



**ГРАД НИШ - СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

---



**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА  
ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА - ПРВА ФАЗА**

---

Ниш, 2012.године

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ  
НИШ**

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НИШКА**

**БАЊА- ПРВА ФАЗА**

На изради су учествовали:

**ИНВЕСТИТОР:** Град Ниш

**ОРГАНИЗАЦИЈА И СПРОВОЂЕЊЕ ЈАВНОГ УВИДА**

Управа за планирање и изградњу

**ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:** ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Чланови тима ЈП Завод за урбанизам Ниш:

**Урбанизам:**

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА**

Мирјана Манић, дипл.инж.арх

**УРБАНИСТА**

Валентина Лучић, дипл.инж.грађ.

Срђан Павловић, дипл.инж.арх.

**САРАДНИК**

Никола Лечић, дипл.инж.арх.

Милена Огњановић, дипл.инж.арх.

Наташа Ћирић, дипл.инж.арх.

Милан Апостоловић, дипл.инж.арх.

**Заштита културно-историјских споменика:**

Александар Ристић, дипл.инж.арх.

**Заштита природе и животне средине:**

Милијана Петковић-Костић, дипл.инж.пејз.арх.

Марија Наумовић, дипл.инж.заш.ж.сред.

Предраг Антић, дипл.географ

**Саобраћај:**

Славица Стефановић, дипл.инж.грађ.

Милан Пурић, инж.грађ.

**Инфраструктура:**

Драган Јанковић, дипл.инж.ел.

Милан Милосављевић, дипл.инж.маш.

Душан Радивојевић, дипл.инж.грађ

Весна Стојановић, дипл.инж.грађ.

Марко Марсенић, дипл.инж.грађ.

**Геодезија и аналитика:**

Зорица Голубовић, инж.геод.

Ивана Стаменковић, геометар

Драгомир Ивановић, геометар

Александар Стојадиновић, геометар

Сања Николић, геометар

Ненад Петковић, геометар

**Економска анализа:**

Биљана Павловић, дипл.ек.

**Техничка подршка:**

Јасмина Рашић, грађ.тех.

Верица Савић, грађ.тех.

Синиша Стојановић, инж.грађ.

Владимир Димитријевић, инж.грађ.

Вања Богдановић, грађ.тех.

Зоран Станојевић, ел.тех.

Слободан Станисављевић, арх.тех.

**Правна регулатива и смернице:**

Стратимир Младеновић, дипл.прав.

**СТРУЧНА КОНТРОЛА:**

Драгица Ћирић, дипл.инж.арх.

**ДИРЕКТОР,**

**Мр Драган РАДИВОЈЕВИЋ**

# **САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА**

## **А. УВОД**

1. ПОВОД, РАЗЛОГ И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

## **Б. САДРЖАЈ ПЛАНА**

### **I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ**

### **II ПЛАНСКИ ДЕО**

1. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ
3. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА
4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА, ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
5. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ(НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН) ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
6. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ
7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ЗАШТИЂЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА
8. ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ПРОПИСАНОМ ЗАБРАНОМ ИЗГРАДЊЕ ДО ЊЕГОВОГ ДОНОШЕЊА
9. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ, ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ КОНКУРС
10. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНО ДОНОШЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

## **В. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА**

### **Графички прикази постојећег стања:**

1.1: Граница плана.....1: 5 000

1.2: Постојеће стање.....1: 5 000

### **Графичких приказа планираног стања**

2.1: Планирана претежна намена површина.....1 : 5 000

2.2: Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене и нивелационим котама раскрсница улица и површина јавне намене.....1 : 2 500

2.3. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама за зоне за које није предвиђена израда плана детаљне регулације.....1 : 2 500

2.4: Мреже и објекти инфраструктуре

2.4.1: Мреже и објекти инфраструктуре – електроенергетска мрежа и објекти .....1 : 5 000

2.4.2: Мреже и објекти инфраструктуре - телефонска мрежа..... 1 : 5 000

2.4.3: Мреже и објекти инфраструктуре – гасификација и топлификација..... 1 : 5 000

2.4.4: Мреже и објекти инфраструктуре - водоснабдевање ..... 1 : 5 000

2.4.5: Мреже и објекти инфраструктуре – каналисање атмосферских вода.....1: 5 000

2.4.6: Мреже и објекти инфраструктуре – каналисање употребљених вода .....1: 5 000

2.5: Објекти и зоне заштите..... 1: 5 000

2.6: Начин спровођења плана генералне регулације даљом урбанистичком разрадом.... 1: 5 000

## **Г. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА**

Документациони део Плана садржи:

1. Одлуку о изради Плана генералне регулације;

2. Услове и документацију надлежних институција

## **Д. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

На основу члана 35. став. 7. Закона о планирању изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 и 24/11) и члана 37. тачка 6. Статута града Ниша („Службени лист града Ниша“, број 88/08),

Скупштина града Ниша, на седници од \_\_. \_\_. \_\_\_\_\_. године, донела је

## **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА - ПРВА ФАЗА**

### **А. УВОД**

#### **1. ПОВОД, РАЗЛОГ И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Подручје Нишке Бање захтева посебан третман како би се нагласиле туристичко-балнеолошке функције, с обзиром да је Просторним планом Републике Србије 2020. сврстана у категорију бања I степена, односно подстепен I.2 у међународном и националном рангу.

Основни циљ израде Плана генералне регулације (у даљем тексту: "План"), је стварање услова за уређење и изградњу подручја Градске Општине Нишке Бање, при чему су испоштоване одреднице просторно-планске документације вишег реда. Планом ће се утврдити намена површина које се планирају, границе површина за јавне и остале намене, трасе и капацитети за саобраћајну, енергетску и комуналну инфраструктуру и услови за уређење простора у складу са наменом. План представља основ за даљу урбанистичку разраду - израду планова детаљне регулације, урбанистичких пројеката као и за издавање информација о локацији и локацијских дозвола.

#### **2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

##### **2.1. Правни основ за израду Плана чине:**

1. Закон о планирању и изградњи (у даљем тексту: **Закон**, -"Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09 и 24/11),

2. Закон о бањама ("Сл. гласник РС", бр. 80/92);

3. Закон о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", бр. 135/04 и 36/09);

4. Закон о просторном плану и Просторни план Републике Србије ("Сл. гласник РС", бр. 88/10);

5. Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената (у даљем тексту: Правилник - "Сл. гласник РС" бр. 31/10, 69/10, 16/11);

6. Статут града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 88/08);

7. Одлука о изради планова генералне регулације седишта локалне самоуправе – Града Ниша за територију грађевинског подручја Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 ("Службени лист града "Ниша", бр. 83/09 и 80/11 );

##### **2.2. Плански основ за израду Плана чине:**

1. Просторни план Републике Србије (у даљем тексту: **ППР Србије** - "Сл. гласник РС", бр. 88/10);

2. Просторни план административног подручја града Ниша (у даљем тексту: **ППАПГ Ниша** - "Сл. лист града Ниша", бр. 45/ 11);

3. Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025 (у даљем тексту: ГУП Ниша - "Сл. лист града Ниша", бр. 43/11).

# I

## Б. САДРЖАЈ ПЛАНА

План садржи: Текстуални и графички део.

Текстуални део Плана садржи: Полазне основе Плана и Плански део.

Полазне основе Плана садрже: Извод из текстуалног дела концепта плана и графички приказ концепта. Плански део садржи: Правила уређења и Правила грађења.

### 1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Полазне основе су садржане у Генералном урбанистичком плану Ниша 2010-2025. године. Подручје Плана је саставни део грађевинског подручја Нишка Бања.

План генералне регулације подручја ГО Нишке Бање-прва фаза ради се на основу члана 49. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09 и 24/11), Статута Града Ниша („Службени лист Града Ниша“, број 88/08) и Одлуке о изради плана генералне регулације седишта локалне самоуправе-града Ниша за територију грађевинског подручја ГП Ниша 1995-2010. донете 14.12.2009.године на седници Скупштине града Ниша и објављене у „Службеном листу града Ниша“, број 83/09, као и Правилнику о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС“ бр. 31/10, 69/10, 16/11).

### 1.1. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА

#### 1.1.1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

Предвиђено је да Нишка Бања настави свој развој као бањско место и као центар општине, у складу са националним приступом развоју туризма и развоју јединица локалних самоуправа.

Генералним урбанистичким планом Ниша и Концептом Плана за оба правца предвиђеног развоја, планиране су следеће основне намене (Графички прилог Концепта Плана: "Извод из ГУПа Ниша-Намене површина"):

- а) **површине јавне намене:**
  - јавне службе,
  - комуналне делатности,
  - саобраћајнице и терминали,
  - зелене и слободне површине.
- б) **површине остале намене:**
  - становање,
  - пословне и радне зоне,
  - угоститељство и туризам
  - верски објекти.

Главни природни развојни ресурси Нишке Бање су леčiliшни фактор (термоминералне воде, леčiliшни ресурс, али и потенцијални извор обновљиве енергије, пелоид) и чист ваздух.

У Нишкој Бањи има заштићених природних и непокретних културних добара, на чијем се коришћењу у условима прописане заштите, заснива планирани развој осталих видова туризма.

У Нишкој Бањи су евидентирани зоне умиренних и потенцијалних клизишта (деградирано и потенцијално деградирано земљиште), које морају бити у режиму рестриктивног коришћења или забрана.

Комунална инфраструктура Нишке Бање ће се развијати у складу са пројектованим потребама планираног броја становника по просторним целинама и укупно, а представља један од приоритета уређења простора.

#### 1.1.2. СМЕРНИЦЕ РАЗВОЈА

Перспектива Нишке Бање, као бањског и рекреативно - туристичког места и као насељеног места - центра општине, заснована на интензивној едукацији и информационој подршци, подразумева ослањање на локалне ресурсе и функционално повезивање са другим бањским местима Србије и прекогранично, као и са центрима суседних општина у оквиру функционално-урбаног подручја коме припада, али и у оквиру прекограничне општинске сарадње.

Овим Планом, као и предвиђеним даљим урбанистичким разрадама, треба да се створе просторне предпоставке за одрживо активирање локалних ресурса (термоминералних вода, пелоида, чистог ваздуха) уз коришћење постојеће лечилишно-туристичке инфраструктуре, али и услови за остварење намена становања, пословања, за формирање бањског и насељских центара, обезбеђење потребног нивоа саобраћајне и инфраструктурних мрежа, уз дефинисање јавних и осталих функција.

План ствара услове за приступ националним и европским фондовима ради покретања значајних пројеката привредног развоја (првенствено у сфери бањско-лечилишних функција) и инфраструктуре.



## II ПЛАНСКИ ДЕО

### 1. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата грађевинско подручје општинског центра Нишка Бања (као део укупног грађевинског подручја града Ниша) са укупном површином од **561 ha 79a 13m<sup>2</sup>**.

Грађевинско подручје чини изграђено земљиште и неизграђено земљиште (предвиђено за развој насеља, тј. за заштиту, уређење или изградњу објеката у планском периоду).

У просторно-административном погледу, планско подручје обухвата делове КО Нишка Бања и КО Јелашница површине.

