



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ



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

-КОРИГОВАН НАЦРТ ПЛАНА-

Ниш, 2021. година



**ГРАД НИШ
СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА СИЋЕВО, НА ПОДРУЧЈУ
ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА
- КОРИГОВАН НАЦРТ ПЛАНА -**

**НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА
ГРАД НИШ**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА
ГРАДСКА УПРАВА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ГРАДА НИША**

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Руководилац израде Плана,

Директор,

Мариана Митић, дипл.инж.арх.
лиценца број 200 1455 14

мр Миролуб Станковић, дипл.инж.арх.

Ниш, 2021. година

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

НАРУЧИЛАЦ:	ГРАД НИШ
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	ГРАДСКА УПРАВА-УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО
ОБРАЂИВАЧ:	ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ
СТРУЧНИ ТИМ	
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Мариана Митић, дипл.инж.арх.
Полазне основе, урбанизам:	Мариана Митић, дипл.инж.арх.
Саобраћај:	Слободан Мицић, дипл.инж.грађ. Милан Милојевић, дипл.инж.сао.
Енергетска, телекомуникациона и водопривредна инфраструктура:	Марија Јанковић, дипл.инж.ел. Милан Милосављевић, дипл.инж.грађ. Весна Стојановић, дипл.инж.грађ.
Заштита животне средине:	Мара Рашковић, дипл.инж.пејз.арх.
Геодезија:	Зорица Голубовић, инж.геод. Драгомир Ивановић, геометар Александар Стојадиновић, геометар Сања Николић, геометар
Правна регулатива:	Маја Игњатовић, дипл. прав.
Техничка подршка:	Зоран Павловић, ел.тех. Марко Томовић, мат. гимн.
СТРУЧНА КОНТРОЛА:	Мр Милена Станојевић, дипл.инж.арх.

Директор,

мр Миролjub Станковић, дипл.инж.арх.

С а д р ж а ј

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ	1
-----------------------	---

1. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	2
1.2. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА	2
1.3. ПРИКУПЉЕНИ УСЛОВИ И ПОДАЦИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	5

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА	6
2.2. ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА, СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА	7
2.3. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	14
2.4. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ПОВРШИНАМА И ОБЈЕКТИМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	17
2.5. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ, СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ.....	19
2.6. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ	24
2.7. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА	26
2.8. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА, ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА	26
2.9. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ.....	29
2.10. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	35
2.11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	41

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	43
3.1.1. Врста и намена објекта који се могу градити, односно класа и намена објекта чија је изградња забрањена	43
3.1.2. Услови и начин обезбеђивања приступа грађевинској парцели/комплексу и простору за паркирање	43
3.1.3. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, и површина грађевинске парцеле.....	43
3.1.4. Положај објекта у односу на регулацију, границе грађевинске парцеле и грађевинску линију	45
3.1.5. Услови изградње других објекта на истој грађевинској парцели	46
3.1.6. Максимална висина објекта у односу на нагиб терена	47
3.1.7. Кота приземља.....	48
3.1.8. Подрумска етажа	48
3.1.9. Поткровна етажа	48
3.1.10. Ограђивање парцела.....	48
3.1.11. Постављање спољних степеница	49
3.1.12. Одводњавање површинске воде.....	49
3.1.13. Правила за реконструкцију, доградњу, адаптацију и санацију постојећих објекта	49
3.1.14. Правила за архитектонско обликовање објекта	50
3.1.15. Инжењерско-геолошки услови за изградњу објекта	50

3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ	52
3.2.1. Намена: Основно и предшколско образовање	52
3.2.2. Намена: Основна здравствена заштита	52
3.2.3. Намена: Јавна управа	52
3.2.4. Намена: Култура и информисање	52
3.2.5. Намена: Спорт и рекреација	53
3.2.6. Намена: Комуналне делатности (Пошта)	54
3.2.7. Намена: Комуналне делатности (Гробље)	55
3.2.8. Намена: Зелене површине	55
3.2.9. Намена: Становање у сеоској зони	56
3.2.10. Намена: Становање у сеоској зони (центар насеља)	58
3.2.11. Намена: Објекти производних и комерцијалних делатности (центар насеља)	59
3.2.12. Намена: Објекти производних и комерцијалних делатности	59
3.2.13. Намена: Комерцијано-услужно-пословно-производни комплекс (браунфилд локација) ..	61
3.2.14. Намена: Угоститељско-туристички садржаји (центар насеља)	63
3.2.15. Намена: Угоститељско-туристички садржаји	63
3.2.16. Намена: Верски објекат/црква	65
3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА МРЕЖА И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ	66
3.3.1. Саобраћајна инфраструктура	66
3.3.2. Електроенергетска инфраструктура	67
3.3.3. Телекомуникациона инфраструктура	69
3.3.4. Водоводна инфраструктура	71
3.3.5. Канализациона инфраструктура	72
3.4. ПРЕГЛЕД ПЛАНИРАНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА	73
3.5. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА, ОДНОСНО ПРОЈЕКТА УРБАНЕ КОМАСАЦИЈЕ	74

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Граница плана и постојеће стање коришћења простора	Р 1:2500
2. Детаљна намена површина и подела на карактеристичне целине	Р 1:2500
3.1. Саобраћајна инфраструктура: Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и карактеристичним нормалним профилима јавних саобраћајница	Р 1:1000
3.2. Површине јавне намене: План регулације са аналитичко-геодетским елементима за обележавање	Р 1:2500
4. План грађевинских парцела и смернице за спровођење	Р 1:2500
5. Грађевинске линије и спратност објеката	Р 1:1000
6.5. Мреже и објекти инфраструктуре: Синхрон план	Р 1:1000

В... ДОКУМЕНТАЦИЈА

Г... ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

На основу члана 35. став. 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20) и члана 37. тачка 6. Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", бр. 88/08, 143/16 и 18/19),

Скупштина Града Ниша, на седници одржаној __. __. 2021. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА СИЋЕВО, НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА -КОРИГОВАН НАЦРТ ПЛАНА-

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

План детаљне регулације насеља Сићево, на подручју Градске општине Нишка Бања, у даљем тексту: "План", ради се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације насеља Сићево, на подручју Градске општине Нишка Бања ("Сл.лист града Ниша", бр.127/18), у даљем тексту: Одлука о изради.

План се израђује за део подручја у обухвату Просторног плана административног подручја Града Ниша 2021. ("Службени лист Града Ниша", бр.45/11), на основу иницијативе Главног урбанисте Града Ниша бр. 4-51/2018-02 од 22.11.2018.године, односно на основу Програма развоја Града Ниша за 2018.годину ("Сл.лист града Ниша", бр.138/17), Поглавље"2.1. Студијска, урбанистичка и планска документација - уређење простора".

Плански обухват износи **79,26ha**.

Циљ израде Плана је дефинисање детаљне намене земљишта; попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте; трасе и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру; мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина; локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат или расписује конкурс, као и утврђивање правила уређења и правила грађења по зонама.

Упоредо са израдом Плана, извршена је анализа критеријума за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја Плана на животну средину, на основу које је Градска управа града Ниша - Секретаријат за планирање и изградњу, уз претходно мишљење Секретаријата за привреду, одрживи развој и заштиту животне средине, донела Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације насеља Сићево, на подручју Градске општине Нишка Бања ("Сл.лист града Ниша", бр.127/18).

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

1. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ

План се ради на основу:

- Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18,31/19, 37/19-др.закон и 9/20), у даљем тексту: Закон,
- Статута Града Ниша ("Сл.лист Града Ниша", бр.88/08, 143/16и18/19),
- Одлуке о изради ("Сл. лист Града Ниша", бр.127/18),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр.32/19).

1.1.2. Плански основ

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

1.2. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Подручје Плана налази се источно од центра Ниша, у северном делу подручја Градске општине Нишка Бања. Подручје Плана обухвата катастарске парцеле у оквиру катастарске општине Сићево. Планом се разрађује подручје од око **79ha** (79,26ha).

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

Подручје у границама Плана обухвата земљиште у грађевинском подручју сеоског насеља и земљиште ван границе грађевинског подручја (пољопривредно земљиште и заштитно зеленило). **Грађевинско подручје** у обухвату Плана дефинисано је границама катастарских парцела и регулативама новопланираних саобраћајница.

Граница грађевинског подручја поклапа са границом описа планског подручја која почиње се у граничној тачки катастарских парцела број 1701 и 1714 КО Сићево, од ове тачке ка североистоку прати северну границу катастарских парцела број 1716, 1723, новопланирану саобраћајницу, пресеца новопланирану саобраћајницу и даље правцем североистока прати северну границу парцела бр. 1772, 1771, 1776, 1777, 1778, у скретању на југ прати источну границу катастарских парцела бр. 1778, 1761, 1760, 1759, 1752, 1740/1, 1749, до граничне тачке парцела бр.1789/4 и 1789/5. Од ове тачке ка истоку северном границом парцеле бр.1789/5, у прелому на југоисток прати источну границу парцела бр. 2117, 2118, северну границу парцела бр.2119, 2121, 2126,2127,2095,североисточну границу парцела бр. 2088, 2082/1, 2080, 2081 продуженим правцем пресеца новопланирану саобраћајницу, у прелому на југозапад прати југоисточну регулациону линију до граничне тачке парцела бр.2665/1 и 2665/2. Одавде ка југу наставља источном границом парцела бр.2665/1, 2662, 2661/2, пресеца новопланирану саобраћајницу и даље истим правцем источном границом парцела бр.2936, 2937, у прелому на југозапад јужном границом парцела бр.2937, 2939, 2940, 2946, источном границом парцела бр.2983, 2982, 2981, 2980/2, 2980/1, 2979, 2967, 2966/1, 8267 до граничне тачке 6430/2 и 6431/2 и даље истим правцем делом источном границом парцеле бр.8627 источном границом парцеле 6425 до граничне тачке парцеле бр.6425 и 6426. Од ове тачке ка западу прати северну границу парцеле бр.6720/1 до пресека са новопланираном регулационом линијом, у прелому на југоисток источном регулационом линијом, правцем југозапада прати јужну границу парцела бр.6333, 6325, 8208/1, 6314, 6307/1, источну границу парцеле бр.6791, у прелому на северозапад прати јужну границу парцела бр.6791, 6793, 6804, 6265/2 до граничне тачке парцела 6264 и 6265/1. Одавде ка северу прати западну границу парцела бр.6265/2, 6267, пресеца новопланирану саобраћајницу и даље истим правцем прати парцелу

бр.3244/1, југоисточну границу парцела бр.2444/2, 2440, југозападну границу парцела бр.2441, 2434, јужну границу парцеле бр.3262, 3264, источну границу парцеле бр.3264, северну границу парцеле бр.3263 до граничне тачке парцела бр.3274 и 3275. Од ове тачке ка североистоку прати западну границу парцела бр.3269, 3273, северну границу парцела бр.3273, 3270/1, 3270/2, 2416, 2410 до граничне тачке парцела 2410 и 2411/1, о д ове тачке ка североистоку пресеца парцеле бр 2411/1 и 2411/2, у прелому на северозапад јужном , западном границом парцеле бр. 2411/3, пресеца новопланирану саобраћајницу, прати северну регулациону линију и даље истим правцем прати северну границу парцела бр. 1705, 1715 и 1714 до почетне тачке.

Попис целих и делова катастарских парцела у обухвату Плана, на територији КО Сићево:

кп.бр. 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731/1, 1731/2, 1732/1, 1732/2, 1733/1, 1733/2, 1735, 1736, 1737/1, 1737/2, 1738, 1739, 1740/1, 1740/2, 1740/3, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1776, 1777, 1778, 1789/5, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 2080, 2081, 2082/1, 2082/2, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2095, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141/1, 2141/2, 2142, 2143, 2144/1, 2144/2, 2144/3, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153/1, 2153/2, 2153/3, 2154, 2155, 2156/1, 2156/2, 2157, 2158, 2159, 2160/1, 2160/2, 2160/3, 2161, 2162/1, 2162/2, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2176/1, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197/1, 2197/2, 2197/3, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204/1, 2204/2, 2204/3, 2205, 2206/1, 2206/2, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221/1, 2221/2, 2221/3, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241/1, 2241/2, 2242, 2243, 2244, 2245/1, 2245/2, 2246, 2247, 2248, 2249/1, 2249/2, 2249/3, 2250/1, 2250/2, 2250/3, 2250/4, 2250/5, 2250/6, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261/1, 2261/2, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267/1, 2267/2, 2268/1, 2268/2, 2268/3, 2268/4, 2269/1, 2269/2, 2270/1, 2270/2, 2270/3, 2271, 2272/1, 2272/2, 2272/3, 2272/4, 2273, 2274/1, 2274/2, 2274/3, 2274/4, 2274/5, 2274/6, 2274/7, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294/1, 2294/2, 2295, 2296, 2297, 2298/1, 2298/2, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310/1, 2310/2, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315/1, 2315/2, 2315/3, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324/1, 2324/2, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340/1, 2340/2, 2340/3, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383/1, 2383/2, 2383/3, 2383/4, 2384, 2385, 2386/1, 2386/2, 2386/3, 2387, 2388, 2389, 2390/1, 2390/2, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396/1, 2396/2, 2396/3, 2397/1, 2397/2, 2397/3, 2397/4, 2397/5, 2397/6, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411/1, 2411/2, 2411/3, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422/1, 2422/2, 2423/1, 2423/2, 2424, 2425, 2426, 2427/1, 2427/2, 2428/1, 2428/2, 2428/3, 2429/1, 2429/2, 2429/3, 2430/1, 2430/2, 2430/3, 2431/1, 2431/2, 2432, 2433, 2434, 2440, 2441, 2442, 2443/1, 2443/2, 2443/3, 2443/4, 2443/5, 2444/1, 2444/2, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473/1, 2473/2, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483/1, 2483/2, 2483/3, 2483/4, 2483/5, 2483/6, 2483/7, 2483/8, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497/1, 2497/2, 2498/1, 2498/2, 2499, 2500, 2501/1, 2501/2, 2501/3, 2502/1, 2502/2, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514/1, 2514/2, 2514/3, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521/1, 2521/2, 2522, 2523/1, 2523/2, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533/1, 2533/2, 2534, 2535, 2536/1, 2536/2, 2537, 2538, 2539, 2540/1, 2540/2, 2540/3, 2541, 2542/1, 2542/2, 2543/1, 2543/2, 2544/1, 2544/2, 2545/1, 2545/2, 2546/1, 2546/2, 2546/3, 2547, 2548/1, 2548/2, 2548/3, 2549/1, 2549/2, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559/1, 2559/2, 2560/1, 2560/2,

2561, 2562/1, 2562/2, 2563/1, 2563/2, 2564, 2565/1, 2565/2, 2565/3, 2565/4, 2566/1, 2566/2, 2567/1, 2567/2, 2568, 2569, 2570/1, 2570/2, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576/1, 2576/2, 2577/1, 2577/2, 2578/1, 2578/2, 2579, 2580/1, 2580/2, 2581/1, 2581/2, 2582, 2583, 2584/1, 2584/2, 2584/3, 2585, 2586/1, 2586/2, 2586/3, 2587/1, 2587/2, 2587/3, 2587/4, 2588, 2589/1, 2589/2, 2590/1, 2590/2, 2590/3, 2591/1, 2591/2, 2592/1, 2592/2, 2593/1, 2593/2, 2593/3, 2594/1, 2594/2, 2595/1, 2595/2, 2596/1, 2596/2, 2596/3, 2596/4, 2597, 2598/1, 2598/2, 2599, 2600/1, 2600/2, 2600/3, 2600/4, 2601, 2602/1, 2602/2, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607/1, 2607/2, 2608/1, 2608/2, 2608/3, 2608/4, 2609/1, 2609/2, 2609/3, 2610, 2611/1, 2611/2, 2611/3, 2612, 2613, 2614, 2618, 2620, 2621, 2625, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640/1, 2640/2, 2641/1, 2641/2, 2642, 2643, 2647/1, 2647/2, 2647/3, 2647/4, 2647/5, 2647/6, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661/1, 2661/2, 2662, 2663, 2664, 2665/1, 2936, 2937, 2938, 2939, 2940, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946, 2966/1, 2966/2, 2967, 2979, 2980/1, 2980/2, 2981, 2982, 2983, 2984, 2985, 2986, 2987, 2988, 2989, 2990, 2991, 2992, 2993, 2994, 2995/1, 2995/2, 2996, 2997/1, 2997/2, 2997/3, 2998, 2999, 3000, 3001/1, 3001/2, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006/1, 3006/2, 3006/3, 3007, 3008, 3009, 3010, 3011/1, 3011/2, 3012/1, 3012/2, 3012/3, 3012/4, 3012/5, 3013, 3014, 3015, 3016, 3017, 3018/1, 3018/2, 3019/1, 3019/2, 3020/1, 3020/2, 3020/3, 3020/4, 3020/5, 3021, 3022, 3023, 3024, 3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030, 3033, 3034, 3035, 3036, 3037/1, 3037/2, 3038, 3039, 3040, 3041, 3042, 3043, 3044, 3045/1, 3045/2, 3045/3, 3046, 3047, 3048/1, 3048/2, 3049, 3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062, 3063, 3064, 3065, 3066, 3067, 3068/1, 3068/2, 3069/1, 3069/2, 3070, 3071/1, 3071/2, 3072, 3073, 3074, 3075, 3076, 3077, 3078, 3079, 3080, 3081, 3082, 3083/1, 3083/2, 3084, 3085, 3086/1, 3086/2, 3087, 3088, 3089, 3090, 3091, 3092, 3093, 3094, 3095, 3096/1, 3096/2, 3096/3, 3097, 3098, 3099, 3100, 3101/1, 3101/2, 3102, 3103, 3104/1, 3104/2, 3105, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117, 3118, 3119, 3120, 3121, 3122, 3123, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128, 3129, 3130, 3131, 3132, 3133, 3134, 3135, 3136, 3137, 3138, 3139/1, 3139/2, 3140, 3141, 3142, 3143, 3144, 3145, 3146, 3147, 3148, 3149, 3150, 3151, 3152, 3153, 3154, 3155, 3156, 3157, 3158, 3159, 3160, 3161, 3162, 3163, 3164, 3165/1, 3165/2, 3166, 3167, 3168, 3169, 3170, 3171, 3172/1, 3172/2, 3173, 3174, 3175, 3176, 3177, 3178/1, 3178/2, 3178/3, 3178/4, 3178/5, 3179, 3180, 3181, 3182, 3183, 3184, 3185, 3186, 3187, 3188, 3189, 3190, 3191, 3192, 3193, 3194, 3195, 3196/1, 3196/2, 3197, 3198, 3199, 3200, 3201/1, 3201/2, 3201/3, 3201/4, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206, 3207, 3208, 3209, 3210, 3211, 3212, 3213, 3214, 3215, 3216, 3217/1, 3217/2, 3218/1, 3218/2, 3219/1, 3219/2, 3219/3, 3219/4, 3220/1, 3220/2, 3220/3, 3221, 3222, 3223, 3224, 3225, 3226, 3227, 3228, 3229, 3230, 3231, 3232, 3233, 3234, 3235, 3236, 3237, 3238, 3239, 3240, 3241, 3242, 3243, 3244/2, 3244/3, 3244/4, 3262, 3264, 3265, 3266, 3267/1, 3267/2, 3268, 3269, 3270/1, 3270/2, 3271, 3273, 6265/2, 6267, 6269/1, 6269/2, 6270, 6271, 6272/1, 6272/2, 6273, 6274, 6275/1, 6275/2, 6276, 6277, 6278, 6279, 6280, 6281, 6282, 6283, 6284, 6285, 6286/1, 6286/2, 6286/3, 6286/4, 6287, 6288, 6289, 6290, 6291, 6292, 6293/1, 6293/2, 6294, 6295, 6296, 6297, 6298, 6299, 6300, 6301, 6302/1, 6302/2, 6303, 6304, 6305/1, 6305/2, 6306, 6307/1, 6307/2, 6314, 6315, 6316, 6317, 6318, 6319, 6320, 6321, 6322, 6323, 6324/1, 6324/2, 6325, 6333, 6334, 6335, 6336, 6337, 6338, 6339, 6340, 6341, 6342, 6343, 6344, 6345, 6347, 6348, 6349, 6350, 6351, 6352, 6353, 6354, 6355, 6356, 6357, 6358, 6359, 6360, 6361/1, 6361/2, 6361/3, 6361/4, 6362, 6363, 6364, 6365/1, 6365/2, 6365/3, 6365/4, 6366, 6367, 6368, 6369, 6370, 6371, 6372, 6373, 6374, 6375, 6376, 6377, 6378, 6379, 6380, 6381, 6382, 6383, 6384, 6385, 6386, 6387, 6388, 6389, 6390, 6391, 6392, 6393, 6394/1, 6394/2, 6394/3, 6395/1, 6395/2, 6395/3, 6396, 6397, 6398, 6399, 6400, 6401/1, 6401/2, 6402/1, 6402/2, 6402/3, 6403/1, 6403/2, 6404/1, 6404/2, 6405, 6406, 6407, 6408/1, 6408/10, 6408/2, 6408/3, 6408/4, 6408/5, 6408/6, 6408/7, 6408/8, 6408/9, 6409, 6410, 6411, 6412, 6413, 6414, 6415, 6416, 6417, 6418, 6419, 6420, 6421, 6422, 6423, 6424, 6425, 6791, 6792, 6793, 6804, 8208/1, 8208/2, 8244, 8252, 8254, 8627 КО Сићево.

