



ГРАД НИШ - СКУПШТИНА ГРАДА НИША



**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ
"ПАНТЕЛЕЈ" - прва фаза**

Ниш, 2012.године

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ
НИШ**

На изради **ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ
ПАНТЕЛЕЈ - прва фаза**

учествовали су:

НАРУЧИЛАЦ:

ЈП Дирекција за изградњу града Ниша

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:

ЈП Завод за урбанизам Ниш

**ОРГАНИЗАЦИЈА И СПРОВОЂЕЊЕ
ЈАВНОГ УВИДА:**

Управа за планирање и изградњу Ниш

**КООРДИНАТОР И
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**

Драгана ЦАНИЋ, дипл.инж.арх.

УРБАНИСТА:

Татијана ВАСИЉЕВИЋ, дипл.инж.грађ.

УРБАНИСТИ САРАДНИЦИ:

Урбанистичка анализа:

Мариана МИТИЋ, дип.инж.арх

Саобраћај:

Слободан МИЦИЋ, дипл.инж.грађ.

Инфраструктурне мреже и објекти:

Драган ЈАНКОВИЋ, дипл.инж.ел.

Ивица ДИМИТРИЈЕВИЋ, дипл.инж.ел.

Весна СТОЈАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.

Милан МИЛОСАВЉЕВИЋ, дипл.инж.маш.

Марко МАРСЕНИЋ, дипл.инж.грађ.

Геодезија и аналитика

Зорица ГОЛУБОВИЋ, инж.геодезије

ТЕХНИЧКА ПОДРШКА:

Синиша СТАНКОВИЋ, фигурант

ПРАВНА РЕГУЛАТИВА:

Стратимир МЛАДЕНОВИЋ, дипл.прав.

СТРУЧНА КОНТРОЛА:

Душица ШЕГОВИЋ, дипл.инж.арх.

В.Д. ДИРЕКТОРА:

Љубиша МИТИЋ, дипл.инж.грађ.

САДРЖАЈ

A.	УВОД.....	1
1.	ПОВОД, РАЗЛОГ И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	1
2.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	1
Б.	САДРЖАЈ ПЛАНА	1
I	ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ	1
1.	ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА.....	1
II	ПЛАНСКИ ДЕО	2
1.	ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	2
2.	ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ	2
3.	ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА ...	2
3.1.	БИЛАНСИ ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА, УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ И НОРМАТИВНИ ПОКАЗАТЕЉИ КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	10
3.1.1.	БИЛАНСИ ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА	10
4.	РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА, ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	12
5.	НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ (НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН) ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	12
6.	КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ	12
6.1.	САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	12
6.1.1.	Друмске саобраћајнице.....	12
6.1.1.1.	Државни и општински путеви	12
6.1.2.	Железнички саобраћај	12
6.1.3.	Саобраћајни терминали	12
6.1.3.1.	Приградска аутобуска станица	12
6.1.3.2.	Железничке станице	12
6.1.4.	Улична мрежа.....	12
6.1.4.1.	Примарна улична мрежа.....	12
6.1.4.2.	Секундарна улична мрежа	13
6.1.4.3.	Пешачки и бициклистички саобраћај.....	13
6.1.5.	ЈАВНИ ПРЕВОЗ.....	13
6.1.6.	ПАРКИРАЊЕ	13
6.2.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА	14
6.3.	ТЕЛЕФОНСКА МРЕЖА.....	16
6.3.1.	Фиксна телефонија.....	16
6.3.2.	Мобилна телефонија	17
6.4.	ГАСИФИКАЦИЈА.....	18

6.5.	ТОПЛИФИКАЦИЈА	19
6.6.	ВОДОВОДНА МРЕЖА.....	20
6.7.	КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА.....	21
6.7.1.	РЕГУЛАЦИЈА ВОДОТОКОВА	22
6.8.	ОПШТИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ИНФРАСТРУКТУРНИХ МРЕЖА	23
6.8.1.	Правила грађења инфраструктурних мрежа	24
6.8.1.1.	Електроенергетска мрежа.....	24
6.8.1.2.	Гасификација	24
6.8.1.3.	Топлификација	26
6.8.1.4.	Телефонска мрежа.....	27
6.8.1.5.	Водоводна мрежа	28
6.8.1.6.	Канализациона мрежа	29
7.	МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА	29
7.1.	Попис објеката за које се пре обнове или реконструкције морају изградити конзерваторски или други услови	29
7.1.2.	Споменици културе	29
7.1.3.	Мере и услови заштите непокретних културних добара.....	29
8.	ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ПРОПИСАНОМ ЗАБРАНОМ ИЗГРАДЊЕ ДО ЊЕГОВОГ ДОНОШЕЊА.....	30
9.	ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ, ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ КОНКУРС	31
9.1.	Предвиђени рокове за израду плана детаљне регулације са обавезном забраном градње нових објеката и реконструкције постојећих објеката (изградња објеката или извођење радова којима се мења стање у простору), до усвајања Плана	31
9.2.	Општа правила уређења простора, правила и услове усмеравајућег карактера и остале услове уређења простора за даљу планску разраду	31
10.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНО ДОНОШЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	32
10.1.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	32
10.1.1.	Концепција уређења карактеристичних грађевинских зона или карактеристичних целина одређених планом према морфолошким, планским, историјско-амбијенталним, обликовним и другим карактеристикама.....	32
10.1.2.	Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површине и објеката јавне намене и мрежа саобраћајне и друге инфраструктуре	32
10.1.2.1.	Општи услови изградње инфраструктурних мрежа	32
10.1.3.	Стратешка процена утицаја плана на животну средину	32
10.1.4.	Општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава	33
10.1.4.1.	Заштита од пожара	33
10.1.4.2.	Заштита од елементарних непогода и техничко технолошких несрећа.....	33
10.1.4.3.	Заштита животне средине и здравља људи	34
10.1.4.4.	Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом (стандарди приступачности).....	34

10.1.5.	Концепција уређења и типологија карактеристичних грађевинских зона и карактеристичних целина одређених планом.....	34
10.1.6.	Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	35
10.1.6.1.	Општа правила парцелације	35
10.1.6.2.	Основне смернице за израду пројекта препарцелације.....	35
10.1.6.4.	Остали елементи значајни за спровођење плана генералне регулације.....	35
10.2.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	35
10.2.1.	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАДЊЕ	35
10.2.1.1.	Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планом, односно врсте и намена објеката чија је изградња забрањена у појединачним зонама	35
10.2.1.2.	Услови за формирање грађевинске парцеле	35
10.2.1.3.	Положај објеката у односу на регулациону и грађевинску линију	36
10.2.1.4.	Максимална висина објеката у односу на нагиб терена	36
10.2.1.5.	Кота приземља.....	36
10.2.1.6.	Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	37
10.2.1.7.	Најмања дозвољена удаљеност објеката од граница парцела	37
10.2.1.8.	Постављење спољних степеница	37
10.2.1.9.	Услови постављења ограде	37
10.2.1.10.	Архитектонско обликовање објеката	37
10.2.1.11.	Помоћни објекти	37
10.2.1.12.	Рекламне табле - панони.....	38
10.2.1.13.	Мере енергетске ефикасности	38
10.3.0	ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.	39
10.3.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-01.....	39
10.4.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-02.....	41
10.5.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-03.....	42
10.6.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-04.....	44
10.7.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-06.....	45
10.8.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-09.....	47
10.9.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-05.....	49
10.10.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-13.....	50
10.11.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-12.....	52
10.12.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-15.....	54
10.13.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-16.....	57
10.14.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-17.....	59
10.15.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-20.....	62
10.16.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-21.....	64
10.17.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-24.....	66
10.18.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-25.....	68
10.19.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-26.....	69
10.20.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-27.....	71
В.	САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА ПЛАНА.....	72
Г.	ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА.....	72



ГРАД НИШ - СКУПШТИНА ГРАДА НИША



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ "ПАНТЕЛЕЈ" - прва фаза

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

На основу члана 35. став. 7. Закона о планирању изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС и 24/11) и члана 37. тачка 6. Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", бр.88/08),

Скупштина Града Ниша, на седници од __. __.2012. године, донела је

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ – прва фаза

А. УВОД

План генералне регулације подручја градске општине Пантелеј – I фаза (у даљем тексту: "**План**") ради се на основу члана 25. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, УС 64/10 и 24/11), ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и изградње у границама планског обухвата.

1. ПОВОД, РАЗЛОГ И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана градске општине Пантелеј – I фаза је дефинисање правила уређења и правила грађења за предметно подручје, који ће омогућити рационално коришћење и заштиту простора, очување ресурса и оптималну просторну дефиницију локација за будуће инвестиције.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

2.1. ПРАВНИ ОСНОВ

План се ради на основу члана 25. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС и 24/11- у даљем тексту: "**Закон**"), Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", бр. 88/08) и Одлуке о изради Плана генералне регулације седишта локалне самоуправе Града Ниша, за територију грађевинског подручја ГУП-а Ниша 1995-2010, донете 14.12.2009. године на седници скупштине Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", бр. 83/09 и 80/11), као и Правилнику о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", бр. 69/10 и 16/11).

2.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду Плана садржан је у: Генералном урбанистичком плану Ниша 2010-2025. ("Службени лист Града Ниша" бр. 43/11-у даљем тексту: "**ГУП Ниша**").

Б. САДРЖАЈ ПЛАНА

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

Полазне основе садржане су у Генералном урбанистичком плану Ниша 2010-2025. год. Подручје Плана је саставни део грађевинског подручја Ниша и сагледано је као део подручја Градске општине Пантелеј у површини од 523,02 ха. коју чине четири просторно-функционалне целине (А,Б,В и Г).

II ПЛАНСКИ ДЕО

1. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Градска општина Пантелеј налази се у североисточном делу Ниша и овим Планом је обухваћена површина од 523,02 ха у оквиру граница и то:

- а/ Северна граница је: путно земљиште аутопута Е-80 (ДП IА реда број 5);
- б/ Источна граница је: источна граница КО Пантелеј, тј. западна регулатива улице Доситеј Обрадовић, затим северна регулатива улице Књажевачке, затим граница иде ка југу дуж западне регулације улице Лужничке, источном регулацијом улице Ботаничке, југозападно од кп.бр.7734 и источно од улице Дунавске;
- в/ Јужна граница је: јужна обала реке Нишаве;
- г/ Западна граница је: граница између КО Ниш "Црвени Крст" и КО Ниш "Пантелеј", почиње од четворомеђе КО Ниш "Пантелеј", КО Ниш "Ћеле кула", КО Ниш "Бубањ" и КО Ниш "Црвени Крст", сече реку Нишаву и иде западном страном кп. бр. 2753 (улица Ратка Павловића), северном страном кп. бр. 2922 (пут), јужном страном кп. бр. 5661 (улица Јована Јовановића Змаја), западном страном кп. бр. 5661 и 5660 (улица Јована Јовановића Змаја), северном страном кп. бр. 5660 и 5591 (улица Чегарска), западном и северном страном кп. бр. 2070, северозападном страном кп. бр. 2070, 2035, 2034, 2025 (улица Јастребачка), 2016, 2017, 2015, 2025/2 (улица Велебитска), 1690, 1691 и 1689, западном страном кп. бр. 1511 (улица Златиборска), јужном страном кп. бр. 1435, 1432 и 1433, западном страном к.п. бр. 1433 и 1385 (пут), североисточном страном кп бр. 1385 (пут) и северозападно страном кп. бр. 1384, 1383, 1382, 1381, 1380 (пут), 1357, 1356 и 1355 – КО Ниш "Пантелеј", до тромеђе КО Ниш "Пантелеј", КО Ниш "Црвени Крст" и КО Каменица.

2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Подручје Плана сагледано је као простор који је радно подељен на четири просторне целине: А,Б,В и Г, које се пружају у правцу запад , исток, управо онако како се град развијао у протеклом периоду, од центра ка периферији.

Целина А је површине од 152,70 ха и обухвата на истоку део источне границе КО Пантелеј и улице: Ботаничка и Лужничка, јужна граница је јужна обала реке Нишаве, западна граница је источни део комплекса касарне Књаз Михајло, а северна граница је јужна регулатива Књажевачке улице.

Целина Б, површине 176,93 ха налази се северно од Књажевачке улице све до Сомборске улице као северне границе, на истоку је до источне границе КО Пантелеј и улице Боровоја Стевановића и са запада је граница је источни део комплекса касарне Књаз Михајло.

Целина В обухвата подручје површине 164,446 ха између: пруге Ниш-Димитровград са северне стране, са источне до улице Боровоја Стевановића, са југа до Сомборске улице и са запада део источне границе Општине Црвени Крст.

Целина Г обухвата површину од 28,95 ха,са севера између аутопута Е-80, са истока до улице БоровојаСтевановића, са југа до пруге Ниш-Димитровград и са запада до границе КО Пантелеј.

Границе Плана и ознаке просторних целина приказане су у графичком приказу лист бр.01: Границе Плана и границе планираног грађ.подручја са претежном планираном наменом површина.

3. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

У границама Плана, односно границама грађевинског подручја, утврђују се основне намене простора за:

1. Грађевинско земљиште и
2. Остало земљиште.

Простор у грађевинском подручју се према израженим потребама за простором и делатностима које ће се обављати на подручју Плана, намењује за: површине јавне намене и површине остале намене.

3.A/ ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

У обухвату Плана налазе се и планирају површине за јавне намене тј. изградњу објеката намењених за следеће јавне службе:

3.A.1. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

3.A.1.1. ОБРАЗОВАЊЕ

3.A.1.1.1. Основно образовање

У области *основног образовања*, у складу са површином гравитирања, преиспитане су потребе за изградњом нових школских комплекса, поштујући нормативе Министарства просвете и науке и задовољавајући потребе по ученику у једној смени од 25м², при чему је планирана парцела за изградњу објеката већа од 1 ха за потребе организовања потпуне школе.

Намена *основно образовање*, заступљена је у следећим целинама: А, Б и В и захвата укупну површину од 11,34ха, што представља 2,16% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Основно образовање" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.3. Тачка А.1.1.1. ПГ-01.Намена "Основно образовање".

3.A.1.1.2. Средњешколско образовање

У области *средњешколског образовања* предвиђа се изградња новог школског комплекса.

Намена *средњешколско образовање* заступљена је у целини В, захватајући укупну површину од 2,22 ха што 0,43% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Средњешколско образовање" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавље 10.3-Тачка А.1.1.2. ПГ-01.Намена "Средњешколско образовање".

3.A.1.1.3. Дом ученика / студената

Намена *дом ученика/студената*, заступљена је у целини Б, захватајући укупну површину од 1,15 ха, што представља 0,22% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Дом ученика/студената" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.3. Тачка А.1.1.3. ПГ-01.Намена "Дом ученика/студената".