#### *Обухват Плана*

Обухват	Површина ha	Површина %
КО Нишка Бања	551,37 93	98,15
Ко Јелашница	10, 41 20	1,85
Укупно подручје Плана	561, 79 13	100,00

**Граница Плана** утврђена је границама катастарских општина и катастарских парцела. Северна граница почиње на четворомеђи кп.бр.8800(река Нишава), 3867/1,3863/2 и 3862/3 КО Нишка Бања иде десном експропријационом линијом реке Нишаве до тремеђе КО Нишка Бања, КО Малча и КО Јелашница. Источна граница границом КО Нишка Бања и КО Јелашница до тремеђе кп.бр.151/2 КО Нишка Бања, кп. бр.1497/4 и 6005/1 КО Јелашница правцем североистока јужном границом кп.бр 6005/1 ломи се на југ и наставља источном сраном кп.бр.1536,1528/4 сече пут кп.бр.6005 наставља јужном страном пута до пресека са новопланираном улицом и даље источном страном до пресека са кп.бр.162/5 наставља границом КО Нишка Бања и КО Јелашница.Јужна граница иде између КО Нишке Бање, КО Раутово, КО Радикина Бара и КО Прва Кутина до кп.бр.1768/1 источном страном до међе кп.бр.1772/3 и кп.бр.1815 /18(пут), источном страном пута до раскршћа са путем кп. бр.239 КО Прва Кутина. Западна граница иде источном границом кп.бр.239 КО Прва Кутина и даље грааницом КО Нишка Бања и КО Прва Кутина ,источном границом кп.бр.2195/1 наставља на север ,сече пругу, пут до места где се граничи са кп. бр.2149 и 2150 КО Нишка Бања иде западном границом кп.бр.2150 до пресека са старим коритом реке Нишаве, ломи се северозапад левом обалом старог корита, у следећем прелому на исток сече старо корито до међне тачке кп.бр.7539 и 7540 грничном линијом ових парцела до реке Нишаве кп.бр.8800 сече је до почетне тачке описа.

### 2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Сагледавањем затеченог стања на терену, дефинисањем приоритета и потреба развоја подручја предложен је обухват Плана са дефинисањем основне намене површина у оквиру предложеног обухвата.

Простор у границама плана представља једно урбанистичко подручје са 9 просторних целина (А - З):

А. Целином А (површине 100.00ha) обуваћено је претежно:

- становање средњих густина у градском подручју
- становање умерених густина у градском подручју
- основно образовање

- дечја заштита- вртић
- пословање
- заштитно зеленило
- парковско зеленило
- шумско земљиште
- резервоар воде
- гробље

Б. Целином Б (површине 107.46ha) обуваћено је претежно:

- становање умерених густина у градском подручју
- становање ниских густина у приградском подручју
- заштитно зеленило
- дечја заштита – вртић
- угоститељство-туризам
- парковско зеленило
- комуналне делатности
- здравствено-бањски комплекс-секундарна заштита
- пословање
- рекреативне површине
- комуналне делатности
- пословање
- саобраћајнице и терминали

В. Целином В (површине 40.15ha) обуваћено је претежно:

- становање умерених густина у градском подручју
- пословање
- угоститељство – туризам
- спорт
- туристичко-здравствено-рекреативно-пословна зона

Г. Целином Г (површине 76.30ha) обуваћено је претежно:

- становање умерених густина у градском подручју
- пословно стамбена зона
- основно образовање
- дечја заштита-вртић
- угоститељство и туризам
- пословање
- парковско зеленило
- комуналне делатности
- гробље
- спорт
- јавна управа
- црква
- здравствено-бањски комплекс-секундарна заштита
- шумско земљиште

Д. Целином Д (површине 79.13ha) обуваћено је претежно:

- становање умерених густина у градском подручју
- основно образовање
- дечја заштита- вртић
- пословање
- парковско зеленило
- рекреативне површине

- водене површине
- спорт

Ђ. Целином Ђ (површине 31.62ha) обуваћено је претежно:

- становање умерених густина у градском подручју
- пословање
- железничка станица
- водене површине

Е. Целином Е (земљиште ван грађевинског подручја површине 40.60ha) обуваћене су претежно:

- водене површине

Ж. Целином Ж (земљиште ван грађевинског подручја површине 36.00ha) обуваћено је претежно:

- шумско земљиште

З. Целином З (површине 49.79ha) обуваћено је претежно:

- спорт
- водене површине

### **3. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА**

Планом предвиђено је 9 урбанистичких целина (А-З), према диспозицији на планском подручју и стеченим обавезама. У оквиру тако одређених урбанистичких целина протежу се урбанистичке зоне, дефинисане према планским карактеристикама, тј. као површине за одређене намене – јавне и остале.

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

#### **3.А/ ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

##### **3.А.1. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ**

##### **3.А.1.1. ОБРАЗОВАЊЕ**

##### **3.А.1.1.1. Основно образовање**

Намена "Основно образовање" захвата укупну површину од 3,91ha, што представља 0,69% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Основно образовање" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње.

Намена "Основно образовање" заступљена је у следећим целинама: А, Г и Д.

##### **3.А.1.1.2. Дечија заштита**

Намена "Дечија заштита" захвата укупну површину од 2,46ha, што представља 0,43% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Дечија заштита" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена "Дечија заштита" заступљена је у следећим урбанистичким целинама: А,Б, Г и Д.

### **3.A.1.2. ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА**

#### **3.A.1.2.1. Основна здравствена заштита**

Намена "Основна здравствена заштита" је захвата укупну површину од 0,37ha, што представља 0,06% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Основна здравствена заштита" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена "Основна здравствена заштита" је заступљена у урбанистичкој целини Г.

#### **3.A.1.2.2. Здравствено-бањски комплекс-секундарна заштита**

Намена "Здравствено-бањски комплекс-секундарна заштита" је захвата укупну површину од 1,95ha, што представља 0,35% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Здравствено-бањски комплекс-секундарна заштита" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена "Здравствено-бањски комплекс-секундарна заштита" је заступљена у урбанистичким целинама Б и Г.

### **3.A.1.3. СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА**

#### **3.A.1.3.1. Спортско-рекреативни центар**

Намена "Спортско-рекреативни центар" захвата укупну површину од 9,37ha, што представља 1,67% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Спортско-рекреативни центар" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена "Спортско-рекреативни центар" заступљена је у урбанистичкој целини Б.

#### **3.A.1.3.2. Спортски терен**

Намена "Спортски терен, стадион, хала" захвата укупну површину од 51,85ha, што представља 9,22% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене " Спортски терен, стадион, хала " прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена "Спортски терен, стадион, хала" заступљена је у урбанистичким целинама:Б, В, Г, Д и З.

### **3.A.1.4 УПРАВА И ДРЖАВНИ ОРГАНИ**

#### **3.A.1.4.1. Јавна управа**

Намена "Јавна управа" захвата укупну површину од 0,31ha, што представља 0,06% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Јавна управа" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена "Јавна управа" заступљена је у урбанистичкој целини Г.

### **3.A.2. КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ**

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

- обезбеђење простора за изградњу резервоара, пре свега за четврту висинску зону водоснабдевања
- обезбеђење потребног броја трафостаница свих напонских нивоа
- обезбеђење простора за развој гасоводне мреже и објеката

- комплетирање мреже пијаца

Комуналне функције представљају простори за функционисање комуналних и инфраструктурних система:

#### **3.A.2.1. Резервоар воде / пумпна станица**

Концепт развоја подразумева комплетирање прве три и формирање четврте висинске зоне водоснабдевања.

Комплекси резервоара састоје се од уже површине у којој функционише систем и шире зоне заштите у којој се примењују прописане мере заштите.

#### **3.A.2.2. Трафостаница**

У области електроенергетског снабдевања концепт развоја је обезбеђење потребног броја трафостаница свих напонских нивоа за равномерно снабдевање целе територије Плана.

Трафостанице нижег напонског нивоа налазе се у оквиру свих намена на целом градском подручју.

#### **3.A.2.3. Пошта**

У области развоја поштанског система концепт развоја је покривеност територије поштама, пре свега у оквиру центара градских општина, секундарних и насељских центара.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Пошта" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње.

#### **3.A.2.4. Зелена пијаца**

Намена "Зелена пијаца" захвата укупну површину од 1,31ха, што представља 0,23% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Зелена пијаца" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена "Зелена пијаца" заступљена је у урбанистичкој целини Б.

#### **3.A.2.5. Гробље**

Намена " Гробље" захвата укупну површину од 6,32ха, што представља 1,12% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Гробље" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена "Гробље" заступљена је у урбанистичкој целини А и Г.

### **3.A.3. САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ**

#### **3.A.3.1. Коридор железничке пруге**

Намена "Саобраћајне површине" захвата укупну површину од 3,53ха, што представља 0,63% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Саобраћајне површине" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње.

#### **3.A.3.2. Железничка станица**

Намена "Железничка станица" захвата укупну површину од 0,53ха, што представља 0,10% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене " Железничка станица " прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње.

### **3.A.3.3. Аутобуска станица**

Намена "Аутобуска станица" захвата укупну површину од 1,20ха, што представља 0,20% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Аутобуска станица" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње.

## **3.A.4. ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ**

### **3.A.4.1. Рекреативна површина**

Намена "Рекреативна површина" захвата укупну површину од 12,70ха, што представља 2,26% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Рекреативна површина" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила. Намена "Рекреативна површина" заступљена је у урбанистичкој целини Б и Д.

### **3.A.4.2. Парковско зеленило**

Намена "Парковско зеленило" захвата укупну површину од 17,77ха, што представља 3,16% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Парковско зеленило" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена "Парковско зеленило" заступљена је у урбанистичкој целини А, Б, В, Г и Д.

### **3.A.4.3. Заштитно зеленило**

Намена "Заштитно зеленило" захвата укупну површину од 23,92ха, што представља 4,27% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Заштитно зеленило" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена "Парковско зеленило" заступљена је у урбанистичкој целини А и Б.

## **3.B. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА**

### **3.B.1. СТАНОВАЊЕ**

#### **3.B.1.1. Становање средњих густина у градском подручју**

Намена "Становање средњих густина у градском подручју" захвата укупну површину од 18,73ха, што представља 3,33% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Становање средњих густина у градском подручју" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње.

#### **3.B.1.2. Становање умерених густина у градском подручју**

Намена "Становање умерених густина у градском подручју" захвата укупну површину од 124,97ха, што представља 22,24% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Становање умерених густина у градском подручју" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње.

### **3.Б.1.3. Становање ниских густина у приградском подручју - викенд зона**

Намена "Становање ниских густина у приградском подручју-викенд зона" захвата укупну површину од 11,75ha, што представља 2,09% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Становање умерених густина у приградском подручју -викенд зона" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње.

### **3.Б.1.4. Пословно - стамбена зона**

Намена "Пословно - стамбена зона" захвата укупну површину од 1,10ha, што представља 0,20% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Пословно - стамбена зона" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње.

## **3.Б.2. ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ**

### **3.Б.2.1. Пословно - трговински комплекс**

Намена "Пословно - трговински комплекс" захвата укупну површину од 23.72ha, што представља 4,22% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Пословно - трговински комплекс" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње.

## **3.Б.3. УГОСТИТЕЉСТВО И ТУРИЗАМ**

Намена "Угоститељство и туризам" захвата укупну површину од 23,70ha, што представља 4,22% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене " Угоститељство и туризам " прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње.

### **3.Б.3.1. Туристичко-здравствено-рекреативно-пословна зона**

Намена "Туристичко-здравствено-рекреативно-пословна зона" (само за ГО Нишка Бања) захвата укупну површину од 19,00ha, што представља 3,38% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Туристичко-здравствено-рекреативно-пословна зона" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње.

## **3.Б.4. ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ**

Намена "Верски објекти" захвата укупну површину од 0,55ha, што представља 0,10% подручја Плана. Мрежу верских објеката за испуњење духовних потреба религиозног становништва, пре свега православне вере која је већинска и процентуално најзаступљенија, треба допунити одређеним бројем објеката, тако да се покрије читаво подручје захвата плана, исте је могуће изградити у оквиру свих намена. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Верски објекти" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње.