План се ради на ажурним катастарским и ортофото подлогама.

Граница Плана дата је на графичком прилогу Карта бр.1 *Граница плана и постојеће стање коришћења простора.*

1.3. ПРИКУПЉЕНИ УСЛОВИ И ПОДАЦИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

СПИСАК ИНСТИТУЦИЈА ОД КОЈИХ СУ ПОТРАЖИВАНИ/ПРИБАВЉЕНИ УСЛОВИ И ПОДАЦИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА				
	Институција	датум упућивања захтева	датум добивања услова	број предмета
1	Министарство одбране - Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Београд	28.08.2019.	13.09.2019.	17154-4
2	ЈП Електромрежа Србије а.д. Београд	30.08.2019.	11.09.2019	130-00- UTD-003- 1128/2019- 002
4	ЈП "Пошта Србије", Београд, Радна јединица Ниш	28.08.2019.	13.09.2019.	2019- 144350/2
5	ЈП Транснафта, Београд	30.08.2019.	04.09.2019.	9609/1- 2019
6	Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре/Сектор за просторно планирање и урбанизам, Београд	28.08.2019.	16.09.2019.	350-01- 01665/2019 -11
7	Министарство унутрашњих послова, Одсек за ванредне ситуације Ниш	30.08.2019.	02.09.2019.	217-758/19
8	Предузеће за телекомуникације а.д. "Телеком Србија" Дирекција за технику - Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш	30.08.2019.	04.09.2019.	A334- 392088/2- 2018
9	Градска управа Града Ниша/ Секретаријат за имовинско-правне послове	28.08.2019.	18.09.2019.	9849/2019- 04
10	Градска управа Града Ниша/ Секретаријат за заштиту животне средине	30.08.2019.	12.09.2019.	501- 88/2019-14
11	ЈКП "Дирекција за јавни превоз Града Ниша"	28.08.2019.	06.09.2019.	2119/19
12	ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш	28.08.2019.	16.09.2019.	29916/2
13	ЈП "Дирекција за управљање и развој Нишке Бање"	28.08.2019.	--	--
14	Завод за заштиту споменика културе Ниш	28.08.2019.	--	--
15	Завод за заштиту природе Србије	28.08.2019.	30.09.2019.	019-2675/2
16	Електродистрибуција Ниш	28.08.2019.	--	--
17	"Теленор" д.о.о. Нови Београд	28.08.2019.	--	--
18	"VIP Mobile" д.о.о. Нови Београд	28.08.2019.	--	--
19	ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА д.о.о. Београд "ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА НИШ"	30.08.2019.	12.06.2020.	8П.1.0.0.- Д.10.23.- 160 186/1

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА

Према фактичком стању изграђености, предвиђеној концепција уређења и правацу пружања доминантне насељске саобраћајнице (општинског пута бр.16), планско подручје подељено је на две просторне целине:

- просторну целину "А", која обухвата део планског подручја северно од општинског пута
- просторну целину "Б", која обухвата део планског подручја јужно од доминантне насељске саобраћајнице (ОП-16) све до јужне границе Плана.

Свака просторна целина обухвата део грађевинског земљишта али и део пољопривредног, шумског (мали проценат) и водног земљишта.

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

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

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

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

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

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

1. Јавне службе
 - основно образовање
 - предшколско образовање
 - основна здравствена заштита (амбуланта)
 - јавна управа (месна канцеларија)
2. Култура и информисање
 - мултифункционални објект културе
3. Спорт и рекреација
 - спортски терен
4. Комуналне делатности
 - пошта
 - гробље
 - трафостанице
 - резервоар водоснабдевања
5. Саобраћајне површине
 - саобраћајнице и паркинзи
6. Зелене површине
 - парковско зеленило
 - парковско зеленило(спомен парк)
 - заштитно зеленило
 - заштитно зеленило (парк шума)
 - заштитно зеленило (видиковац)
7. Централне функције
8. Становање
 - становање у сеоској зони

9. Пословна и радна зона
 - производне и комерцијалне делатности
 - комерцијално-услужно-пословно-производни комплекс (браунфилд локација)
 - угоститељско- туристички садржаји
10. Верски објекат/црква

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

2.2.1. Површине јавне намене

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

ПОВРШИНЕ ЗА САОБРАЋАЈ

Саобраћајне површине обухватају усаобраћајнице, пешачке стазе и пешачко-колске прилазе, паркинге и сл.

Одвијање саобраћаја унутар планског подручја планира се сабирним и приступним саобраћајницама, које треба да обезбеде приступ до сваке грађевинске парцеле. Преиспитаће се све саобраћајнице, односно деонице спорне за безбедно одвијање моторног и пешачког саобраћаја, као и за спровођење имовинске припреме. У оквиру саобраћајних површина планирана је јавна инфраструктура, за адекватно комунално опремање грађевинског земљишта.

ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

1. Област образовања—предвиђа се планско сагледавање постојећег комплекса основног (осморазредна основна школа) и предшколског образовања, са циљем пружања основног образовања, као и припремног предшколског програма коме ће гравитирати и околна насеља Островица и Равни До,
 - **Основна намена** (заступљеност 70-100%): основно и предшколско образовање
 - **Компатибилне намене**(заступљеност 30-0%): култура, здравство, спорт и рекреација, дечија и социјална заштита, администрација, становање у функцији основне делатности (домар), уређено зеленило, инфраструктурни објекти (техничка и комунална инфраструктура)
2. Област здравствене заштите (примарна здравствена заштита) - планско сагледавање активности на уређењу постојећег комплекса амбуланте
 - **Основна намена** (заступљеност 70-100%): здравствена станица (амбуланта)
 - **Компатибилне намене** (заступљеност 30-0%): администрација, апотека, спорт и рекреација, комерцијалне делатности, уређено зеленило, инфраструктурни објекти (техничка и комунална инфраструктура)
3. Област културе - планско сагледавање активности на уређењу постојећег комплекса галерије (локовне колоније). У циљу проширења постојећих просторних капацитета и афирмације културе кроз рад ликовне, књижевне и графичке радионице, плански се предвиђа мултифункционални простор, на месту некадашње Соур Аик Ниш земљорадничке виноградарске задруге.
 - **Основна намена** (заступљеност 70-100%): култура, информисање
 - **Компатибилне намене** (заступљеност 30-0%): јавна управа и администрација, комерцијалне услуге, угоститељство, трговина, занатске услуге, уређено зеленило, инфраструктурни објекти (техничка и комунална инфраструктура).

КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

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

Комуналне делатности – пошта

- **Основна намена** (заступљеност 80-100%): пошта, јавна управа и државни органи, комунална администрација, здравство
- **Компатибилне намене** (заступљеност 20-0%): комерцијалне услуге, инфраструктурни објекти (техничка и комунална инфраструктура)

Комуналне делатности – гробље

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

Постојеће гробље се задржава, уз планско проширења капацитета.

СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

Простори намањени спорту и рекреацији се третирају као површина (јавне и/или остале намене), а планирају се у мери у којој ће пружити повољне услове за бављење становништва спортом и рекреацијом. Објекти и пратећи садржаји лоцирани су тако да омогућавају реализацију спортских активности близу месту становања.

Спортски терен

- **Основна намена** (заступљеност 70-100%): спорт и рекреација
- **Компатибилне намене** (заступљеност 30-0%): трговина, угоститељство, комерцијалне и услужне делатности, администрација, здравство, инфраструктурни објекти (техничка и комунална инфраструктура)

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

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

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

Заштитно зеленило на планском подручју предвиђа се као средство ублажавања дејства негативних појава повећавајући масив зеленила. У зависности од потреба, појас заштитног зеленила формираће се као линеарно зеленило дуж саобраћајница и око комуналних објеката. Овој категорији зеленила припада зеленило које се појављује на површинама у секундарној улози (пратећој) у односу на основну намену јавних објекта. Препоручује се формирање повезаних зелених површина. Постављене границом парцеле имаће заштитну функцију, изолацију комплекса од околних саобраћајница и суседних садржаја.

Спомен парк - простор уређеног зеленила са функцијом меморијалног парка у чијем се средишњем делу налази споменик незнатом јунаку из Другог светског рата. Старо гробље, које је ван употребе, потребно је парковски обликовати у духу са споменичком архитектуром.

Парк шума - потес уређеног високог зеленила са улогом заштитног појаса између комплекса насељског гробља и налеглих планираних намена, без могућности узгајања пољопривредних производа и биљних култура на датом потесу, с обзиром да је простор парк шуме на нижој коти од планираног комплекса за сахрањивање.

Парковско зеленило

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

Уређено заштитно зеленило

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

2.2.2. Површине остале намене

ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ

Планом се предвиђа стварање просторног оквира за формирање центра насеља са јавним, пословним, угоститељским и услужним функцијама.

Приградски центар обухвата простор површине од 6.75ha који се протеже кроз обе просторне целине, са следећим наменама: становање, основно и предшколско образовање, здравствена заштита, администрација, култура, као и садржаји са трговачким и услужним функцијама (галерија, трговина, услужне делатности, угоститељство, винарија...) пешачки повезане са осталим налеглим наменама.

Проширењем постојећих и изградњом нових просторних капацитета и интеграцијом у туристичку понуду укључење приватног сектора, допринеће се развоју културе и бољем промовисању рада и досадашњих достигнућа ликовне, књижевне колоније и графичке радионице, смештене у згради старе основне школе, као најстарије уметничке колоније на Балкану, основане давне 1905. године по идеји и уз залагање српске сликарке Надежде Петровић, по којој је село Сићево и препознатљиво на европској мапи културних догађаја. Како зграда ликовне колоније представља евидентирано културно добро, односно споменик културе од изузетног значаја, потребно је налегли простор, заједно са садржајима овог мултифункционалног објекта културе, третирати као **амбијенталну целину** у форми уређеног вишенаменог простора, који је обogaћен садржајима традиционалног и модерног угоститељства и наменске трговине (винарија, гастрономска понуда, сувенири, пласирање мануфактурних производа и сл.). Простор амбијенталне целине се може састојати из више правилних делова међусобно повезаних, различито тематски конципираних и прожетих вртним елементима - чесма, фонтана, жардињере, скулптуре (где је то могуће), уз одговарајући мобилијар за седење, корпе за отпатке, осветљење (канделабре), справе за игру деце, мурале, мозаике и сличне радове који би помогли афирмацији аутора из области примењене уметности.

Дозвољавају се интервенције у простору које неће угрозити заштићено непокретно културно добро, већ допринети заштити и очувању његових споменичких вредности, презентацији културно-историјског наслеђа и његовим интегрисањем у туристичку понуду села Сићево и ГО Нишка Бања.

СТАНОВАЊЕ

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

Становање у сеоској зони (насељски центар)

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

Становање у сеоској зони

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

ПОСЛОВНА И РАДНА ЗОНА

Предвиђа се заокруживање постојећих капацитета уз опремање нових простора (у оквиру планираног насељског центра и потеса дуж доминантних насељских саобраћајница) за пословно-комерцијалне садржаје, трговинске комплексе, као и мала и средња предузећа која према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоцирана у стамбеном насељу, тако да њихове функције не изазивају негативан утицај.

Како би се повећао ниво услуга, потребно је реализовати или унапредити сарадњу јавног и приватног сектора, локалних и невладиних организација, али и организовати комплементарне садржаје постојећој организацији у насељу.

Производне и комерцијалне делатности (насељски центар)

- **Основна намена** (заступљеност 51-100%): специјализована производња, прерада и складиштење воћа, винарија, хладњача, пословање, комерцијалне делатности, угоститељство, трговина
- **Компатибилне намене** (заступљеност 49-0%): администрација, услуге, занатство, угоститељство, сервиси, уређено зеленило, инфраструктурни објекти (техничка и комунална инфраструктура)

Производне и комерцијалне делатности

- **Основна намена** (заступљеност 70-100%): производња, прерада и складиштење пољопривредних производа и воћа, складиштење, хладњача, пословање, комерцијалне делатности, трговина
- **Компатибилне намене** (заступљеност 30-0%): администрација, услуге, занатство, сервиси, угоститељство, уређено зеленило, инфраструктурни објекти (техничка и комунална инфраструктура)

Комерцијално-услужно-пословно-производни комплекс (браунфилд локација)

Простор на кп.бр. 2647/1 КО Сићево сагледан је као браунфилд локација, односно као недовољно искоришћен комплекс производних и комерцијалних објеката, који се плански предвиђа за урбану трансформацију, афирмацију и поновну употребу уз планско дефинисање нових одрживих функција, обнову, адаптацију и реконструкцију постојећих објеката али и изградњу нових садржаја.

Увођење нових простора (култура, образовање, рекреација, слободно време, забава...) адекватно опремљених урбаним мобилијаром и зеленилом, допринело би интеграцији локације са околним, налеглим садржајима и повећању атрактивности потеса, како за локално становништво, тако и за нове кориснике локације и потенцијалне инвеститоре.

- **Основна намена** (заступљеност 51-100%): комерцијалне и услужне делатности, пословање, култура, туризам, производња, трговина
- **Компатибилне намене** (заступљеност 49-0%): образовање, рекреација, угоститељство, хотелијерство, администрација, занатство, сервис, уређено зеленило, инфраструктурни објекти (техничка и комунална инфраструктура)

Угоститељско-туристички садржаји (насељски центар)

- **Основна намена** (заступљеност 70-100%): туризам, угоститељство, хотелијерство, спорт и рекреација, дом за старе (површина остале намене)
- **Компатибилне намене** (заступљеност 30-0%): пословање, комерцијалне и услужне делатности, занатство, уређено зеленило, инфраструктурни објекти (техничка и комунална инфраструктура)

Угоститељско-туристички садржаји

- **Основна намена** (заступљеност 70-100%): туризам, угоститељство, хотелијерство, спорт и рекреација
- **Компатибилне намене** (заступљеност 30-0%): пословање, комерцијалне и услужне делатности, занатство, уређено зеленило, инфраструктурни објекти (техничка и комунална инфраструктура)

Објекти и површине за туристичко-угоститељске садржаје предвиђају се и у оквиру других планираних намена.

ВЕРСКИ ОБЈЕКАТ

Задржава се постојећи верски објекат, као интегрисани део насељских функција Целине Б (црква Светог пророка Илије, на комплексу површине 0,51ha) једна је од цркава Сићевачке парохије, која је у саставу Православне нишке епархије. Храм посвећен светом пророку Илији, изграђен је пре 1865. године, а звоник у његовој порти 2010.године.

Концепт будућег развоја подразумева могућност изградње нових цркава на одговарајућим локацијама у оквиру свих намена, уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

- **Основна намена** (заступљеност 80-100%): верски објекат (црква)
- **Компатибилне намене** (заступљеност 20-0%): култура, наменска трговина, уређено зеленило, инфраструктурни објекти.