3.A.1.2. СОЦИЈАЛНА И ДЕЧИЈА ЗАШТИТА

3.A.1.2.1. Дечија заштита

У области *дечије заштите* планира се повећање капацитета постојећих објеката дечијих установа, изградња нових вртића у деловима насеља где за то постоје потребе, као и побољшање опремљености вртића.

На подручју обухвата Плана планирана су два вртића у целини В (покривена подручја месних канцеларија у градском подручју).

Реализација обавезног припремног предшколског програма и даље ће бити организована у вртићима и адаптираним просторима при основним школама.

Намена *дечија заштита* захвата укупну површину од 2,24 ха, што представља 0,43% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Дечија заштита" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.4.Тачка А.1.2.1. ПГ-02. Намена "Дечија заштита".

3.A.1.2.2. Социјална заштита

Намена *социјална заштита*, заступљена је у целини А и захвата укупну површину од 0,65ха, што представља 0,12% подручја Плана. Нови капацитети обезбедиће се доградњом и надградњом постојећег објекта.

У овој области на подручју у обухвату Плана планира се адаптирање Дома за децу и омладину "Душко Радовић" за формирање прихваталишта за децу до 15 година, свратишта за децу и дневни боравак за најугроженију и маргинализовану групу деце.

Намена "социјална заштита" захвата укупну површину од 1,33ха, што представља 0,25% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објекта и уређење простора у оквиру намене "Социјална заштита" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.4.Тачка А.1.2.2.ПГ-02. Намена "Социјална заштита" заступљена је у целини А.

3.A.1.3. ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА

A.1.3.1. Основна здравствена заштита

У области *здравствене заштите* планира се изградња здравствених станица/амбуланти у деловима Општине у којима недостају и модернизација постојећих здравствених установа, (доградњом, адаптацијом, санацијом, реконструкцијом објекта). Изградња за ову намену, могућа је у читавом планском обухвату, уз израду урбанистичког пројекта.

Намена *основна здравствена заштита* је заступљена у целини А(постојећа) и у целини В(новопланирана), захватајући укупну површину од 0,50ха, што представља 0,10% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објекта и уређење простора у оквиру намене "Основна здравствена заштита" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.5.Тачка.А.1.3.1. ПГ-03. Намена"Здравствена заштита".

3.A.1.4. КУЛТУРА И ИНФОРМИСАЊЕ

3.A.1.4.1.Дом културе

У области *културе* планира се доградња и реконструкција постојећих капацитета, као и обезбеђење простора за развој аматерског стваралаштва адаптирањем простора који се не користе.

Намена *дом културе* заступљена је у целини А кроз функционисање вишенаменске сале, укупне површине од 0,06 ха.

Услови који се односе на изградњу објекта и уређење простора у оквиру намене "Дом културе" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.6.Тачка А.1.4.1 ПГ-04. Намена"Дом културе".

3.A.1.4.2.Споменик културе

Намена *споменик културе* обухвата простор ранохришћанске базилике са мартирijумом код Моста младости, у целини А површине 0,05 ха што представља 0,01% подручја Плана. Како се ради о најзначајнијој базилици на главној градској некрополи из 4. и 5. евидентираној као непокретно културно добро (НКД), простор се мора третирати у складу са Законом о заштити културних добара, уз забрану промене урбанистичких и архитектонских параметара. Све належуће парцеле суседних објекта, представљају њихову заштићену околину, те је за све измене потребно прибавити услове и сагласности Завода за заштиту споменика културе Ниш.

Услови који се односе на изградњу објекта и уређење простора у оквиру ове намене прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.6.Тачка А.1.4.2. ПГ-04. Намена "Музеј, архив, установа заштите НКД".

3.A.1.5. УПРАВА И ДРЖАВНИ ОРГАНИ

3.A.1.5.1.Јавна управа

Приликом реализације циљева развоја јавних служби, треба имати у виду да се мрежа установа и функционални капацитети ових делатности димензионишу у складу са потребама становништва на административном подручју града Ниша, односно да су део укупне мреже установа Републике Србије.

3.A.1.5.2.Управа и државни органи

У области управе концепт развоја је обезбеђење довољно простора за потребе градске управе, укључујући њене новоформиране органе, адаптација и реконструкција зграда градске управе и градских општина, обезбедити довољан простор и техничку опремљеност градске управе ради повезивања у јединствени информациони систем града Ниша.

Управно-административне функције Општина су коцентрисане у оквиру објеката општина. Месне канцеларије распоређено су равномерно по територији града.

Намена *јавна управа* заступљена је у целини А, захватајући укупну површину од 0,32 ха, што представља 0,06% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Јавна управа" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.7. Тачка А.1.6.1. ПГ-06.Намена "Јавна управа" .

3.A.2. КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Основни циљеви и концепција развоја у овој области су обезбеђење просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни развој комуналних функција:

- обезбеђење потребног броја трафостаница свих напонских нивоа,
- обезбеђење простора за развој гасоводне мреже и објеката,
- комплетирање мреже пијаца на градском и приградском подручју.

Комуналне функције представљају простори за функционисање комуналних и инфраструктурних система:

3.A.2.1. Гробље

Намена *гробље* заступљена је у целини Б, захватајући површину од 0,81 ха, што представља 0,15% подручја Плана. Гробље није у функцији већ егзистира као заштићена околина културног добра, наслањајући се на комплекс цркве Св.Пантелејмона, са статусом споменик културе од изузетног значаја.

3.A.2.2. Зелена пијаца

Намена *зелена пијаца* заступљена је у целини Б као *мешовита пијаца* у ул. Књажевачка бб. и захвата укупну површину од 0,50 ха, што представља 0,10% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Зелена пијаца" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.8. Тачка А.2.9. ПГ-09.Намена "Зелена пијаца".

3.A.2.3. Пошта

У области развоја поштанског система концепт развоја је покривеност територије поштама, пре свега у оквиру центара градских општина, секундарних и насељских центара. Систем постојећих објеката пошта уклопљен је у градску структуру:

Намена "Пошта" заступљена је у целини А-Пошта 3, ул. Књажевачка 103, и захвата укупну површину од 0,34 ха, што представља 0,07 % подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Пошта" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.7. Тачка А.2.15. ПГ-06.Намена "Пошта" .

3.A.2.4. Трафостаница

У области електроенергетског снабдевања концепт развоја је обезбеђење потребног броја трафостаница свих напонских нивоа за равномерно снабдевање целе територије Плана. Трафостанице нижег напонског нивоа налазе се у оквиру свих намена на целом градском подручју и захватају укупну површину од 1,55 ха, што представља 0,3% подручја Плана.

3.A.3. СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА

3.A.3.1. Спортско-рекреативни центар

Изграђени спортско-рекреативни центри се задржавају, нове спортске комплексе реализовати у деловима насеља у којима је то ГУП-ом планирано, а у међувремену није реализовано. У оквиру њих дозвољене су грађевинске активности у функцији побољшање квалитета (рушење дотрајалих објеката, изградња нових партерних и спратних објеката, доградња, надградња, реконструкција и адаптација, уопштење новим спортским садржајима и мобилијаром).

Напомена: спортске површине за различите облике рекреације у зонама становања се задржавају, са могућношћу њихове ревитализације и употпуњавања новим спортским садржајима и мобилијаром.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Спортско-рекреативни центар" дати Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.9. Тачка А.1.5.1. ПГ-05. Намена " Спортско-рекреативни центар ".

3.A.3.2. Стадион (хала)

Намена *стадион(хала)* заступљена је у целини А (површина налегла на појас Нишаве) захватајући укупну површину од 1,28 ха, што представља 0,24%, што представља % подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Стадион(хала)" дати су у Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.9. Тачка. А.1.5.2. ПГ-05. Намена "Стадион (хала) ".

3.A.3.3. Спортски терени

Сви изграђени спортски терени у оквиру школских кимплекса користиће се до краја планског периода. Планом се предвиђа изградња физкултурних сала у новопланираним школама (основно и средњешколско образовање), као и реконструкција постијећих терена који не задовољавају савремене захтеве. Површине за физичку културу у школама су у коначном билансу приказане у оквиру површина школских комплекса.

Намена *спортски терен* заступљена је у целини В и захвата укупну површину од 3,2ха, што представља 0,61% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Спортски терен" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.9. Тачка А.1.5.3. ПГ-05. Намена "Спортски терен".

3.A.4. ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

У области формирања и уређења зелених и слободних површина концепт развоја је стварање зона уређених, неизграђених површина за боравак у природи, рекреацију становништва, заштиту стамбених и јавних функција од транзитних саобраћајница, комуналних постројења и производних зона

Обезбеђење и уређење простора оствариће се кроз следеће намене:

3.A.4.1. Парковско зеленило

Парковско зеленило заступљено је у целинама А,Б и В, захватајући укупну површину од 13,01 ха, што представља 13,64% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Парковско зеленило" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.10. А.4.1. ПГ-13. Намена "Парковско зеленило"

3.А.4.2. Заштитно зеленило

Намена *заштитно зеленило* захвата укупну површину од 17,73 ха, што представља 3,39% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Заштитно зеленило" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.10. Тачка А.4.2. ПГ-13. Намена "Заштитно зеленило"

3.А.5. САОБРАЋАЈНИЦЕ

Саобраћајне површине

Концепција развоја у овој области је обезбеђење просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни развој.

Концепт развоја у овој области полази од идентификованих потреба:

У оквиру решења железничког чвора потребно је формирати нове железничке станице.

Намена *саобраћајне површине* захвата укупну површину од 90,14 ха, што представља 17,23% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Саобраћајне површине" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.11. Тачка 3.А.3.1. ПГ-12. Намена "Саобраћајне површине"

3.А.6. ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

Намена *водно земљиште* заступљена је у целини А и захвата укупну површину од 28,00ха, што представља 5,35% подручја Плана.

Водно земљиште на простору Плана обухвата корито за велику воду (мајор корито) реке Нишаве у ширини од 80m.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Водно земљиште" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.20. Тачка Ц3.ПГ-27.

3.Б/ ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

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

3.Б. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА:

3.Б.1. СТАНОВАЊЕ

3.Б.2. ГРАДСКИ ЦЕНТРИ

3.Б.3. ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ

3.В. ВЕРСКИ ОБЈЕКАТ

3.Б.1. СТАНОВАЊЕ

У области становања концепт развоја је: обезбеђење већег броја локација за становање, прилагођених потребама становника, за различиту врсту изградње, повећање стамбене површине по становнику; модернизација инфраструктуре и комуналне опремљености на оним просторима који су угрожени већом густином становања; побољшање инфраструктурне опремљености

станова, санирање бесправно-изграђених подручја; обнова стамбеног фонда у изграђеним деловима града.

Планом постојеће и нове стамбене зоне су дефинисане у оквиру следећих структура:

- Становање великих густина у градском подручју
- Становање средњих густина у градском подручју
- Становање умерених густина у градском подручју
- Пословно - стамбена зона
- Социјално становање.

3.Б.1.1. Становање великих густина у градском подручју

Намена *становање великих густина у градском подручју* заступљена је у целинама А,Б и В, захватајући укупну површину од 6,17 ха, што представља 1,18% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Становање великих густина у градском подручју" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10. 12. Тачка Б.1.1. ПГ-15.Намена "Становање великих густина у градском подручју" .

3.Б.1.2. Становање средњих густина у градском подручју (породично и вишепородично становање)

Намена *становање средњих густина у градском подручју* заступљена је у целинама А,Б и В, захватајући укупну површину од 49,70ха, што представља 9,50% подручја.Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Становање средњих густина у градском подручју" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.13. Тачка Б.1.2. ПГ-16.Намена "Становање средњих густина у градском подручју"

3.Б.1.3. Становање умерених густина у градском подручју

Намена *становање умерених густина у градском подручју* заступљена је у свим просторним целинама, захватајући укупну површину од 220,80 ха, што представља 42,22% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Становање умерених густина у градском подручју" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.14. Тачка Б.1.3. ПГ-17.Намена "Становање умерених густина у градском подручју"

3.Б.1.4. Пословно - стамбена зона

Намена *пословно -стамбена зона* заступљена је у целинама: А,Б и В, захватајући укупну површину од 23,50 ха, што представља 4,49% подручја.Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Пословно-стамбена зона" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.15.Тачка Б.1.6. ПГ-20.Намена "Пословно - стамбена зона" .

3.Б.1.5. Социјално становање

Намена *социјално становање у градском подручју* заступљена је у целинама: Б (постојеће) и В (новопланирано), захватајући укупну површину од 1,63ха, што представља 0,31% подручја Плана).

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Социјално становање" прописани су Правилима грађења у оквиру намене "*Становање средњих густина у градском подручју*" Поглавља 10.13. Тачка Б.1.2. ПГ-16 Намена "Становање средњих густина у градском подручју".

3.Б.2. ГРАДСКИ ЦЕНТРИ

Циљеви и концепција развоја мреже центара су успостављање система центара са јавним, снабдевачким и услужним функцијама.

Планом су дефинисана два секундарна градска центра: **1/**постојећи секундарни градски центар у целини Б (изграђена градска структура) у границама: са севера-јужна регулација улице Сомборске, са истока-западна регулација дела улице Студеничке до зоне кружног тока, са југозапада-северна регулација дела улице Хаџи Проданове и са запада-истоћна регулација дела улице Васе Пелагића и **2/**новопланирани секундарни градски центар (формирн такође у просторној целини Б на неизграђеном простору) у границама: са севера-јужна регулација дела улице Миленка Стојковића, са истока-западна регулација дела улице Раданске, са југа-северна регулација дела Књажевачке улице, са запада-источна регулација дела улице Студеничке и **3/**линерни центар насеља који обухвата Књажевачку улицу и належући простор који је у прилогу лист бр.01 "Границе плана и границе планираног грађевинског подручја са претежном планираном наменом простора" дефинисан као пословно-стамбена зона за коју се прописује обавеза даље разраде изразом урбанистичких пројеката (само за пословно-стамбену зону).

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Секундарни градски центар" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.16. Тачка Б.2.3.. ПГ-21.Намена "Секундарни градски центар".

Напомена: намена "*центри*" представља оквирно подручје центара у коме важе сви параметри планираних намена.

3.Б.3. ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ

Посебно је значајно формирање нових пословно - привредно - трговинских зона уз обезбеђење просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни привредни развој. Концепт развоја пословних и радних зона третира и обезбеђење неизграђених нових површина за "гринфилд" инвестиције. Посебан потенцијал представљају постојеће радне зоне. Радне зоне које нису у функцији треба третирати као простор за "браунфилд" инвестиције.

У целини гледано, постоје значајни неискоришћени капацитети у оквиру неизграђених делова комплекса, као и у оквиру постојећих погона који не раде.

Пословно-трговински комплекси на подручју Плана, планирани су уз главне булеварске саобраћајнице, које плански обухват деле на просторне целине.