## **3.Б.5. ГРАДСКИ ЦЕНТАР**

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

**Нови градски центар** ће се формирати у Нишкој Бањи као специфичном бањском насељу. Граница новог градског центра креће улицом Српских јунака, скреће на север уз улицу

Јована Јовановића и наставља се на новопроектвану улицу до намене „угоститељство и туризам“, па скреће до улице Просветине, иде уз улицу Просветину, затим скреће јужно и иде уз улицу Рузвелтову до парка, затим иде уз намену „угоститељство и туризам“ и јужном границом намена „парковско зеленило“, „јавна управа“ и „црква“ до улице Синђелићеве, па уз западну границу стамбеног блока са вртићем, сече Трг Републике и иде уз северозападну границу намене „здравствено-бањски комплекс“, сече улицу Видоја Јовановића и наставља уз северозападну границу намене „станавање умерене густине“ и „парковско зеленило“ и долази до улице Српских јунака.

**Специјализовани центри** планирани су у пословним зонама на ободу градског подручја, углавном на повољним локацијама у близини коридора и петљи аутопутева - спортско-рекреативни центар на потесу Лозни калем. Граница специјализованог центра одређена је улицом Српских јунака са источне стране, са јужне стране јужном границом локације Лозни калем, са западне стране уз западну границу планираног пословног комплекса и са северне стране јужном границом намене „саобраћајне површине“.

### 3.Ц.1. Шуме и шумско земљиште

Намена "Шуме и шумско земљиште" захвата укупну површину од 69,40ха, што представља 12,35% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Шуме и шумско земљиште" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње.

### 3.Ц.2. Водене површине и Водно земљиште

Намена "Водене површине и Водно земљиште" захвата укупну површину од 56,98ха, што представља 10,14% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Водене површине и Водно земљиште" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње.

## 3.1. БИЛАНСИ ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА

Број	Намена	ПЛАН укупно (ha)	у односу на укупну површину Плана (%)
	<b>Површина подручја Плана</b>	<b>561,79</b>	<b>100</b>
	<b>Површина саобраћајница</b>	70.03	12.48
<b>A/</b>	<b><u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u></b>		
<b>A.1.</b>	<b>ЈАВНЕ СЛУЖБЕ</b>		
<b>A.1.1.</b>	<b>ОБРАЗОВАЊЕ</b>		
A.1.1.1.	Основно образовање	4.91	0.87
<b>A.1.2.</b>	<b>СОЦИЈАЛНА И ДЕЧИЈА ЗАШТИТА</b>		
A.1.2.1.	Дечија заштита	2.46	0.43
<b>A.1.3.</b>	<b>ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА</b>		
A.1.3.1.	Основна здравствена заштита	0.37	0.06
A.1.3.2.	Здравствено-бањски комплекс - секундарна заштита	1.95	0.35



<b>A.1.4.</b>	<b>СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА</b>		
A.1.4.1.	Спортско-рекреативни центар	9.37	1.67
A.1.4.2.	Спортски терен Стадион / хала	51.85	9.22
<b>A.1.5</b>	<b>УПРАВА И ДРЖАВНИ ОРГАНИ</b>		
A.1.5.1.	Јавна управа	0.31	0.06
<b>A.2.</b>	<b>КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ</b>		
A.2.1.	Резервоар воде / пумпна станица	0.09	0.02
A.2.2.	Зелена пијаца	1.31	0.23
A.2.3.	Гробље	6.73	1.20
A.2.4.	Пошта	0.01	0.01
<b>A.3.</b>	<b>САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ</b>		
A.3.1.	Коридор железничке пруге	3.53	0.63
A.3.2.	Железничка станица	0.53	0.10
A.3.3.	Аутобуска станица	1.20	0.20
<b>A.4.</b>	<b>ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ</b>		
A.4.1.	Рекреативна површина	13.56	2.41
A.4.2.	Парковско зеленило	17.77	3.16
A.4.3.	Заштитно зеленило	23.92	4.27
<b>Б/</b>	<b><u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u></b>		
<b>Б.1.</b>	<b>СТАНОВАЊЕ</b>		
Б.1.1.	Становање средњих густина у градском подручју	18.73	3.33
Б.1.2.	Становање умерених густина у градском подручју	124.97	22.24
Б.1.3.	Становање ниских густина у приградском подручју - викенд зоне	11.75	2.09
Б.1.4.	Пословно - стамбена зона	1.10	0.20
<b>Б.3.</b>	<b>ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ</b>		
Б.3.1.	Пословно - трговински комплекс	24.37	4.34
Б.3.2.	Бензинска и ТНГ станица	0.09	0.02
<b>Б.4.</b>	<b>УГОСТИТЕЉСТВО И ТУРИЗАМ</b>		
Б.4.1.	Угоститељство и туризам	23.70	4.22
Б.4.2.	Туристичко-здравствено-рекреативно-пословна зона	19.00	3.38
<b>Б.5.</b>	<b>ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ</b>	0.55	0.10
<b>Ц/</b>	<b><u>ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА</u></b>		
Ц.1.	Шуме и шумско земљиште	69.40	12.35
Ц.2.	Водно земљиште	58.20	10.36

<b>ЦЕЛИНА А</b>			
Број	намена	укупно (ha)	у односу на целину А (%)
	<b>Површина целине А</b>	<b>100.00</b>	<b>100</b>
	Површина саобраћајница	15.55	15.55
<b>А/</b>	<b><u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u></b>		
<b>А.1.</b>	<b>ЈАВНЕ СЛУЖБЕ</b>		
<b>А.1.1.</b>	<b>ОБРАЗОВАЊЕ</b>		
А.1.1.1.	Основно образовање	2.50	2.5
<b>А.1.2.</b>	<b>СОЦИЈАЛНА И ДЕЧИЈА ЗАШТИТА</b>		
А.1.2.2.	Дечија заштита	1.21	1.21
<b>А.2.</b>	<b>КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ</b>		
А.2.3.	Гробље	6.04	6.04
<b>А.4.</b>	<b>ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ</b>		
А.4.2.	Парковско зеленило	6.02	6.02
А.4.3.	Заштитно зеленило	4.25	4.25
<b>Б/</b>	<b><u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u></b>		
<b>Б.1.</b>	<b>СТАНОВАЊЕ</b>		
Б.1.1.	Становање средњих густина у градском подручју	17.00	17.00
Б.1.2.	Становање умерених густина у градском подручју	36.68	36.68
<b>Б.3.</b>	<b>ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ</b>		
Б.3.1.	Пословно - трговински комплекс	3.95	3.95
<b>Ц/</b>	<b><u>ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈЕА</u></b>		
Ц.1.	Шуме и шумско земљиште	6.80	6.80

<b>ЦЕЛИНА Б</b>			
Број	намена	укупно (ha)	у односу на целину Б (%)
	<b>Површина целине Б</b>	<b>107.46</b>	<b>100</b>
	Површина саобраћајница	9.51	8.85
<b>А/</b>	<b><u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u></b>		
<b>А.1.</b>	<b>ЈАВНЕ СЛУЖБЕ</b>		
<b>А.1.2.</b>	<b>СОЦИЈАЛНА И ДЕЧИЈА ЗАШТИТА</b>		
А.1.2.1.	Дечија заштита	0.30	0.28
<b>А.1.3.</b>	<b>ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА</b>		
А.1.3.2.	Здравствено-бањски комплекс - секундарна заштита	0.91	0.85
<b>А.1.4.</b>	<b>СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА</b>		
А.1.4.1.	Спортско-рекреативни центар	7.51	6.99
А.1.4.2.	Спортски терен-стадион/хала	0.96	0.89
<b>А.1.5.</b>	<b>УПРАВА И ДРЖАВНИ ОРГАНИ</b>		
А.1.5.1.	Јавна управа	0.07	0.07
<b>А.2.</b>	<b>КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ</b>		
А.2.1.	Резервоар воде / пумпна станица	0.09	0.08
А.2.2.	Зелена пијаца	1.31	1.22
<b>А.3.</b>	<b>САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ</b>		
А.3.3.	Аутобуска станица	1.20	1.12
<b>А.4.</b>	<b>ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ</b>		
А.4.2.	Парковско зеленило	1.43	1.33
А.4.3.	Заштитно зеленило	19.67	18.30
<b>Б/</b>	<b><u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u></b>		
<b>Б.1.</b>	<b>СТАНОВАЊЕ</b>		
Б.1.2.	Становање умерених густина у градском подручју	26.35	24.52
Б.1.3.	Становање ниских густина у приградском подручју - викенд зоне	11.75	10.93
<b>Б.3.</b>	<b>ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ</b>		
Б.3.1.	Пословно - трговински комплекс	8.69	8.09
Б.3.2.	Бензинска и ТНГ станица	0.09	0.08
<b>Б.4.</b>	<b>УГОСТИТЕЉСТВО И ТУРИЗАМ</b>		
Б.4.1.	Угоститељство и туризам	8.39	7.81
Б.4.2.	Туристичко-здравствено-рекреативно-пословна зона	8.20	7.63
<b>Ц/</b>	<b><u>ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈЕА</u></b>		
Ц.1.	Шуме и шумско земљиште	1.03	0.96

<b>ЦЕЛИНА В</b>			
Број	намена	укупно (ha)	у односу на целину В (%)
	<b>Површина целине В</b>	<b>40.15</b>	<b>100</b>
	Површина саобраћајница	4.12	10.26
<b>А/</b>	<b><u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u></b>		
<b>А.1.4.</b>	<b>СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА</b>		
А.1.4.2.	Спортски терен Стадион/хала	13.78	34.32
<b>А.4.</b>	<b>ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ</b>		
А.4.2.	Парковско зеленило	0.80	1.99
<b>Б/</b>	<b><u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u></b>		
<b>Б.1.</b>	<b>СТАНОВАЊЕ</b>		
Б.1.1	Становање средњих густина у градском подручју	1.50	3.74
Б.1.2	Становање умерених густина у градском подручју	1.27	3.16
<b>Б.3.</b>	<b>ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ</b>		
Б.3.1.	Пословно - трговински комплекс	1.73	4.31
<b>Б.4.</b>	<b>УГОСТИТЕЉСТВО И ТУРИЗАМ</b>		
Б.4.1.	Угоститељство и туризам	6.15	15.32
Б.4.2.	Туристичко-здравствено-рекреативно-пословна зона	10.80	26.90

<b>ЦЕЛИНА Г</b>			
Број	намена	укупно (ha)	у односу на целину Г (%)
	<b>Површина целине Г</b>	<b>76.30</b>	<b>100</b>
	Површина саобраћајница	7.55	9.77
<b>А/</b>	<b><u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u></b>		
<b>А.1.</b>	<b>ЈАВНЕ СЛУЖБЕ</b>		
<b>А.1.1.</b>	<b>ОБРАЗОВАЊЕ</b>		
А.1.1.1.	Основно образовање	0.96	1.24
<b>А.1.2.</b>	<b>СОЦИЈАЛНА И ДЕЧИЈА ЗАШТИТА</b>		
А.1.2.1.	Дечија заштита	0.47	0.61
<b>А.1.3.</b>	<b>ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА</b>		
А.1.3.1.	Основна здравствена заштита	0.37	0.48
А.1.3.2.	Здравствено-бањски комплекс - секундарна заштита	1.04	1.35
<b>А.1.4.</b>	<b>СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА</b>		
А.1.4.2.	Спортски терен-стадион/хала	1.86	2.41
<b>А.1.5.</b>	<b>УПРАВА И ДРЖАВНИ ОРГАНИ</b>		
А.1.5.1.	Јавна управа	0.12	0.16
<b>А.2.</b>	<b>КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ</b>		
А.2.3.	Гробље	0.69	0.90
А.2.4.	Пошта	0.01	0.10
<b>А.4.</b>	<b>ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ</b>		
А.4.2.	Парковско зеленило	6.34	8.20
<b>Б.</b>	<b><u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u></b>		
<b>Б.1.</b>	<b>СТАНОВАЊЕ</b>		
Б.1.1.	Становање средњих густина у градском подручју	0.23	0.30
Б.1.2.	Становање умерених густина у градском подручју	19.88	25.72
Б.1.4.	Пословно - стамбена зона	1.12	1.45
<b>Б.3.</b>	<b>ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ</b>		
Б.3.1.	Пословно - трговински комплекс	1.39	1.80
<b>Б.4.</b>	<b>УГОСТИТЕЉСТВО И ТУРИЗАМ</b>		
Б.4.1.	Угоститељство и туризам	9.16	11.85
<b>Б.5.</b>	<b>ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ</b>	0.55	0.71
<b>Ц/</b>	<b><u>ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА</u></b>		
Ц.1.	Шуме и шумско земљиште	25.54	33.04