2.2.3. Биланс површина

Ознака	Намена	ПЛАН укупно (ha)	у односу на укупну површину Плана (%)
	ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА	79,26	100,0
	ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	79,26	100,0
	Површина саобраћајница	4,72	5,96
	Јавна површина у функцији саобраћаја	1,57	1,97
	Јавна површина у функцији насељског трга	0,15	0,19
	Уређено зеленило у профилу саобраћајнице/прилаза	0,07	0,09
	Водно земљиште	0,45	0,57
A/	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	0,65	0,82
A/1.	Образовање	0,41	0,52
A/1.1.	Основно и предшколско образовање	0,41	0,52
A/2.	Здравствена заштита	0,08	0,10
A/2.1.	Амбуланта	0,08	0,10
A/3.	Управа и државни органи	0,04	0,05
A/3.1.	Јавна управа	0,04	0,05
A/4.	Култура и информисање	0,12	0,15
A/4.1.	Мултифункционални објект културе	0,12	0,15
Б/1.	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА	2,02	2,56
Б/1.1.	Спортски терен	2,02	2,56
В/1.	КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	2,10	2,65
В/1.1.	Гробље	1,95	2,46
В/1.2.	Пошта	0,03	0,04
В/1.3.	Резервоар водоснабдевања	0,12	0,15
Г1.	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	15,00	19,00
Г/1.1.	Парковско зеленило	0,24	0,30
Г/1.2.	Парковско зеленило (спомен парк)	0,27	0,34
Г/1.3.	Заштитно зеленило	11,29	14,23
Г/1.4.	Заштитно зеленило (парк шума)	2,25	2,84
Г/1.5.	Заштитно зеленило (видиковац)	0,94	1,19
Д/1.	СТАНОВАЊЕ	49,97	63,00
Д/1.1.	Становање у сеоској зони	46,02	58,00
Д/1.2.	Становање у сеоској зони (центар насеља)	3,95	5,00
Е/1.	ПОСЛОВНА И РАДНА ЗОНА	2,61	3,29
Е/1.1.	Производне и комерцијалне делатности (центар насеља)	0,30	0,38

E/1.2.	Производне и комерцијалне делатности	0,56	0,71
E/1.3.	Комерцијално-услужно-пословно-производни комплекс (браунфид локација)	1,28	1,61
E/1.4.	Угоститељско-туристички садржаји (центар насеља)	0,12	0,15
E/1.5.	Угоститељско-туристички садржаји	0,47	0,59
Ж/1.	ВЕРСКИ ОБЈЕКАТ	0,11	0,14
Ж/1.1.	Црква	0,11	0,14

ЦЕЛИНА А

Ознака	Намена	укупно (ha)	у односу на целину А (%)
	ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ	22,36	100,0
	Површина саобраћајница	1,52	6,80
	Јавна површина у функцији саобраћаја	0,24	1,03
	Водно земљиште	0,45	2,02
Б/1.	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА	2,02	9,08
Б/1.1.	Спортски терен	2,02	9,08
В/1.	КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	1,95	8,72
В/1.1.	Гробље	1,95	8,72
Г1.	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	5,97	26,70
Г/1.1.	Парковско зеленило	0,24	1,04
Г/1.3.	Заштитно зеленило	2,54	11,36
Г/1.4.	Заштитно зеленило (парк шума)	2,25	10,07
Г/1.5.	Заштитно зеленило (видиковац)	0,94	4,20
Д/1.	СТАНОВАЊЕ	9,18	41,05
Д/1.1.	Становање у сеоској зони	8,88	39,71
Д/1.2.	Становање у сеоској зони (центар насеља)	0,30	1,34
Е/1.	ПОСЛОВНА И РАДНА ЗОНА	1,03	4,61
E/1.2.	Производне и комерцијалне делатности	0,56	2,50
E/1.5.	Угоститељско-туристички садржаји	0,47	2,10

ЦЕЛИНА Б

Ознака	Намена	укупно (ha)	у односу на целину Б (%)
	ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ	56,90	100,0
	Површина саобраћајница	3,20	5,62
	Јавна површина у функцији саобраћаја	1,33	2,34
	Уређено зеленило у профилу саобраћајнице/прилаза	0,07	0,12

	Јавна површина у функцији насељског трга	0,15	0,26
A/1.	Образовање	0,41	0,72
A/1.1.	Основно и предшколско образовање	0,41	0,72
A/2.	Здравствена заштита	0,08	0,14
A/2.1.	Амбуланта	0,08	0,14
A/3.	Управа и државни органи	0,04	0,07
A/3.1.	Јавна управа	0,04	0,07
A/4.	Култура и информисање	0,12	0,21
A/4.1.	Мултифункционални објекат културе	0,12	0,21
B/1.	КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	0,15	0,26
B/1.2.	Пошта	0,03	0,05
B/1.3.	Резервоар водоснабдевања	0,12	0,21
Г1.	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	9,02	15,47
Г1.2.	Парковско зеленило (спомен парк)	0,27	0,47
Г1.3.	Заштитно зеленило	8,75	15,00
Д1.	СТАНОВАЊЕ	41,25	72,50
Д1.1.	Становање у сеоској зони	37,60	66,08
Д1.2.	Становање у сеоској зони (центар насеља)	3,65	6,41
Е1.	ПОСЛОВНА И РАДНА ЗОНА	1,48	2,60
Е1.1.	Производне и комерцијалне делатности (центар насеља)	0,08	0,14
Е1.3.	Комерцијално-услужно-пословно-производни комплекс (браунфид локација)	1,28	2,25
Е1.4.	Угоститељско-туристички садржаји (центар насеља)	0,12	0,21
Ж1.	ВЕРСКИ ОБЈЕКАТ	0,11	0,19
Ж1.1.	Црква	0,11	0,19

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

Дефинисање и диференцијација грађевинског земљишта јавне намене, подразумева проглашавање постојећег земљишта јавне намене и додавање плански предвиђеног земљишта јавне намене, са циљем да се за јавни интерес и јавни сектор обезбеди до 30% грађевинског земљишта.

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

- а) *површине, објекти и комплекси од јавног интереса*: комплекси у функцији основног и предшколског образовања; здравствене заштите (здравствена станица-амбуланта)
- б) *саобраћајне површине и терминали*: саобраћајнице, јавни паркинзи, терминали, насељски трг;
- в) *јавно зеленило*: паркови-површине уређеног зеленила, рекреативна површина и спомен парк.

г) *инфраструктурни коридори, мреже, површине и објекти*: трафостанице, резервоари воде/пумпна станица - графички прикази Плана, карта 6.0."Мреже и објекти инфраструктуре-синхрон план".

Границе овако дефинисаног грађевинског земљишта јавне намене и елементи за њиховообележавање саставни су део графичког приказа Плана карта бр.3.1.*Саобраћајна инфраструктура:Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и карактеристичним нормалним профилима јавних саобраћајницаи* карта бр.3.2. *Површине јавне намене:план регулације са аналитичко-геодетским елементима за обележавање.*

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

Парцеле свих саобраћајница одређене су регулационим линијама.

Регулационе линије које одвајају површине јавне намене од површина друге јавне и остале намене приказане су на графичком приказу Плана *Карта бр.3.2.Површине јавне намене:план регулације са аналитичко-геодетским елементима за обележавање.*

За основне школе, радијус гравитирања износи 1500m од места становања,величина локације одређује се на основу норматива од 25,0m² по ученику у једној смени, с тим да иста не може бити мања од 1ha за потпуне основне школе, и не мања од 0,50ha за истурена одељења и самосталне и непотпуне основне школе (оптимални капацитет за осморазредне школе је 960 ученика у 32 одељења за рад у једној смени). БРГП по детету износи 6.5-7.5m². Школа нижих разреда планира се за 2-3500ст, а виших на 3-10.000ст.

За објекте предшколског образовања, величина локације одређује се на основу норматива од 30,0m² по једном детету, рачунајући са максималним бројем деце у групама (оптимални капацитет је 120-240 деце у комплексу на јединственој локацији). БРГП износи 6-8m²/детету.

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

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

Библиотека и читаонице:

Број књига - 3 - 4 књиге по становнику;

Потребна површина - 0,001m² БРГП по књизи;

Број запослених - 1 запослени на 1000 књига;

Универзална/мултифункционална сала:

Капацитет - 10 седишта на 1000 становника;

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

Културно уметничка друштва:

Капацитет - 20 чланова на 1000 становника;

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

Просторе намањене **спорту и рекреацији** планирати на основу следећих норматива: површина парцеле (комплекса)- мин. 10,0m² слободних отворених површина по становнику, а површина објекта-мин. 0,25m² БРГП по становнику. Пешачка дистанца за рекреативне просторе од локалног значаја је 250m а од значаја на нивоу насеља 500m.

2.3.1. Уређење насељског трга

У обухвату Плана предвиђен је уређени отворени простор у функцији места окупљања и важних насељских догађања.

Уређење трга обухвата следеће опште мере:

- трг мора бити прегледан, како би се олакшала оријентација у простору и осигурала безбедност;
- трг се може састојати из више правилних делова међусобно повезаних, различито тематски конципираних и прожетих вртним елементима - чесма, фонтана, скулптуре уз одговарајући мобилијар за седење, жардињере, корпе за отпатке, осветљење (канделабре), справе за игру деце, мурале, мозаике и сличне радове који би помогли афирмацији аутора из области примењене уметности;
- нивелисање урадити на начин да се добије идеално равна површина са нагибом не већим од 1,5% (за одвођење атмосферских вода);
- попличавање слободне површине трга, налегних платоа и степеништа материјалима отпорним на атмосферске утицаје и адекватно обликованим, а у свему у складу са захтевима приступачности (Поглавље 2.2.4. *Посебни услови приступачности површинама и објектима јавне намене*);
- изградња јавног степеништа, рампи и косих трака према потреби, а у свему у складу са захтевима приступачности (Поглавље 2.2.4. *Посебни услови приступачности површинама и објектима јавне намене*);
- означавање назива, путних праваца и других елемената који олакшавају оријентацију у простору;
- постављање јавне расвете у свему у складу са захтевима приступачности;
- уређење јавног зеленила на начин којим се не спутавају визуре (уређење цветних аранжмана, ниског и средњег зеленила) уз поштовање форме трга.

Разрада, партерно уређење и опремање трга предвиђа се кроз израду урбанистичког пројекта.

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

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

Регулационе линије улица и површина јавне намене дате су на графичком приказу Плана, карта бр.3.1.*Саобраћајна инфраструктура: Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и карактеристичним нормалним профилима јавних саобраћајница*. Регулационе линије које се поклапају са катастарским међама означене су светло-плавом бојом, а регулационе линије које се не поклапају са катастром, тамно-плавом бојом.

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

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

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

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

Нивелационе коте раскрсница улица и површина јавне намене (нивелациони план) за зоне за које није предвиђена израда плана детаљне регулације дате су на графичком приказу Плана, карта бр.3.1. *Саобраћајна инфраструктура: Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и карактеристичним нормалним профилима јавних саобраћајница*. Коте нивелета подлежу корекцији у оквиру главних саобраћајница.

План регулације и нивелације

Планом хоризонталне и вертикалне регулације дати су услови за диспозицију објеката и саобраћајница у односу на регулациону линију. План хоризонталне и вертикалне регулације урађен је на ситуационом плану Р=1:2500 са висинском представом терена, на основу плана намене површина, саобраћајног решења и конфигурације терена. Регулациона линија одређена је у односу на осовинску линију саобраћајница, које су дате својим координатама у Гаус-Кригеровом координатном систему. Планом вертикалне регулације дати су услови за постављање нивелета саобраћајница и равнање платоа осталог грађевинског земљишта.

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

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

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

2.4. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ПОВРШИНАМА И ОБЈЕКТИМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

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

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

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

2.4.1. Тротоари и пешачке стазе

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

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

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

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

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

2.4.2. Пешачки прелази

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

2.4.3. Места за паркирање

Места за паркирање возила која користе лица са посебним потребама предвидети у близини улаза у стамбене зграде, објекта за јавно коришћење и других објекта и означити знаком приступачности. Најмања укупна површина места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом износи 370x480cm; место за паркирање за два аутомобила које се налази у низу паркиралишних места управно на тротоар величине је 590x500cm са међупростором ширине 15cm.

Број паркинг места износи:

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

2.4.4. Прилази до објекта

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

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

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

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

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

2.5.1. Коридори и регулација саобраћајница

2.5.1. Општински путеви

Кроз планско подручје пролази општински пут ОП-16 чија ширина попречног профила због изграђености објеката одговара двосмерном кретању возила. Садржај попречног профила је коловоз ширине 5,50m и тротоар (заштитни појас) променљиве ширине. Предметни општински пут намењен је кретању возила градског превоза.

Мрежа насељских саобраћајница

Улична мрежа унутар границе Плана формирана је стихијски.

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

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

Комплетну уличну мрежу можемо поделити у две групе и то:

1/Примарна улична мрежа

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

Минимална ширина коловоза сабирних саобраћајница планирана је за двосмерни саобраћај и износи 5,5m док је ширина тротоара променљива. Сви укрштаји саобраћајница на планском подручју су површинске раскрснице са одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

2/Секундарна улична мрежа

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

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

Пешачки и бициклистички саобраћај

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

Мирујући саобраћај

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

Паркирање у зонама становања предвиђено је у оквиру парцела.

Планирана су три јавна паркинга - један у функцији објекта здравствене станице и два као део новопланирне приступне саобраћајнице спортско-рекреативним садржајима, односно коисницима и посетиоцима насељског спортског терена.

Аутобуска окретница и стајалишта

Планским мерама измешта се, непрописно настала окретница за возила градског саобраћаја, из простора који је формом и предвиђеним садржајима у функцији амбијенталне целине, као непосредне околине заштићеног културног добра (ликовна колонија), те се предметна саобраћајна површина предвиђа у источном делу Плана, у непосредној близини насељског гробља. Овим Планом нису предвиђене трасе јавног градског превоза, као ни локације аутобуских стајалишта. Планиране сабирне улице омогућавају да се техничком регулацијом саобраћаја прогласе саобраћајницама за организовање јавног превоза. На општинском путу бр.16, због недовољне регулационе ширине и изграђених објеката на регулационој линији унутар насеља, није постојала могућност планирања аутобуске нише.

2.5.2. Електроенергетска мрежа

Потрошачи у захвату Плана налазе се у конзумном подручју ТС 35/10 kV "Островица" која се налази ван захвата Плана. Постојећа 10kV мрежа јенадземна и подземна и припада трафо реону ТС 35/10 kV "Островица". У захвату Плана постоје две дистрибутивне трафостанице 10/0,4 kV "Сићево 1" и "Сићево 2". У захвату Плана су предвиђене још две дистрибутивне трафо станице.

Сигурносна растојања, од новопланираних објеката до постојећих електроенергетских објеката је потребно ускладити са чланом 218 Закона о енергетици ("Сл. гласник РС", бр. 145/2014 и 95/2018 – др. закон).

Ради обезбеђења напајања електричном енергијом планираних објекатау границама захвата Плана предвиђа се изградња нових електроенергетских објеката потребног напонског нивоа.

Број потребних трафостаница и инсталисана снага у њима биће регулисани одговарајућим техничким условима а на основу врсте, категорије и локације потрошача као и потребне снаге за исте.

Напајање нових трафо станица планирати са најближих 10kV водова или из постојећих трафо станица 10/0,4kV новим 10kV водом. Локације трафо станица треба одредити поред улица (на приступним местима) и што ближе центру потрошње електричне енергије.

Расплет водова10kV из планираних трафостаница биће формиран према потребној снази, намени и локацији објеката које иста напаја електричном енергијом, а на основу конкретних техничких услова.

Новопланиране трафостанице могу бити слободностојећи објекти или у оквиру објекта.За слободностојећи објекат трафостанице 10/0,4 kV обезбедити парцелу приближних димензија 5,5x6,5m. До трафостанице 10/0,4kV (слободностојеће и у објекту) обезбедити колски приступ изградњом приступног пута најмање ширине 3,0m до најближе јавне саобраћајнице.

За локације за које није планирано цепање парцеле за објекте јавне намене, локација трафостанице ће се утврђивати споразумом власника парцеле и инвеститора и/или електродистрибутивног предузећа и кроз даљу урбанистичку разраду.

Како мрежа 0,4 kV од трафостаница до места прикључка на објекту купца 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, то је могуће издавање решења за градњу каблова 0,4kV и за деонице каблова који нису дати на графичком прилогу ако инвеститор обезбеди документацију предвиђену чланом 145. Закона.

У свим планираним саобраћајницама извести инсталације јавног осветљења, са светлотехничким карактеристикама зависно од ранга саобраћајнице. Напајања јавног осветљења за цео захват Плана радити подземним кабловима са размаком између стубова и типом светиљки који ће се одредити израдом техничке документације а у складу са важећим прописима и техничким препорукама. Постојеће локације за стубове јавног осветљења могуће је измештати у складу са новопланираним и интерним саобраћајницама и то се неће сматрати изменом Плана.

2.5.3. Телекомуникационе мреже

Подручје захваћено Планом спада у подручје приступне мреже комутације "Нишка Бања" која се налази ван захвата Плана. На простору захваћеним Планом постоји претплатничка мрежа која обезбеђује услуге за постојеће кориснике. Претплатнички каблови су мешовитог типа (бакарни и оптички) и покривају кориснике у захвату Плана.

Обезбеђење потребног броја телефонских прикључака за комуницирање корисника на простору плана извршиће се полагањем каблова и прикључењем на постојећи систем комутације "Нишка Бања" и евентуалним инсталирањем мултисервисног приступног чвора (MSAN). Поред овога је могуће инсталирање и мини IPAN уређаја (ови уређаји, који замењују класични MSAN/DSLAM уређај, би снабдевали мањи број корисника на мањем подручју, радијуса неколико стотина метара). Активни уређаји ће се на вишу раван телекомуникационе мреже повезати оптичким кабловима без металних елемената а до корисника се могу полагати и оптички и бакарни каблови.

За кориснике у захвату предвиђени су коридори дуж саобраћајница за потребе прикључења објеката на телекомуникациону мрежу, где ће се положити кабловски водови који иду у простор регулационог појаса планираних и постојећих саобраћајница и са којих ће се градити приводи до планираних и постојећих објеката у оквиру захвата. Начин прикључења и радове на постављању ТК прикључака обавити према условима издатим од стране надлежног оператера фиксне телефоније односно власника телекомуникационих инсталација.

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, поред овога је могуће и издавање решења за истурене комутационе степене (MSAN или IPAN) и за деонице каблова који нису дати на графичком прилогу, ако инвеститор обезбеди документацију предвиђену Законом.

2.5.4. Водоводна инфраструктура

Просторним планом водоснабдевање насеља Сићево предвиђено је са сеоске водоводне мреже. Постојећа мрежа је изграђена 1972. године. Систем обухвата извориште у близини манастира Света Петка, доводни цевовод од азбестцементних цеви профила Ø125mm, дужине око 3km, резервоар за нижу зону од 60m³ (P1) са пумпном станицом и резервоар за вишу зону водоснабдевања од 120m³ (P2), који је ван обухвата Плана, као и разводну мрежу кроз постојеће саобраћајнице у насељу. У планском периоду задржава се постојећи систем водоснабдевања уз неопходну реконструкцију дотрајале мреже и адекватно одржавање објеката.

Резервоар од 60m³ са пумпном станицом налази се на делу катастарске парцеле бр.3003 КО Сићево. Санација резервоара урађена је 2000. године. Простор је ограђен и видно обележен таблом према Правилнику о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Сл.гласник РС", бр.92/08). Из овог резервоара снабдевају се корисници до приближне коте терена 370mm, с обзиром на локацију резервоара (кота дна око 395mm). Већи део насеља оријентисан је на резервоар од 120m³ који се налази приближно на коти 480mm. До вишег резервоара (P2) вода се потискује из нижег резервоара пумпном станицом која се налази у комплексу, северозападно од резервоара. Укупна запремина резервоара од 180m³ задовољава потребе становништва, с обзиром да, на основу изјава мештана, немају проблем са водоснабдевањем.

Секундарна мрежа је од поцинкованих цеви, профила до 3". Како се ради о мрежи старој скоро 50 година, потребна је реконструкција. Реконструкцију водоводне мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих. Положај нове мреже обично је у коловозу на хоризонталном одстојању од 0,5÷1,0m у односу на ивицу коловоза. Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1,0m. Водоводну мрежу у зони постојеће и планиране регулације водотокова изводити у мостовској конструкцији или у дну корита са адекватном заштитом.

У оквиру Плана налази се 10 извор-чесми од којих је девет са исправном водом за пиће. Све постојеће чесме задржавају се и у будућем периоду, при чему је основна мера заштите ових вода изградња канализационе мреже.