3.Б.3.1. Пословно - трговински комплекс

Намена *пословно - трговински комплекс* заступљена је у целинама А, Б, В и Г захватајући укупну површину од 20,15 ха, што представља 0,04% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Пословно - трговински комплекс" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.17. Тачка Б.3.3. ПГ-24.Намена "Пословно - трговински комплекс".

3.Б.3.2. Пословни центар уз спортски комплекс

Намена *пословни центар уз спортски комплекс* заступљена је у целини А захватајући укупну површину од 0,73 ха, што представља 0,04% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Пословни центар уз спортски објекат" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.17. Тачка Б.3.5. ПГ-24. Намена "Пословни центар уз спортски комплекс".

3.Б.3.3. Угоститељство и туризам

Уређење постојећих и формирање нових простора и капацитета оствариће се кроз обезбеђење пропратне инфраструктуре за развој туризма и модерног угоститељства.

Намена *угоститељство и туризам* заступљена је у целинама А, Б и В, захватајући укупну површину од 1,50 ха, што представља 0,29% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Угоститељство и туризам" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.18. Тачка Б.3.3. ПГ-25. Намена " Угоститељство и туризам ".

3.В. ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

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 на одговарајућим локацијама у оквиру свих намена, уз обавезну израду урбанистичких пројеката..

На подручју захвата Плана налази се црква Св. Пантелејмона у целини Б, захватајући укупну површину од 2,88 ха, што представља 0,55% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Верски објекти" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 10.19. Тачка В. ПГ-26. Намена "Верски објекти" .

3.1. БИЛАНСИ ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА, УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ И НОРМАТИВНИ ПОКАЗАТЕЉИ КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

3.1.1. БИЛАНСИ ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА

Биланси планираних површина на нивоу грађевинског подручја Плана

Број	Намена	ПЛАН укупно (ха)	% у односу на План
<u>ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА</u>		523,02	100,00%
А/ и Б/	<u>ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ</u>	523,02	100,00%
А/	<u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u>	195,96	37,47%
А.1.	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ		
А.1.1.	ОБРАЗОВАЊЕ	14,71	2,81%
А.1.1.1.	Основно образовање	11,34	2,16%
А.1.1.2.	Средњешколско образовање	2,22	0,43%
А.1.1.3.	Дом ученика/студената	1,15	0,22%
А.1.2.	СОЦИЈАЛНА И ДЕЧИЈА ЗАШТИТА	2,89	0,55%
А.1.2.1.	Социјална заштита	0,65	0,12%
А.1.2.2.	Дечија заштита	2,24	0,43%
А.1.3.	ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА	0,50	0,10%
А.1.3.1.	Основна здравствена заштита	0,50	0,10%
А.1.4.	КУЛТУРА И ИНФОРМИСАЊЕ	0,11	0,02%
А.1.4.1.	Дом културе	0,06	0,01%
А.1.4.2.	Споменик културе	0,05	0,01%

A.1.5.	УПРАВА И ДРЖАВНИ ОРГАНИ		
A.1.5.1.	Јавна управа	0,32	0,06%
A.2.	КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	3,23	0,62%
A.2.1.	Гробље	0,81	0,15%
A.2.2.	Зелена пијаца	0,50	0,10%
A.2.3.	Пошта	0,34	0,07%
A.2.4.	Трафостаница	1,55	0,3%
A.2.5.	Пумпна канализациона станица	0,03	0,01%
A.3.	СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА	7,39	1,41%
A.3.1.	Спортско-рекреативни центар	2,91	0,56%
A.3.2.	Стадион (хала)	1,28	0,24%
A.3.3.	Спортски терен	3,20	0,61%
A.4.	ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ	30,74	5,88%
A.4.1.	Парковско зеленило	13,01	2,48%
A.4.2.	Заштитно зеленило (претежно "остало земљиште")	17,73	3,40%
A.5.	САОБРАЋАЈ	107,94	20,64%
A.5.1.	Саобраћајне површине и терминали	107,94	20,64%
A.6.	<u>ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ</u>	28,13	5,38%
	Појас водног земљишта	28,13	5,38%
Б.	<u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</u>	327,06	62,53%
Б.1.	СТАНОВАЊЕ	301,80	57,70%
Б.1.1.	Становање великих густина у градском подручју	6,17	1,18%
Б.1.2.	Становање средњих густина у градском подручју	49,70	9,50%
Б.1.3.	Становање умерених густина у градском подручју	220,80	42,22%
Б.1.4.	Пословно - стамбена зона	23,50	4,49%
Б.1.5.	Социјално становање	1,63	0,31%
Б.2.	ГРАДСКИ ЦЕНТРИ		
Б.2.1.	Секундарни градски центар (површина шире зоне)	16,85	3,28%
Б.3.	ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ	22,38	4,28%
Б.3.1.	Пословно-трговински комплекс	20,15	3,85%
Б.3.2.	Пословни центар уз спортски комплекс	0,73	0,14%
Б.3.3.	Угоститељство и туризам	1,50	0,29%
В.	ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ	2,88	0,55%

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

У великој мери План преузима регулационе елементе улица, површина јавне намене и грађевинске линије постојеће изграђености. Такође, вертикална регулатива се овим Планом задржава у изграђеном урбанистичком ткиву.

Ови подаци садржани су на графичком приказу карта бр.02: "Саобраћајно решење са регулацијом и нивелацијом" и карта бр.03: "Урбанистичка регулација".

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

Подручје Плана у нивелационом смислу (обзиром на величину планског обухвата од 523,02 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 осталим површинама јавне намене.

Ови подаци садржани су на графичком приказу карта бр.02: "Саобраћајно решење са регулацијом и нивелацијом"

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

6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

На подручју Плана доминирају површине јавне намене државних путева, магистралних и регионалних пруга и примарних и секундарних улица. Путеви и пруге су оријентисани правцима Београд, Димитровград и Кладово, односно према саобраћајним терминалима у граду.

Подручје Плана делимично захвата у северном делу аутопут Е-80 тј. државни пут I реда М1.12 (ДП IА реда бр.5), државни пут II реда Р-274 (општински пут-ОП), магистралне пруге Е-70 и регионална пруга Ниш - Прахово.

Трасе, коридори и регулација железничких, путних и уличних саобраћајница су уграђене из ГУП-а Ниша, као и планиране локације саобраћајних терминала.

Планиране површине јавне намене за путне железничке и уличне саобраћајнице и припадајуће терминале дефинишу се аналитичко-геодетским елементима на графичком приказу карта бр.02: "Саобраћајно решење са регулацијом и нивелацијом".

6.1.1. Друмске саобраћајнице

6.1.1.1 Државни и општински путеви

Аутопут Е-80 то јест државни пут I реда М1.12 (ДП IА реда бр.5), тангира северну границу Плана.

Државни пут II реда Р-274 (општински пут-ОП) је делом у захвату Плана и он се поклапа са улицом Борском, Косовке девојке и мањим делом улице Пантелејске до раскрснице са Булеваром Никола Тесла.

6.1.2. Железнички саобраћај

Магистрална пруга Е-70 се простире у северном подручју Плана, од зоне железничке станице "Пантелеј" до зоне петље "Матејевац" на аутопуту Е-80.

Регионална пруга Ниш - Прахово је постојећа железничка пруга која је добрим делом у истом коридору са магистралном пругом Е-70.

На подручју Плана се предвиђају значајни саобраћајни системи. У циљу трајног решења проблема који постоји због железничког саобраћаја на прузи Ниш - Ћеле Кула - Просек, потврђена је усвојена траса пруге од аеродрома преко Пантелеја до Просека. У вези са овим планирана је нова железничка станица Пантелеј за правац Димитровград односно Прахово.

6.1.3. Саобраћајни терминали

6.1.3.1. Приградска аутобуска станица

6.1.3.2. Железничка станица

6.1.4. Улична мрежа

6.1.4.1. Примарна улична мрежа

Примарну градску мрежу улица чине:

Градске магистрале - Булевар Медијана(Матејевачки пут) и Булевар Сомборска;

Градске саобраћајнице - улица Књажевачка.

Сабирне улице представљају севери наставак улице Војводе Мишића (улица Борска), улица Васе Пелагића, Пролетерска, Нишавска, Горњоматејевачка, Јужна паралелна аутопуту.

6.1.4.2. Секундарна улична мрежа

Планиране саобраћајнице, у важећим урбанистичким плановима, уграђене су у План. Преиспитане су и све саобраћајнице, односно деонице спорне за спровођење имовинске припреме.

Планом су захваћени: насеље Пантелеј, насеље у МК Бранко Мишић-Каменко, насеље Дурлан јужно и северно од улице Књажевачке, насеље Јагодин мала, део насеља Доња Врежина и насеља Чалије. У насељима је плански и мањим делом стихијски формирана секундарна улична мрежа. Већи део улица је комунално опремљен и са изграђеним коловозом.

6.1.4.3. Пешачки и бициклички саобраћај

Све већи пораст степена моторизације утиче на општу безбедност. У захвату Плана је евидентан проблем недостатка простора за проширење и коловоза и тротоара, с тим што дуж појединих улица тротоари и не постоје. Пешачке стазе представљају основне елементе градских саобраћајница. Пошто на постојећој мрежи још увек егзистирају улице без тротоара, потребно је да се у што краћем року изграде пешачке стазе дуж свих саобраћајница. Бицикличке стазе су предвиђене, углавном, у коридорима новопланираних саобраћајница и где год је то профил саобраћајнице просторно дозвољавао.

6.1.5. Јавни превоз

На основу Студије о јавном градском саобраћају на територији Града Ниша (Ниш 2007.год.), одређени су релевантни параметри за оптималну организацију и функционисање ове врсте превоза, а посебно модел за одређивање броја возила, чиме су се стекли услови за усаглашавање постојећег стања са стварним потребама.

ГУП-ом Ниша предвиђене су примарне саобраћајнице (Матејевачки пут, булевар Сомборска, улица Нишавска), које представљају будуће трасе и коридоре за функционисање јавног градског превоза.

6.1.6. Паркирање

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

Локације паркинг места и гаража могуће је планирати испод слободних и јавних парковских површина, уз обавезну израду урбанистичких пројеката.

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

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

6.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Корисници у захвату Плана снабдеваће се електричном енергијом из трафостаница виших напонских нивоа:

- ТС 110/35/10 kV "Ниш 13-Врежина", са трансформацијом 110/35 kV снаге 2 x 31,5 MVA и трансформацијом 110/10 kV снаге 2 x 20 MVA;
- ТС 35/10 kV "Стеван Синђелић", снаге 2 x 12,5 MVA и
- ТС 110/10 kV "Ниш 10- Јастребац", снаге 2 x 31,5 MVA (коначне снаге).

Наведене трафостанице су у електроенергетски систем Ниша повезане на следећи начин:

- ТС 110/35/10 kV "Ниш 13-Врежина" је везана двоструким водом 110 kV на ТС 400/220/110 kV "Ниш 2";
- Трафостаница 110/35/10 kV "Ниш 13 - Врежина" је повезана са трафостаницом 110/10 kV "Ниш 10- Јастребац" једноструким ваздушним водом 110 kV, који треба да се изгради као двоструки, тј. да се по постојећим стубовима постави још један систем проводника 110 kV;
- ТС 35/10 kV "Стеван Синђелић" је везана кабловским водовима 35 kV на ТС 110/35/10 kV "Ниш 13" и са ТС 35/10 kV "Ратко Павловић".

Кроз подручје Плана, поред водова који повезују наведене трафостанице, пролазе кабловски водови 35 kV ТС 110/35/10 kV "Ниш 13" - ТС 35/10 kV "Медијана" (простором Матејевачког пута и Булеvara Медијана).

У захвату Плана је у погону укупно 83 трафостаница 10/0,4 kV. Трафостанице 10/0,4 kV су различитих типова: у објектима, зидане, типске МБТС, КБТС, "кула". Уграђени трафои су снага од 250 kVA, 400 kVA, 630 kVA и у најновије време и 1.000 kVA.

Мрежа 10 kV је мешовита, кабловска у највећем подручја Плана, сем у северозападном делу захвата Плана и делу конзума ТС 35/10 kV "Стеван Синђелић" где је мрежа ваздушна.

Електроенергетска мрежа на свим напонским нивоима је добра и за нову изградњу се веома лако може обезбедити електрична енергија полагањем нових 10 kV каблова из ТС 110/35/10 kV "Ниш 13-Врежина" и ТС 110/10 kV "Ниш 10- Јастребац" и превезивањем трафостаница 10/0,4 kV по изводима.

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.

Услови уређења

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

У коридору (заштитној зони) далековода не дозвољава се подизања објеката високоградње као ни подизање засада виших од 3,0м. 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 6,5м. До трафостанице 10/0,4 kV (слободностојеће и у објекту) обезбедити колски приступ изградњом приступног пута најмање ширине 3,0м 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.

6.3. ТЕЛЕФОНСКА МРЕЖА

6.3.1. Фиксна телефонија

У захвату плана је у погону пет комутационих степена (телефонских централа) са својим изведеним приступним мрежама :

Р.бр	Назив централе	Врста уређаја	Тип уређаја (Outdoor/ indoor)	Број директних линија
11.	Синђелић I	Дигитална централа	indoor	7.246
32.	Ардија	Дигитална централа	indoor	4.463
3.	Пантелеј	Дигитална централа	indoor	4.094
4.	Јагодин мала	MSAN IP AN	indoor	1.344 + 640 = 1.984
85.	Сомборска	MSAN IP AN	indoor	496
	УКУПНО			18.283

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

Кабловска тт канализација у захвату плана је изведена у примарним градским саобраћајницама. Њена конфигурација је омогућила да се постојећи комутациони центри веома лако повежу оптичким кабловима на надређене централе и међусобно.

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 30-50м² корисне површине по један телефонски прикључак.

На основу ових интенција у организацији телефонских мрежа на подручју захвата Плана 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.

Поред истуреног степена "Сомборска" који ће се даље надграђивати повећањем броја потенцијалних претплатника , планира се изградња и истуреног степена "Сомборска - исток".

Даље "угушћавање" претплатника на одређеним подручјима може захтевати изградњу и додатних истурених мултисервисних приступних чворова (MSAN).

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

Примена принципа да величина претплатничке петље буде од 0,5 до 1,0км 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 15-50м² 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 6м². 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 90cm ,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 0,5м и металана ограда висине 1,2м.) .

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

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

Наведени телекомуникациони објекти спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола (члан. 145. Закона) 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.

6.3.2. 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 обухваћеној Планом изграђене су базне станице сва три оператера јавне мобилне телефоније и оставрена је добра покривеност 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 сва три оператера.

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 2,2м.

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

6.3.3. 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.

6.4. ГАСИФИКАЦИЈА

У захвату Плана изграђена је примарна градска гасоводна мрежа и на њу су прикључене постојеће мерно-регулационе станице, а биће везан и већи број планираних МРС.