<b>ЦЕЛИНА Д</b>			
Број	намена	укупно (ha)	у односу на целину Д (%)
	<b>Површина целине Д</b>	<b>79.13</b>	<b>100</b>
	Површина саобраћајница	18.30	23.13
<b>А/ и Б/</b>	<b><u>ГРАЂЕВИНСКИ ПОДРУЧЈЕ</u></b>		
<b>А/</b>	<b><u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u></b>		
<b>А.1.</b>	<b>ЈАВНЕ СЛУЖБЕ</b>		
<b>А.1.1.</b>	<b>ОБРАЗОВАЊЕ</b>		
А.1.1.1.	Основно образовање	0.45	0.57
<b>А.1.2.</b>	<b>СОЦИЈАЛНА И ДЕЧИЈА ЗАШТИТА</b>		
А.1.2.2.	Дечија заштита	0.48	0.61
<b>А.1.5.</b>	<b>СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА</b>		
А.1.5.1.	Спортски терен-стадион/хала	11.26	14.23
<b>А.4.</b>	<b>ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ</b>		
А.4.1.	Рекреативна површина	13.56	17.14
А.4.2.	Парковско зеленило	3.18	4.02
<b>Б/</b>	<b><u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u></b>		
<b>Б.1.</b>	<b>СТАНОВАЊЕ</b>		
Б.1.3.	Становање умерених густина у градском подручју	28.20	35.64
<b>Б.3.</b>	<b>ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ</b>		
Б.3.3.	Пословно - трговински комплекс	1.77	2.24
<b>Ц/</b>	<b><u>ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА</u></b>		
Ц.2.	Водно земљиште	1.93	2.44

<b>ЦЕЛИНА Ђ</b>			
Број	намена	укупно (ha)	у односу на целину Ђ (%)
	<b>Површина целине Ђ</b>	<b>31,62</b>	<b>100</b>
	Површина саобраћајница	8.13	25.71
<b>А/</b>	<b><u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u></b>		
<b>А.3.</b>	<b>САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ</b>		
А.3.1.	Коридор железничке пруге	3.53	11.16
А.3.2.	Железничка станица	0.53	1.68
<b>Б/</b>	<b><u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u></b>		
<b>Б.1.1.</b>	<b>СТАНОВАЊЕ</b>		
Б.1.2.	Становање умерених густина у градском подручју	12.59	39.82
<b>Б.3.</b>	<b>ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ</b>		
Б.3.1.	Пословно - трговински комплекс	6.84	21.63

<b>ЦЕЛИНА Е</b>			
Број	намена	укупно (ha)	у односу на целину Е (%)
	<b>Површина целине Е</b>	<b>40.60</b>	<b>100</b>
	Површина саобраћајница	/	
<b>Ц/</b>	<b><u>ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА</u></b>		
Ц.2.	Водно земљиште	40.60	100

<b>ЦЕЛИНА Ж</b>			
број	намена	укупно (ha)	у односу на целину Ж (%)
	<b>Површина целине Ж</b>	<b>36.00</b>	<b>100</b>
	Површина саобраћајница	/	
<b>Ц/</b>	<b><u>ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА</u></b>		
Ц.1.	Шуме и шумско земљиште	36.00	100

<b>ЦЕЛИНА З</b>			
број	намена	укупно (ха)	у односу на целину Ж (%)
	<b>Површина целине Ж</b>	<b>49.79</b>	<b>100</b>
	Површина саобраћајница	6.89	13.84
<b>А/</b>	<b><u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u></b>		
А.1.5.1.	Спортски терен-стадион/хала	25.74	51.70
<b>Ц/</b>	<b><u>ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА</u></b>		
Ц.2.	Водно земљиште	17.16	34.46

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

У великој мери План генералне регулације преузима регулационе елементе улица, површина јавне намене и грађевинске линије постојеће изграђености. Задржана је регулатива већ изграђеног простора као и регулациони елементи улица, површина јавне намене и грађевинских линија.

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

Подручје Плана генералне регулације у нивелационом смислу представља, у северном делу, готово равно подручје алувијалне равни у делу нишавске котлине у правцу тока реке Нишаве, док у јужном делу захвата плана прелази из брдовитог у планинско подручје. Нивелационе коте терена раскрсница улица и површина јавне намене у директној су корелацији са котама терена и постојећим нивелетама изведених саобраћајница и осталим површинама јавне намене.

Утврђују се максимални нагиби саобраћајница према следећој табели:

Врста објекта	Максимални нагиб (%)
- приступне улице	15%
- сабирне улице	5%
- примарне улице	5%

Одступања од максималних нагиба датих у табели су на местима где конфигурација терена и постојећа изграђеност условљавају нагибе који су изнад максималних.

Апсолутне вредности кота нивелете, подужни нагиби и дужине на којима су нагиби дефинисани приказани су на карти број 2.2. „Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене и нивелационим котама раскрсница улица и површина јавне намене“.

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

##### **6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА**

Општина и насеље Нишка Бања, захваљујући свом географском положају, егзистира као простор на коме транзитирају друмски и железнички праваци .

Основе развоја саобраћаја базирају се на саобраћајно - стратешком положају подручја града Ниша, на раскрсници интерконтиненталних саобраћајних коридора. Пре свега потребно је остварити следеће циљеве:

- активно укључење Нишке Бање у европски транспортни систем путног и железничког саобраћаја и испуњење техничких и технолошких захтева које он поставља,
- укључивање подручја Плана у систем европских путева Е-75 и Е-80,
- наставак изградње аутопута Е-80 од Ниша према Бугарској (крак 10Ц Ниш - Софија - Истанбул) као крака мултимодалног коридора 10,
- боље саобраћајно повезивање између округа, општина и одговарајућих центара са Нишом,



- развој и подизање квалитета мреже државних путева 2. реда и општинских путева (регионалне и локалне путне мреже) кроз процес рехабилитације и реконструкције или изградњом тако да до краја планског периода сви државни путеви 2. реда и општински путеви буду са савременим коловозом и повољним техничко- експлоатационим елементима.

Планирана је санација постојеће уличне мреже, тако да нове градске коридоре треба формирати на слободним површинама на основу одговарајућих саобраћајних студија.

Нишка Бања је лоцирана непосредно уз европски пут Е-80.

### **6.1.1. Друмске саобраћајнице**

#### **6.1.1.1. Државни и општински путеви**

Кроз подручје плана пролазе два значајна пута 2. реда (регионални путеви)

Р-241 Нишка Бања – Гаџин Хан и

Р-241а Нишка Бања – Црвена Река.

Уочавају се улазно - излазни правци ова два значајна пута 2. реда (регионални путеви) Р-241, Нишка Бања – Гаџин Хан и Р-241 а, Нишка Бања – Црвена Река, који се укрштају на раскрсници на улазу Нишке Бање .

Државни пут 2. реда Р – 241 је делом у захвату плана и пружа се правцем исток – запад и од планиране раскрснице са градском магистралом која иде ка „ малчанској петљи“, поклапа се са градском магистралом у смеру запада према Нишу.

Државни пут 2. реда Р – 241а почиње у раскрсници на улазу у Нишку Бању и наставља правцем исток – запад у источном смеру према Црвеној Реци.

У захвату плана су и општински путеви ка правцима према Раутову, Радикиној Бари и Првој Кутини.

### **6.1.2. Железнички саобраћај**

У захвату плана је следећа железничка инфраструктура

1. Магистрална једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга број 22. Ниш – Димитровград – Државна граница са ознаком Е – 70 . Пруга је по АГЦ Споразуму сврстана у најважније магистралне пруге Европе.

2. Железничка станица Нишка Бања је отворена за пријем и отпрему путника и поседује 4 колосека.

3. На посматраном подручју налазе се и два путна прелаза .

У планском периоду функционисаће и даље од Нишке Бање међународна железничка пруга Е-70 ка Димитровграду са чеоном станицом у Нишкој Бањи. Предвиђена је њене реконструкција и модернизација једноколосечне железничке пруге ка Димитровграду и Државној граници, која је истовремено и саставни део међународног Коридора X и у оквиру које је предвиђена и електрификација. Наведена планирана модернизација пруге утицаће на скраћење времена путовања путника и транспорта роба на овој деоници, а самим тим ће имати позитиван утицај на становништво Општине Нишка Бања.

Укрштање железничких траса са свим саобраћајницама регулисаће се денивелисано.

### **6.1.3. Саобраћајни терминали**

#### **6.1.3.1. Приградска аутобуска станица**

Аутобуска станица не постоји, већ се пријем путника обавља на отвореном путу. На територији градске општине Нишка Бања у циљу остваривања оптималног нивоа услуга планирана је приградска аутобуска станица.

### **6.1.3. 2. Железничка станица**

Железничка станица Нишка Бања дислоцираће се у циљу испуњења услова у погледу капацитета и опремљености за потребе железничког саобраћаја. Неповољност у погледу доступности превазилази се јавним градским превозом.

### **6.1.3.3. Јавни градски превоз**

Јавни превоз унутар границе Плана мора као колективни превоз добити апсолутну предност и представљати основну алтернативу употреби индивидуалних возила.

Задовољење потражње за превозом мора се обављати и у складу са условима одрживог развоја, фаворизовањем јавног превоза у односу на индивидуални, чиме ће се смањити и загађење животне средине.

У циљу уравнотеженог развоја свих насеља на подручју града, јавни превоз мора имати карактеристике градског саобраћаја пре свега у погледу фреквенције полазака и међустаничних растојања.

Унутар границе Плана јавни градски саобраћај је прилично заступљен, а постоје и линије које повезују околна села са Нишком Бањом, као и међуградски саобраћај до већих градова у Републици. Стајалишта су на посебно издвојеном простору ван коловоза или навозној траци за јавни градски саобраћај.

### **6.1.4. Улична мрежа**

#### **6.1.4.1. Примарна улична мрежа**

Предложени просторни модел уличне мреже и капацитет предвиђених саобраћајница испуњава саобраћајни склад примене реалних захтева и присутних ограничења.

На појединим важнијим градским улицама присутан је и проблем изграђених објеката ван приватних парцела и узурпирање јавних површина (улица) што онемогућује проширење уличних профила и капацитета тих саобраћајница, изградњу пешачке стазе, а у појединим случајевима је чак угрожено и одвијање двосмерног саобраћаја.

Примарну саобраћајну мрежу чине: нова саобраћајница која повезује насеље Никола Тесла и улица Српских јунака која повезује међународни пут Ниш-Софија са централним делом Нишке Бање.

Градска магистрала је Булевар св. Цара Константина који повезује Нишку Бању и Ниш и делом се поклапа са Р – 241 и из правца запад – исток скреће ка северу ка „ малчанској петљи“. На подручју плана се не планирају значајни саобраћајни системи. У циљу бољег повезивања Нишке Бање са ширим окружењем планира се изградња градске магистрале према „ малчанској петљи“ .