2.5.5. Канализациона инфраструктура

На планском подручју не постоји изграђена канализациона мрежа већ се употребљене воде сакупљају у индивидуалне септичке јаме у оквиру парцела домаћинстава. Просторним планом административног подручја града Ниша предвиђено је да се употребљене воде насеља Сићево подвргну третману на уређајима локалног карактера (биоролови, биодискови). У том смислу овим Планом је предвиђена изградња канализационе мреже за употребљене воде дуж свих саобраћајних површина до главног колектора, паралелног Давском потоку, који ће све употребљене воде евакуисати до будућег локалног постојења низводно од насеља. Локација постројења дефинисаће се другом планском документацијом, уз истовремену израду идејног решења.

Траса канализације је углавном предвиђена у јавној површини, у осовини саобраћајница. Због морфологије терена, на појединим деловима канализација је предвиђена кроз приватне парцеле. Приликом израде техничке документације може доћи до одступања трасе од Плана ради бољег решења у техничком и економском погледу. Минимални профил цеви је Ø200mm. Минимална дубина укопавања канализационих цеви је 1,5m. **Забрањено је** упуштање употребљених вода у водоток, канал и канализацију за атмосферске воде.

До изградње канализационе мреже, употребљене воде сакупљаће се у водонепропусне септичке јаме потребног капацитета у складу са пројектованим количинама отпадних вода, са организованим пражњењем и одвозом садржаја од стране правних лица регистрованих и овлашћених за ту делатност. Септичке јаме морају бити изграђене без испуста и прелива у околни терен с водонепропусним дном и зидовима, о чему треба приложити атест правног лица које управља јавном канализацијом.

Изградњу водонепропусних септичких јама вршити према следећим условима:

- да су приступачне за возило - аутоцистерну које ће их празнити,
- да су коморе изграђене од водонепропусних материјала,
- да су удаљене од свих објеката и међа према суседима најмање 3,0m,
- да буду удаљене од бунара најмање 10m.

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

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

- испуштање атмосферских вода са кровних површина у зеленило;
- поплочавање слободних површина пропусним плочама;
- обарање ивичњака где год постоји могућност према зеленим површинама;
- решавање одводњавања линијским-површинским одводњавањем на саобраћајницама у смислу израде канала за линијско одводњавање.

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

2.5.6. Регулација водотокова

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

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

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

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

У кориту водотока забрањено је:

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

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

Од регулационе линије водотока, на хоризонталном растојању од 5,0m успоставља се приобални појас, у коме није дозвољена изградња објеката осим саобраћајница и инфраструктурних објеката. Овај појас служи за прилаз и одржавање водотока као и за спровођење мера заштите од поплава.

2.5.5. Гасификација и топлификација

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

У обухвату Плана није предвиђена изградња гасовода и припадајуће гасоводне инфраструктуре. Не планира се ни изградња топоводне мреже са припадајућим инфраструктурним објектима.

Биомаса представља биоразградив део производа и остатака у пољопривреди (биљне и животињске супстанце), остатака у шумарству као и биоразградиви део отпада. Подразумева се да ови отпаци не садрже штетне и опасне материје у себи. Она се може поред уобичајене дрвне масе, прерађена у виду брикета и пелета, ефикасно користити у котларницама у обухвату плана као замена за друге врсте енергената.

Коришћење соларних колектора за добијање санитарне топле воде у домаћинствима, пословним и индустријским објектима је један од начина једноставног и ефикасног локалног коришћења сунчеве енергије.

У домену пољопривредне производње енергија сунца се може користити за грејање пластеника и стакленика употребом соларних колектора.

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

Површине јавне намене планиране су на парцелама које су дате у Табели 4.

Табела 4: Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте

парцела/ део парцеле	јавна површина / објекат
део кп.бр.2174 КО Сићево	основно и предшколско образовање
цела кп.бр.2586/2 КО Сићево	амбуланта
цела кп.бр.2533/2 КО Сићево део кп.бр.2533/1 КО Сићево	јавна управа/пошта
цела кп.бр.3005 КО Сићево	објекат културе
целе кп.бр. 2979, 2980/1, 2980/2, 2981, 2982, 2983, 2984, 2985, 2986, 2987, 2988, 2989, 2990, 2991, 2992, 2993, 2994, 2995/1, 2995/2, 2996,2997/1, 2997/2,2997/3 КО Сићево део кп.бр.3002 КО Сићево	насељско гробље
део кп.бр.3003 КО Сићево	спомен парк
делови кп.бр.6408/1, 36408/, 6408/5 и 6408/6 КО Сићево	парк
целе кп.бр. 6368, 6369,6370, 6371, 6372,6373, 6374, 6375, 6376, 6377, 6378 6379, 6380, 6381, 6382, 6383, 6384, 6385,6386, 6387, 6388, 6389, 6390, 6391, 6392, 6403/2, 6404/2, 6408/2, 6408/4 КО Сићево делови кп.бр.6404/1,6405,6406,6407,6408/1 и 6408/3 КО Сићево	спортски терен
цела кп.бр. 2465 КО Сићево делови кп.бр. 1728, 8242, 8254, КО Сићево	трафостанице
део кп.бр. 3003 КО Сићево	резервоар водоснабдевања
део кп.бр. 3006/1 КО Сићево	насељски трг
целе кп.бр. 6307/1 и 6307/2 КО Сићево	видиковац
делови кп.бр. 2586/1, 3001/1, 3001/2, 6408/1, 6408/3, 6408/7, 6405, 6406, 6407 КО Сићево	паркинг
целе кп.бр. 2605, 2608/2, 2657, 2658, 2659, 2660 КО Сићево делови кп.бр.1704,1705,1708,1723,1724,1726,1727,1728, 1729,1730,1731/1,1731/2,1737/2,1741,1742,1743,1744, 1745,1747,1748,1749,2081,2082/1,2083,2084,2153/1, 2153/2,2156/1,2156/2,2158,2170,2171,2172,2180,2181, 2174,2177,2178,2195,2196,2204/1,2200,2202,2203,2206/1, 2206/2,2207,2208,2209,211,2212,2213,2214,2215,2216, 2217,2218,2228,2229,2230,2231,2232,2233,2237,2238, 2267/1,2267/2,2268/1,2268/3,2268/4,2269/1,2269/2,2270/1, 2271,2272/1,2273,2274/1,2274/5,2274/6,2274/7,2275,2276, 2277,2278,2279,2280,2281,2282,2285,2286,2291,2292,	саобраћајнице

2293,2296,2297,2298/1,2305,2306,2307,2315/1,2315/2, 2316,2317,2318,2320,2321,2322,2324/1,2324/2,2326,2327, 2345,2346,2347,2348,2349,2350,2351,2352,2361,2362, 2363,2364,2377,2378,2379,2380,2381,2382,2391,2392, 2394,2396/1,2396/2,2397/1,2398,2402,2403,2404,2405, 2434,2431/2,2456,2458,2459,2460,2461,2462,2463,2465, 2466,2467,2492,2493,2494,2495,2516,2517,2523/1,2533/1, 2533/2,2540/1,2540/2,2543,2584/1,2586/1,2588,2589/1, 2587/1,2587/2,2590/1,2590/2,2591/1,2612,2613,2614,2618, 2633,2634,2647/1,2647/2,2647/5,2647/6,2653,2654,2656, 2661/1,2661/2,2662,2663,2664,2665/1,2665/2,2689,2690, 2694,2935,2936,2938,2942,2943,2944,3002,3003,3006/1, 3016,3017,3048/1,3048/2,3049,3052,3053,3054,3057,3058, 3059,3060,3061,3062,3063,3064,3065,3066,3067,3069/1, 3072,3165/1,3165/2,3166,3169,3170,3171,3172/1,3172/2, 3173,3174,3175,3176,3178/1,3178/2,3179,3181,3184,3190, 3196/1,3266,3266/1,3268,6272/2,6273,6274,6275/1,6277, 6278,6283,6285,6287,6304,6305/2,6307/1,6307/2,6315, 6324/1,6324/2,6333,6334,6335,6336,6337,6338,6339, 6404/1,6405,6406,6407,6408/1,6408/3,6408/5,6408/6, 6408/7,8242,8244,8249,8252,8266 КО Сићево	саобраћајнице
целе кп.бр. 1709,1732/2,2191,2199,2240,2226,2252, 2287,2311,2331,2360,2469,2481,2483/7,2503,2532,2540/3, 2542/2,2543/2,2544/2,2545/2,2546/2,2548/2,2549/2,2559/2, 2560/2,2562/2,2563/2,2565/3,2565/4,2566/2,2567/2,2577/2, 2578/2,2580/2,2584/3,2585,2586/3,2587/4,2589/2,2590/3, 2591/2,2592/2,2593/2,2594/2,2595/2,2596/2,2596/3,2598/2, 3014,3042,3046,3152,3222,3271,6291,6344,6400,8254, 8626,8627 КО Сићево делови кп.бр. 3268,1740/1,1744,1746,1747,1748, 1749,1750,1752,1753,1754,1756,1761,1762,1764,1765, 1766,1776,1777,1778,1790,1791,1792,1793,1794,1795, 1796,2117,2118,2119,2146,2147,2148,2149,2153/2,2153/3, 2185,2289,2294/2,2300,2301,2304,2313,2423/1,2423/2, 2424,2425,2426,2446,2447,2452,2475,2476,2505,2506, 2509,3006/1,3224,3225,3226,3232,3235,3237 КО Сићево	колско-пешачки прилази
цела кп.бр. 8208/1 и 8208/2 КО Сићево	поток

Површине јавне намене приказане су на графичком прилогу Плана *Карта бр.3.2.Површине јавне намене:план регулације са аналитичко-геодетским елементима за обележавање*, који је меродаван за утврђивање јавног интереса у планском обухвату.

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

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

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

Код издавања локацијских услова за изградњу већих грађевинских парцела/комплекса преко 1000m², неопходно је обезбедити прикључке на електроенергетску, водоводну и канализациону мрежу, као и одношење чврстог отпада, уређење манипулативног простора – паркинга, као и посебне просторије или просторе са посудама за прикупљање отпада.

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

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

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

Подручје Плана налази се у обухвату заштићеног подручја Парка природе "Сићевачка клисура" са режимом заштите III степена, као и у обухвату националне еколошке мреже "Сићевачка клисура" (81). Обухват Плана налази се у међународно значајном подручју за биљке (ІРА подручје), као и у међународно значајном подручју за птице (ІВА подручје).

Сходно томе, прописани су следећи услови заштите природе:

- Проценат зелених и слободних површина на парцели не сме бити мањи од 15%;
- Инфраструктурно опремање планираних објеката извршити по највишим еколошким стандардима, и у складу са условима надлежних комуналних предузећа;
- Постављање цеви, као и пратеће инфраструктуре извести уз постојеће саобраћајнице;
- Каблирање инфраструктуре не сме ни на који начин да угрози вредне природне елементе ширег обухвата Плана;
- Предвиђено је пречишћавање фекалних и санитарних отпадних вода из објеката. Објекти морају бити прикључени на канализациону инфраструктуру;
- Забрањена је промена постојећег режима површинских и подземних вода, извођење истражних бушења и хидротехничких радова без поседовања одговарајуће документације и претходно прибављених мишљења, услова или сагласности надлежних институција;
- Отицање воде мора бити решено пројектованим нагибом ка путу, коришћењем отворених или решеткастих ригола. Посебну пажњу приликом пројектовања посветити кишници и сливању воде која настаје услед отапања снега низ шкарпу са горње стране пута (формирати ободни канал);
- Одводњавање површинских вода са паркиралипта решавати гравитационим отицањем до система затворене канализације. Њихово одвођење решити тако да немају утицај на површинске и подземне воде;
- За заштиту појединачних примерака, популација и станишта ретких и угрожених биљних и животињских врста, примењивати Правилник о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива ("Сл.гласник РС", бр. 5/10, 47/11 и 98/16);

- Предвиђа се максимално очување и заштита високог зеленила и вреднијих примерака дендрофлоре (појединачна стабла);
- Прибавити сагласност надлежних институција за извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре, како би се уклањање вегетације свело на најмању могућу меру. Уколико се због изградње уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора надокнадити под посебним условима и прописима ЈЛС;
- Приликом изградње паркинг простора, уместо бетонских и компактних подлога применити тзв. зелене паркинге од природних застора (шљунак, трава и сл.);
- Изградња инфраструктурне мреже и објеката не сме да угрози квалитативне карактеристике подземних и површинских вода;
- Све отпадне воде морају бити пречишћене пре упуштања у рецетијент;
- У акцидентним ситуацијама обавеза је обавештавања надлежних инспекцијских служби и установа;
- Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошкообјекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да у року од 8 дана обавести Министарство заштите животне средине, односно да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласкаовлашћеног лица;
- Обавеза је инвеститора да обавести управљача заштићеног подручја о свим планираним активностима на предметном подручју у својству надзора над свим радовима и активностима у природи.

2.8.1. Општи услови заштите непокретних културних добара, добара која уживају претходну заштиту и евидентираних културних добара

На планском подручју налази се Зграда ликовне колоније, евидентирана као споменик културе од великог значаја.

Када је у питању заштита непокретних културних добара, културна добра под претходном заштитом и евидентирана културна добра, **Планом** предвидети израду **Студије** којом би биле обухваћене следеће активности:

- истраживање података, прикупљање документације и валоризација споменичких вредности непокретних културних добара,
- дефинисање граница заштите и заштићене околине,
- утврђивање посебних услова заштите за сваки појединачни објекат или комплекс са дефинисањем граница заштите и заштићене околине.

До израде посебних услова за појединачне објекте важе даљи општи услови заштите за сва евидентирана добра с тим што ће многа бити у статусу заштићених непокретних културних добара (претходна заштита), у периоду примене Плана (обзиром да ће се у међувремену радити на окончању процедура за утврђивања):

1. На археолошким локалитетима није дозвољено планирање никакве градње, осим ако се то изричито одобри посебним условима.
2. На заштићеним добрима и њиховој заштићеној околини не смеју се изводити никакви радови, који могу променити њихов садржај, природу или изглед, без претходно прибављених услова и сагласности надлежног завода за заштиту споменика културе.
3. Непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту могу се користити у својој изворној или одговарајућој намени, на начин који неће ни у чему угрозити њихова основна споменичка својства.
4. Непокретна културна добра и добра под претходном заштитом не смеју се користити у сврхе које нису у складу са њиховом природом, наменом и значајем, или на начин који може довести до њиховог оштећења.
5. Власник, корисник или други субјект који по било ком основу располаже непокретним културним добром, или добром под претходном заштитом дужан је да га чува и одржава

с пажњом, тако да не дође до оштећења или уништења његових споменичких својстава. Није дозвољено да се руши, раскопава, преправља, презиђује, или да се изводе било какви други радови који могу променити изглед и вредност културног добра без претходно прибављених посебних услова и сагласности надлежног Завода.

6. Завод за заштиту споменика културе посебним правним актом утврђује конкретне услове чувања, коришћења и одржавања, као и услове за предузимање конкретних мера заштите за свако појединачно непокретно културно добро или добро под претходном заштитом. АКТ О МЕРАМА ТЕХНИЧКЕ ЗАШТИТЕ, који прописује надлежни Завод, прибавља се пре добијања локацијских услова. Пројектна документација (ИДЕЈНИ И ГЛАВНИ ПРОЈЕКАТ) доставља се надлежном Заводу на сагласност.
7. Све интервенције, које се односе на заштићена непокретна културна добра и добра под претходном заштитом, могу се предузимати само под посебним конкретним условима које утврђује надлежни Завод за заштиту споменика културе.

2.8.3. Опште мере заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту

Планом се утврђују мере заштите непокретних културних добара, односно добара под претходном заштитом и евидентираних културних добара, које ће се примењивати и реализовати, као део активности на спровођењу Плана:

- Уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;
- Инвеститор објекта дужан је да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра које ужива претходну заштиту које се открије приликом израде инвестиционог објекта - до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите;
- Заштита кроз документацију, као обавезни, примарни вид заштите, израдом потпуне детаљне стручне и техничке документације свих утврђених н.к.д. и евидентираних добара под претходном заштитом.
- Израда решења која ће у највећој могућој мери истицати вредности заштићених непокретних културних добара и добара под претходном заштитом (осим добара која имају само документарни значај и неће се трајно чувати).
- Обавеза сопственика, корисника и других субјеката који располажу непокретним културним добрима, да сваком заштићеном објекту посвећују пуну пажњу прибављајући и спроводећи посебне услове и мере заштите од надлежног Завода за заштиту споменика културе Ниш, при ма каквим интервенцијама у складу са Законом.
- Обезбеђивање предуслова за корекцију свих негативних појава у односу на непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту (елиминисање планираних и реализованих интервенција у простору које директно или индиректно угрожавају споменичке вредности, али и на све реализоване или планиране неадекватне и непожељне интервенције на појединим заштићеним објектима).

2.9. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

2.9.1. Општи услови и мере заштите животне средине

Применом мера заштите животне средине, ефекти негативних тенденција идентификованих у простору кориговања се у правцу побољшања квалитета појединих елемената животне средине, а применом свих расположивих инструмената спречиће се њихово ширење ван утврђеног планског оквира.

Мере за смањење негативних и увећање позитивних утицаја Плана на животну средину припремљене су на основу резултата процене утицаја Плана на саму животну средину и остварују се кроз:

- Предузимање мера које обезбеђују заштиту и рационално коришћење земљишта, површинских и подземних вода, управљање насталим отпадом у складу са законском регулативом и санацију земљишта у случају изливања уља и горива током рада грађевинских машина и механизације;
- Дефинисање локација паркинга, путева за тешку механизацију, позајмишта и складишта грађевинског и материјала из ископа;
- Свођење на најмању могућу меру уништавања вегетације, а нарочито зеленог и шумског покривача, уз обезбеђење обнове оштећених површина земљишта и аутентичних пејзажа по завршетку радова.

2.9.2. Посебни услови и мере заштите животне средине

Заштита земљишта

Заштита земљишта остварује се:

- Спречавање пренамене квалитетног пољопривредног земљишта у друге намене (саобраћајне површине, привредне зоне и сл);
- Санацију и рекултивацију деградираних површина (сметлишта, запуштених простора, простора на којима је нелегално одлаган отпад и сл);
- Преиспитивање постојећег концепта управљања комуналним и осталим отпадом и исти усагласити са важећом законском регулативом из ове области и Националном стратегијом управљања отпадом;
- Спречавање нелегалне градње у будућности;
- Изналажење могућности проширења програма мониторинга и успостављање нових мерних места ради добијања свеобухватне/тачне слике о квалитету земљишта у обухвату Плана.