На примарну градску гасоводну мрежу прикључена је следећа индустријска мерно-регулациона станица:

И6 МРС "Нитекс", капацитета 2.000 Nm³/ час,

У западном делу захвата Плана, у делу између улица Живорада Костића – Моравца и улице Зворничке изграђена је мерно-регулациона станица за снабдевање гасом становништва (широка потрошња):

Д1 МРС "Ратко Павловић" 2.000 Nm³/ час

У централном делу захвата Плана, у делу насеља Ратко Павловић, изграђена је дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска за снабдевање становништва природним гасом.

У наредном периоду, планира се наставак изградње система мерно - регулационих станица у захвату плана.

У оквиру Плана, предвиђена је изградња три мерно-регулационе станице за широку потрошњу:

19. МРС "Пантелеј"
20. МРС "Сомборска - исток"
21. МРС "Моша Пијаде"

Планира се и једна мешовита МРС:

М3 МРС "Сомборска"

Тачне локације мернорегулационих станица одредиће се даљом урбанистичком разрадом.

Планира се изградња дистрибутивних гасоводних мрежа ниског притиска у свим насељима у захвату Плана, осим у делу предвиђеном као зона топлификације, и делу око реонске котларнице "Сомборска" и мањих локалних котларница, где је већ изведена топловодна мрежа. Ове дистрибутивне мреже биће прикључене на одговарајуће, за то насеље предвиђене мернорегулационе станице. Планира се конверзија свих реонских котларница које се налазе у захвату плана тако да се као примарни енергент користи природни гас.

Оквирне границе подручја које ће се снабдевати природним гасом са МРС "Пантелеј" су:

- на северу Аутопут Ниш-Димитровград
- на истоку улица Борска
- на југу улица Сомборска
- на западу Чегарски булевар.

Поред овог подручја, са МРС "Пантелеј" гасом ће се снабдевати и корисници у насељу Бранко Мишић – Каменко. Након изградње МРС Виник (ван захвата Плана), ово насеље се може превезати на ту мернорегулациону станицу.

Оквирне границе подручја које ће се снабдевати природним гасом са МРС "Сомборска-исток" су:

- на северу Новопроектвана саобраћајница
- на истоку Булевар Медијана

- на југу улица Сомборска
- на западу улица Васе Пелагића и улица Горњоматејевачка 4. Прилаз.

Оквирне границе подручја које ће се снабдевати природним гасом са МРС "Сомборска" су:

- на северу улица Борска
- на истоку улица Васе Пелагића и улица Горњоматејевачка 4. прилаз
- на југу улица Мавровска
- на западу улица Борска.

Оквирне границе подручја које ће се снабдевати природним гасом са МРС "Моша Пијаде" су:

- на северу улица Сомборска
- на истоку Булевар Медијана
- на југу река Нишава
- на западу улица Книнска.

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

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.

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), 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.

Дубина полагања цевовода гасоводне мреже у тротоару износи 0.8 - 1,0м, 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.

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.

6.5. ТОПЛИФИКАЦИЈА

У систему централизованог система снабдевања града топлотном енергијом, на подручју захвата плана, изграђена је реонска топлана "Сомборска", капацитета 10.74MW, која снабдева топлотном енергијом објекте у непосредној близини котларнице. Поред ње изграђене су и индивидуалне котларнице "Пантеле" инсталисане снаге 1,16MW, "Ардија" инсталисане снаге 2,8MW и котларница "Књажевачка" инсталисане снаге 3MW. Као погонско гориво ових индивидуалних котларница користи се мазут.

Зона која се налази у западном делу Плана, на подручју општине Пантелеј, северно од булевара Сомборска, планира се као зона топлофикације са сопственом котларницом. Прецизна локација котларнице одредиће се даљом урбанистичком разрадом.

Прикључивање објеката у захвату разраде Плана на топловодну мрежу извршиће се изградњом прикључних топловаода 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), 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.

Заштитна зона за топловод износи 1,0м 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 60см.

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, а пре свега Правилник о енергетској ефикасности зграда и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/2011).

6.6. ВОДОВОДНА МРЕЖА

Подручје Плана се дели на две висинске зоне водоснабдевања, прву до 230м.н.м. и другу до 280м.н.м. Резервоари за обе висинске зоне смештени су на Винику. Цевовод магистралног прстена прве висинске зоне "Делијски вис I - Виник I - Бубањ I", Ø1000мм, положен је дуж булевара Медијана, Сомборске улице и Чегарског булевара. Око овог цевовода успостављен је појас заштите у ширини од 2,5м са обе стране цевовода, у коме је забрањена свака изградња објеката која може нарушити стабилност цевовода.

Разводна водоводна мрежа је изграђена дуж постојећих саобраћајница унутар границе Плана. Укупна дужина изграђене водоводне мреже износи 102,7км, при чему је око 1,5км мреже од поцинкованих цеви а 66,5км мреже, што чини 65% од укупно изграђене мреже на подручју Плана, 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 27,3км (27%) постојеће мреже је изграђено са профилем мањим од Ø100мм, 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 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/stan,dan	
	дн.нерав. к1	час.неравн. к2	2010 год.	2025 год.
Становници			150	250
Привреда	1,2	1,3	90	116
УКУПНО			240	366

У циљу квалитетног снабдевања водом свих становника на подручју Плана 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 Ø100мм;
- Изградити јавну мрежу дуж свих саобраћајница на подручју Плана;
- Повезати мрежу тако да се формира прстенаст тип мреже где год је то могуће;
- 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.

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÷1,0м у односу на ивицу коловоза. Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1,0м.

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.

6.7. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Одвођење употребљених вода, на подручју Плана, одвија се слободним отицањем системом колекторске мреже.

Генерално посматрано на подручју Плана постоје два типа канализационе мреже, сепарациони и општи систем. Сепаратни систем је изграђен на занемарљивој територији Плана и односи веома мали проценат у систему канализације на третираном подручју. За скоро целу територију Плана је карактеристичан општи систем канализације, по коме се атмосферске и употребљене воде прикупљају истим колекторима и воде изван територије Плана, до реципијента, у овом случају у реку Нишаву. 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.

Систем прикупљања и одвођења употребљених вода на подручју Плана се заснива на колекторској мрежи општег типа. Сва употребљена вода са третираног подручја се канализационим системом одводи до колектора пречника Ø1300мм у улици Сомборској и колектора пречника Ø1000мм у улици Књажевачкој и даље ван територије Плана.

Атмосферска канализациона мрежа је занемарљива и своди се на колектор пречника Ø900mm у Булевару Медијана, са испустом у реку Нишаву.

Највећи проблем канализања 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 је изградња колектора за атмосферске воде у улици Сомборској и Књажевачкој. Реализацију поменутих колектора мора пратити изградња канализационе мреже за атмосферске воде на територији целог Плана, 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 паркинг 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. 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.

6.7.1. РЕГУЛАЦИЈА ВОДОТОКОВА

Кроз подручје Плана протиче река Нишава. Регулација реке Нишаве урађена је по "Главном пројекту регулације реке Нишаве од моста "Младости" до моста у улици Пролетерској", који је урађен од стране "Хидроелектропројект" са п.о. из Скопља.

Подаци о изведеним водним објектима на реци Нишави:

- Регулација реке Нишаве узводно од моста "Младости" до моста у улици Пролетерској, од km 14+720 до км 16+600;
- Уређење десне обале минор корита, од моста "Младости" до "Нитекса", од km 14+720 до км 15+840.

Регулација Нишаве низводно од моста у улици Пролетерској задржава се у свему према Главном пројекту регулације реке Нишаве од моста Младости до моста у улици Пролетерској ("Хидроелектропројект"-Скопље 1989.год). Попречни пресек регулисаног корита на овој деоници предвиђен је као двогуби трапезни, са ширином дна минор корита од 41,0м и падом 1.36%. Ширина мајор корита износи 80,0м. Узводно од моста у улици Пролетерској до моста Медијана планира се продужетак регулације са истим геометријским карактеристикама, стим што уређење форланда треба да буде што приближније природном.

Од постојећих мостова у појасу захвата, мост у улици Пролетерској и мост Медијана имају потребно надвишење доње ивице конструкције у односу на меродавни рачунски протицај.

Изграђени левообални насип од km 17+673 до км 18+215 нема потребну висину за заштиту од великих вода вероватноће појаве $P=1\%$, $Q=988$ м³/с, тако да је потребно надвишење.

Меродавни рачунски протицаји за даље хидрауличке прорачуне усвојени су на основу хидролошких прорачуна великих вода из "Студије заштите града Ниша од великих вода Нишаве и притока", Институт за водопривреду "Јарослав Черни" Београд, јануар 2002.год., за водомерну станицу "Ниш" и то:

- Велика вода вероватноће појаве $P=1\%$, $Q_{1\%}=988,0 \text{ m}^3/\text{s}$;
- Велика вода вероватноће појаве $P=2\%$, $Q_{2\%}=810,0 \text{ m}^3/\text{s}$;
- Велика вода вероватноће појаве $P=5\%$, $Q_{5\%}=606,0 \text{ m}^3/\text{s}$;
- Велика вода вероватноће појаве $P=10\%$, $Q_{10\%}=471,0 \text{ m}^3/\text{s}$;
- Велика вода вероватноће појаве $P=50\%$, $Q_{50\%}=203,0 \text{ m}^3/\text{s}$;
- Велика вода вероватноће појаве $P=90\%$, $Q_{90\%}=100,0 \text{ m}^3/\text{s}$.

Меродавне мале воде усвојене су из постојећег Главног пројекта регулације реке Нишаве од моста Младости до моста у улици Пролетерској ("Хидроелектропројект"-Скопље 1989.год), и треба их проверити приликом израде инвестиционо-техничке документације:

- Просечна мала вода, $Q_{sr}=6,54 \text{ m}^3/\text{s}$;
- Хиљадугодишња мала вода, $Q_{0,1\%}=1,68 \text{ m}^3/\text{s}$;
- Стогодишња мала вода, $Q_{1\%}=2,47 \text{ m}^3/\text{s}$;
- Десетогодишња мала вода, $Q_{10\%}=3,81 \text{ m}^3/\text{s}$.

Забрањује се изградња сталних објеката у појасу инудације, као и уношење материјала који би у случају поплаве могли представљати узрок опасности. Забрањује се и уношење и одлагање смећа и другог отпада у корито водотока.

Мостови се морају градити са довољном пропусном моћи и адекватним конструктивним елементима. Посебно размак између стубова не сме бити мали како се не би задржавао "пливајући нанос".

Траса регулисаног корита реке Нишаве дефинисана је на графичком прилогу карта бр.02: "Саобраћајно решење са регулацијом и нивелацијом", координатама темена осовине корита и регулационом линијом минор и мајор корита, као и карактеристичним попречним профилима.

6.8. ОПШТИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ИНФРАСТРУКТУРНИХ МРЕЖА

Услови за изградњу инфраструктурних мрежа односе се на изградњу (1) водоводне, (2) канализационе мреже, (3) електроенергетске мреже, (4) ТТ мреже, (5) гасоводне и топловодне мреже.

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. Реконструкција инфраструктурних мрежа треба да буде координирана тако да се новим решењима обезбеди бољи и функционалнији распоред мреже.

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.

Постављање нових инфраструктурних мрежа у оквиру постојећих саобраћајних профила треба да буде координирано са постојећом изграђеном мрежом зависно од конкретних услова.

6.8.1. Правила грађења инфраструктурних мрежа

6.8.1.1. Електроенергетска мрежа

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

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

На прелазима саобраћајница постављати минимално 4 ПВЦ пречника 100мм, 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 0,3м;

- при укрштању енергетског кабла са водоводном или канализационом мрежом кабл може бити испод или изнад цеви водовода или канализације са минималним растојањем 0,3м, 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 0,5м,

- укрштање енергетских и тт каблова врши се на размаку од 0,5м.

Угао укрштања треба да буде што ближи правом углу, али не мањи од 45°. Енергетски кабл се по правилу поставља испод тт кабла.

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

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

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

6.8.1.2. Гасификација

- Гасоводна мрежа средњег притиска

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

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:

Објект	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 300мм;
- до ваздушних линија електричних водова при највећем угибу: до 1кV- не мање од 1,0м – 35кV - не мање од 3,0м, 35-110кV - не мање од 4,0м до 380кV - не мање од 6,0м.

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 1,0м, а код не пловних водених препрека најмање 0,5м, 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 1,0м, 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 5,0м од ближе шине, уколико техничким условима надлежне организације није другачије прописано. Код насипа, крајеви заштитне цеви морају бити изведени 1,0м од спољне ивице одводног канала.

Није дозвољено укрштање гасовода са железничком пругом испод скретнице и раскрснице. Минимална раздаљина укрштања од наведеног места износи 10,0м.

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 1,0м. 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 40цм, а у изузетним случајевима може бити најмање 20цм. При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима минимално светло растојање износи 20цм, а при вођењу гасовода поред темеља 1,0м..

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 0,6м до 1,0м (у зависности од услова терена). Изузетно дубина укопавања може бити и 0,5м 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 **1,5м** рачунајући од горње ивице заштитне цеви до доње ивице прага, трамвајским пругама и индустријским колосецима износи **1,0 м**, путевима и улуцама износи **1,0м**. Изузетно дубина укопавања дистрибутивног гасовода може да буде и већа од 2,0м, 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 1,0м 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 5,0м са једне и са друге стране пруге, мерено од осе задњег колосека, односно за минимум 1,0м 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 - 40цм у односу на коту терена обележен упозоравајућом траком жуте боје са натписом "ГАС".

6.8.1.3. 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 надлежног комуналног предузећа 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 несме 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 1,0м, 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 60цм.

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 цеву.

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

Заштитна зона за топловод износи 1,0м са обе стране, мерено од спољних ивица цеви.

У овој зони је забрањена изградња објеката супраструктуре.

6.1.8.4. Телефонска мрежа

Трасе каблова претплатничке тт мреже одређене су регулацијом саобраћајница и налазе се у простору тротоара на 1,0м 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 0,5м 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 1,0м од постојеће коте терена.

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

- дубину рова одредити према профилу канализације, с тим да заштитни слој земље у тротоару над блоковима буде најмање 0,60 м, док заштитни слој земље над блоковима у коловозу буде најмање 0,80м;

- за израду кабловске ТТ канализације употребити ПВ цеви спољњег пречника 110мм, преко подлоге песка до 0,10м. ПВ цеви постављати на ПВ држачима;

- нивелета горње бетонске плоче и поклопца 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 1,8м.

Оптички кабл полагати слободно у ров са претплатничким кабловима.

Димензије рова за полагање оптичког кабла износе 0,4 x 0,8м.

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 0,8м.

На местима преласка каблова преко саобраћајница поставити полиетиленске цеви пречника 110мм, а дужине - ширина коловоза плус 0,6м, кроз које ће се положити кабл.