Планира се још и изградња сабирне улице која правцем запад – исток повезује насеље Никола Тесла и Нишку Бању и пролази кроз средишни део насеља и опслужује налегле блокове различитих намена.

Улица српских јунака је сабирна улица.

Ободна саобраћајница у насељу Женева, која прати бедем, има карактер сабирне саобраћајнице . У том насељу постоји велики број саобраћајница, а исто тако већи број улица у том насељу нема потребан профил за сабирну саобраћајницу, а због постојеће изграђености је не могу ни имати, па је ова ободна саобраћајница решење проблема за ово насеље.

#### **6.1.4.2. Приступне улице**

Развој градских функција и пораст становништва нису праћени адекватним развојем друмске инфраструктуре. Развој се сводио на постојећу матрицу и на нове неплански изграђене зоне, тако да се у централним деловима Нишке Бање јавља саобраћајна преоптерећеност у виду слабе пропусне моћи постојећих саобраћајница и немогућности њиховог проширења, што је најизраженије у насељу Женева, као и неадекватном приступу појединим деловима насеља .

Планирана је санација постојеће уличне мреже, тако што су нови градски коридори планирани на слободним површинама на основу одговарајућих саобраћајних студија.

#### **6.1.4.3. Стамбене улице**

Улични профили су ограничени изграђеним објектима и нема могућности за значајно проширење сходно актуелном и перспективно очекиваном већем обиму саобраћаја. Поједине важније раскрснице су неправилне са више праваца и веома сложене за регулисање. Конфигурација терена такође је чинилац који у појединим случајевима искључује оптимална саобраћајна решења, а у неким случајевима су решења сложена и изискују значајне инвестиције.

Планом су дефинисани садржаји попречних профила, регулационе ширине, број коловозних и саобраћајних трака, тип, облик и капацитет свих раскрсница и нових мостова.

На појединим важнијим градским улицама присутан је и проблем изграђених објеката ван приватних парцела и узурпирање јавних површина (улица) што онемогућује проширење уличних профила и капацитета тих саобраћајница, изградњу пешачке стазе, а у појединим случајевима је чак угрожено и одвијање двосмерног саобраћаја

#### **6.1.5. Паркирање**

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

#### **6.1.6. Жичара**

Жичара је железница са посебним саобраћајно-техничким особинама, којом се врши јавни превоз. У циљу повећања туристичке атрактивности Коритњака пожељна је изградња жичаре. За изградњу жичаре неопходна је даља урбанистичка разрада, чиме ће се одредити коридор овог инфраструктурног објекта.

### **6.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА**

Снабдевање објеката у захвату плана се врши из трафостанице ТС 110/10 kV "Ниш 5 - Нишка Бања", тренутне снаге 20 MVA, а коначне 2 x 20 MVA.

Трафостаница 110/10 kV "Ниш 5 - Нишка Бања" је везана у електроенергетски систем града једноструким ваздушним далеководом 110 kV из ТС 400/220/ 110kV "Ниш 2". Ова трафостаница је изван захвата плана. У трафостаници 110/10 kV "Ниш 5 - Нишка Бања" постоје резерве. Из разлога сигурности снабдевања електричном енергијом потрошача у њеном конзумном подручју потребно је обезбеђење другог прикључног вода 110 kV са далековада ТС "Ниш 2" - ТС "Пирот 2".

Из правца трафостанице 110/10 kV "Ниш 5 - Нишка Бања" ка Нишкој Бањи у профилу постојећег пољског пута положено је 5 (пет) кабловских водова 10 kV, од којих су четири искоришћена као активни изводи, а пети је остављен као резерва на раскрсници улица Српских јунака и Видоја Јовановића. Од активних извода, два су искоришћена за снабдевање објеката у северном делу захвата плана, а два за снабдевање објеката у насељу Нишка Бања. На наведена 4 активна извода прикључено је 14 трафостаница 10/0,4 kV.

Мрежа 10 kV је мешовита, углавном кабловска, сем на изводу "Видоја Јовановића" на делу од раскрснице улица Српских јунака и Јелашнички пут, ка ТС "Јелашнички ханови" и "Бојанине воде", где је ова мрежа рађена као ваздушна. Трафостанице 10/0,4 kV су различитих типова: у објекту, зидане, типске МБТС, "кула" и стубне. Уграђени трафои су снага од 250 kVA, 400 kVA, 630 kVA.

Извод "Видоја Јовановића" је дужине око 32km и преоптерећен је, док остала три извода су неоптерећена и могу прихватити нове потрошаче.

Постојећи 10 kV-ни изводи, сем извода "Видоја Јовановића", моћи ће да прихвате нове трафостанице 10/0,4 kV. Извод "Видоја Јовановића" се треба растеретити: активирањем извода који је остављен као резерва на раскрсници улица Српских јунака и Јована Јовановића, и увођењем још два нова извода и одговарајућом прерасподелом оптерећења по изводима.

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

- објекти пословања 80 -120 W/m<sup>2</sup> површине,
- школе и дечје установе 60 -80 W/ m<sup>2</sup> површине,
- остале намене 30 - 120 W/ m<sup>2</sup> површине.

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

Планиране трафостанице 10/0,4 kV градити грађевински за снагу 630/1000 kVA, као слободностојећи објекат или у оквиру објекта. За локације за које није планирано цепање парцеле за објекте јавне намене, локација трафостанице ће се утврђивати споразумом инвеститора и ЈП "Електродистрибуција" Ниш и кроз даљу урбанистичку разраду.

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

Новопланиране електроенергетске каблове (35 kV и 10 kV) полагасти по планираним трасама и по трасама постојећих електроенергетских водова према техничким прописима., где се број каблова по траси не ограничава, с тим да ширина рова није већа од 0,8 метара. Мрежу 10 kV радити као кабловску, и то код полагања нових извода и код реконструкције постојећих извода 10 kV. Електроенергетске каблове полагасти у просторима тротоара. При преласку каблова преко саобраћајница, исте полагасти у кабловнице или пластичне цеви. На местима преласка каблова постављати кабловнице или пластичне цеви са најмање 6 (шест) отвора, ради сукцесивног полагања каблова.

У свим планираним саобраћајницама извести инсталације јавног осветљења, са светлотехничким карактеристикама зависно од ранга саобраћајнице.

Мрежу 0,4 kV на просторима вишепородичног становања радити као кабловску, а у просторима породичног и вишепородичног становања средње густине мрежа може бити надземна и кабловска.

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

### 6.3. ТЕЛЕФОНСКА МРЕЖА

#### Фиксна телефонија

У захвату плана изведена је приступна мрежа комутационог степена "Нишка Бања", чије су карактеристике следеће:

бр	Назив централе	Врста уређаја	Тип уређаја (Outdoor/indoor)	Број директних линија/у функцији
1.	Нишка Бања	Дигитална централа	indoor	2.352/2.152

Приступна мрежа је изведена као дигитализована, бакарним кабловима који омогућавају пренос сигнала великих протока. Приступна мрежа је изведена на целокупном изграђеном подручју. На мрежи су остављене резерве за потребе прикључивљања нових корисника. Капацитети комутационог центра и приступне мреже су такви да могу задовољити потребе нових корисника за дужи временски период.

Комутациони центар "Нишка Бања" је повезан оптичким каблом са главном централом "Ниш" (Хостом) и осталим истуреним степенима оптичким каблом.

Пролазак оптичког кабла простором Булеvara светог цара Константина омогућава лако повезивање могућих нових истурених комутационих степена у делу насеља "Женева" и источног дела Нишке Бање.

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

Примена принципа да величина претплатничке петље буде од 0,5 до 1,0km 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 m<sup>2</sup> пословног простора.

Истурене комутационе степене (MSAN) који се изводе као "outdoor" ормани постављати на бетонске темеље одговарајућих димензија (сагласно типу кабинета), у начелу површина око 6 m<sup>2</sup>. Парцела истуреног комутационог степена мора да има приступ на површину јавне намене. У оквиру темеља за смештај кабинета изградити ревизионо окно димензија 80 x 80 x 90cm ,због лакшег прихвата и каблова и њиховог увођења у "outdoor" кабинет. У кабинет се смешта комутациона опрема, систем преноса, исправљач, батерије и разделник. MSAN кабинет се напаја електричном енергијом са насељске мреже 0,4 kV. Комплекс MSAN-а оградити транспарентном оградом (бетонска сокла висине 0,5m и металана ограда висине 1,2m) .

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

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

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

### **Мобилна телефонија**

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

На територији обухваћеном планом изграђене су базне станице сва три оператера јавне мобилне телефоније (на објекту хотела "Радон"), и исто је добро покривено сигнаlima ових оператера.

Даљи развој мрежа мобилне телефоније треба да се занима на побољшању покривености 3G сигналом и увођењу нових сервиса великих битских протока.

Све базне радиостанице сва три оператера пројектовати и градити са примопредајницима малих снага, због смањења електромагнетног зрачења и мањег утицаја на животну средину. Ово изазива већу густину објеката базних станица, и због малих снага примопредајника и могућности покривања одређених простора, избор оптималне локације је могућ тек после одређених мерења, те се локације истих не могу утврђивати просторним (урбанистичким) плановима. Базне радиостанице које се граде на отвореном простору обавезно оградити жичаном транспарентном оградом висине до 2,2m.

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

#### 6.4. ГАСИФИКАЦИЈА И ТОПЛИФИКАЦИЈА

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

На подручју захвата плана не постоје мреже и објекти гасоводне инфраструктуре, као ни системи топловода. Снабдевање топлотном енергијом у захвату плана углавном се обезбеђује индивидуалним ложиштима.

У наредном периоду, планира се интензивирање изградње система гасификације у оквиру плана.

У оквиру Плана, планирана је изградња једне мерно-регулационе станице за широку потрошњу, и то:

29. МРС "Нишка Бања"

Координате преломних тачака парцеле предвиђене за локацију комплекса МРС "Нишка Бања" :

	Y	X
1.	7581892.74	4795376.33
2.	7581907.68	4795387.87
3.	7581910.11	4795376.12
4.	7581895.21	4795364.59

Планиране су и две мешовите МРС:

М5 МРС "Женева"

М9 МРС "Лозни Калем"

МРС " Лозни Калем " је планирана на делу парцеле 504/1 К.О.Нишка Бања, и њена тачна локација одређена је у оквиру ПДР рекреативног центра "Лозни Калем" у Нишкој Бањи. Локација МРС "Женева" биће прецизније одређена у оквиру даље урбанистичке разраде спортско-рекреативног комплекса "Женева".

Поред примарног гасовода који се планира за напајање ових МРС природним гасом, планира се и траса примарног гасовода за снабдевање гасом мерно-регулационе станице ван захвата плана ( И35 - МРС "Малча").

Планира се изградња дистрибутивне гасоводне мреже ниског притиска за снабдевање домаћинстава и других потрошача природним гасом, и она ће бити прикључена на МРС "Нишка Бања". На планирану МРС "Лозни Калем" прикључиће се комплекс рекреативног центра "Лозни калем", као и део насеља јужно од овог комплекса, док ће се на МРС "Женева" прикључити спортско-рекреативни комплекс "Женева" и део насеља "Женева" источно од овог комплекса. Ове дистрибутивне гасоводне мреже ниског притиска су везане међусобно, тако да је обезбеђен почетак функционисања комплетног дистрибутивног система након изградње једне мернорегулационе станице, све до завршетка изградње осталих и обезбеђивања пуне функционалности система.