Заштита ваздуха

Заштита и побољшање квалитета ваздуха остварује се кроз:

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

Очување и побољшање квалитета вода

Очување и побољшање квалитета воде остварује се кроз:

- Поштовање прописаног режима заштите подземних и површинских изворишта водоснабдевања и предвиђање свих неопходних мера заштите вода и земљишта од загађивања у редовним и акцидентним ситуацијама;
- Инфраструктурно опремањекроз изградњу канализационих система за прикупљање и одвођење отпадних вода;
- Изградњу објеката/постројења за пречишћавање отпадних вода, за све објекте из којих се испуштају загађене отпадне воде, пре испуштања у канализацију употребљених вода или други реципијент, у циљу заштите околног земљишта, подземних и површинских вода, у складу са законском регулативом;
- Изградњу свих саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима, којима се спречава одливање воде на околно земљиште приликом њиховог одржавања или падавина;
- Обезбеђивање контролисаног прихвата зауљених атмосферских вода са платоа, саобраћајница и паркинг простора и обезбеђење њиховог третмана у сепаратору уља и масти пре упуштања у градску канализацију за употребљене воде или други реципијент у складу са законском регулативом;
- Евидентирање свих субјеката који своје отпадне воде испуштају у површинске воде;
- Евидентирање и уклањање свих нелегалних и несанитарних депонија у обухвату Плана.

Очување и успостављање одрживог система зелених површина

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

- Рекултивацију, озелењавање и уређење деградираних површина, ранијих сметлишта и простора на којима је нелегално одлаган грађевински и други отпад;
- Подизање зелених заштитних појасева у контакту стамбених зона и пољопривредних површина, односно у контакту привредних комплекса и стамбених зона, као и зона јавне намене;
- Подизање дрвореда дуж постојећих и планираних саобраћајница, а нарочито у стамбеним зонама;
- Озелењавање паркинг површина, нарочито у производним, складишним зонама јавних објеката и комплекса.

Подстицање енергетске ефикасности

- Применом модела континуираног и системског подстицања одрживог и енергетски ефикасног планирања и изградње у пословном, јавном и стамбеном сектору, доприноси смањењу потрошње енергената и ресурса, односно смањењу емисије штетних гасова у атмосферу,
- Успостављање енергетске ефикасности у објектима;
- Обезбеђивање ефикасног коришћења енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију објекта, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије.

Смањење комуналне буке

Смањење комуналне буке остварује се кроз:

- Усклађивање планирања са Законом о заштити од буке ("Сл.гласник РС", бр.36/09 и 88/10), као и подзаконским актима донетим на основу овог закона;
- Правилан међусобни просторни распоред инфраструктурних саобраћајних коридора и стамбених, здравствених, образовних и других зона и објеката;
- У непосредном окружењу основних школа и предшколских установа не планирати станице за снабдевање горивом, комерцијалне, производне и занатске делатности које производе појачани интензитет саобраћаја, загађење ваздуха и повишене нивое буке;

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

Заштита од нејонизујућих зрачења

Заштита од нејонизујућих зрачења у нискофреквентном подручју остварује се кроз:

- Одређивање могућих садржаја, намене објеката и њиховог положаја на парцели у зони заштите далековода, узимајући у обзир негативни утицај електромагнетног поља далековода на здравље људи и околину, односно дефинисане заштитне зоне;
- Планирање, пројектовање и изградњу нових трафостаница у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, уз предузимање одговарајућих техничких и оперативних мера чиме се обезбеђује да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостаница, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима ("Сл.гласник РС", бр.104/09);
- Обезбеђивање одговарајуће заштите земљишта и подземних вода постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице, запремине довољне да прихвати укупну количину трнсформаторског уља садржаног у трансформатору и не планирати уградњу трансформатора који садржи полихлороване бифениле (PCB);

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

- Обавезно спровођење поступка процене утицаја пројекта на животну средину за сваку базну станицу;
- Планирање локација за постављање базних станица, које ће у складу са техничким решењем за сваку базну станицу, омогућити изложеност мањег броја грађана, нижим нивоима електромагнетног зрачења;
- Поштовање правила грађења мобилне телекомуникационе мреже:
 1. избегавање постављања уређаја и припадајућег антенског система базних станица мобилне телефоније на објектима: здравствених установа, дечијих вртића, школа и простора дечијих игралишта,
 2. минималну удаљеност базних станица мобилне телефоније од објеката здравствених установа, дечјих вртића, школа и простора дечјих игралишта, односно ивице парцеле ових објеката не треба бити мања од 100m;
- Постављање антенски система базних станица мобилне телефоније, у зонама повећане осетљивости, на стамбеним и другим објектима и на антенским стубовима само под условом да:
 1. висинска разлика између базе антене и тла износи најмање 20m,
 2. удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу, у зони главног снопа зрачења антене, износи најмање 30m,
 3. удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу може бити мања од 30m, у случају када је висинска разлика између базе антене и кровне површине објекта у окружењу најмање 10m;
- Антенски систем базне станице мобилне телефоније, који се поставља на кровној површини стамбеног објекта не сме бити видљив из стамбеног простора или терасе стамбеног објекта на који се поставља, односно стамбеног простора или терасе суседног стамбеног објекта у низу, изузев у случају сагласности власника наведених станова;

- При избору локације за постављање антенских система базних станица мобилне телефоније узети у обзир следеће:
 1. могућност постављања антенских система на постојећим антенским стубовима других оператера, грађевинама попут димњака топлана, водоторњева, стубова са рефлекторима, телевизијских стубова и сл.,
 2. неопходност поштовања постојећих природних обележја локација и пејзажа, избегавати просторе излетишта, заштићена природна добра, заштићене културно-историјске целине, парковске површине и сл.,
 3. избор дизајна и боје антенских система у односу на објекат или окружење на ком се врши његова инсталација, те потребу/неопходност маскирања базне станице и
 4. антенски системи не могу бити постављани на кровним терасама ако на тим етажама постоје просторије у којима људи живе или бораве дуже од 2 сата;
- Изналажење могућности проширења програма мониторинга и успостављање нових мерних места ради добијања свеобухватне /тачне слике нивоа нејонизујућих зрачења у високофреквентном опсегу пореклом од ових система ради утврђивања утицаја на становништво и животну средину.

Заштита од пожара

Заштита од пожара у редовним условима вршиће се путем противпожарних преграда, а интервенције ће се реализовати коришћењем водохидраната из водовodne 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 изведени у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл.гласник РС", бр. 111/09, 20/15, 87/18, 87/18 – и др. закони));
- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл.гласник РС", бр. 44/77, 45/84 и 18/89 и ("Сл.гласник РС", бр. 53/93, 67/93, 48/94, 101/05 – др. закон и 54/15 – др. закон);
- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл.гласник РС", бр. 54/15);
- Главни пројекат заштите од пожара и пројекти посебних система заштите од пожара морају бити израђени од стране правних лица која имају овлашћење Министарства унутрашњих послова за бављење пословима израде главног пројекта заштите од пожара и пројеката посебних система заштите од пожара, а пројектанти личне лиценце, а у складу са чл.32 и чл.38. Законом о заштити од пожара ("Сл.гласник РС", бр. 111/09, 20/15, 87/18, 87/18 – и др. закони);
- Главни пројекат заштите од пожара и пројекти посебних система заштите од пожара морају имати садржај и форму у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл.гласник РС", бр. 111/09, 20/15, 87/18, 87/18 – и др. закони) и Правилником о полагању стручног испитаи условима за добијање лиценце и овлашћења за израду главног пројекта заштите од пожара и посебних система и мера заштите од пожара ("Сл.гласник РС", бр. 21/12 и 87/13);
- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл.лист СРЈ", бр. 8/95);
- Уколико је кота последње етажe на којој бораве људи већа од 30m у односу на коту приступне саобраћајнице, са које је могућа интервенција ватрогасног возила уз коришћење аутомеханичарских лестава, применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл.гласник РС", бр. 80/15, 67/17 и 103/18);
- Предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл.лист РС", бр. 3/18);

- 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 ("Сл.лист СФРЈ", бр. 53/88 и 54/88 и "Сл.лист СРЈ", бр. 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл.лист СРЈ", бр. 11/96);
- 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 ("Сл.лист СФРЈ", бр.74/90), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Сл.лист СФРЈ", бр. 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Сл.лист СФРЈ", бр. 37/95);
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова ("Сл.лист СФРЈ", бр. 06/92) и Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV ("Сл.лист СФРЈ", бр. 65/88 и "Сл.лист СРЈ", бр. 18/92);
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда ("Сл.гласник РС", бр. 59/16, 36/17 и 6/19);
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о безбедности лифтова ("Сл.лист РС", бр. 15/17);
- Системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за системе вентилације или климатизацију ("Сл.лист СФРЈ", бр.38/89 и "Сл.лист РС", бр.118/14);
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл.лист СФРЈ", бр. 45/83) и СРПС ЕН 1366, СРПС ЕН 12101 и др.;
- Реализовати изградњу објеката у складу са Правилником о техничким нормативима за стабилну инсталацију за дојаву пожара ("Сл.лист СРЈ", бр.87/93) и СРПС ЕН 54 и др.;
- Уколико се предвиђа уградња стабилне инсталације за гашење пожара исту предвидети у складу са одговарајућим стандардима и прописима (СРПС ЕН 12845, СРПС ЕН 12259, СРПС ЦЕН/ТС 14816, СРПС ЦЕН/ТС 15176 и др.);
- Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија ("Сл.лист СФРЈ", бр.24/87);
- Обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међусpratне таванице, челичних елемената...), сходно СРПС 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 СРПС ТП 21:2003 Техничке препоруке за грађевинске техничке мере заштите од пожара стамбених, пословних и јавних зграда и СРПС ТП 19 Техничка препорука за заштиту од пожара индустријских објеката;
- Предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста, или за коју је могуће признати иностране исправе и знакове усаглашености сходно Уредби о начину признавања иностраних исправа и знакова усаглашености ("Сл.гласник СРС", бр.98/09, 110/16);

- Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл.лист СФРЈ", бр.21/90);
- Обезбедити сигурну евакуацију употребом негоривих материјала (СРПС У.Ј1.050) у обради ентеријера и конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар, постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања;
- Гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Сл.лист СЦГ", бр.31/05);
- Уколико се предвиђа гасификација комплекса, реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Сл.лист СФРЈ", бр. 10/90 и 52/90), уз предходно прибављање услова (локације) за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за ванредне ситуације, сходно чл. 6. и 7. Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл.гласник РС", бр.54/15), Правилником о условима несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска од 16 бара ("Сл.гласник РС", бр. 37/13, 87/15), Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара ("Сл.гласник РС", бр.86/15) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Сл. лист СРЈ", бр. 20/92 и 33/92);
- Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за аутоматско затварање врата или клапни отпорних на пожар ("Сл.лист СФРЈ", бр.35/80);
- Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара ("Сл.лист СРЈ", бр.24/93);
- Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за стабилне уређаје за гашење пожара угљендиоксидом ("Сл.лист СФРЈ", бр.44/83 и 31/89);
- Применити одредбе Правилника о техничким нормативима уређаје у којима се наносе и суше премазна средства ("Сл.лист СФРЈ", бр.57/85);
- Применити одредбе Уредбу о заштити од пожара при извођењу заваривања, резања и лемљења ("Сл.лист СРС", бр.50/79);
- Уколико се предвиђа фазна изградња објеката обезбедити да свака фаза представља економско-техничку целину и може се самостално користити.

Услови за изградњу склоништа

Законом о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС", бр. 93/12), укинута је обавеза изградње склоништа.

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката, те објекте прилагоди за склањање људи.

Приликом изградње стамбених објеката са подрумом, над подрумским просторијама гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

Заштита у току градње нових или реконструкције постојећих објеката

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

- Стриктну заштиту свих делова терена ван непосредне зоне радова, што значи да се ван планиране, постојеће површине не могу користити као стална или привремена одлагалишта материјала, као позајмишта, као платои за паркирање и поправку машина;
- Све манипулације са нафтом и њеним дериватима, неопходно је обављати на посебно дефинисаном месту и уз максималне мере заштите како не би дошло до просипања. Сва амбалажа за уље и друге деривате нафте, мора се сакупљати и односити на контролисане депоније;

- Предузимање мера које обезбеђују заштиту и рационално коришћење земљишта, површинских и подземних вода, управљање насталим отпадом у складу са законском регулативом;
- Предузимање мера које обезбеђују заштиту и рационално коришћење земљишта, површинских и подземних вода, управљање насталим отпадом у складу са законском регулативом и санацију земљишта у случају изливања уља и горива током рада грађевинских машина и механизације;
- Дефинисање локација паркинга, путева за тешку механизацију, позајмишта и складишта грађевинског и материјала из ископа;
- Свођење на најмању могућу меру уништавање вегетације, а нарочито зеленог и шумског покривача, уз обезбеђење обнове оштећених површина земљишта и аутентичних пејзажа по завршетку радова;
- Дефинисање обавезе извођача радова да одмах прекине радове и обавести надлежну организацију за заштиту споменика културе, ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете и
- Дефинисање обавезе извођача радова да одмах обавести надлежну организацију за заштиту природе, уколико се у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да има својство природног споменика.

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

2.10. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ

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

Озелењавање насеља усмерити на формирање и реконструкцију свих форми јавног зеленила (парк, улично зеленило, простор тргаи саобраћајне површине).

2.10.1. Концепција мреже зелених површина и начин њиховог одржавања

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

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

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

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

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

2.10.2. Врсте зелених површина

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

- *јавне зелене површине* формирати као насељски и локални зелени простор у оквиру насељског центра, у функцији спомен парка, око објеката од јавног интереса (установе јавних служби) и у форми уличних дрвореда. На површинама јавне намене (на местима укрштања саобраћајница, поред јавних објеката и у склопу трга) планира се уређено зеленило.
- *зелене површине као остало земљиште*, чине заштитни појас зеленила појединих зона у виду простор испод далековаода, групација зеленила уз главне саобраћајне правце, као и зеленило у оквиру стамбених зона са могућим пословним садржајем у приземним етажама, нарочито уз саобраћајнице вишег реда.

Озелењавање паркинга

На паркинг просторима планира се застор од рециклирајућих полиетиленских или бетонских растер елемената са затрављеним спојницама и садња посебно однегованих дрворедних садница нижих лишћара пречника крошњи око 5,0-(7,0)m, за засену паркинг места. Дрвореде садити на паркинзима тако да свако стабло ствара засену на најмање два паркинг места.

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

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

Зелене површине ограниченог коришћења

Ове зелене површине чини ће зелене површине у оквиру површина јавне намене - школа и установе предшколског образовања, спортско-рекреативних садржаја, као и зелене површине у оквиру намене пословања и становања.

Истој зони ограниченог коришћења припада и зона заштите у појасу далековаода.

У циљу озелењавања простора насеља неопходно је:

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

Паркови

Паркови имају највећи ефекат остварења функција побољшања микроклимата и организације одмора и рекреације становништва. Зелене површине чине целину у којој мрежа парковских путева и стаза повезује остале елементе: пољане, платое за одмор, игру деце и забаву, рекреацију.

Препоручене врсте дрвећа за паркове су: целтис (*Celtis occidentalis*, *Celtis australis*), липа (*Tilia sp.*), (*Tilia cordata*) ситнолисна липа, (*Tilia grandifolia*) крупнолисна липа, дивљи кестен (*Hippocastanum*, *aesculus sp.*), јавор (*Acer camestре*, *Acer platanoides*, *Acer globosum*, *Acer saccharinum*, *Acer tataricum*), софора (*Sophora japonica*), пауловнија (*Paulownia tomentosa*), каталпа (*Catalpa bignonioides Walt*), јудино дрво (*Cercissiliquastrum*), златна киша (*Laburnum anagyroides*), јапанска украсна трешња (*Carasus serrulata*), дрво тулипановац (*Liriodendron tulipiter*), бреза (*Betula sp.*), магнолија (*Magnolia sp.*), гинко (*Gingo biloba l.*), као и разне врсте украсних жбунова: форзиција (*Forsythia sp.*, *Forsythia x intermedia*), јоргован (*Syringa vulgaris*), јапанска украсна дуња (*Chemomeles japonica*), божиковина (*Ilex aquifolium*), удика (*Viburnum rhytidophyllum*, *Viburnum opulus*, *V. lantana*), снежна лопта (*Viburnum opulus roseum*), будлеја (*Buddleia davidii*), хибискус (*Hibiscus syriacus*), јапански украсни дрен (*Cornus kousa*), камелија, суручице (*spiraеа sp.*, *spiraеа thunbergii*, *spiraеа x vanhouttei*, *spiraеа japonica*), јасмин (*Jasminum nudiflorum*, *Jasminum officinale*), ватрени грм (*Pyracantha coccinea*), ...

Избегавати врсте које су детерминисане као алергене (топола и сл.).

Зонирањем се могу издвојити следеће функционалне зоне:

- миран одмор и шетња,
- дечија игралишта.

У оквиру парковских површина не могу се градити објекти чија је функција супротна основној функцији парка.

У укупном билансу парка, алеје, путеви и стазе треба да заузму до 20% површине. Најмање 80% површине парка треба да буде под зеленилом.

Меморијални (спомен) парк

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

Улично зеленило

Основна функција уличних зелених површина је да изолују пешачке токове и ободне зграде од колског саобраћаја, створе повољне микроклиматске услове и повећају естетске квалитете пејзажа. Од укупне површине под саобраћајницама, око 30% треба да је под зеленилом.

Задржати постојеће улично зеленило где је то могуће и формирати једностране и двостране дрвореде или засаде од шибља у свим улицама у којима дрвореди нису формиран и у којима постоји довољна ширина уличног профила.

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

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

На паркинзима, дуж улица, положај паркинга прилагодити позицији планираног дрвећа. Тачан број паркинг места и њихов положај утврдиће се кроз израду техничке документације, а на основу претходно утврђеног геодетског снимка.

За физиолошки презрела стабла предвидети сукцесивну замену младим, расаднички однегованим дрворедним садницама.

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

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

За сваку саобраћајницу у којој не постоји дрворед потребно је изабрати по једну врсту дрвећа: бођош (*Celtis occidentalis*, *Celtis australis*), липа (*Tilia sp.*), *Tilia cordata* (ситнолисна липа), *Tiliagrandifolia* (крупнолисна липа), дивљи кестен (*Hippocastanum*, *aesculus sp.*), јавор (*Acer camestре*, *Acer platanoides*, *Acer globosum*, *Acer saccharinum*, *Acer tataricum*), софора (*Sophora japonica*), пауловнија (*Paulownia tomentosa*), каталпа (*Catalpabignonioides Walt*), јудино дрво (*Cercis siliquastrum*), златна киша (*Laburnumanagyroides*), јапанска украсна трешња (*Carasus serrulata*), дрво тулипановац (*Liriodendron tulipitera*), бреза (*Betula sp.*), магнолија (*Magnolia sp.*), гинко (*Gingo bilobal.*) и тиме обезбедити индивидуалност улице. При томе, треба водити рачуна о карактеру улице и правцу доминантног ветра.

Цветњаке треба лоцирати на појединим деловима: у близини станица јавног саобраћаја, код пешачких прелаза и на раскрсницама. При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да сем декоративних својстава саднице буду прилагођене условима раста у уличним профилима и инфраструктурним коридорима.