Дубина постављања полиетиленске цеви износи 1,2м 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 цм и дубине до 60 цм 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 0,3м за водове 1кV, односно 0,5м за водове 10 и 35 кV. Код укрштања, електроенергетски кабл се полаже испод телефонског кабла са минималним растојањем од 0,5м. Најмањи угао укрштања телефонског и електроенергетског кабла износи 45°;

- При паралелном полагању телефонских каблова са водоводном и канализационом мрежом минимално хоризонтално растојање је 1,0м. Код укрштања телефонских каблова са водоводном и канализационом мрежом, телефонски кабл се полаже изнад водоводне и канализационе мреже са минималним растојањем од 0,2м 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 1,0м лево и десно од цеви;

- Прелазак телефонских каблова преко асфалтираних улица вршити бушењем трупа улица, са постављањем ПЕ цеви пречника 110мм на дубини од 1,2м од коте коловоза.

6.1.8.5. 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 хидрауличног прорачуна али не мањег пресека од Ø 100мм за јавну мрежу.

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.

Пре израде пројектне документације за појединачне објекте неопходно је прибавити услове надлежног комуналног предузећа.

Прикључивање објеката на водоводну мрежу вршиће надлежно комунално предузеће.

6.1.8.6. 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.

Забрањено је упуштање атмосферских вода у канализацију за употребљене воде.

Пре израде пројектне документације за појединачне објекте неопходно је прибавити услове надлежног комуналног предузећа којима ће се дефинисати тачно место прикључка на јавну мрежу.

Прикључивање објеката на канализациону мрежу вршиће надлежно комунално предузеће.

7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА

7.1. 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.

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

7.1.2. Споменици културе Археолошка налазишта

На подручју Плана евидентирани су:

- део Византијске некрополе у Нишу и
- Византијска гробница код јагодин-малског моста у Нишу.

У званичној евиденцији Завода за заштиту споменика културе Ниш, налази се и преглед евидентираних споменика културе и археолошких налазишта.

7.1.3. Мере и услови заштите непокретних културних добара

На подручју Плана налази се Рановизантијска гробница са фрескама

На основу решења о заштити Републичког завода за заштиту и научно проучавање споменика културе НР Србије бр.135/49 од 21. јануара 1949.године

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

- Решењима надлежних Републичких и Градских институција проглашен је спомеником културе : Средњовековни локалитет са остацима цркве Св. Пантелејмона и некрополом а На основу одлуке Извршног савета Скупштине општине Ниш бр. 020-75/83 од 29. маја 1986. године.

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.

8. ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ПРОПИСАНОМ ЗАБРАНОМ ИЗГРАДЊЕ ДО ЊЕГОВОГ ДОНОШЕЊА

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

План детаљне регулације радиће се:

1. у целини Б, на локацији "Јагодин мала" (планиране намене су: становање умерених густина и пословно-стамбена зона, као околина заштићеног културног добра-споменика културе) и

2. на граници целина В и Г, пруга Ниш-Димитровград, деоница Црвени крст-Просек у коридору аутопута Е-80 (ДП IА реда бр.5).

Локације за које је обавезна израда Плана детаљне регулације приказане су на графичком прилогу карта бр.05а: "Начин спровођења плана".

Поред ових ППР-ом дефинисаних простора за израду планова детаљне регулације, на иницијативу надлежне Управе могућа је израда Планова детаљне регулације и за остала подручја у захвату ППР-а која нису предвиђена за даљу разраду овим Планом. Ово се неће сматрати одступањем од ППР-а, а ППР ће представљати концепт Плана детаљне регулације.

9. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ, ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ КОНКУРС

Планом су дефинисани простори за које постоји обавеза израде **Урбанистичког пројекта** у целинама А, Б и В и то:

1. У целини А за пословно-трговински комплекс;
2. У целини Б за:
 - Комплекс цркве Св. Пантелејмона;
 - Центар насеља (за предвиђене намене: средње образовање, основно образовање и пословно-трговински комплекс) и
 - Спортско-рекреативни комплекс.
3. У целини В (за предвиђене намене: основно образовање, дечија заштита, пословно-трговински комплекс и парковско зеленило), као и за изградњу свих објеката вишепородичног становања (стамбених и пословно-стамбених), на простору захвата ПДР насеља "Сомборска центар" ("Сл.лист Града Ниш" бр.106/04) и ПДР насеља "Сомборска исток" ("Сл.лист Града Ниша" бр.33/04).
4. Разрада налегле пословно-стамбене зоне на Књажевачку улицу, као линеарни центар насеља.

Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта приказани су на графичком прилогу карта бр.05а: *"Начин спровођења плана"*.

Могуће је расписивање јавних урбанистичких или архитектонских конкурса за :

- ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ (сви објекти високоградње на површинама јавне намене);
- СПОРТСКУ ХАЛУ и
- КЕЈ.

9.1. Предвиђени рокови за израду плана детаљне регулације са обавезном забраном градње нових објеката и реконструкције постојећих објеката (изградња објеката или извођење радова којима се мења стање у простору), до усвајања плана

Планом су због специфичности просторних проблема и конкретних решења дефинисани простори који ће се разрађивати плановима детаљне регулације са обавезном забраном градње нових објеката и реконструкције постојећих објеката (изградња објеката или извођење радова којима се мења стање у простору), до усвајања Плана.

9.2. Општа правила уређења простора, правила и услове усмеравајућег карактера и остале услове 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 бициклистичког кретања.

10. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНО ДОНОШЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

10.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

10.1.1. Концепција уређења карактеристичних грађевинских зона или карактеристичних целина одређених планом према морфолошким, планским, историјско-амбијенталним, обликовним и другим карактеристикама;

Основни критеријуми поделе на урбанистичке зоне и просторне целине су:

- поштовање граница катастарске општине, пожељна површина основне просторне јединице, специфичности природног окружења, специфичности урбаног окружења, постојећа намена простора, планирана намени простора, саобраћајна матрица, морфологија терена и функционалне међусобне везе унутар зоне.

По свом положају, типолошким карактеристикама, међусобним односима, урбанистичким, културолошким, историјским и амбијенталним вредностима простор дефинисан границом Плана можемо поделити у четири основне просторне целине: А,Б,В и Г.

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

Планом генералне регулације су дефинисани услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мрежа саобраћајне и друге инфраструктуре, природни и стечени услови конкретнoг простора детерминисали су решења у Плану генералне регулације.

10.1.2.1. Општи услови изградње инфраструктурних мрежа

Уколико се приликом изградње нових саобраћајница постојеће инфраструктурне мреже (електроенергетска, гасоводна, тт, водоводна и канализациона) 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.

10.1.3. Стратешка процена утицаја Плана на животну средину

План се израђује у оквиру ГУП-а Ниша, 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 - 2025 на животну средину" се односи и на планска решења из овог Плана.

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

Приликом детаљне планске разраде предвиђених простора, важно је поштовати принцип очувања насељског идентитета, традиције и културног наслеђа, навика становништва, локацијских одлика сагледаног простора у виду морфолошких, историјско-амбијенталних и обликованих карактеристика.

Приступ при планирању заснивати на унапређењу, уређењу и заштити архитектуре са елементима стила локалног и регионалног карактера, уз јасно дефинисање идентитета грађевина кроз модерну интерпретацију градње са акцентом на остваривање енергетске ефикасности, еколошке свести и визуелног идентитета насеља.

За просторе на којима се предвиђа даља планска разрада израдом планова детаљне регулације, израда урбанистичких пројеката, до доношења тих планова и техничких докумената на основу којих ће се простор привести планираној намени, на постојећим објектима могуће је вршити адаптацију, санацију, инвестиционо одржавање, текуће одржавање и рестаураторско-конзерваторске радове на ревитализацији културних добара.

10.1.4.1. Заштита од пожара

Објекти морају имати одговарајућу спољну и унутрашњу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ бр.30/91"). Заштита од пожара у редовним условима вршиће се путем противпожарних преграда, а интервенције ће се реализовати коришћењем водохидраната из водоводне мреже, као и из водозахвата, а у производним и радним срединама путем система Ц6 и Ц9.

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 СРС", бр. 37/88, 48/94 и 111/09);

- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник СРС", бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/05);

- 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", бр. 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. 37/95);

- Обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међуспратне таванице, челичних елемената...), сходно ЈУС У.Ј1 240,

- Предвидети поделу објеката 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.

10.1.4.2. Заштита од елементарних непогода и техничко технолошких несрећа

У поступку спровођења Плана, 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).

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.

10.1.4.3. 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 високох стандарда у погледу енергетске ефикасности објекта.

На подручју захвата плана 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**.

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

У току разраде и спровођења Плана применити одредбе Правилника о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 19/12).

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%).

10.1.5. Концепција уређења и типологија карактеристичних грађевинских зона и карактеристичних целина одређених планом

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

- 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 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.

10.1.6. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

10.1.6.1. Општа правила парцелације

Породично становање

Грађевинска парцела за породично становање мора да има површину од минимално: 300м² за слободностојећи објекат, 400м² (две по 200м²) за двојни објекат, 150м² за објекат у непрекинутом низу, 130м² за полуатријумски објекат и 200м² за објекат у прекинутом низу.

Најмања ширина грађевинске парцеле је 10,0м за слободностојећи објекат, 16,0м (две по 8,0м) за двојни објекат и 5,0м за објекат у непрекинутом низу.

Вишепородично становање

Грађевинска парцела за вишепородично становање мора да има површину од минимално 600м² (минимално 500м² за социјално становање), најмања ширина парцеле за слободностојеће објекте је 20,0м, а за објекте у прекинутом низу је 15,0м.

Пројектом парцелације и препарцелације неопходно је од постојећих формирати нове парцеле у сагласности са Планом генералне регулације а у смислу поштовања положаја регулационе линије, намене и минималних површина грађевинске парцеле.

Правни основа за израду Пројекат препарцелације садржан је у Закону.

10.1.6.2. Основне смернице за израду пројекта препарцелације

Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза и површину која омогућава изградњу објекта предвиђену планом

Грађевинска парцела се може делити парцелацијом и укрупнити препарцелацијом

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

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

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мањи од 2,5м. Објекти у радним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објекта, који не може бити ужи од 3,5м, за једносмерну комуникацију, односно 6,0м за двосмерно кретање возила.

10.1.6.3. Остали елементи значајни за спровођење плана генералне регулације

План третира општа начела изградње простора, флексибилност законског одређења и самог Плана, омогућавајући слободније третирање дефинисаних урбанистичких параметара прејудуцирајући строго дефинисана решења како у намени тако и у густини изграђености урбанистичким параметрима и архитектури. У поглављу о посебним правилима грађења дати су одређени примери значајнијих урбанистичких елемената за спровођење.

10.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

10.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

10.2.1.1. Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планом, односно врсте и намена објеката чија је изградња забрањена у појединачним зонама

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

10.2.1.2. 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 прописана правила парцелације и препарцелације и исправке граница суседних парцела, члан 65. Закона и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" бр.50/11).

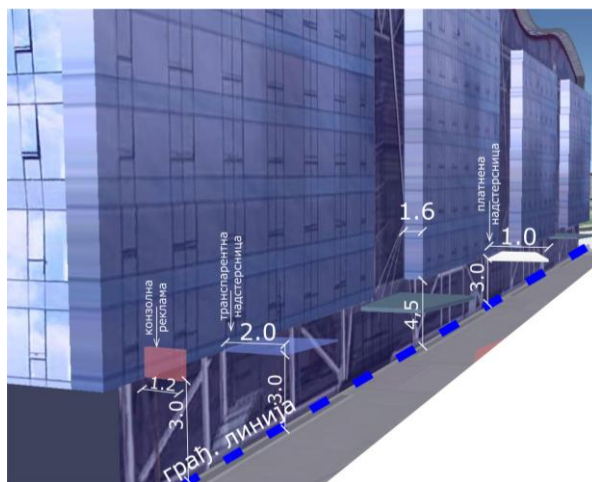
Напомена: Планом су одређени делови простора, односно блокова у којима се прописује изградња објеката у непрекинутом низу-блокови Вн1, Вн2 и Вн3 у целини В (графички прилог карта бр.01 "Границе плана и границе планираног грађевинског подручја са претежном наменом површина" и карта бр.03: "Урбанистичка регулација").¹

10.2.1.3. Положај објеката у односу на регулациону и грађевинску линију

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију у приземљу за :

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

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



10.2.1.4. 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.

За случај да до објекта постоји приступни пут преко приватног пролаза који је под нагибом, при чему је разлика од нулте коте до коте нивелете приступног пута већа од 2,0м, растојање од нулте коте јавног пута до коте слемена се умањује за разлику висине преко 2,0м.

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

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

10.2.1.5. Кота приземља

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

¹ Погледати Тачку 10.14. Правила грађења ПГ-17, Становање умерених густина у градском подручју

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

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

10.2.1.6. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта.

Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 5,0м (код становања великих густина) и 4,0м (код породичног и вишепородичног становања средњих густина), ако један од фасадних зидова објекта садрже отворе за осветљење.

Удаљеност се може смањити на четвртину висине само у случају да објекти на суседним фасадним зидовима не садрже отворе за осветљење просторија.

10.2.1.7. Најмања дозвољена удаљеност објеката од граница парцела

Објекат се поставља на минимум 3,50м од граница грађевинске парцеле. Стопе темеља објекта не могу прелазити границу суседне парцеле без сагласности суседа.

10.2.1.8. 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 0,90м улазе у габарит објекта, а самим тим морају се поставити тако да поштују Планом предвиђену грађевинску линију.

10.2.1.9. Услови постављења оgrade

Грађевинске парцеле се могу оградити зиданом оградом до висине од 0,90м или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидана ограда се поставља на регулационој линији тако да стубови оgrade буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије се не могу постављати тако да се отварају ван регулационе линије.

Могуће је уз сагласност власника суседне парцеле поставити зидану ограду на граници са суседом до висине од 1,40м.

Грађевинске парцеле могу се оградити живом селеном оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40м. У случају оградивања живом оградом, осовина оgrade се поставља на граници кат.парцеле са суседом.

Зелена пијаца: грађевинске парцеле могу се оградити транспарентном оградом висине до 2,10м.

Спортско-рекреативни центар, стадин/хала, спортски терен: грађевинске парцеле могу се оградити живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 3,0м.

Парцеле посебне намене ограђују се у складу са одговарајућим техничким прописима, за конкретне објекте, а на основу детаљне разраде.

10.2.1.10. Архитектонско обликовање објеката

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

10.2.1.11. Помоћни објекти

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

Помоћни објекат се поставља на међи или на растојању од 0,50м од међе, 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.

За постављање помоћних објеката на међи, неопходна је сагласност власника суседне парцеле.

10.2.1.12. Рекламне табле - панони

Привремено постављање рекламних табли – панона на јавним површинама мора бити у складу са Одлуком о општим условима за уређење Града Ниша, ("Сл. лист Града Ниша", бр. 23/04, 104/2004, 14/07 и 20/11) и услова комуналног одељења Општине.

