Канализација
 - 2.5.3. Електроенергетска мрежа
 - 2.5.4. Гасификација и топлификација
 - 2.5.5. Телекомуникациона мрежа и објекти
- 2.6. Начин спровођења плана генералне регулације даљом урбанистичком разрадом.

Г. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

1. Одлука о изради
2. Услови за израду Планског документа
3. Концепт Плана
4. Извештај о обављеној стручној контроли Концепта плана
5. Извештај о обављеној стручној контроли Нацрта плана
6. Оглас о оглашавању јавног увида
7. Примедбе пристигле у току јавног увида
8. Извештај Комисије о сумирању јавног увида
9. Извод из Гуп-а

Д. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План генералне регулације је израђен у аналогном и дигиталном облику за: Управу за планирање и изградњу, Архив града Ниша, Дирекцију за изградњу града Ниша, Министарство животне средине, рударства и просторног планирања, и Завод за урбанизам Ниш.

План генералне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеним листу града Ниша“ а објављује се и у електронском облику и доступан је увиду јавности.

Од тренутка ступања на снагу Плана генералне регулације престају да важесви ранији планови у граници захвата овог ППР-а (ДУП, РП, ПДР, УП и сл.)

Број: _____

Ниш, _____ 2012. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК,

Проф. др Миле Илић