Зелене површине комплекса основног и предшколског образовања

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

Облик у решавању уређења школског дворишта је комбинација геометријског и пејзажног стила. Основне површине које школско двориште треба да обухвата су: отворене површине за физичку културу, економско двориште, школски врт и слободне зелене површине.

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

Школски врт треба формирати од повртњака, цветњака, воћњака, по могућности и тераријума. Планиране школске комплексе уредити у складу са просторним могућностима.

Предшколске установе треба да пруже услове за безбедан боравак деце и да задовоље здравствено-хигијенске услове. Потребно је предвидети величину слободног простора од најмање 15m²/детету. У оквиру ових површина потребно је предвидети терен за игре, простор у који се постављају справе са пешчаником и башту за гајење цвећа и поврћа.

Зелене површине треба да буду уређене на исти начин као и зелене површине школа. Предшколске установе уредити у складу са просторним могућностима.

Зеленило у оквиру простора за спорт и рекреацију

Зеленило у оквиру треба да чини мин. 20% од укупне површине комплекса, остварујући заштиту од ветра и добру повезаност са осталим деловима насеља.

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

Спортско-рекреативне површине у оквиру комплекса школа озеленити у складу са просторним могућностима.

Зеленило у оквиру насељског центра

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

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

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

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

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

Зелене површине пословне и радне зоне

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

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

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

Зелене површине у оквиру становања

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

У врту могу да постоје следеће функционалне зоне: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак и економски део.

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

Проценат озелењавања индивидуалних парцела треба да буде најмање мин.15% од укупне слободне површине.

У оквиру стамбеног блока са мешовитим становањем неопходно обезбедити мин. 15% зелених површина од укупне слободне површине, у оквиру којих треба обезбедити просторе за одмор, (овде спадају и паркинг простори уколико су озелењени). Ове зелене површине треба повезивати са осталим категоријама зеленила у јединствен систем.

Травне површине у оквиру блока потребно је реконструисати и прилагодити одмору, игри и рекреацији.

Пратеће зеленило

Композиционо и просторно решење зеленила акцентирати на главним прилазима објекту а преостали део решити слободно, усклађено са наменом површине у оквиру овог Плана.

Корисници, односно власници парцеле могу своја дворишта уређивати према властитим афинитетима, с тим што 20% површине мора бити под зеленилом.

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

Избор садног материјала извршити према владајућим условима средине и уклопити га у амбијент и карактер објеката.

Предбаиште

Избор врсте дрвећа, шибља и цвећа не условљава се, али је препорука да се за озелењавање користе врсте са изразито декоративним својствима и сукцесивним периодима цветања. Препорука је, такође, да четинарске или зимзелене врсте буду заступљене са око 30% у односу на лишћаре, како би се ублажио монотони ефекат у периоду мировања вегетације.

У зонама становања за дате просторе не одређују се посебна правила уређења осим да минимум 35% парцеле треба да буде уређена зелена површина, бар на оним парцелама где има просторних могућности. На слободним дворишним површинама (без подземног дела објекта) препоручују се саднице високих лишћара са декоративним карактеристикама цветова (*Sophora japonica*, *Aesculus hippocastanum*, *Amigdalus sp.* и др.).

Заштитно зеленило

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

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

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

Предлог врста:

Високи, средњевисоки, нижи лишћари:

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

Високи и средњевисоки четинари:

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

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

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

2.11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Сви планирани објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објеката - Правилник о енергетској ефикасности зграда ("Сл.гласник РС", бр. 61/11).

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

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

Правилник се примењује на:

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

Одредбе овог правилника не примењују се на:

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

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

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

Мере енергетске ефикасности градње за планиране објекте

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

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

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

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

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

Мере за постизање енергетске ефикасности постојећих зграда

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

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

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

Сертификат о енергетским својствима зграда (енергетски пасош) морају имати све нове зграде, као и постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим зграда које су правилником изузете од обавезе енергетске сертификације. Правилник којим се ближе прописују услови, садржина и начин издавања је Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл.гласник РС",бр.69/12).

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

Зграде за које није потребно прибављање енергетског пасоша су:

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

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

Енергетски пасош зграде издаје се по извршеном енергетском прегледу зграде.

Издаје се за целу зграду или за део зграде, када се ради о згради која је према овом правилнику дефинисана као зграда са више енергетских зона. Енергетски пасош се може

издати и за део зграде који чини самосталну употребну целину (пословни простор, стан). Зграда или њена самостална употребна целина може имати само један енергетски пасош.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

Правила грађења важе за целокупно подручје Плана.

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

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

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

На планском подручју могућа је изградња објеката за основне и компатибилне намене дате Планом, како је приказано на графичком прилогу бр. 2 *Детаљна намена површина и подела на карактеристичне целине Р 1:2500*, и описано у поглављу 2.2. *ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА, СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА*.

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

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

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

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

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

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

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

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

Услови за формирање грађевинске парцеле

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

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

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

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

За парцеле чија је површина, односно ширина мања од минималне прописане до 15%, дозвољена је изградња према условима грађења за одређену намену умањеним за 5%.

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

Грађевинска парцела се може просторно налазити у две зоне, тако да се у том случају примењују параметри за формирање грађевинске парцеле, као и урбанистички параметри на основу локације објекта. Објекат се мора ситуационо налазити целим габаритом или површином већом од 50% у једној зони.

Основна правила парцелације и препарцелације

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

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

Исправка граница суседних парцела

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

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

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

Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле

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

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

За предметне инфраструктурне објекте који се састоје из подземних и надземних делова, грађевинска парцела формира се само за делове тих објеката који су везани за површину земљишта (главни објекат, улазна и излазна места, ревизиона окна и сл.), док се за подземне делове тих објеката у траси коридора не формира посебна грађевинска парцела.

За надземне електроенергетске водове не формира се посебна грађевинска парцела.

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

парцелације, односно препарцелације у циљу изградње тих објеката, односно не тражи као посебан доказ у поступку пројекат парцелације, односно препарцелације изграђен у складу са Законом.

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

Земљиште изнад подземног линијског инфраструктурног објекта или испод надземног линијског инфраструктурног објекта, не мора представљати површину јавне намене. Изнад подземног инфраструктурног објекта или испод надземног линијског и инфраструктурног објекта изузетно могу се градити објекти у складу са Законом, уз прибављање техничких услова у складу са посебним законом, зависно од врсте инфраструктурног објекта.

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

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

Грађевинске линије према регулацији, дефинисане су на графичком приказу бр.3: "Грађевинске линије и спратност објеката" Р 1:2500. Грађевинска линија приказана на овом графичком прилогу је линија до које је максимално дозвољено грађење на и изнад површине земље, у односу на регулациону линију.

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

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

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

Објекат може бити постављен у непрекинутом низу, када додирује две бочне границе грађевинске парцеле, или прекинутом низу, када додирује једну бочну границу грађевинске парцеле, или као слободностојећи објекат на једној грађевинској парцели, чије бочне границе не додирује.

Минимално одстојање објекта од границе грађевинске парцеле коју не додирује износи 2,50m, уколико другачије није дефинисано појединачним правилима градње.

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

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

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

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

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

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

У случају да се грађевинска и регулациона линија поклапају, испади могу прећи и регулациону линију највише 1,20m, на делу тротоара који је ширине најмање 2,0m.

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

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

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

3.1.5. Услови изградње других објеката на истој грађевинској парцели

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

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

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

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

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

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

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

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

Помоћни објекат није балон - сала.

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

Економске објекте је могуће планирати под условима задовољења свих хигијенских захтева и прописа везаних за заштиту животне средине. Економски објекти се не урачунавају у корисну бруто развијену грађевинску површину али се површина под овим објектима узима у обзир при израчунавању индекса заузетости.

Максимална висина економских објеката износи 5m.

Економски објекти су:

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

Позиционирање економских објеката

Позиција економских објеката у односу на грађевинску линију утврђује се применом најмањих дозвољених растојања утврђених овим правилима. Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15,0m. Ђубришта могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,0m и то само на нижој коти. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0m. Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових економских објеката зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.

На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут. Најмања ширина присутног економског пута на парцели износи 3,0m. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).

Распоред објеката у односу на правац доминантних ветрова је такав да се низ правац ветра постављају најпре чисте функција ка прљавијим, или је размештај такав да ваздух са мирисима, задахом и слично мимоилази чисте садржаје.

Распоред објеката у односу на нагиб терена је по групацијама, од чистијих функција и садржаја ка прљавијим. На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти, економско двориште може бити уз јавни пут ако ширина парцеле то дозвољава (растојање од регулационе до грађевинске линије економских објеката утврђује се применом општих правила регулације увећаним за најмање 3,0m зеленог простора). На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут.

Међусобна растојања економски објеката зависе од организације дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.

Минимално растојање између стамбеног објекта и објеката за смештај стоке је 15,0m. Минимално удаљење септичке јаме (као прелазно решење) од стамбеног објекта је 6,0m а од границе суседне парцеле 3,0m. Ђубриште и стајњак морају бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,0m и то само на нижој коти, низ ветар. Сточне фарме већег капацитета од 10 грла нису дозвољене у оквиру стамбеног подручја.

3.1.6. Максимална висина објекта у односу на нагиб терена

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

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

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

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

3.1.7. Кота приземља

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута.

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

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

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

3.1.8. Подрумска етажа

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

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

3.1.9. Поткровна етажа

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

Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа.

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

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

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

3.1.10. Ограђивање парцела

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

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

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

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

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

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

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

3.1.11. Постављање спољних степеница

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

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

3.1.12. Одводњавање површинске воде

Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације), односно јарковима, са најмањим падом од 1,5%.

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

Код косих кровова, нагиби кровних равни могу бити усмерени ка саобраћајници и ка унутрашњем дворишту.

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

Доградња и реконструкција постојећих објеката врши се у складу са наведеним условима за нове објекте.

Могуће је вршити радове на адаптацији, санацији и текућем/инвестиционом одржавању постојећих објеката, уз задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика, уколико ти радови нису у супротности са јавним садржајима и објектима, и уколико не угрожавају функционисање садржаја и објеката на суседним парцелама.

Услови за дозвољене интервенције на постојећим објектима:

- Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према јавној саобраћајној површини задовољава услов дефинисан општим правилима грађења;
- Постојећи објекти на парцели који нису у складу са параметрима прописаним овим Планом, не могу се дограђивати, већ је дозвољено само текуће одржавање, као и побољшавање услова коришћења (замена инсталација, увођење гаса, побољшање енергетске ефикасности и сл.). Ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони;
- Постојећи објекти на парцели чији индекс заузетости и спратност не премашују параметре из овог Плана, могу се доградити према постојећим линијама хоризонталне регулације за бочна и задња удаљења, осим у случајевима када грађевинска линија, планирана овим Планом прелази преко објекта.
- Надградња нових етажа/крова до планиране максималне висине - усклађивање висине нових етажа, дефинише се у односу на преовлађујућу висину објекта у истом фронту, саобраћајници или блоку. Надградња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према Планом дефинисаним правилима за одређену намену;
- Додавање крова на објекту са равним кровом без поткровља (у случају лошег стања равнoг крова), подразумева постављање косог крова са максималним нагибом од 15°, као најоптималније решење, уз забрану препуштања кровне конструкције ван габарата објекта;
- Додавање крова на објекту са равним кровом, могуће у случају да сам објекат има такве карактеристике да појава косих кровова не нарушава карактер објекта или целине;
- Замена постојећег крова новим ради додавања поткровља - није дозвољено надзиђивање постојећег или изградњом новог крова, формирање поткровља у више нивоа.

Максимална висина надзетка поткровне етаже при изградњи класичног крова је 1,60m, односно 1,30m од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова;

- Санација фасаде или крова, као класична санација у случају дотрајалости материјала или енергетска санација, у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика објекта, подразумева накнадно постављање спољне изолације, замену или допуну постојеће изолације, постављање соларних колектора и сл.;
- Доградња/ уградња вертикалних комуникација (степениште, лифт) - дозвољава се код свих врста објеката, уз услов да се оваквом интервенцијом не угрожава функционисање и конструктивна стабилност постојећег објекта и објеката на суседним парцелама. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја;
- На зиду постојећег помоћног објекта, који је удаљен мање од 1,0m од границе грађевинске парцеле, не могу се постављати прозори и врата.

3.1.14. Правила за архитектонско обликовање објеката

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

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

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

3.1.15. Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката

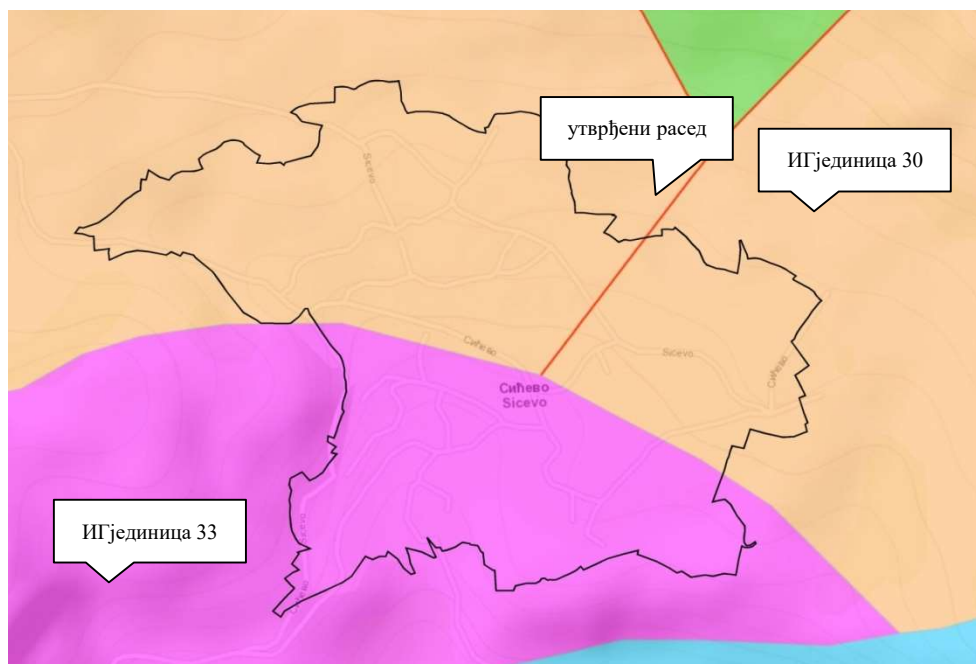
Према Карти сеизмичког хазарда РС за повратни период од 95 година, подручје Плананалази се у зони интензитета 0,06 сеизмичког хазарда на основној стени (мерено у јединицама гравитационог убрзања g), односно у зони VI-VII степена хазарда према макросеизмичком интензитету MCS.

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

Према инжењерско-геолошкој карти РС, подручје Плана (северни део) припада инжењерско геолошкој јединици 30: *Изразито хетерогени комплекс језерских седимената*, са следећим карактеристикама:

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

- Према инжењерско-геолошкој карти РС, подручје Плана (јужни део) припада инжењерскогеолошкој јединици 33: *Кречњаци*, са следећим карактеристикама:
- Основна својства: Масивна и услојена компактна и чврста стенска маса, испуцала и слабо распаднута, најчешће карстификована, добро оводњена у дубљој зони; нестабилност изражена на стрмим одсесима и падинама
 - Комплекси: Комплекси мање чврстих до веома чврстих седиментних стена;
 - Деформабилност: Средње до мале деформабилности;
 - Генетскаприпадност: Претежно карбонатне стене;
 - Литогенетскаврста: Кречњаци;
 - Литогенетскиопис: Доломити, доломитни кречњаци, ређе лапоровити кречњаци.



Инжењерскогеолошка карта Србије – подручје Плана

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

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

3.2.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ

3.2.1. ОСНОВНО ОБРАЗОВАЊЕ/ПРЕДШКОЛСКО ОБРАЗОВАЊЕ (А/1.1)

Број	Правило грађења	Табела ПГ-1
1.	индекс заузетости грађевинске парцеле	До 80%
2.	индекс изграђености грађевинске парцеле	До 1,5
3.	највећа дозвољена спратностобјекта	П+2 (уколико су постојећи објекти веће спратности, такви се и задржавају), могућа је изградња подземних етажа ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
4.	највећа дозвољена висина	12,0m
5.	минимално растојање слободностојећег објекта од границе суседне грађевинске парцеле	Минимално растојање од граница парцеле је 1,5m сем у центру насеља, где је могуће постављање објекта на међи
6.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	У оквиру грађевинске парцеле/комплексомогу се градити други објекти исте или компатибилне намене (објекти намењени рекреацији и едукацији деце), као и пратећи објекти у функцији делатности спратности до П+Пк.
7.	међусобна удаљеност објекта	Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката у комплексу износи 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0m
8.	постављање оградe	Грађевинска парцела ограђујесе транспарентном оградом висине до 1,40m
9.	паркирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле: 1ПМ на 100m ² корисне површине простора основне намене; 1ПМ на 100m ² корисне површине простора допунске, могуће намене.
10.	зелене површине	За зелене површине предвидети најмање 40% површине грађевинске парцеле. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.

3.2.2. ОСНОВНА ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА (здравствена станица) (А/2.1)

3.2.3. ЈАВНА УПРАВА (А/3.1)

3.2.4. КУЛТУРА И ИНФОРМИСАЊЕ (мултифункционални објекат културе) (А/4.1)

Број	Правило грађења	Табела ПГ-2
1.	индекс заузетости грађевинске парцеле	До 80%
2.	индекс изграђености грађевинске парцеле	До 1,5
3.	највећа дозвољена спратностобјекта	П+2 (уколико су постојећи објекти веће спратности, такви се и задржавају), могућа је изградња подземних етажа ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе

4.	највећа дозвољена висина	12,0m
5.	минимално растојање слободностојећег објекта од границе суседне грађевинске парцеле	Дозвољава се постављање објеката на међи
6.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	У оквиру грађевинске парцеле/комплекса могу се градити други објекти исте или компатибилне намене, као и пратећи објекти у функцији делатности спратности до П+Пк.
7.	међусобна удаљеност објекта	Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката износи 1/3 висине вишег објекта
8.	постављање оgrade	Грађевинске парцеле могу се оградити живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40m
9.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле а према следећим нормативима: 1ПМ на 100m ² корисне површине простора основне намене; 1ПМ на 100m ² корисне површине простора допунске, могуће намене. За потребе насељске здравствене станице (амбуланте) паркирање предвидети у оквиру јавног паркинга, ван парцеле здравствене станице, на делу кп.бр.2586/1. За потребе корисника/посетилаца објекта културе у оквиру амбијенталне целине (објекат галерије-ликовне колоније) паркирање обезбедити у оквиру насељског трга са минимално обележених 6ПМ
10.	зелене површине	За зелене површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.