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

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

Како дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска, уколико се налази или планира у оквиру регулације улица спада у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола (члан. 145. Закона о планирању и изградњи, „Службени гласник РС“ бр 72/09, 81/09 и 24/11) већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, могуће је издавање решења за трасу гасовода ниског притиска (до 4 бара) и за деоницу која није дата на графичком прилогу уколико за то буде било потребе под условом да инвеститор обезбеди документацију предвиђену чланом 145. Закона.

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

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

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

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

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

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

## **6.5. ВОДОВОДНА МРЕЖА**

Снабдевање Нишке Бање санитарном водом врши се са изворишта "Студена", везом на доводни цевовод "Студена - Ниш", пречника Ø500mm, који пролази јужном страном Железничке улице (јелашничког пута). Веза на доводни цевовод остварена је на раскрсници са Рузвелтовом улицом цевоводом пречника Ø150mm, и Српских јунака цевоводом пречника Ø225mm који заједно са цевоводом пречника Ø225mm дуж Трга републике чине главни прстен прве висинске зоне водоснабдевања Нишке Бање. За подручје Нишке Бање висинске зоне су мало више у односу на остале градске општине: (I) до 250m надморске висине, (II) 250-300m надморске висине и (III) 300-350m надморске висине. Постојећи резервоар за II висинску зону

и пумпна станица за III зону, налази се у југозападном делу насеља, на брду Коритник, на делу катастарске парцеле бр.785/1. Запремина постојећег резервоара износи 300 m<sup>3</sup>, док је потребна, на основу ГУП- а 4085m<sup>3</sup>. До резервоара, вода се препумпава са пумпне станице " Нишка Бања 1", лоциране на катастарској парцели бр.668/7, у југозападном делу насеља. Виша подручја југоисточног дела насеља, тренутно се снабдевају помоћу пумпне станице "Нишка Бања - исток", смештене на делу катастарске парцеле бр. 1184/1.

Укупна дужина изграђене водоводне мреже у оквиру границе Плана износи 25,3km, при чему 10,4km мреже, што чини 42% од укупно изграђене мреже на подручју Плана, изграђено је од азбест-цементних цеви. Како се у последњих 15 година не уграђују ове цеви, може се претпоставити да је реч о старој мрежи подложној пуцању, што изазива губитке у систему. Осим тога, 7,9km (32%) постојеће мреже је изграђено са профилем мањим од Ø100mm, који је минималан према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (" Сл. лист СФРЈ " бр.30/91).

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

Потрошачи	Коефицијент		Норма потрошње воде л/стан,дан	
	дн.нерав. к1	час.неравн. к2	2010 год.	2025 год.
Становници			150	200
Туристи	1,6	2,5	400	420
<b>УКУПНО</b>			<b>550</b>	<b>620</b>

Нови резервоарски простори на подручју обухваћеном границом плана, планирани су:

-у југоисточном делу Нишке Бање, на делу катастарске парцеле бр. 1318 К.о.Нишка Бања, резервоар за II висинску зону – исток, са котом дна 327 m надморске висине, и

-у југозападном делу, на деловима катастарских парцела бр.1689/1 и 1690 К.о.Нишка Бања простор за резервоаре за насеље Прва Кутина са котом дна 305 m надморске висине, а за III висинску зону Нишке Бање на брду Коритник (ван границе плана) са котом дна 377 m надморске висине.

За резервоарске просторе обавезна је даља урбанистичка разрада.

Око свих резервоарских простора успоставља се зона непосредне санитарне заштите која износи минимално 10m од ивице објекта. Приступ је дозвољен само лицима запосленим у водоводу која су под здравственим надзором. Овај простор се ограђује и може се користити као сенокос али без употребе ђубрива, пестицида и хербицида чија употреба може загадити воду.

Надземни део објекта резервоара и пумпне станице третирати као архитектонску форму чије решење треба бити предмет посебног идејно-архитектонског конкурса.

Изградња резервоара може бити фазна зависно од реализације планиране изградње.

Пумпна станица за II висинску зону – исток планира се на делу катастарске парцеле бр. 1247/3 К.О. Нишка Бања.

Поред неопходне изградње резервоара и пумпних станица, у циљу квалитетног снабдевања водом свих становника на подручју Плана и шире, уз поштовање рационализације потрошње висококвалитетне воде, неопходно је предузети следеће активности:

- Изградити потисни цевовод од резервоара за II висинску зону - запад до планираног резервоара за III висинску зону.



- Изградити потисни цевовод од планиране пумпне станице за II висинску зону - исток до планираног резервоара за II висинску зону - исток.
- Реконструисати постојећу мрежу од азбест-цементних цеви како би се избегли, односно смањили губици услед пуцања цеви.
- Реконструисати постојећу мрежу мањег профила од Ø100mm.
- Изградити јавну мрежу дуж свих саобраћајница на подручју Плана.
- Повезати мрежу тако да се формира прстенаст тип мреже где год је то могуће.
- Хидранте поставити према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.
- У циљу рационализације потрошње, извршити раздвајање водомера у објектима вишепородичног становања, тако да сваки стан има посебан водомер. Ово је обавезујуће за све нове објекте.

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

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

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

## **6.6. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА**

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

Генерално посматрано на подручју Плана постоје два типа канализационе мреже, сепарациони и општи систем. Сепаратни систем је изграђен на занемарљивој територији Плана и односи веома мали проценат у систему канализације на третираном подручју. За скоро целу територију Плана је карактеристичан општи систем канализације, по коме се атмосферске и употребљене воде прикупљају истим колекторима и воде изван територије Плана, до реципијента, у овом случају у реку Нишаву. Свему овоме треба додати да се у канализациону мрежу испушта сва отпадна вода, односно не поштују се технички нормативи и услови за испуштање отпадних вода у градску канализацију.

Систем прикупљања и одвођења употребљених вода на подручју Плана се заснива на колекторској мрежи општег типа. Сва употребљена вода са третираног подручја се канализационом мрежом одводи до колектора пречника Ø500mm у улици Српских јунака, а даље, ван територије Плана, Нишкобањским колектором пречника Ø600mm у булевару св. Цара Константина.

Атмосферска канализациона мрежа је занемарљива и своди се на колектор пречника Ø1000mm у улици Српских јунака, са испустом у реку Нишаву и канализациону мрежу

пречника Ø500mm у улицама Трг републике и Јована Поповића која се улива у горе поменути колектор.

Основни услов развоја канализационе мреже на подручју Плана је изградња канализационе мреже за употребљене воде на територији целог Плана како би се комунално опремио и сагледао апсолутно сваки корисник. Један од приоритета је изградња колектора за употребљене воде од Јелашнице, Железничком улицом, према насељу Никола Тесла (Сервисни колектор). Сервисним колектором би се одводиле употребљене воде са овог подручја у правцу града и потпуно растеретио постојећи канализациони систем на подручју Плана. Реализацију поменуте канализације за употребљене воде мора пратити изградња канализационе мреже за атмосферске воде на територији целог Плана, како би се остварио услов растерећења постојећих колектора.

Изградња атмосферске канализационе мреже у свим саобраћајницама, је предуслов за развој канализационе мреже и одговарајући третман отпадних вода. Планирана је изградња постројења за пречишћавање атмосферских вода са третираног подручја пре испуштања у реку Нишаву. Овакво пречишћавање воде је обавезно јер се испуст налази на локалитету Спортско-рекреативног центра "Женева", који је предвиђен за спорт и рекреацију и као такав захтева одређени квалитет воде. Поред тога планирано је пречишћавање сакупљених атмосферских вода са јавних површина као и вода употребљених за прање ових површина пре упуштања у јавну мрежу. Положај планираних сепаратора уља дефинисаће се израдом пројектне документације. Одвођење атмосферских вода са кровних површина вршиће се приључком на планирану канализациону мрежу без претходног третмана.

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

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

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

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

## **6.7. РЕГУЛАЦИЈА ВОДОТОКОВА**

Кроз подручје Нишке Бање, дуж северне граница Плана, протиче река Нишава у коју се, као леве притоке, уливају Кованлучки поток и Кутинска река. кроз насеље Нишка Бања, источно од хотелских комплекса, протиче поток Сува Бања који се непосредно низводно од самог насеља улива, као десна притока, у Кованлучки поток. Раутовачки поток тангира део источне границе Плана. Као водно земљиште идентификују се и рукавци реке Нишаве, предвиђени за спортске садржаје, настали регулацијом Нишаве 1977/78. године изградњом обостраних насипа и укопаним каменим депонијама. На месту улива Кутинске реке, корито реке Нишаве није регулисано у дужини од око 200m. Потребно је наставити са изградњом левообалног насипа Кутинске реке према извршеној парцелацији. Поред тога треба изградити и левообални насип старог корита према насељу Никола Тесла. Овај насип треба димензионисати на велику воду вероватноће  $p=1\%$ , уз надвишење од 40cm. Максимални протицаји и запремина таласа великих вода у табели, преузети су из Студије заштите града Ниша од великих вода Нишаве и притока (Институт за водопривреду "Јарослав Черни" , 2002. год) и могу се користити оријентационо. за потребе израде инвестиционо-техничке документације неопходно је усклађивање прорачуна са актуелним морфолошким стањем корита.

*\*Максимални протицаји и запремине таласа великих вода*

ВОДОТОК	ПРОФИЛ	ВЕЛИЧИНА	ВЕРОВАТНОЋА ПОЈАВЕ п(%)			
			1%	2%	5%	10%
Река Нишава	В.с.Ниш	Q <sub>мах</sub> (m <sup>3</sup> /s)	988	810	606	471
Кутинска река	Б.с. Радикине баре	Q <sub>мах</sub> (m <sup>3</sup> /s)	114	98,4	78	63
Кованлучки поток	Ушће у Нишаву	Q <sub>мах</sub> (m <sup>3</sup> /s)	7,33	5,63	3,77	2,64
		V x 10 <sup>3</sup> m <sup>3</sup>	31,8	24,42	16,35	11,45

\*Преузето из Студије заштите града Ниша од великих вода Нишаве и притока (Институт за водопривреду "Јарослав Черни" , 2002. год).

Уређење водених површина старог корита реке Нишаве дефинисаће се другом урбанистичком документацијом.

### **Кованлучки поток**

Кованлучки поток спада у ток са израженим бујичним карактеристикама. Сливна површина је на падинама брда "Коритник" а сам ток настаје у селу Коритник. Површина слива са које настаје ток износи око 60 хектара. Укупна дужина тока износи 3,0km од које, на део са израженом сливном површином, долази 1,35km а 1,65km је без изражене гравитационе сливне површине у равничарском терену. Изражена сливна површина почиње на коти око 710 метара а завршава на коти око 250 метара, док је кота улива у Нишаву 203 метара.

Карактеристично за бујични ток Кованлучког потока ја да је суводолина све до насеља Нишка Бања, а од насеља до улива у реку Нишаву, у току је перманентно присутна текућа отпадна вода из купатила и ресторана.

Постојећа регулација Кованлучког потока, кроз само насеље Нишка Бања, изграђена је делимично отвореним каналима а делом затвореним каналима. Како говоримо о великој количини бујичне воде сви постојећи затворени канали немају потребан протицајни профил тако да је неопходна реконструкција. Поток је регулисан од насеља Кованлук до пута Ниш - Јелашница и даље низводно до пруге и пута Ниш - Димитровград. Корито (дубине око 1m, ширине у дну 2m, а у круни 4m) је обложено каменом у цементном малтеру. регулисано корито зарасло је у шибље и коров, а у дну је исталожена велика количина наноса тако да се услед смањеног протицајног профила, после сваке кише јачег интензитета вода разлива по околном пољу. Пропусти испод аутопута и железничке пруге су, такође обрасли густом вегетацијом, чиме је знатно смањен њихов пропусни капацитет. Неопходно је чишћење корита и пропуста како би се обезбедио пројектовани профил водотока, а низводно од пута Ниш – Димитровград потребно је урадити регулацију.