10.2.1.13. Мере енергетске ефикасности

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. 61/11).

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.

10.3.0. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

У случају да општим и појединачним правилима грађења нису дефинисани сви елементи потребни за издавање локацијске и грађевинске дозволе, као и информације о локацији, меродавна је примена Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 50/11).

10.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-01

A.1.1. Образовање:

A.1.1.1. ОСНОВНО ОБРАЗОВАЊЕ

A.1.1.2. СРЕДЊЕШКОЛСКО ОБРАЗОВАЊЕ

A.1.1.3. ДОМ УЧЕНИКА / СТУДЕНАТА

	Правила грађења	Табела ПГ-01.
број	назив параметра	параметар
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	образовање, смештај ученика/студената
1.2.	намена - допунска, могућа	култура, здравство, спорт и рекреација, социјалне установе, становање у функцији делатности објекта (домар)
1.3.	намена - забрањена	становање, производне делатности
1.4.	индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 60%
1.5.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 2,2
1.6.	услови за образовање грађевинске парцеле	величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима
2.0.	<u>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА</u>	
2.1.	регулациона линија	регулациона линија је линија разграничења парцела за површине и објекте од општег интереса, односно јавног грађевинског земљишта, од парцела које имају другу намену, односно од осталог грађевинског земљишта
2.2.	грађевинска линија	грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом. Грађевинска линије је обавезујућа за изградњу свих објеката на грађевинској парцели.
2.3.	осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
2.4.	гранична линија зоне	гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу ширине 3,00м
3.0.	<u>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	
3.1.	постављање објекта - положај 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.
3.2.	постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50 м од граница грађевинске парцеле

3.3.	удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00м
3.4.	услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
3.5.	највећа дозвољена спратност објеката	до П+2, односно до П+6 за домове ученика/студената
3.6.	највећа дозвољена висина објеката	18,00м, односно 25,00м
3.7.	услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
3.8.	архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
3.9.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
3.10.	постављање оградe	грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40 м
3.11.	паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 30 паркинг места на 1000 м ² корисне површине простора
3.12.	услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објект мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
3.13.	услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
3.14.	услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област
3.15.	посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
3.16.	остало	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле

10.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-02.

A.1.2. Социјална и дечија заштита:

A.1.2.1. ДЕЧИЈА ЗАШТИТА

A.1.2.2. СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

Правила грађења		Табела ПГ-02.
број	назив параметра	параметар
1.0.	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
1.1.	намена - доминантна	социјална заштита, дечија заштита
1.2.	намена - допунска, могућа	административне услуге, становање у функцији делатности објекта (домар)
1.3.	намена - забрањена	становање, производне делатности
1.4.	индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 50%
1.5.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 1,6
1.6.	услови за образовање грађевинске парцеле	величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима
2.0.	УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА	
2.1.	регулациона линија	регулациона линија је линија разграничења парцела за површине и објекте од општег интереса, односно јавног грађевинског земљишта, од парцела које имају другу намену, односно од осталог грађевинског земљишта
2.2.	грађевинска линија	грађевински објект поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом. Грађевинска линије је обавезујућа за изградњу свих објеката на грађевинској парцели.
2.3.	осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
2.4.	гранична линија зоне	гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу ширине 3,0м
2.5.	остало	нема посебних напомена
3.0.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
3.1.	постављање објекта - положај 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.
3.2.	постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објект се поставља на минимум 3,50м од граница грађевинске парцеле, сем у ужем центру града, где је могуће постављање објекта на међи
3.3.	удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,0м
3.4.	услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
3.5.	највећа дозвољена спратност објеката	до П+2 за деју заштиту, односно до П+4 за социјалну заштиту
3.6.	највећа дозвољена висина објеката	15,0м, односно 20,0м
3.7.	услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је

		задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
3.8.	архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
3.9.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
3.10.	постављање оgrade	грађевинске парцеле могу се оградити живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40 м
3.11.	паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 15 паркинг места на 1000 м ² корисне површине простора
3.12.	услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
3.13.	услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
3.14.	услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област
3.15.	посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
3.16.	остало	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле (за вртиће 40%)

10.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-03.

А.1.3. Здравствена заштита:

А.1.3.1. ОСНОВНА ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА

	Правила грађења	Табела ПГ-03.
број	назив параметра	параметар
1.0.	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
1.1.	намена - доминантна	здравство
1.2.	намена - допунска, могућа	рекреација, трговина, административне услуге, комерцијалне услуге, угоститељство, занатске услуге, култура, становање у функцији основне делатности
1.3.	намена - забрањена	становање, производне делатности
1.4.	индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 70%
1.5.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 2,4
1.6.	услови за образовање грађевинске парцеле	величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима
2.0.	УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА	
2.1.	регулациона линија	регулациона линија је линија разграничења парцела за површине и објекте од општег интереса, односно јавног грађевинског земљишта, од парцела које имају другу намену, односно од осталог грађевинског земљишта
2.2.	грађевинска линија	грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом. Грађевинска линије је обавезујућа за изградњу свих објеката на грађевинској парцели.
2.3.	осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница

		утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
2.4.	гранична линија зоне	гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу ширине 3,0м, сем код објеката основне здравствене заштите у ширем градском језгру
2.5.	остало	нема посебних напомена
3.0.	<u>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	
3.1.	постављање објекта - положај 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
3.2.	постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50м од граница грађевинске парцеле, сем у ужем центру града, где је могуће постављање објекта на међи
3.3.	удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,0м
3.4.	услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
3.5.	највећа дозвољена спратност објеката	до П+4, за хотелске капацитете у здравству до П+6 (могућа изградња подземних етажа)
3.6.	највећа дозвољена висина објеката	20,0м, односно 25,0м
3.7.	услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
3.8.	архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
3.9.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
3.10.	постављање оgrade	грађевинске парцеле могу се оградаживати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40м
3.11.	паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 30 паркинг места на 1000 м ² корисне површине простора; број гаража - према потреби, у комплексу
3.12.	услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
3.13.	услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
3.14.	услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област
3.15.	посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
3.16.	остало	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле

10.6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-04.**A.1.4. Култура и информисање:****A.1.4.1. ДОМ КУЛТУРЕ****A.1.4.2. МУЗЕЈ, АРХИВ, УСТАНОВА ЗАШТИТЕ НКД**

Правила грађења		Табела ПГ-04.
<i>број</i>	<i>назив параметра</i>	<i>параметар</i>
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	култура, информисање
1.2.	намена - допунска, могућа	комерцијалне услуге, угоститељство, трговина, занатске услуге
1.3.	намена - забрањена	производни објекти, становање
1.4.	индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 80%
1.5.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 3,2
1.6.	услови за образовање грађевинске парцеле	величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима
1.7.	остало	нема посебних напомена
2.0.	<u>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА</u>	
2.1.	регулациона линија	регулациона линија је линија разграничења парцела за површине и објекте од општег интереса, односно јавног грађевинског земљишта, од парцела које имају другу намену, односно од осталог грађевинског земљишта
2.2.	грађевинска линија	грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом. Грађевинска линије је обавезујућа за изградњу свих објеката на грађевинској парцели.
2.3.	осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
2.4.	гранична линија зоне	гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу ширине 3,0м, сем код објеката у ширем градском језгру, у случајевима где то није могуће
2.5.	остало	нема посебних напомена
3.0.	<u>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	
3.1.	постављање објекта - положај 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.
3.2.	постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50м од граница грађевинске парцеле, сем у ужем центру града, где је могуће постављање објекта на међи
3.3.	удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,0м

3.4.	услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
3.5.	највећа дозвољена спратност објеката	до П+3, могућа изградња подземних етажа
3.6.	највећа дозвољена висина објеката	20,0м
3.7.	услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
3.8.	архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
3.9.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
3.10.	постављање оgrade	грађевинске парцеле могу се оgraђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40м
3.11.	паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - једно паркинг место на 70 м ² корисне површине пословног простора и једно паркинг место на 5 седишта планиране намене; број гаража - према потреби, у комплексу
3.12.	услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
3.13.	услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
3.14.	услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област
3.15.	посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
3.16.	остало	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле

10.7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-06.

A.1.6. Управа и државни органи:

A.1.6.1. ЈАВНА УПРАВА

A.2. Комуналне делатности:

A.2.8. ПОШТА

	Правила грађења	Табела ПГ-06.
број	назив параметра	Параметар
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	управа, државни органи, пошта, комунална администрација
1.2.	намена - допунска, могућа	комерцијалне услуге, административне услуге
1.3.	намена - забрањена	становање, производне делатности
1.4.	индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 70%

1.5.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 2,1
1.6.	услови за образовање грађевинске парцеле	величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима
2.0.	<u>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ</u> <u>ЛИНИЈА</u>	
2.1.	регулациона линија	регулациона линија је линија разграничења парцела за површине и објекте од општег интереса, односно јавног грађевинског земљишта, од парцела које имају другу намену, односно од осталог грађевинског земљишта
2.2.	грађевинска линија	грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом. Грађевинска линије је обавезујућа за изградњу свих објеката на грађевинској парцели
2.3.	осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
2.4.	гранична линија зоне	гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу ширине 3,0м, сем код објеката у ширем градском језгру или у центру насеља/бање, када то није могуће
2.5.	остало	нема посебних напомена
3.0.	<u>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	
3.1.	постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу прелазити 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
3.2.	постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50м од граница грађевинске парцеле, сем у ужем центру града, где је могуће постављање објекта на међи
3.3.	удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,0м
3.4.	услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
3.5.	највећа дозвољена спратност објеката	до П+3, могућа изградња подземних етажа
3.6.	највећа дозвољена висина објеката	18,0м
3.7.	услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
3.8.	архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима

3.9.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
3.10.	постављање оградe	грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40м
3.11.	паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 30 паркинг места на 1000м ² корисне површине простора; број гаража - према потреби, у комплексу
3.12.	услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
3.13.	услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
3.14.	услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област
3.15.	посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
3.16.	остало	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле

10.8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-09.

А.2. Комуналне делатности:

А.2.9. ЗЕЛЕНА ПИЈАЦА

	Правила грађења	Табела ПГ-09.
број	назив параметра	Параметар
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	-пијаца
1.2.	намена - допунска, могућа	-трговина, угоститељство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге
1.3.	намена - забрањена	-становане, производне делатности
1.4.	индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	-до 70%
1.5.	индекс изграђености грађевинске парцеле	-до 2,1
1.6.	услови за образовање грађевинске парцеле	-величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима
2.0.	<u>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА</u>	
2.1.	регулациона линија	-регулациона линија је линија разграничења парцела за површине и објекте од општег интереса, односно јавног грађевинског земљишта, од парцела које имају другу намену, односно од осталог грађевинског земљишта
2.2.	грађевинска линија	-грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом. Грађевинска линије је обавезујућа за изградњу свих објеката на грађевинској парцели
2.3.	осовинска линија саобраћајнице	-регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових

		саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
2.4.	гранична линија зоне	гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу ширине 3,00м, сем код зелених пијаца у ширем градском језгру или у центру насеља/бање, када то није могуће
2.5.	остало	нема посебних напомена
3.0.	<u>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	
3.1.	постављање објекта - положај 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
3.2.	постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50м од граница грађевинске парцеле, сем код објеката у ужем центру града, где је могуће постављање објекта на међи
3.3.	удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,0м
3.4.	услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
3.5.	највећа дозвољена спратност објеката	до П+1, могућа изградња подземних етажа
3.6.	највећа дозвољена висина објеката	12,0м
3.7.	услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
3.8.	архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
3.9.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
3.10.	постављање оgrade	грађевинске парцеле могу се оградити транспарентном оградом висине до 2,10м
3.11.	паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 250 паркинг места на 1000м ² корисне површине простора
3.12.	услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
3.13.	услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
3.14.	услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област
3.15.	посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
3.16.	остало	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле

10.9. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-05.
A.1.5.1. СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНИ ЦЕНТАР
A.1.5.2. СТАДИОН / ХАЛА
A.1.5.3. СПОРТСКИ ТЕРЕН

	Правила грађења	Табела ПГ-05.
<i>број</i>	<i>назив параметра</i>	<i>Параметар</i>
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	спорт и рекреација
1.2.	намена - допунска, могућа	трговина, угоститељство, здравство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге
1.3.	намена - забрањена	становане, производне делатности
1.4.	индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 60%
1.5.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 2,1
1.6.	услови за образовање грађевинске парцеле	величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима
1.7.	остало	нема посебних напомена
2.0.	<u>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА</u>	
2.1.	регулациона линија	регулациона линија је линија разграничења парцела за површине и објекте од општег интереса, односно јавног грађевинског земљишта, од парцела које имају другу намену, односно од осталог грађевинског земљишта
2.2.	грађевинска линија	грађевински објект поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом. Грађевинска линије је обавезујућа за изградњу свих објеката на грађевинској парцели
2.3.	осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
2.4.	гранична линија зоне	уколико контактна зона није зона зелених површина, гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу ширине 3,00м, сем код објеката у ширем градском језгру, у случајевима где то није могуће
2.5.	остало	нема посебних напомена
3.0.	<u>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	
3.1.	постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу прелазити 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.
3.2.	постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објект се поставља на минимум 3,50м од граница грађевинске парцеле
3.3.	удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,0м
3.4.	услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на

		суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
3.5.	највећа дозвољена спратност објеката	до П+3, могућа изградња подземних етажа, унутар трибина фудбалског стадиона спратност није ограничена
3.6.	највећа дозвољена висина објеката	25,0м
3.7.	услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
3.8.	архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
3.9.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
3.10.	постављање оgrade	грађевинске парцеле могу се оградити живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 3,0м
3.11.	паркирање и гаражирање	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
3.12.	услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
3.13.	услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
3.14.	услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област
3.15.	посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
3.16.	остало	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле

10.10. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-13.