3.2.5. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА (спортски терен) (Б/1.1)

Број	Правило грађења	Табела ПГ-3
1.	индекс заузетости грађевинске парцеле	До 80% за спортске терене До 30% за остале објекте
2.	индекс изграђености грађевинске парцеле	До 1,5
3.	највећа дозвољена спратност објекта	П+2, за трибине спратност није ограничена, могућа је изградња подземних етажа ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
4.	највећа дозвољена висина објекта	15,0m
5.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	У оквиру грађевинске парцеле/комплекса могу се градити други објекти исте или компатибилне намене
6.	међусобна удаљеност објекта	Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката у комплексу износи 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 5,0m

7.	минимално растојање слободностојећег објекта од границе суседне грађевинске парцеле	Минимално растојање од граница парцеле је 4,0m
8.	постављање оgrade	Грађевинске парцеле могу се оградити живом транспарентном оградом висине до 2,20m
9.	паркирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле: 1ПМ на 70m ² корисне површине простора основне намене; 1ПМ на 70m ² корисне површине простора допунске, могуће намене; За спортске терене и објекте - 1ПМ на 40 гледалаца.
10.	зелене површине	За зелене површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле/комплекса. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.

3.2.6. КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ – ПОШТА (В/1.1)

Број	Правило грађења	Табела ПГ-4
1.	индекс заузетости грађевинске парцеле	До 80%
2.	индекс изграђености грађевинске парцеле	До 1,5
3.	највећа дозвољена спратностобјекта	П+2, могућа је изградња подземних етажа ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
4.	највећа дозвољена висина	12,0m
5.	минимално растојање слободностојећег објекта од границе суседне грађевинске парцеле	Минимално растојање од граница парцеле је 1,5m осим у центру насеља, где је могуће постављање објекта на међи
6.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	У оквиру грађевинске парцеле/комплекса могу се градити други објекти исте или компатибилне намене (објекти намењени рекреацији и едукацији деце), као и пратећи објекти у функцији делатности спратности до П+Пк.
7.	постављање оgrade	Грађевинска парцела ограђује се транспарентном оградом висине до 1,40m
8.	паркирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле или јавне површине испред парцеле: 1ПМ на 100m ² корисне површине простора основне намене; 1ПМ на 100m ² корисне површине простора допунске, могуће намене.
9.	зелене површине	Најмање 15% површине грађевинске парцеле. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.

3.2.7. КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ – ГРОБЉЕ (В/1.2)

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

3.2.8. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Парковско зеленило (Г/1.1)

Спомен парк (Г/1.2)

Заштитно зеленило (Г/1.3)

Парк шума (Г/1.4)

Парк шума (Г/1.5)

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

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

3.2.9. СТАНОВАЊЕ У СЕОСКОЈ ЗОНИ (Д/1.1)

Број	Правило грађења	Табела ПГ-7
1.	услови за формирање грађевинске парцеле	<p>Минимална површина грађевинске парцеле износи: 300m² за слободностојећи објекат, 200m² за објекат у прекинутом низу, 150m² за објекат у непрекинутом низу.</p> <p>Минимална ширина грађевинске парцеле: 10,0m за слободностојећи објекат, 8,0m за објекат у прекинутом низу и 5,0m за објекат у непрекинутом низу.</p> <p>Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,5m.</p>
2.	положај објеката у односу на границе грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> - за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5m; - за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5m; - за двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,0m; - први или последњи објекат у непрекинутом низу 1,5m. <p>За зоне изграђених стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од наведених вредности, нови објекти се могу постављати и на следећим растојањима:</p> <ul style="list-style-type: none"> - слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,0m; - слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,0m. <p>За изграђене објекте чије је растојање од граница парцеле мање од претходно прописаних, не могу се на суседним странама предвиђати отвори за дневно осветљење (осим отвора за помоћне просторије-кухиње, купатила, оставе, ходници и сл.).</p> <p>Растојање новог објекта, који има индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, утврђује се локацијским условима.</p>

3.	међусобна удаљеност објекта	Међусобна удаљеност стамбених објеката осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу као и удаљеност новог стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног објекта је 4,0m. За изграђене стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
4.	индекс заузетости грађевинске парцеле	До 40%
5.	индекс изграђености грађевинске парцеле	До 1,0
6.	највећа дозвољена спратност објеката	П+1+Пк (уколико су постојећи објекти веће спратности, такви се и задржавају), могућа је изградња подрумских просторија ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
7.	највећа дозвољена висина	до 12,0m
8.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	У оквиру грађевинске парцеле/комплекса могу се градити други објекти исте или компатибилне намене, као и помоћни објекти Дозвољени су економски објекти, објекти за пружање туристичких услуга у сеоском домаћинству и објекти за обављање делатности које не угрожавају основну намену и које немају негативних утицаја на животну средину.
9.	ограђивање парцеле	Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом висине до 1,40m или зиданом оградом висине највише 0,90m од коте тротоара. Ограде се постављају унутар граница грађевинске парцеле која се ограђује, са отварањем капија и врата ка унутрашњости парцеле
10.	паркирање	Паркинг простор предвидети у оквиру комплекса; број паркинг места: 1ПМ на 1 стан, 1ПМ на 70m ² корисног простора компатибилне намене. Паркинг може бити на отвореном, или у затвореном простору – гаражи с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама. Гараже се граде у или испод стамбеног објекта, у или ван габарита стамбеног објекта, као анекс стамбеног објекта или ка озасебан помоћни објекат.
11.	зелене површине	За зелене површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле

3.2.10. СТАНОВАЊЕ У СЕОСКОЈ ЗОНИ (насељски центар)

(Д/1.2)

Број	Правило грађења	Табела ПГ-8
1.	услови за формирање грађевинске парцеле	<p>Минимална површина грађевинске парцеле износи: 300m² за слободностојећи објекат, 200m² за објекат у прекинутом низу, 150m² за објекат у непрекинутом низу.</p> <p>Минимална ширина грађевинске парцеле: 10,0m за слободностојећи објекат, 8,0m за објекат у прекинутом низу и 5,0m за објекат у непрекинутом низу.</p> <p>Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,5m.</p>
2.	положај објеката у односу на границе грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> - за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5m; - за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5m; - за двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,0m; - први или последњи објекат у непрекинутом низу 1,5m. <p>За зоне изграђених стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од наведених вредности, нови објекти се могу постављати и на следећим растојањима:</p> <ul style="list-style-type: none"> - слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,0m; - слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,0m. <p>За изграђене објекте чије је растојање од граница парцеле мање од претходно прописаних, не могу се на суседним странама предвиђати отвори за дневно осветљење (осим отвора за помоћне просторије-кухиње, купатила, оставе, ходници и сл.).</p> <p>Растојање новог објекта, који има индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, утврђује се локацијским условима.</p>
3.	међусобна удаљеност објекта	<p>Међусобна удаљеност стамбених објеката осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу као и удаљеност новог стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног објекта је 4,0m.</p> <p>За изграђене стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.</p>
4.	индекс заузетости грађевинске парцеле	До 40%
5.	индекс изграђености грађевинске парцеле	До 1,0

6.	највећа дозвољена спратност објеката	П+2+Пк (уколико су постојећи објекти веће спратности, такви се и задржавају), могућа је изградња подрумских просторија ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
7.	највећа дозвољена висина	до 14,0m
8.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	У оквиру грађевинске парцеле/комплекса могу се градити други објекти исте или компатибилне намене, као и помоћни објекти Дозвољени су, објекти за пружање туристичких услуга у сеоском домаћинству и објекти за обављање делатности које не угрожавају основну намену и које немају негативних утицаја на животну средину.
9.	ограђивање парцеле	Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом висине до 1,40m или зиданом оградом висине највише 0,90m од коте тротоара. Ограде се постављају унутар граница грађевинске парцеле која се ограђује, са отварањем капија и врата ка унутрашњости парцеле
10.	паркирање	Паркинг простор предвидети у оквиру комплекса; број паркинг места: 1ПМ на 1 стан, 1ПМ на 70m ² корисног простора компатибилне намене. Паркинг може бити на отвореном, или у затвореном простору – гаражи с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама. Гараже се граде у или испод стамбеног објекта, у или ван габарита стамбеног објекта, као анекс стамбеног објекта или као засебан помоћни објекат.
11.	зелене површине	За зелене површине предвидети најмање 15% површине грађевинске парцеле

3.2.11. ОБЈЕКТИ ПРОИЗВОДНИХ И КОМЕРЦИЈАЛНИХ ДЕЛАТНОСТИ (Е/1.1)
(насељски центар)

3.2.12. ОБЈЕКТИ ПРОИЗВОДНИХ И КОМЕРЦИЈАЛНИХ ДЕЛАТНОСТИ (Е/1.2)

Број	Правило грађења	Табела ПГ-9
1.	услови за формирање грађевинске парцеле	Минимална површина грађевинске парцеле износи 600m ² Минимална ширина грађевинске парцеле износи 16,0m
2.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 0,5 ha 70% преко 0,5ha 60% За постојећи објекат на делу кп.бр.3006/1, за потребе реконструкције, санације, адаптације, инвестиционог и редовног одражавања, задржава се постојећи индекс заузетости парцеле

3.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 0,5ha 0,8 преко 0,5ha 0,7 За постојећи објекат на делу кп.бр.3006/1, за потребе реконструкције, санације, адаптације, инвестиционог и редовног одражавања, задржава се постојећи индекс изграђености парцеле
3.	највећа дозвољена спратност објекта	До П+2 (могућа је изградња подземних етажа ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе)
4.	највећа дозвољена висина објекта	15,0m Дозвољена висина за рекламне стубове је 30,0m.
5.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	У оквиру грађевинске парцеле/комплекса могу се градити други објекти исте или компатибилне намене, као и помоћни објекти. У оквиру грађевинске парцеле/комплекса се може дозволити изградња пратећих објеката везаних за процес производње (складишта, просторије за особље, управу и сл.). Организација треба да омогући етапну изградњу а објекте груписати по функцијама и садржајима.
6.	међусобна удаљеност објекта	Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката износи 1/3 висине вишег објекта висине вишег објекта али не мање од 5,0m За постојећи објекат на делу кп.бр.3006/1, за потребе реконструкције, санације, адаптације, надзиђивања, инвестиционог и редовног одражавања, дозвољавају се постојећа удаљења објеката
7.	минимално растојање објекта од границе суседне грађевинске парцеле	Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле 4,0m За постојећи објекат на делу кп.бр.3006/1, за потребе реконструкције, санације, адаптације, инвестиционог, редовног одражавања и надзиђивања задржавају се постојећа удаљења и егзистирање објекта на међи без сагласности суседа
8.	положај објеката у односу на регулацију	Положај објеката у односу на регулацију дефинисан је грађевинском линијом (у простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити само портирница)
9.	постављање оgrade	Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 2,20m

10.	паркирање	<p>Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле:</p> <ul style="list-style-type: none"> - пословање - 1ПМ на 70m² корисног простора; - трговина на мало - 1ПМ на 100m² корисног простора; - складиштење и производња - 1ПМ на 200m² корисног простора; - угоститељство - 1ПМ на користан простор за 8 столица; - хотелијерство - 1ПМ на користан простор за 10 кревета; - 1ПМ на 70m² корисног простора претходно ненаведене допунске намене. <p>Број гаража, претоварно-манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила предвидети у зависности од технолошког процеса, у комплексу.</p>
11.	зелене површине	<p>За зелене површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле/комплекса.</p> <p>За постојећи објекат на делу кп.бр.3006/1, за потребе реконструкције, санације, адаптације, инвестиционог, редовног одражавања и надзиђивања, за зелене површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле.</p> <p>Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.</p>

3.2.13. КОМЕРЦИЈАЛНО-УСЛУЖНО-ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ КОМПЛЕКС (Е/1.3) (браунфилд локација)

Број	Правило грађења	Табела ПГ-11
1.	услови за формирање грађевинске парцеле	<p>Минимална површина грађевинске парцеле износи 800m²</p> <p>Минимална ширина грађевинске парцеле износи 16,0m</p>
2.	индекс заузетости грађевинске парцеле	<p>до 0,5 ha 70%</p> <p>од 0,5ha до 1ha 60%</p> <p>од 1ha до 3ha 50%</p>
3.	индекс изграђености грађевинске парцеле	<p>до 0,5ha 0,8</p> <p>од 0,5ha до 1ha 0,7</p> <p>од 1ha до 3ha 0,6</p>
4.	највећа дозвољена спратност објекта	<p>П+2 за садржаје у функцији културе, образовања, комерцијалних и услужних делатности, пословања, угоститељства, хотелијерства</p> <p>П+1 за производне објекте</p> <p>Уколико су постојећи објекти веће спратности, такви се и задржавају)</p>

5.	највећа дозвољена висина објекта	15,0m (осим за технолошке објекте где се може утврдити већа висина према технолошким потребама). Дозвољена висина за рекламне стубове је 30,0m.
6.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	У оквиру грађевинске парцеле/комплекса могу се градити други објекти исте или компатибилне намене, као и помоћни објекти У оквиру грађевинске парцеле се може дозволити изградња пратећих објеката везаних за процес производње (складишта, просторије за особље, управу и сл.) спратности до II и висине до 5,0m. Организација треба да омогући етапну изградњу и развијање комплекса а објекте груписати по функцијама и садржајима.
7.	међусобна удаљеност објекта	Најмања дозвољена удаљеност објеката од бочних суседних објеката у оквиру комплекса износи 1/3 висине вишег објекта али не мање од 5,0m
8.	минимално растојање објеката од границе суседне грађевинске парцеле	Минимално растојање објеката од бочних граница парцеле 4,0m
9.	положај објеката у односу на регулацију	Положај објеката у односу на регулацију дефинисан је грађевинском линијом (у простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити само портирница, улазни и контролни пункт)
10.	постављање оgrade	Грађевинске парцеле могу се оградити живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине 2,20m
11.	паркирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то: - образовна или установа културе: 1ПМ на 100m ² корисног простора; - пословање - 1ПМ на 70m ² корисног простора; - складиштење и производња- 1ПМ на 200m ² корисног простора; - угоститељство - 1ПМ на користан простор за 8 столица; - хотелијерство - 1ПМ на користан простор за 10 кревета; - биоскоп - 1ПМ на користан простор за 30 гледалаца; - 1ПМ на 70m ² корисног простора претходно ненаведене допунске намене. Број гаража и претоварно-манипулативне површине предвидети у зависности од технолошког процеса, у комплексу.
12.	зелене површине	За зелене површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле/комплекса. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.

3.2.14. УГОСТИТЕЉСКО -ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ (Е/1.4)
(насељски центар)

3.2.15. УГОСТИТЕЉСКО -ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ (Е/1.5)

Број	Правило грађења	Табела ПГ-13
1.	услови за формирање грађевинске парцеле	Минимална површина грађевинске парцеле износи 600m ² Минимална ширина грађевинске парцеле износи 14,0m
2.	индекс заузетости грађевинске парцеле	До 70% За постојећи објект на кп.бр.3006/2, за потребе реконструкције, санације, адаптације, инвестиционог и редовног одражавања, задржава се постојећи индекс заузетости парцеле
3.	индекс изграђености грађевинске парцеле	До 0,8 За постојећи објект на кп.бр.3006/2, за потребе реконструкције, санације, адаптације, инвестиционог и редовног одражавања, задржава се постојећи индекс изграђености парцеле
4.	највећа дозвољена спратност објекта	До П+2
5.	највећа дозвољена висина објекта	15,0m Дозвољена висина за рекламне стубове је 30,0m.
6.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	У оквиру грађевинске парцеле/комплекса могу се градити други објекти исте или компатибилне намене, као и помоћни објекти Организација треба да омогући етапну изградњу и развијање комплекса а објекте груписати по функцијама и садржајима.
7.	међусобна удаљеност објекта	Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката износи износи 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 5,0m
8.	минимално растојање слободностојећег објекта од границе суседне грађевинске парцеле	Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле 4,0m За постојећи објект на кп.бр.3006/2, за потребе реконструкције, санације, адаптације, инвестиционог, редовног одражавања и надзиђивања задржавају се постојећа удаљења и егзистирање објекта на међи без сагласности суседа
9.	положај објеката у односу на регулацију	Положај објеката у односу на регулацију дефинисан је грађевинском линијом (у простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити само портирница)

10.	постављање оградe	<p>Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине 2,20m</p> <p>Постојећи објекат на кп.бр.3006/2 не ограђивати према насељском тргу</p> <p>У случају формирања нове парцеле од дела кп.бр.3006/1 и целе кп.бр.3006/2, новоформирану парцелу не ограђивати према насељском тргу</p>
11.	паркирање	<p>Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> - трговина на мало - 1ПМ на 100m² корисног простора; - угоститељство - 1ПМ на користан простор за 8 столица; - хотелијерство - 1ПМ на користан простор за 10 кревета; - биоскоп - 1ПМ на користан простор за 30 гледалаца; - пословање - 1ПМ на 70m² корисног простора; - 1ПМ на 70m² корисног простора допунске намене. <p>Број гаража и паркинг површине предвидети у комплексу.</p> <p>За потребе корисника објекта на кп.бр. 3006/2 паркирање обезбедити у оквиру насељског трга са минимално обележених 8ПМ, на страни јавног паркинга уз објекат.</p>
12.	зелене површине	<p>За зелене површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле.</p> <p>За постојећи објекат на кп.бр.3006/2, за потребе реконструкције, санације, адаптације, инвестиционог, редовног одржавања и надзиђивања, не прописује се минималан проценат зеленила.</p> <p>У случају формирања нове парцеле од дела кп.бр.3006/1 и целе кп.бр.3006/2, за новоформирану парцелу не прописује се минималан проценат зеленила.</p> <p>Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.</p>

3.2.16. ВЕРСКИ ОБЈЕКАТ/ЦРКВА (Ж/1.1)

Број	Правило грађења	Табела ПГ-14
1.	услови за формирање грађевинске парцеле	Минимална површина грађевинске парцеле износи 800m ² Минимална ширина грађевинске парцеле износи 16,0m
2.	индекс заузетости грађевинске парцеле	До 70%
3.	индекс изграђености грађевинске парцеле	До 0,7
4.	највећа дозвољена спратностобјекта	П (уколико су постојећи објекти веће спратности, такви се и задржавају), могућа је изградња подземних етажа ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
5.	највећа дозвољена висина	20,0m
6.	минимално растојање слободностојећег објекта од границе суседне грађевинске парцеле	Минимално растојање од граница парцеле је 3,5m
7	постављање оgrade	Грађевинска парцела верског објекта може се оградити живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40m, транспарентном оградом до висине 2,20m азида на непрозирна ограда подиже се до висине 2,20m уз сагласност суседа
8.	паркирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле а према следећим нормативима: 1ПМ на 100m ² корисне површине простора основне намене; 1ПМ на 100m ² корисне површине простора допунске, могуће намене. Паркирање возила посетилаца насељског верског објекта, цркве Св. Илије, регулисати у оквиру насељског трга, обезбедити минимум обележених 4ПМ
8.	зелене површине	Најмање 20% површине грађевинске парцеле, бетонске растер плоче не представљају зелену површину.

3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА МРЕЖА И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Саобраћајне површине обухватају улице, тргове, стазе, комуникације, скверове, паркинге за аутомобиле, аутобусе, камионе/теретна возила, и сл.