### **Сува Бања**

Део воде потока Сува Бања, долази из извора који се налази непосредно изнад викенд насеља, а део дотиче као падинска вода са северних страна Суве планине.

Површина слива до ушћа износи 0,94km<sup>2</sup>. Највиши врх у сливу (Венац) има коту Кв=702 мнм, а кота на уливу у Кованлучки поток износи Ку=210 m надморске висине. Дужина тока од врха вододелнице је Lt=2,0km.

Регулација потока Сува Бања треба да реши следећа питања:

- да обезбеди одбрану насеља од поплава за усвојену велику воду  $Q_{2\%}=3,74\text{m}^3/\text{s}$ , односно  $Q_{1\%}=5,09\text{m}^3/\text{s}$
- да побољша елементе природног корита чиме би се постигли повољнији услови протицања воде и наноса као и обезбеђење постојећих објеката
- да обезбеди максимално могуће уклапање корита у планиране намене.

Регулација корита потока Сува Бања (облик профила) треба да се дефинише у односу на хидролошке параметре и то:

$$Q_{1\%} = 5,09 \text{ m}^3/\text{s},$$

$$Q_{2\%} = 3,74 \text{ m}^3/\text{s},$$

$$Q_{5\%} = 2,27 \text{ m}^3/\text{s}.$$

Ширина корита регулисаног потока износиће максимално 3,4m осим у делу изнад улице Мојсија Михајловића Тошкета, у зони изворишта, где је планирано проширење корита са преградом, максималне ширине 10,0m за чије решење је предвиђен јавни урбанистичко-архитектонски конкурс. Код израде инвестиционо-техничке документације даје се слобода избора попречног профила у складу са урбанистичко-архитектонским решењем. Препоручујући али не и обавезујући је трапезаст попречни пресек.

Уз појас регулације потока, са једне стране планира се простор ширине 3,0m који ће бити у функцији одржавања корита. Са друге стране је планирана пешачка стаза ширине 1,2m.

На местима укрштаја са планираним саобраћајницама треба обезбедити неопходан протицајни профил испод трупа саобраћајница, тако да доња ивица конструкције саобраћајнице буде минимум 0,6m изнад коте меродавне рачунске велике воде.

Постојећи излив атмосферске канализације пречника  $\varnothing 500\text{mm}$  реконструисати и прилагодити регулисаном кориту.

Планиране изливе атмосферске канализације предвидети пројектном документацијом.

Уколико се радови на регулацији врше фазно, на крају трасе регулисане деонице предвидети грађевину која ће бити тако обликована да не изазива штетне последице на нерегулисану деоницу низводно, као и на саме регулисане грађевине.

У случају да се јавља дубинска и бочна ерозија у зони мостовских стубова или ослонаца, предвидети решење којим ће се осигурати ослонци и стубови и стабилизovati речно дно.

Пројектовати уздужну диспозицију регулације (падови дна регулисаног корита) и попречни профил корита тако да режим воде и наноса буде стационаран тако да нема ерозије дна и обала, односно засипања корита.

Пројектом организације радова на изградњи регулације обезбедити услове којима се неће угрозити стабилност и функционисање грађевинских објеката у непосредној близини водотока.

Сва евентуална оштећења настала у току изградње, морају се санирати и довести у првобитно функционално стање на терет инвеститора.

### **Раутовачки поток**

За уређење овог потока предвиђена је даља урбанистичка разрада.

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

### 7.1. Непокретна културна добра

Третман непокретних културних добара ће се темељити на обнови, ревитализација и презентацији већих целина уз оспособљавање за функције савременог живота. Вршиће се на основу одредаба овог Плана, прописаних мера и услова чувања, коришћења и одржавања из Акта о утврђивању непокретног културног добра и на основу услова Завода за заштиту споменика културе у Нишу. У највећој мери треба поштовати аутентичне споменичне вредности уз настојање да се оне што поузданије заштите, чувају и афирмишу. У оквиру уређења и презентације Нишке Бање као бањског места прве категорије значајну улогу ће имати веза градитељског наслеђа са окружењем као контекстом у коме се развијало, па је ради очувања визуелног идентитета и панораме насеља ширење предвиђено у смеру логичног наставка историјске урбане матрице уз очување просторног односа између изграђеног и слободног простора.

На планском подручју постоје следећа непокретна културна добра:

- 1) Споменик културе „**Старо Купатило**“ са базенима 3 и 4
- 2) Споменик културе „**Вила апотекара Величковића**“, у ул. Српских јунака бр. 1

Непокретности које уживају претходну заштиту су непокретности, њихове групе, делови или остаци за које се претпоставља да имају споменичке вредности. Према условима Завода за заштиту споменика културе бр. бр. 72/1 од 25.01.2007. године, на планском подручју су евидентирани следеће непокретности:

- 1) Споменик изгинулим ратницима у борби за ослобођење Ниша 1912.-1918. године;
- 2) Некропола на новом купатилу;
- 3) Некропола са шест саркофага код хотела Партизан;
- 4) Гробница са калотама код хотела Радон;
- 5) Остаци античког објекта у парку хотела Радон;
- 6) Остаци античког објекта на летњој позорници;
- 7) Утврђење (по Каницу) на Градошту;
- 8) Кућа Бранка Петровића и
- 9) Зграда Амбара и коша Драгана Марковића.

Споменици, спомен бисте, спомен плоче и друга спомен обележја посвећена значајним личностима и догађајима, некрополе и локалитети са археолошким, историјским или природњачким садржајем, стара језгра насеља, градитељски објекти, целине и делови градитељских објеката са историјским или архитектонским вредностима, као и зграде и места у природи везани за значајне историјске догађаје уживају претходну заштиту на основу члана 29 Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94).

Првобитна локација насеља била је 300m источно од центра данашњег. Након што су га 1841. године Турци спалили, пресељено је на локацију 1km источно у односу на садашњу. Због термалних вода и клизишта коначно је пресељено је на данашњу локацију. Урбанистички развој пратио је конфигурацију терена тако да се осовина развоја простирала изохипсом Коритњака пружајући једиснтвену панораму. Најстарији део садашњег насеља налази се у нижем делу, североисточно од центра и оивичен је улицама: Трг Републике, Рузвелтова, Просветна и Војводе Степе. У овом делу постоји осам објеката<sup>1</sup> традиционалне руралне архитектуре: најстарија очувана је кућа Ђурића позната и као "Турска кула", кућа Миодрага Цветковића у Просветној 8, кућа Драгомира Спасића у Просветној 6, кућа Часлава Веселиновића у Просветној 20, кућа Слободанке Комар у Просветној 30, кућа Миомира Живковића у Рузвелтовој 27а, кућа Видосава Радојковића на Тргу Републике 20, кућа Србијанке Бојић (некада крчма „Код 17 топола“), као и две старе чесме: Баба Радина из 1925. и Школска из 1928. године.

Најкарактеристичнији део градитељске баштине и посебну вредност представља велика концентрација луксузних вила од којих је најзанимљивија група објеката насталих у

<sup>1</sup> Жижа Стојичић-Драгићевић, „Истраживање народног градитељства у Нишкој Бањи“, Гласник ДКС 32

духу модерне у периоду између два светска рата као доказ да се правац модерне код нас развио практично истовремено када и у Европи. Најзначајнија остварења су: вила "Марија", вила "Зоне", вила "Вера", вила "Мала Вера", вила "Ерна", вила индустријалца Ристића, вила браће Живковић и вила "Косовка".

### **7.1.1. Мере и услови заштите непокретних културних добара**

Носиоци права, обавеза и одговорности у погледу коришћења, управљања и располагања културним добром немају права да користе и употребљавају културно добро у сврхе које нису у складу са његовом природом, наменом и значајем, нити да руше, преправљају, презиђују или врше било какве радове који могу довести до оштећења културног добра или нарушити његова својства, дужни су да чувају и одржавају културно добро и спроводе утврђене мере заштите и да неодложно обавештавају Завод за заштиту споменика културе у Нишу о правним и физичким променама насталим у вези са културним добром.

Радови на конзервирању, рестаурирању, реконструкцији, ревитализацији и презентацији непокретних културних добара, радови у њиховој заштићеној околини као и други радови којима се могу проузроковати промене облика или изгледа непокретног културног добра и или повредити њихова својства, могу се предузимати након добијених услова и сагласности Завода за заштиту споменика културе у Нишу и Услови и одобрења на основу прописа о планирању простора и изградњи објеката. Заштићена околина непокретног културног добра ужива заштиту као и непокретно културно добро.

За "Старо купатило са базенима 3 и 4", на Тргу Републике б.б (кат. парц. бр. 1121 КО Нишка Бања) мере заштите обухватају:

1. Очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, оригиналних материјала, функционалних карактеристика и оригиналних натписа;
2. Ажурно, праћење стања и одржавање конструктивног статичког система, кровног покривача, свих фасада, ентеријера и исправности инсталација у споменику културе;
3. Забрана доградње, надградње и преграђивања споменика културе;
4. Забрана градње објеката који својом архитектуром, габаритом и висином угрожавају споменик културе;
5. Забрана градње објеката крји нису у функцији споменика културе;
6. Забрана радова који могу угрозити статичку безбедност споменика културе;
7. Изградња инфраструктуре дозвољена је само уз очување подземних токова термалних вода и претходно обезбеђење заштитних археолошких ископавања и адекватне презентације налаза;
8. Уређење дворишта уз очување специфичних амбијенталних карактеристика;
9. Забрана складиштења материјала и стварање депонија.

Заштићена околина "Старог купатила са базенима 3 и 4" обухвата кат. парц. бр. 1120/1, 1.121 и делове катастарских парцела бр. 1120/4, 1120/7 и 1193/7 на североистоку, од сучељавања парцела бр. 1120/1 и 1193/7, јужном ивицом трим стазе поред парцеле број 1120/4, затим управно на север до сучељавања са парцелом број 1120/2, дуж северне ивице парцеле број 1120/4 до источне ивице Новог купатила на парцели број 1120/3, дуж источне ивице Новог купатила и јужне стране помоћних објеката на парцели број 1123/1, све КО Нишка Бања. Мере заштите заштићене околине обухватају:

1. забрана градње и постављања привремених или трајних објеката који својом наменом, архитектуром, волуменом габарита, висином и обликом могу угрозити или деградирати споменик културе и његову заштићену околину;
2. забрана постављања покретних тезги, киоска и других привремених објеката унутар заштићене околине;

3. урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и редовно одржавање простора заштићене околине, уз вођење рачуна о подземним токовима термалних вода и очување специфичних амбијенталних карактеристика;
4. очување, обнова и одржавање топле чесме испред купатила;
5. изградња инофраструктуре дрвољена је само уз очување подземних токова термалних вода, очување специфичних амбијенталних карактеристика и претходно обезбеђење заштитних археолошких ископавања и адекватне презентације налаза;
6. извођење грађевинских радова и промена облика терена дозвољена је само уз очување подземних токова термалних вода и претходно обезбеђење заштитних археолошких ископавања и адекватне презентације налаза;
7. забрана складиштења материјала и стварање депонија;
8. забрана просипања, одлагања и привременог или трајног депоновања отпадних и штетних материја, хемијски агресивних, експлозивних, отровних, радиоактивних материја.