A.4. Зелене и слободне површине

A.4.1. ПАРКОВСКО ЗЕЛЕНИЛО

A.4.2. ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

	Правила грађења	Табела ПГ-13.
број	назив параметра	Параметар
1.0.	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
1.1.	намена - доминантна	зеленило, рекреација
1.2.	намена - допунска, могућа	угоститељство, трговина
1.3.	намена - забрањена	становане, производне делатности
1.4.	индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 1%
1.5.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 0,01

1.6.	услови за образовање грађевинске парцеле	величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима
1.7.	остало	нема посебних напомена
2.0.	<u>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ</u> <u>ЛИНИЈА</u>	
2.1.	регулациона линија	регулациона линија је линија разграничења парцела за површине и објекте од општег интереса, односно јавног грађевинског земљишта, од парцела које имају другу намену, односно од осталог грађевинског земљишта
2.2.	грађевинска линија	грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом. Грађевинска линије је обавезујућа за изградњу свих објеката на грађевинској парцели
2.3.	осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
2.4.	гранична линија зоне	нема посебних напомена
2.5.	остало	нема посебних напомена
3.0.	<u>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	
3.1.	постављање објекта - положај 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.
3.2.	постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50м од граница грађевинске парцеле
3.3.	удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,0м
3.4.	услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
3.5.	највећа дозвољена спратност објеката	П
3.6.	највећа дозвољена висина објеката	5,0м
3.7.	услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
3.8.	архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
3.9.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/праћећи објекти, али не помоћни објекти
3.10.	постављање оградe	грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до

		висине од 1,40м
3.11.	паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 15 паркинг места на 1000м ² површине комплекса
3.12.	услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објект мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
3.13.	услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
3.14.	услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област
3.15.	посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена

10.11. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-12.

3.А.3. Саобраћајнице

3.А.3.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА САОБРАЋАЈНИЦА

Овим правилима су одређене регулационе ширине планираних саобраћајница, садржај попречних профила као и њихови регулациони елементи.

Попречни профил магистралних и градских саобраћајница је са коловозом, тротоарима, разделном траком и банкинама. У изграђеном делу обавезни садржај попречног профила чине коловоз, тротоари и заштитна трака између коловоза и тротоара, где то дозвољавају просторне могућности. На неизграђеном и планираном простору за изградњу обавезна је заштитна трака. На графичком приказу лист бр. 02 "*Саобраћајно решење са регулацијом и нивелацијом*", дати су карактеристични попречни профили са регулационим котама.

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

Укрштаји градских саобраћајница са аутопутевима су денивелисани. Међусобни укрштаји градских саобраћајница и њихов укрштај са саобраћајницама нижег реда су у истој равни.

Укрштаји планираних друмских саобраћајница са железником пругом планирани су у два нивоа. Решење о положају укрштања доносиће се плановима нижег реда уз услов да је удаљеност два суседна укрштања на отвореној прузи што већа.

На подручју Плана треба омогућити несметано и континуално кретање инвалидних лица у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", бр. 18/97).

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

	Правила грађења	Табела ПГ-12.
број	назив параметра	Параметар
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	саобраћајнице и терминали
1.2.	намена - допунска, могућа	трговина, угоститељство, здравство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге
1.3.	намена - забрањена	становање, производне делатности
1.4.	индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 70%
1.5.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 2,1
1.6.	услови за образовање грађевинске парцеле	величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима
2.0.	<u>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА</u>	
2.1.	регулациона линија	регулациона линија је линија разграничења парцела за површине и објекте од општег интереса, односно јавног грађевинског земљишта, од парцела које имају другу намену, односно од осталог грађевинског земљишта
2.2.	грађевинска линија	грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом. Грађевинска линије је обавезујућа за изградњу свих објеката на грађевинској парцели
2.3.	осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
2.4.	гранична линија зоне	гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу ширине 3,0м, сем код објеката у ширем градском језгру или у центру насеља/бање, када то није могуће
3.0.	<u>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	
3.1.	постављање објекта - положај 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.
3.2.	постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50м од граница грађевинске парцеле
3.3.	удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,0м
3.4.	услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
3.5.	највећа дозвољена спратност објеката	до П+1, могућа изградња подземних етажа
3.6.	највећа дозвољена висина објеката	14,0м

3.7.	услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
3.8.	архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
3.9.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
3.10.	постављање оgrade	грађевинске парцеле могу се оградити живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40м
3.11.	паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 250 паркинг места на 1000м ² корисне површине простора
3.12.	услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
3.13.	услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
3.14.	услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област
3.15.	посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
3.16.	остало	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле

10.12. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-15

Б.1. Становање:

Б.1.1. СТАНОВАЊЕ ВЕЛИКИХ ГУСТИНА У ГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ

Правила грађења		Табела ПГ-15.
број	назив параметра	Параметар
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	становање, пословање
1.2.	намена - допунска, могућа	комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура, социјалне установе
1.3.	намена - забрањена	производни објекти, складишта
1.4.	индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 70%
1.5.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 4,2
1.6.	услови за образовање грађевинске парцеле	грађевинска парцела мора да има површину од минимално 600м ² , најмања ширина парцеле за слободностојеће објекте је 20,0м, а за објекте у прекинутом низу је 15,0м
1.7.	остало	уколико зона обухвата споменике културе, за њих се претходни нормативи умањују на затечене вредности
2.0.	<u>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ</u>	

	<u>ЛИНИЈА</u>	
2.1.	регулациона линија	регулациона линија је линија разграничења парцела за површине и објекте од општег интереса, односно јавног грађевинског земљишта, од парцела које имају другу намену, односно од осталог грађевинског земљишта
2.2.	грађевинска линија	грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом. Уколико у изграђеним деловима насеља Планом није дефинисан положај грађевинске линије у односу на регулациону линију, грађевинска линија се одређује у односу на положај више од 50% већ изграђених објекта (не односи се у односу на помоћне и сличне објекте). За постојеће објекте, чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом, израда термоизолације од 8cm се неће сматрати променом грађевинске линије. Грађевинска линије је обавезујућа за изградњу свих објеката на грађевинској парцели
2.3.	осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
2.4.	гранична линија зоне	нема посебних напомена
2.5.	остало	нема посебних напомена
3.0.	<u>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	
3.1.	постављање објекта - положај 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 4,50м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију
3.2.	постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта слободностојећег типа изградње и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50м. Осим овог типа изградње објекти могу бити постављени на грађевинској 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 парцела мање од 2,50м не могу се на суседним странама предвиђати отвори осим отвора за помоћне просторије (кухиња, купатило, остава, ходници и сл.).
3.3	удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност нових и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни, привремени објекти и сл.) износи најмање половину висине вишег објекта, односно четвртину висине вишег објекта уколико објекат 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

3.3.	удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	може бити мања од 5,0м (осим за објекте у непрекинутом и прекинутом низу). За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 5,0м не могу се на суседним странама отворати наспрамни отвори за осветљење стамбених просторија. Ова одредница се не односи на удаљења од помоћних објеката и сличних објеката
3.4.	услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
3.5.	највећа дозвољена спратност објеката	П+6, могућа изградња подземних етажа; уколико је постојећа спратност објеката у блоку већа, таква се и задржава за постојеће објекте
3.6.	највећа дозвољена висина објеката	27,0м
3.7.	услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
3.8.	архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
3.9.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели не могу се градити други објекти
3.10.	постављање оgrade	грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом
3.11.	паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70 м ² корисне површине пословног простора
3.12.	услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објект мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, саобраћај унутар грађевинске парцеле треба да буде добро организован, са функционалним приступом простору за паркирање
3.13.	услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
3.14.	услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област
3.15.	посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
3.16.	остало	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле (површине парцеле које нису покривене објектима високоградње и нискоградње)

10.13. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-16.**Б.1. Становање:****Б.1.2. СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА У ГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ
-ПОРОДИЧНО И ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ-**

	Правила грађења	Табела ПГ-16.
<i>број</i>	<i>назив параметра</i>	<i>параметар</i>
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	становање, пословање, социјално становање
1.2.	намена - допунска, могућа	комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура, социјалне установе
1.3.	намена - забрањена	производни објекти, складишта
1.4.	индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 60% (до 70% за социјално становање)
1.5.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 3,2
1.6.	услови за образовање грађевинске парцеле	грађевинска парцела за вишепородично становање мора да има површину од минимално 600м ² (минимално 500м ² за социјално становање), најмања ширина парцеле за слободностојеће објекте је 20,0м, за објекте у прекинутом низу је 14,0м, а за објекте у непрекинутом низу је 12,0м
1.7.	остало	уколико зона обухвата споменике културе, за њих се претходни нормативи умањују на затечене вредности
2.0.	<u>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА</u>	
2.1.	регулациона линија	регулациона линија је линија разграничења парцела за површине и објекте од општег интереса, односно јавног грађевинског земљишта, од парцела које имају другу намену, односно од осталог грађевинског земљишта
2.2.	грађевинска линија	грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом. За постојеће објекте, чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом, израда термоизолације од 8cm се неће сматрати променом грађевинске линије. Грађевинска линије је обавезујућа за изградњу свих објеката на грађевинској парцели
2.3.	осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
2.4.	гранична линија зоне	нема посебних напомена
2.5.	остало	нема посебних напомена
3.0.	<u>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	
3.1.	постављање објекта - положај 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 4,50м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етажеске могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

3.2.	постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта слободностојећег типа изградње и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50м. Осим овог типа изградње објекти могу бити постављени на грађевинској 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 парцела мање од 2,50м не могу се на суседним странама предвиђати отвори осим отвора за помоћне просторије (кухиња, купатило, остава, ходници и сл.).
3.3.	удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност нових и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни, привремени објекти и сл.) износи најмање половину висине вишег објекта, односно четвртину висине вишег објекта уколико објекат 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 5,0м (осим за објекте у непрекинутом и прекинутом низу). За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 5,0м не могу се на суседним странама отворати наспрамни отвори за осветљење стамбених просторија. Ова одредница се не односи на удаљења од помоћних објеката и сличних објеката
3.4.	услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
3.5.	највећа дозвољена спратност објеката	П+4, могућа изградња подземних етажа; уколико је постојећа спратност објеката у блоку већа, таква се и задржава за постојеће објекте
3.6.	највећа дозвољена висина објеката	20,0м
3.7.	услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
3.8.	архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
3.9.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели не могу се градити други објекти
3.10.	постављање оградe	грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,4м
3.11.	паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг, место и једно паркинг место на 70м ² корисне површине пословног простора, (за социјално становање 1 паркинг место на 2 стана)
3.12.	услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, саобраћај унутар

		грађевинске парцеле треба да буде добро организован, са функционалним приступом простору за паркирање
3.13.	услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
3.14.	услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област
3.15.	посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
3.16.	остало	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле

10.14. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-17.

Б.1. Становање:

Б.1.3. СТАНОВАЊЕ УМЕРЕНИХ ГУСТИНА У ГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ

	Правила грађења	Табела ПГ-17.
број	назив параметра	параметар
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	становање, пословање
1.2.	намена - допунска, могућа	комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе
1.3.	намена - забрањена	производни објекти, складишта
1.4.	индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 50%
1.5.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 1,6 за парцеле површине до 400 м ² ; до 1,2 за парцеле површине преко 400 м ²
1.6.	услови за образовање 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 10,0м за слободностојећи објекат, 16,0м (две по 8,0м) за двојни објекат и 5,0м за објекат у непрекинутом низу. За објекте у непрекинутом низу, дубина парцеле креће се од оптимално од 30,0-40м, а после 7-10 објеката потребно је прекинути низ ради проветравања блока и формирања визуре.
1.7.	остало	уколико зона обухвата споменике културе, за њих се претходни нормативи задржавају на затеченим вредностима
2.0.	<u>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА</u>	
2.1.	регулациона линија	регулациона линија је линија разграничења парцела за површине и објекте од општег интереса, односно јавног грађевинског земљишта, од парцела које имају другу намену, односно од осталог грађевинског земљишта
2.2.	грађевинска линија	грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом. За постојеће објекте, чија се грађевинска линија поклапа са регулационом

		линијом, израда термоизолације од 8cm се неће сматрати променом грађевинске линије. Грађевинска линије је обавезујућа за изградњу свих објеката на грађевинској парцели
2.3.	осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
2.4.	гранична линија зоне	нема посебних напомена
2.5.	остало	нема посебних напомена
3.0.	<u>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	
3.1.	постављање објекта - положај 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 4,50м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
3.2.	постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта до границе суседне парцеле је за: - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50м - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50м - двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,0м - први и последњи објекат у непрекинутом низу 1,50м. Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели и у непрекинутом низу-објекат на парцели додирује обе бочне линије парцеле, у прекинутом низу-додирује једну бочну страну парцеле. За изграђене објекте чије је растојање од границе парцеле мање од претходно прописаних не могу се на суседним старнама предвиђати отвори за дневно осветљење (осим отвора за помоћне просторије-кухине, купатила, оставе, ходници и сл.).
3.3.	удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност нових и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни објекти и сл.) износи половину висине вишег објекта (осим објеката у непрекинутом низу и полуатријумских објеката), али не може бити мања од 4,0м. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0м не могу се на суседним странама отварати наспрамни отвори за осветљење стамбених просторија. Ове одреднице се не односе на удаљења од помоћних, привремених објекта, постављених објеката и сл.). При изградњи објеката у непрекинутом низу, потребно је на новом објекту предвидети светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта
3.4.	услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
3.5.	највећа дозвољена спратност објеката	П+2+Пк, могућа изградња подземних етажа

3.6.	највећа дозвољена висина објеката	14,0м, за објекте у непрекинутом низу потребно је висину венца новог објекта ускладити са висином венца суседног објекта
3.7.	услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
3.8.	архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
3.9.	услови за изградњу других објеката, осим гаража код изградње вишепородичних објекат, а све у оквиру прописаних параметара изграђености и заузетости грађевинске парцеле, на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, летње кухиње и сл.). Помоћни објекти улазе у састав прописаних параметара за изградњу на парцели.
3.10.	постављање оgrade	грађевинске парцеле могу се оградити живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40м
3.11.	паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70м ² корисне површине пословног простора.
3.12.	услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, саобраћај унутар грађевинске парцеле треба да буде добро организован, са функционалним приступом простору за паркирање
3.13.	услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
3.14.	услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област
3.15.	посебни услови за изградњу објеката	објекти у непрекинутом низу могу имати раван или двоводни кров са нагибом у зависности од врсте кровног покривача, а у складу са суседним објектима.
3.16.	остало	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле (површине парцеле које нису покривене објектима високоградње и нискоградње)

10.15. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-20.
Б.1. Становање:
Б.1.6. ПОСЛОВНО - СТАМБЕНА ЗОНА