Планско подручје пресецају државни путеви који пролазе кроз насељено место, па је заштитни појас и појас контролисане градње дефинисан планом.

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

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

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

На графичком приказу Карта бр. 2.1. "Саобраћајно решење са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима" дати су карактеристични попречни профили са регулационим kotaма.

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

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

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

- Сабирне саобраћајнице, пројектовати са свим елементима који омогућују несметано одвијање саобраћаја и ширином коловоза мин 5,5m;
- Приступне и сервисне саобраћајнице пројектовати са свим елементима који омогућују несметано одвијање саобраћаја и ширином коловоза минимум 3,5m за једносмерне и 5,5m за двосмерне саобраћајнице;
- Коловозну конструкцију за саобраћајнице у оквиру дефинисаних коридора, димензионисати за средње тежак саобраћај на основу података добијених геомеханичким испитивањима.

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

Забрањује се пренамена гаража и паркинг простора у друге намене.

Аутобуска стајалишта планирати саобраћајно безбедно у складу са саобраћајно безбедносним карактеристикама и просторним потребама, у складу са чл.70. и чл.79. Закона о јавним путевима ("Сл. Гласник РС", бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13), и уз поштовање следећих услова:

- Почетак, односно крај аутобуских стајалишта мора бити удаљен минимално 20,0m;
- Дужина прегледности на деоници предметног пута на којој се пројектује и гради аутобуско стајалиште мора бити најмање 1,5m дужине зауставног пута возила у најнеповољнијим временским условима (снег на путу) за рачунску брзину кретања возила од 50,0km/h;
- Насправна (упарена) аутобуска стајалишта поред јавног пута пројектују се и граде тако да се гледајући у смеру вожње, прво наилази на стајалиште са леве стране пута и тада подужно растојање два насправна аутобуска стајалишта (од краја левог до почетка десног) мора износити минимално 30,0m;

- Изузетно, аутобуска стајалишта се могу пројектовати и градити тако да се прво аутобуско стајалиште поставља у смеру вожње са десне стране пута и тада међусобни размак крајњих тачака аутобуских стајалишта (од краја десног до почетка левог) не сме бити од 50,0m;
- Ширина коловоза аутобуских стајалишта поред предметног пута мора износити 3,5m;
- Дужина укључне траке са предметног пута на аутобуска стајалишта мора износити 30,5m;
- Дужина укључне траке са аутобуских стајалишта на предметни пут мора износити 24,8m;
- Дужина ниша аутобуских стајалишта мора износити 13,0m за један аутобус, односно 26,0m за два или зглобни аутобус;
- Попречни пад коловоза аутобуских стајалишта мора бити минимум 2% од ивице коловоза пута;
- Коловозна конструкција аутобуских стајалишта мора бити једнаке носивости као и коловозна конструкција предметног пута;
- На стајалиштима јавног превоза, предвидети плато (перон) за пешаке ширине најмање 2,0m а на стајалиштима у близини школских објеката ширине најмање 3,0m.

Приликом планирања инсталација треба водити рачуна о следећем:

- У заштитном појасу јавног пута може да се гради, тј. Поставља водовод, канализација, топловоджелезничка пруга и други сличан објекат, као и телекомуникационе и електро водове, инсталације, постројења по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.
- Инсталације се могу планирати на катастарским парцелама које се воде као јавно добро путеви, на којима се ЈП "Путеви Србије" води као корисник или је ЈП "Путеви Србије", правни следбеник корисника.

Услови за укрштање предметних инсталација са предметним путевима:

- Укрштање са путем предвидети механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут у прописаној заштитној цеви;
- Заштитна цев ора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута увећана за по 3,0m са сваке стране
- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи минимално 1,35m;
- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,0m.

Услови за паралелно вођење инсталација са предметним путем:

- Предметне инсталације морају бити постављене минимално 3,0m од крајње тачке попречног профила пута, изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања;
- На местима где није могуће задовољити услове из претходног става, мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута.

3.3.2. Електроенергетска мрежа

За одређивање величине трафореона и снаге трафоа трафостанице 10/0,4kV 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 -120W/m² површине,
- школе и дечје установе 60 -80W/m² површине,
- остале намене 30 - 120W/m² површине.

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

Заштитна зона далековода напонског нивоа 110kV је ширине 48,0m (2 x 29,0m од осе далековода).

Заштитна зона далековода напонског нивоа 35 kV је ширине 36,0m (2 x 18,0m од осе далековода).

Свака градња испод или у близини далековода је условљена:

- Законом о енергетици ("Сл. гласник РС", бр. 145/2014 и 95/2018 – др. закон),
- Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон и 9/20),
- Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Сл. лист СФРЈ", бр. 65 из 1988. год.; "Сл. лист СРЈ", бр. 18 из 1992. год.),
- Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V ("Сл. лист СФРЈ", бр. 4/74, 13/78, "Сл. лист СРЈ", бр. 61/95),
- "Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 V ("Сл. лист СРЈ", бр. 61/95),
- Законом о заштити од нејонизујућих зрачења ("Сл. гласник РС", бр. 36/09) са припадајућим правилницима, од којих посебно издвајамо: "Правилник о границама излагања нејонизујућим зрачењима" ("Сл. Гласник РС", бр. 104/09) и Правилник о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања ("Сл. Гласник РС", бр. 104/09),
- SRPS N.C0.105 Техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења ("Сл. лист СФРЈ", бр. 68/86),
- SRPS N.C0.101 - Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од опасности,
- SRPS N.C0.102 - Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од сметњи ("Сл. лист СФРЈ", бр. 68/86), као и
- SRPS N.C0.104 – Заштита телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења – Увођење телекомуникационих водова у електроенергетска постројења ("Сл. лист СФРЈ", бр. 49/83).

У коридору далековода не дозвољава се подизање објеката високоградње, као ни подизање засада виших од 3,0m. У делу вода где већ 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.

Изградња објеката (који нису намењени за трајни боравак људи) и друге инфраструктуре у коридору заштитног и извођачког појаса далековода је, по правилу, могућа али је 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 35/10kV (промена трафоа и текуће одржавање) у постојећим границама.

С обзиром на повећање потреба за електричном енергијом, померање центара оптерећења, као и знатног повећања дужина планираних и постојећих водова 10kV, предвиђа се изградња нових трафостаница 35/10 kV. Нове трафостанице 35/10kV могуће је градити као део постојећих енергетских комплекса, односно као доградњу постојећих комплекса трафостаница. Поред овога, нове трафостанице 35/10kV се могу градити у пословно-производно-трговинским зонама, као системи за напајање у саставу комплекса који се формирају у тим зонама. Трафостанице 35/10kV су слободностојећи типски објекти приземне спратности, димензија у складу са типом трафостанице и важећим стандардима и прописима. До

трафостанице 35/10kV обезбеђује се интерни колски приступ до најближе саобраћајне површине јавне намене и то изградњом приступног пута минималне ширине 3,5m. Величина комплекса за ове трафостанице као и диспозиција објеката у њима ће се одредити кроз даљу урбанистичку разраду.

Планиране трафостанице 10/0,4kV градити грађевински за снагу 630/1000kVA, као слободностојећи објекат или у оквиру објекта. На просторима становања и друштвених делатности трафостанице 10/0,4kV су слободностојећи и типски објекти. У пословним (радним) зонама трафостанице могу бити и слободностојећи објекти или у оквиру објекта.

Постојеће трафостанице 10/0,4kV се у принципу задржавају, с тим да се могу заменити новом типском, уз постојећу или у њеној непосредној близини.

За локације за које није планирана парцелација за објекте јавне намене, локација трафостанице ће се утврђивати споразумом инвеститора и оператера електромереже и кроз даљу урбанистичку разраду према Закону.

Новопланиране електроенергетске каблове (35kV и 10kV) полагати по планираним трасама и по трасама постојећих електроенергетских водова према техничким прописима, где се број каблова по траси не ограничава, с тим да ширина рова није већа од 0,8m. Мрежу 10kV радити као кабловску и то код полагања нових извода и код реконструкције постојећих извода 10kV. 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 0,4kV на просторима вишепородичног становања радити као кабловску, а у просторима породичног и вишепородичног становања средње густине мрежа може бити надземна и кабловска.

3.3.3. Телекомуникационе мреже

Фиксна телефонија

За одређивање потребног броја телефонских прикључака користиће се принцип:

- сваки стан 2,0 телефонска прикључка,
- за пословање и делатности насваких 30-50m² корисне површине по један телефонски прикључак.

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

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) и кабловску тт канализацију по правилу полагати-градити у просторима тротоара.

Примена принципа да величина претплатничке петље буде од 0,5 до 1,0km у просторима са већим густинама становања и могућност надоградње мултисервисних приступних чворова (MSAN) одређеним модулским елементима, не омогућује да се утврде локације истих, без конкретнијих прорачуна густине телефонских претплатника на појединим подручјима. Као норматив за прорачун капацитета нових мултисервисних приступних чворова користити: два телефонска прикључка по стамбеној јединици и телефонски прикључак на 15-50 m² пословног простора.

Истурене комутационе степене (MSAN) који се изводе као "outdoor" ормани постављати на бетонске темеље одговарајућих димензија (сагласно типу кабинета). У оквиру темеља за смештај кабинета изградити ревизионо окно димензија 80 x 80 x 90 cm због лакшег прихвата и каблова и њиховог увођења у "outdoor" кабинет. У кабинет се смешта комутациона опрема,

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

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

Мини IPAN уређаји се изводе као "outdoor" и "indoor". Активна опрема се смешта у типске ормане за унутрашњу монтажу за на зид и за спољну монтажу на АБ ПТТ стуб, на ниско бетонско постоље габарита хоризонталне пројекције не веће од $0,25\text{m}^2$ и на зид. Уређај се повезује оптичким кабловима без металних елемената чија оптичка влакна одговарају међународној препоруци ITU-T G652.D. Овај уређај се напаја електричном енергијом са насељске мреже 0,4 kV на начин из услова надлежног ЕД предузећа. Уређај може бити са батеријама или без њих што је најчешћи случај. Од уређаја до корисника се полажу бакарни каблови (DSL каблови) који су пројектовани и израђени за примену у широкопојасним дигиталним електронским комуникационим мрежама.

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

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

Мобилна телефонија

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 Планом генералне регулације.

За градњу базних станица, антена и система мобилне телефоније потребно је испунити следеће услове:

- обавезно спровођење поступка процене утицаја пројекта на животну средину за сваку базну станицу,
- планирање локација за постављање базних станица, које ће у складу са техничким решењем за сваку базну станицу, омогућити изложеност мањег броја грађана, нижим нивоима електромагнетног зрачења,
- поштовати правила грађења мобилне телекомуникационе мреже:
 - избегавати постављање уређаја и припадајућег антенског система базних станица мобилне телефоније на објектима: здравствених установа, дечијих вртића, школа и простора дечијих игралишта,
 - минимална удаљеност базних станица мобилне телефоније од објеката здравствених установа, дечијих вртића, школа и простора дечијих игралишта, односно ивице парцеле ових објеката не треба бити мања од 100m,
- постављање антенских система базних станица мобилне телефоније у зонама повећане осетљивости, на стамбених и другим објектима и на антенским стубовима само под условом да:
 - висинска разлика између базне антене и тла износи најмање 20m,
 - удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу, у зони главног снопа зрачења антене, износи најмање 30m, и то у случају када је висинска разлика између базе антене и кровне површине објекта у окружењу најмање 10m,

- антенски систем базне станице мобилне телефоније, који се поставља на кровној површини стамбеног објекта не сме бити видљив из стамбеног простора или терасе стамбеног објекта на који се поставља, односно стамбеног објекта или терасе суседног стамбеног објекта у низу, изузев у случају сагласности власника наведених станова,
- при избору локације за постављање антенских система базних станица мобилне телефоније узети у обзир следеће:
 - могућност постављања антенских система на постојећим антенским стубовима других оператера, грађевинама попут димњака топлана, водоторњева, стубова са рефлекторима, телевизијских стубова и сл.
 - неопходност поштовања постојећих природних и обележја локација и пејзажа, избегавати просторе излетишта, заштићена природна добра, заштићене културно-историјске целине, парковске површине и сл.
 - избор дизајна и боје антенских система у односу на објекат или окружење на ком се врши његова инсталација, те потребу/неопходност маскирања базне станице.

- антенски системи немогу бити постављени на фасадама објеката
- антенски системи немогу бити постављени на кровним терасама ако на тим етажама постоје просторије у којима људи живе или бораве дуже од 2 сата;

У фази планирања, пројектовања и изградње објеката базних станица мобилне телефоније обавезна је примена мера за Заштиту од нејонизујућих зрачења – смањења штетног утицаја нејонизујућег зрачења на животну средину и здравље људи.

За објекте базних станица мобилне телефоније обавезна је израда урбанистичких пројеката за њихово постављање на парцелама које су неизграђене.

Кабловско - дистрибутивни систем (КДС)

Кабловски дистрибутивни систем изградити подземно (кабловски) у рову потребних димензија у регулационом профилу постојећих и планираних саобраћајница, а у складу са техничким условима.

За објекте кабловског дистрибутивног система обавезна је израда урбанистичких пројеката за њихово постављање на парцелама које су неизграђене.

3.3.4. Водоводна инфраструктура

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

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације. Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препуштају се пројектанту на основу хидрауличког прорачуна али не могу бити мањег пресека од Ø100 mm за јавну мрежу. Изградњу јавне водоводне мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих. Положај мреже је у коловозу на хоризонталном одстојању од 0,5÷1,0m у односу на ивицу коловоза. Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице

цеви не сме бити мања од 1,0m. Минимално растојање ближе ивице цеви до темеља објекта је 1,5m.

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

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

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

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

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

3.3.5. Канализациона инфраструктура

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

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

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

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.

3.4. ПРЕГЛЕД ПЛАНИРАНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Планирана бруто развијана грађевинска површина за максималну искоришћеност простора према планираним коефицијентима износи **150 614m²**.

Табела 2: Планирана бруто развијана грађевинска површина

Детаљна намена површина	Површина (ha)	Мак. индекс изграђ. парцеле	Бруто развијена грађ. површина (m ²)
<u>Образовање</u>			
• основно и предшколско образовање	0,41	1,5	6150
<u>Здравствена заштита (здравствена станица)</u>	0,08	1,5	1200
<u>Јавна управа</u>	0,04	1,5	600
<u>Култура и информисање</u>	0,12	1,5	1800
<u>Спорт и рекреација</u>			
• спортски терен	2,03	1,5	24360
<u>Комуналне делатности</u>			
• пошта	0,03	1,5	450
• гробље	1,94	0,01	194
• резервоар водоснабдевања	0,12	1,5	180
<u>Зелене и слободне површине</u>			
• парковско зеленило	0,24	0,05	120
• спомен парк	0,27		195
• заштитно зеленило	15,00		7500
• парк шума	2,25		1125
• видиковац	0,94		470
<u>Становање</u>			
• становање у сеоској зони	46,02	1,0	46020
• становање у сеоској зони (насељски центар)	3,95	1,0	39500
<u>Пословна и радна зона</u>			
• производне и комерцијалне делатности (насељски центар)	0,30	0,7	2100
• производне и комерцијалне делатности	0,56	0,75	4200
• комерцијално-услужно-пословно-производни комплекс (браунфилд локација)	1,28	0,7	8960
• угоститељско-туристички садржаји (насељски центар)	0,12	0,8	960
• угоститељско-туристички садржаји	0,47	0,8	3760
<u>Верски објекат</u>	0,11	0,7	770
Обухват Плана	79,26ha	-	150 614m²

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

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

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

Приказ наведених локација дат је на графичком прилогу бр. 5. *План грађевинских парцела и смернице за спровођење.*

На захтев инвеститора, за потребе формирања грађевинске парцеле могу се радити пројекти препарцелације, односно парцелације за катастарске парцеле које не испуњавају услове за формирање грађевинске парцеле и правила грађења дефинисана Планом, а нарочито услове који се односе на положај постојећег објекта у односу на регулацију и границе катастарске парцеле, услове и начин приступа катастарској парцели (потреба обезбеђивања приступа парцеле(а) на јавну саобраћајну површину преко интерног прилаза са дефинисаним процентуалним уделом власништва у оквиру прилаза), као и минималну површину парцеле у односу на планирану намену.

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

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

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

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

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

1. Спортски терен;
2. Вишенаменски комерцијално-услужно-пословно-производни комплекс (браунфилд локација);
3. Локација насељског трга (до израде урбанистичког пројекта за уређење површине јавне намене, а за потребе функционисања налегних садржаја трга, поштовати плански дефинисан положај интерне саобраћајнице – приступног пута и предложеног положаја паркинг места);
4. Локације за изградњу мернорегулационих станица (МРС).

Поред локација за које се прописује израда урбанистичких пројеката, у свему према графичком прилогу Плана карта бр.4 *План грађевинских парцела и смернице за спровођење*, обавезна је израда Урбанистичких пројеката и за:

- Локације за изградњу објеката за производњу енергије из обновљивих извора (осим оних за које је дефинисана или се показала неопходна разрада плановима детаљне регулације);
- Базне станице мобилне телефоније и кабловски дистрибутивни системи (на неизграђеним парцелама).

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

Могуће је расписивање јавних урбанистичко-архитектонских конкурса за:

- објекте јавне намене (сви објекти високоградње на површинама јавне намене) и
- спортско-рекреативне површине.

Б. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА ПЛАНА

1. Граница плана и постојеће стање коришћења простора.....	Р 1:2500
2. Детаљна намена површина и подела на карактеристичне целине	Р 1:2500
3.1. Саобраћајна инфраструктура: Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и карактеристичним нормалним профилима јавних саобраћајница.....	Р 1: 1000
3.2. Површине јавне намене: план регулације са аналитичко-геодетским елементима за обележавање	Р 1:2500
4. План грађевинских парцела и смернице за спровођење.....	Р 1:2500
5. Грађевинске линије и спратност објеката	Р 1:1000
6. Мреже и објекти инфраструктуре: Синхрон план	Р 1: 000

В. САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ

Документациона основа Плана садржи:

1. Одлуку о изради Плана;
2. Извод из ППАП Ниша 2025;
3. Новински оглас-излагање материјала на рани јавни увид;
4. Материјал за рани јавни увид;
5. Извештај о обављеном увиду у материјал за рани јавни увид;
6. Условне и сагласности надлежних министарстава, завода и предузећа;
7. Извештај - стручна контрола Нацрта плана;
8. Извештај - сумирање јавног увида;
9. Извештај - стручна контрола коригованог Нацрта плана;
10. Образложење.

Г. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

По доношењу, План се доставља: Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Градској управи Града Ниша - Секретаријату за планирање и изградњу, Архиву Града Ниша и ЈП-у Завод за урбанизам Ниш.

Републичком геодетском заводу се доставља прилог: *"Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене и нивелационим планом"* у аналогном и дигиталном облику.

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

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

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Број: _____
У Нишу, _____ 2021. год.

Председник,

Бобан Џунић