	Правила грађења	Табела ПГ-20.
<i>број</i>	<i>назив параметра</i>	<i>параметар</i>
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	пословање, становање-обавезан пословни простор у приземљу, могућ на спрату
1.2.	намена - допунска, могућа	комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура, социјалне установе
1.3.	намена - забрањена	индустријски објекти, складишта
1.4.	индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	за парцеле веће од 600м ² индекс изграђености до 60; за парцеле од 450-600м ² индекс изграђености до 60%; за парцеле до 450м ² индекс изграђености до 60%
1.5.	индекс изграђености грађевинске парцеле	за парцеле веће од 600м ² индекс изграђености до 3,2; за парцеле од 450-600м ² индекс изграђености до 3,2 за парцеле до 450м ² индекс изграђености до 2,4
1.6.	услови за образовање грађевинске парцеле	за грађевинске парцеле површине од 450-600м ² и веће од 600м ² најмања ширина парцеле за слободностојеће објекте је 20,0м, а за објекте у прекинутом низу је 15,0м; за постојеће зоне за парцеле до 450м ² важе услови из ПГ-17
1.7.	остало	уколико зона обухвата споменике културе, за њих се претходни нормативи умањују на затечене вредности
2.0.	<u>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА</u>	
2.1.	регулациона линија	регулациона линија је линија разграничења парцела за површине и објекте од општег интереса, односно јавног грађевинског земљишта, од парцела које имају другу намену, односно од осталог грађевинског земљишта
2.2.	грађевинска линија	грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом. Уколико у изграђеним деловима насеља Планом није дефинисан положај грађевинске линије у односу на регулациону линију, грађевинска линија се одређује у односу на положај више од 50% већ изграђених објекта (не одређује се у односу на помоћне, привремене и сличне објекте). За постојеће објекте, чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом, израда термоизолације од 8cm се неће сматрати променом грађевинске линије. Грађевинска линије је обавезујућа за изградњу свих објеката на грађевинској парцели
2.3.	осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
2.4.	гранична линија зоне	нема посебних напомена

3.0.	<u>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	
3.1.	постављање објекта - положај 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
3.2.	постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се, углавном, поставља од међе до међе грађевинске парцеле
3.3.	удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност нових и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни објекти и сл.) износи половину висине вишег објекта (осим објеката у непрекинutoм низу и полуатријумских објеката), али не може бити мања од 4,0м. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0м не могу се на суседним странама отварати наспрамни отвори за осветљење стамбених просторија. Ове одреднице се не односе на удаљење од помоћних објеката и сличних објеката.
3.4.	услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
3.5.	највећа дозвољена спратност објеката	за парцеле веће од 600м ² макс. спратност до П+6; за парцеле од 450-600м ² макс. спратност до П+3; за парцеле до 450м ² макс. спратност до П+2+Пк. У свим зонама: могућа изградња подземних етажа; уколико је постојећа спратност објеката у блоку већа, таква се и задржава за постојеће објекте.
3.6.	највећа дозвољена висина објеката	за макс. спратност до П+6 до 27,0м; за макс. спратност до П+3 до 16,0м; за макс. спратност до П+2+Пк до 14,0м.
3.7.	услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
3.8.	архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
3.9.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти осим код вишепородичних објеката код којих се могу градити само гараже.
3.10.	постављање оgrade	грађевинске парцеле не могу се ограђивати према регулационој линији; зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40м уз сагласност суседа; суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40м
3.11.	паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70 м ² корисне површине пословног простора
3.12.	услови и начин обезбеђивања	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са

	приступа парцели и простору за паркирање	приступним саобраћајницама, саобраћај унутар грађевинске парцеле треба да буде добро организован, са функционалним приступом простору за паркирање
3.13.	услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
3.14.	услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област
3.15.	посебни услови за изградњу објеката	обавезан пословни простор у приземљу и на првом спрату
3.16.	остало	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле

10.16. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-21.

Б.2. Градски центри:

Б.2.3. СЕКУНДАРНИ ГРАДСКИ ЦЕНТАР

	Правила грађења	Табела ПГ-21.
број	назив параметра	параметар
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	-пословање са становањем
1.2.	намена - допунска, могућа	-култура, комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, становање, здравство, рекреација, школство, дечије установе, социјалне установе
1.3.	намена - забрањена	производни објекти, складишта
1.4.	индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	(намена "центри" представља оквирно подручје центара у коме важе сви параметри планираних намена)
1.5.	индекс изграђености грађевинске парцеле	(намена "центри" представља оквирно подручје центара у коме важе сви параметри планираних намена)
1.6.	услови за образовање грађевинске парцеле	грађевинска парцела формира се у зависности од намене
1.7.	остало	уколико зона обухвата споменике културе, за њих се претходни нормативи умањују на затечене вредности
2.0.	<u>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА</u>	
2.1.	регулациона линија	регулациона линија је линија разграничења парцела за површине и објекте од општег интереса, односно јавног грађевинског земљишта, од парцела које имају другу намену, односно од осталог грађевинског земљишта
2.2.	грађевинска линија	грађевински објект поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом. За постојеће објекте, чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом, израда термоизолације од 8cm се неће сматрати променом грађевинске линије. Грађевинска линије је обавезујућа за изградњу свих објеката на грађевинској парцели
2.3.	осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу

		регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
2.4.	гранична линија зоне	нема посебних напомена
2.5.	остало	нема посебних напомена
3.0.	<u>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	
3.1.	постављање објекта - положај 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.
3.2.	постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50м од граница грађевинске парцеле, сем у ужем центру града, где је могуће постављање објекта на међи
3.3.	удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,0м
3.4.	услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
3.5.	највећа дозвољена спратност објеката	П+6, могућа изградња подземних етажа; уколико је постојећа спратност објеката у блоку већа, таква се и задржава, могућа је већа спратност од П+6 за чисто пословне објекте
3.6.	највећа дозвољена висина објеката	до 27,0м, више од 27,0м за чисто пословне објекте у зависности од спратности веће од П+6, рекламни тотеми - стубови до 45,0м
3.7.	услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
3.8.	архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
3.9.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
3.10.	постављање ограде	грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40м
3.11.	паркирање и гаражирање	гаражу/паркинг простор предвидети на за ту намену предвиђеној грађевинској парцели; број гаражних/паркинг места – најмање 200; изузетак су центри насеља за које треба планирати најмање 20 паркинг места
3.12.	услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
3.13.	услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
3.14.	услови: заштите животне средине,	мере заштите према нормативима и прописима за

	хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	конкретну област
3.15.	посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
3.16.	остало	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% комплекса

10.17. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-24.

Б.3. Пословне и радне зоне:

Б.3.3. ПОСЛОВНО - ТРГОВИНСКИ КОМПЛЕКС

Б.3.5. ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР УЗ СПОРТСКИ ОБЈЕКАТ

	Правила грађења	Табела ПГ-24.
број	назив параметра	параметар
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	пословање и сајам
1.2.	намена - допунска, могућа	трговина, простор за изложбено - сајамске манифестације, угоститељство, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, сервисне услуге, рекреација
1.3.	намена - забрањена	становање, јавне функције
1.4.	индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 70%
1.5.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 2,1
1.6.	услови за образовање грађевинске парцеле	величина комплекса усаглашава се са технолошким условима и потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима
1.7.	остало	нема посебних напомена
2.0.	<u>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА</u>	
2.1.	регулациона линија	регулациона линија је линија разграничења парцела за површине и објекте од општег интереса, односно јавног грађевинског земљишта, од парцела које имају другу намену, односно од осталог грађевинског земљишта
2.2.	грађевинска линија	грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом. Грађевинска линије је обавезујућа за изградњу свих објеката на грађевинској парцели.
2.3.	осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
2.4.	гранична линија зоне	гранична линија зоне треба да има линеарно зеленило у појасу ширине 3,0м
2.5.	остало	нема посебних напомена
3.0.	<u>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	
3.1.	постављање објекта - положај 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.
3.2.	постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50 м од граница грађевинске парцеле
3.3.	удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,0м
3.4.	услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
3.5.	највећа дозвољена спратност објеката	П+3, могућа изградња подземних етажа
3.6.	највећа дозвољена висина објеката	18,0м
3.7.	услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
3.8.	архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
3.9.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
3.10.	постављање оградe	грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 3,0м
3.11.	паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 25 паркинг места на 1000м ² корисне површине простора; број гаража - према потреби, у комплексу
3.12.	услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
3.13.	услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
3.14.	услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област
3.15.	посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
3.16.	остало	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле

10.18. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-25.**Б.3.3. УГОСТИТЕЉСТВО И ТУРИЗАМ**

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

	Правила грађења	Табела ПГ-25.
<i>број</i>	<i>назив параметра</i>	<i>параметар</i>
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	угоститељство, туризам
1.2.	намена - допунска, могућа	пословање, комерцијалне услуге, занатске услуге, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе, трговина, култура, спорт и рекреација, становање у функцији делатности објекта
1.3.	намена - забрањена	производни објекти, складишта, становање
1.4.	индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 70%
1.5.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 2,1
1.6.	услови за образовање грађевинске парцеле	грађевинска парцела формира се у зависности од намене
1.7.	остало	нема посебних напомена
2.0.	<u>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА</u>	
2.1.	регулациона линија	регулациона линија је линија разграничења парцела за површине и објекте од општег интереса, односно јавног грађевинског земљишта, од парцела које имају другу намену, односно од осталог грађевинског земљишта
2.2.	грађевинска линија	грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом Грађевинска линије је обавезујућа за изградњу свих објеката на грађевинској парцели. .
2.3.	осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
2.4.	гранична линија зоне	гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу ширине 3,0м
2.5.	остало	нема посебних напомена
3.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
3.1.	постављање објекта - положај 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 4,50м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
3.2.	постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50м од граница грађевинске парцеле, сем у ужем центру града, где је могуће постављање објекта на међи
3.3.	удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,0м

3.4.	услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
3.5.	највећа дозвољена спратност објеката	П+4, могућа изградња подземних етажа; уколико је постојећа спратност објекта већа, таква се и задржава
3.6.	највећа дозвољена висина објеката	20,0м
3.7.	услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
3.8.	архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
3.9.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
3.10.	постављање оgrade	грађевинске парцеле могу се ограда живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40м
3.11.	паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - једно паркинг место на 10 кревета и једно паркинг место на 4 до 12 места за седење; број гаража - према потреби, у комплексу
3.12.	услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објект мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
3.13.	услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
3.14.	услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област
3.15.	посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
3.16.	остало	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле

10.19. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-26. В. ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

	Правила грађења	Табела ПГ-26.
број	назив параметра	параметар
1.0.	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
1.1.	намена - доминантна	култура
1.2.	намена - допунска, могућа	туризам, комерцијалне услуге, угоститељство, рекреација
1.3.	намена - забрањена	производни објекти, складишта, становање
1.4.	индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 70%
1.5.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 0,7
1.6.	услови за образовање грађевинске	грађевинска парцела формира се у зависности од

	парцеле	намене
1.7.	остало	нема посебних напомена
2.0.	<u>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ</u> <u>ЛИНИЈА</u>	
2.1.	регулациона линија	регулациона линија је линија разграничења парцела за површине и објекте од општег интереса, односно јавног грађевинског земљишта, од парцела које имају другу намену, односно од осталог грађевинског земљишта
2.2.	грађевинска линија	грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом. Грађевинска линије је обавезујућа за изградњу свих објеката на грађевинској парцели.
2.3.	осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
2.4.	гранична линија зоне	гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу ширине 3,0м
2.5.	остало	нема посебних напомена
3.0.	<u>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	
3.1.	постављање објекта - положај 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.
3.2.	постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50м од граница грађевинске парцеле
3.3.	удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,0м
3.4.	услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
3.5.	највећа дозвољена спратност објеката	П, могућа изградња подземних етажа
3.6.	највећа дозвољена висина објеката	20,0м
3.7.	услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе
3.8.	архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
3.9.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
3.10.	постављање ограде	грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40м; зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 2,10м уз сагласност суседа

3.11.	паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места – 30 паркинг места на 500 м ² површине простора за верски објекат и укупно 40 за споменички комплекс; за споменичке комплексе планирати и најмање 5 паркинг места за аутобусе
3.12.	услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
3.13.	услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
3.14.	услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област
3.15.	посебни услови за изградњу објеката	према условима надлежне институције за заштиту споменика културе кроз израду планова генералне регулације и планова детаљне регулације
3.16.	остало	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле

10.20. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-27.

Ц.3. ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

Правила грађења		Табела ПГ-27.
број	назив параметра	параметар
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	воде
1.2.	намена - допунска, могућа	рекреација; саобраћајнице (извана мајор корита) и пешачко-бициклистичке стазе (унутар мајор корита)
1.3.	намена - забрањена	све намене, сем наведених могућих
1.4.	индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	
1.5.	индекс изграђености грађевинске парцеле	
1.6.	услови за образовање грађевинске парцеле	мајор корито, појас приобалног земљишта до спољашње линије ножице насипа
1.7.	остало	у регулационом појасу реке није дозвољена никаква изградња, осим оне која је у функцији водотока

В. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА ПЛАНА

Графички део Плана детаљне регулације састоји се из графичких приказа постојећег стања и графичких приказа планираног стања.

Графички прикази постојећег стања:

лист П0: Орто-фото приказ обухвата Плана.....	1:5 000
лист П1: Постојећа функционална организација- подела на целине и зоне	1:5 000
лист П2: Постојећа функц. организација са претежном наменом простора.....	1:5 000

Графички прикази планираног стања:

лист 01: Границе Плана и границе планираног грађ.подручја са претежном планираном наменом површина.....	1:5 000
лист 02: Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене и нивелациони план.....	1:2 500
лист 03: Урбанистичка регулација.....	1:2 500
лист 4.1: Електроенергетска мрежа.....	1:5 000
лист 4.2: Водоводна мрежа	1:5 000
лист 4.3.: Канализациона мрежа.....	1:5 000
лист 4.4.: Гасоводна мрежа	1:5 000
лист 4.5.: ТТ мрежа.....	1:5 000
лист 05а: Начин спровођења плана генералне регулације.....	1:5 000
лист 05б: Објекти зоне заштите.....	1:5 000

Г. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

1. Одлуку о изради Плана;
2. Одлука о изменама и допуни Одлуку о изради Плана са Образложењем,
3. Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину;
4. Извод из ГУП-а Ниша;
5. Услове и документацију надлежних институција и завода;
6. Концепт Плана;
7. Извештај о обављеној стручној контроли Концепта Плана;
8. Извештај о обављеној стручној контроли Плана (утврђивање Нацрта);
9. Новински оглас о излагању на јавни увид Нацрта Плана;
10. Став обрађивача на примедбе по завршетку јавног увида;
11. Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт Плана;
12. Извештај Комисије за планове (сумирање јавног увида).

Д. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План 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, Републички геодетски завод и ЈП Завод за урбанизам Ниш. Напомена: Републичком геодетском заводу се доставља само прилог: *"Саобраћајно решење са регулациом и нивелацијом"*, у аналогном и дигиталном облику.

Доношењем овог Плана, сви планови нижег реда у планском обухвату (ПДР, РП, ДП, УП итд., које је донела Скупштина града Ниша) престају да важе (стављају се ван снаге).

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

Број: _____
Ниш, _____ 2012. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ,

Проф. др Миле Илић