За "Вилу апотекара Величковића" у улици Српских јунака бр. 1 (кат. парц. бр. 1097 КО Нишка Бања) мере заштите обухватају:

- 1) очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, стилских карактеристика, оригиналних материјала и натписа;
- 2) ажурно праћење стања и одржавање конструктивно-статичког система, кровног покривача, свих фасада, ентеријера и исправности инсталација у споменику културе;
- 3) забрана радова који могу угрозити статичку безбедност споменика културе;
- 4) забрана преправки, доградње, преградње, надградње и затварања тераса;
- 5) вођење електро и ТТ водова подземним путем;
- 6) забрана постављања расхладних уређаја, прикључних кутија и ормана на спољашњим површинама споменика културе;
- 7) коришћење у стамбене сврхе.

Заштићена околина "Виле апотекара Величковића" обухвата кат. парц. бр. 1096/1, 1097, 1098, 1099, 1104 и 1105 КО Нишка Бања. Мере заштите заштићене околине обухватају:

- 1) забрану градње и постављања трајних или привремених објеката који својом наменом, волуменом габарита по висини и облику могу угрозити или деградирати споменик културе и његову заштићену околину;
- 2) забрану градње објеката који нису у функцији споменика културе;
- 3) забрану постављања покретних тезги, киоска и других привремених објеката унутар заштићене околине;
- 4) обезбеђење претходних заштитних археолошких ископавања и адекватне презентације налаза приликом изградње инфраструктуре, извођења грађевинских радова и промене облика терена и
- 5) урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, неговање декоративне флоре и редовно одржавање простора заштићене околине у функцији споменика културе.

**Амбијентална заштита**, предвиђа се за амбијенталне целине С1, С2 и С3 са очуваном урбанистичком матрицом и карактеристичним објектима и подразумева очување просторних габарита, архитектуре и карактеристичних елемената у простору. За ове целине предвиђају се додатна истраживања, а корекције, мање доградње и нова изградња су могуће, али формом, структуром, габаритом, просторним склопом и архитектонским обликовањем прилагођене наслеђеној структури и околном амбијенту. У циљу очување просторног идентитета забрањује се измена структуре и типологије постојећих објеката и спајање у веће просторне склопове. Нови објекти својим пропорцијама и архитектуром треба да чине обликовну целину са суседним објектима и зоном у целини. Не користити елементе и композиције које воде ка кичу, као што су нападни фолклоризам, плагијати детаља античке архитектуре, псеудоархитектура заснована на префабрикованим стилским, бетонским, пластичним, гипсаним и другим елементима, додавање лажних мансардних кровова, архитектонски насилно претварање равних кровова у косе и слично.

**Заштита експозиције** предвиђа се у циљу очувања пејзажних карактеристика бањског предела. Режим заштите допушта слободније захвате већих корекција а нову изградњу планирати уз уклапање у амбијент тако да нови објекти својим пропорцијама и архитектуром чине обликовну целину са суседним. 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. Тежити избору оних локација које су заклоњене у пејзажу и које нису сагледиве са видиковаца и истакнутих тачака у простору.

### **7.1.2. Мере и услови заштите непокретности које уживају предходну заштиту**

На непокретности које уживају предходну заштиту до момента утврђивања за непокретна културна добра примењују се исти услови, мере заштите и обавеза прибављања услова и сагласности за радове који могу непосредно или посредно проузроковати промену облика, изгледа или особености као и за непокретна културна добра.

Планерском, прелиминарном заштићеном околином непокретности које уживају предходну заштиту сматраће се катастарске парцеле које се граниче или се налазе у близини катастарских парцела на којима се налазе, по потреби. Мере заштите обухватају:

1. забрану градње и постављања привремених или трајних објеката који својом наменом, архитектуром, волуменом габарита, висином и обликом могу угрозити или деградирати споменик културе и његову заштићену околину;
2. Забрана доградње, надградње и преграђивања непокретности која ужива предходну заштиту;
3. Забрану препарцелације постојећих грађевинских парцела на којима се налази непокретност која ужива предходну заштиту или у њеној заштићеној околини;
4. Забрана градње објеката који својом архитектуром, габаритом и висином угрожавају непокретност која ужива предходну заштиту;
5. Забрана радова који могу угрозити статичку безбедност непокретности која ужива предходну заштиту;

Могући су конзерваторско-рестаураторске радови уз очување изворног изгледа, облика и габарита а у складу са прописаним мерама заштите. Реконструктивни захвати и друге интервенције условљени су предходним прибављањем услова и сагласности Завода за заштиту споменика културе у Нишу. Урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и редовно одржавање простора заштићене окрине могуће је уз очување подземним токова термалних вода и специфичних амбијенталних карактеристика.

## **7.2. Природна добра**

На подручју за које се ради Генерални урбанистички план налазе се следећа заштићена природна добра (**споменици природе**):

- **Бели дуд у Нишкој Бањи** (Град Ниш - КО Нишка Бања, к.п.бр. 1119/1). Решење број 06-155/2003-14/2-01 од 27.06.2003.год. Локација стабла дата Гаус-Кригеровим координатама: x-47 94 800, y -75 82 200;

На предметном подручју постоје и евидентирана стара стабла - записи, која нису заштићена Законом, међутим иста због својих посебних вредности захтевају успостављање одређених мера заштите, те је у току израде планске документације неопходно планирати њихову заштиту, како појединачних стабала, тако и њихове непосредне околине. Под тим се подразумева обезбеђење заштитне зоне око стабала као и усмеравање развоја и активности, које не би угрозиле простор око стабла, његов даљи раст и развој, у смислу подизања нових култура, уклањање, односно, сеча грана, изградња инфраструктурних коридора, одлагање смећа, изградња високих објеката у близини стабла и сл.

У границама предметног Плана налазе се и станишта дивљих биљних и животињских врста, које штити Бернска конвенција, односно Конвенција о очувању европске дивље флоре и



фауне и природних станишта („Службени гласник РС -Међународни уговори“, бр. 102/2007). Наведени Правилник и Конвенција имају за циљ, очување дивље флоре и фауне и њихових природних станишта, а посебан нагласак се ставља на угрожене и осетљиве врсте.

### **7.3. Стратешка процена утицаја плана на животну средину**

План се израђује у оквиру Генералног урбанистичког плана Ниша 2010 - 2015, који представља стратешки развојни плана Ниша са општим елементима просторног развоја тако да се не ради посебна стратешка процена утицаја на животну средину. Елаборат: „Извештај о стратешкој процени Генералног урбанистичког плана Ниша 2010 - 2025 на животну средину“ се односи и на планска решења из овог плана.

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

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

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

Планови детаљне регулације израђују се за:

1. Нове стамбене зоне са пословањем
2. Пословни комплекс уз западну границу плана
3. Резервоарске просторе
4. Регулацију водотока – потока
5. Локалитет „Етно село“–становање умерених густина у градском центру
6. Викенд зоне
7. Део становања умерених густина у просторној целини А

Рокови за израду ових планова треба дефинисати градским програмима уређења простора непосредно по усвајању предметног плана.

Поред општих правила уређења простора одређују се правила и услови усмеравајућег карактера. Усмеравајући услови односе се на архитектонско-урбанистичко обликовање, преко архитектонске контроле завода за заштиту споменика културе и завода за заштиту природе, у деловима и окружењу амбијенталних целина и објеката, као и на еколошку и економску оправданост.

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

Планом генералне регулације дефинисани су простори за које постоји обавеза израде урбанистичког пројекта, где се урбанистичком и архитектонском разрадом може доћи до најквалитетнијих решења.

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

Урбанистички пројекти израђују се за:

1. Спортске терене, стадион, халу и пословно-трговински комплекс у просторној целини В
2. Хиподром (рекреативна површина)
3. Централни део Нишке Бање
4. Нови туристички комплекс
5. Услужни центар на потесу Женева
6. Образовање и дечију заштиту
7. Аутобуску станицу
8. Комуналну и саобраћајну површину уз аутобуску станицу
9. Ново гробље и парковско зеленило у просторној целини А
10. Просторну целину З
11. Пословно-трговински комплекс уз тениске терене
12. Површине намењене угоститељству и туризму и јавним наменама у просторној целини Г

Локације за које је пожељно расписивања јавних архитектонских или урбанистичких конкурса :

- јавни објекти (сви објекти високоградње на јавним површинама)
- објекти на територији општине Нишка Бања бруто површине преко 10 000m<sup>2</sup>
- спортски терени, стадион, хала у просторним целинама Д и В
- извор термоминералне воде.

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

### **10.1. Правила уређења**

#### **10.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних грађевинских зона и карактеристичних целина одређених планом**

Нишка Бања спада у најпознатија и најпосећенија бањска места у Србији, а истовремено је и седиште истоимене градске општине.

Развој Нишке Бање, ће се одвијати као општински центар, а у склопу планираног успостављања бањско–здравствено–рекреативно–спортског комплекса Нишка Бања–Бојанине Воде–Сићевачка клисура–Јелашничка клисура. Имајући у виду обавезу очувања и унапређења природних ресурса (првенствено бањског фактора) као и оцену Светске туристичке организације да је туризам трећа најпрофитабилнија привредна грана, у Бањи се неће развијати ништа што је у супротности са бањско–здравствено–рекреативно–спортским функцијама.

Као бањско место, Нишка Бања ће развијати лечилишне функције, што подразумева искоришћење лековитог фактора, смештајних капацитета и остале пратеће инфраструктуре, као и стручног кадра и обезбеђење свих потребних капацитета за предвиђени ниво развоја. Бањски карактер насељеног места истиче се формирањем викенд зоне.

Као туристичко место, Нишка Бања ће развијати могуће облике туризма, основне и допунске (на бази мотивских, просторних, еколошких, економских и функционалних критеријума и принципа одрживог развоја, као и створеног идентитета), и то:

#### 1. Основни видови

- бањски туризам (здравствено–лечилишни, који ће користити потенцијале радиоактивне термалне воде велике издашности);
- конгресни (већ установљени савремени вид са потенцијалом да буде развијен);
- спортско-рекреативни (ослањаће се и на традицију Града и на развојне потенцијале за бициклическе туре, развој коњичког спорта, немоторне спортове на води и тд);

#### 2. Допунски видови:

- еколошко-образовни - школе природе и школе у природи, еколошки кампови, екскурзије, стручни и студијски боровци за одрасле;
- културно-манifestациони (са упориштем у културно-историјском и етнолошком наслеђу, етно-архитектури, и традиционалним манифестацијама);
- риболовни – (као допуна осталих видова туризма);
- транзитни (везан за потребе корисника саобраћајне инфраструктуре и постојеће и могуће компаративне предности овог простора: понуду здраве хране, производа домаће радиности, производа старих заната, културно-историјске мотиве).

Као насељено место и центар општине, Нишка Бања ће развијати терцијарне привредне делатности, делатности јавних служби и комуналне делатности и обезбеђивати простор за њих. У престопрном погледу, пословни садржаји, компатибилни са становањем, могу се формирати у оквиру зона становања, уколико у физичком и еколошком смислу не угрожавају околину или функцију суседних парцела.

Концепција и програмски елементи будућег привредног развоја утврђени су на основу сагледавања развојних потенцијала подручја Градске општине Нишке Бање (природних и створених), досадашњих развојних тенденција, циљева и могућности будућег привредног развоја. Основни приоритети чија ће реализација омогућити ревитализацију и динамизирање развојних процеса су:

- развој здравствено лечилишне функције, заснован на природним и створеним потенцијалима,

- развој туризма и угоститељства,

- развој мале привреде, занатства, услужних делатности и домаће радиности обезбеђењу просторног оквира за подстицај приватне иницијативе и смештај малих и средњих предузећа;

- изградња и опремање мреже и објеката инфраструктуре у складу са планираним потребама становника и свих насељских функција

- подизању нивоа квалитета живота и рада на укупном подручју плана адекватним опремањем грађевинског подручја, реконструкцијом и санацијом грађевинског фонда и релативизирањем изражених конфликта у коришћењу простора.

Изградња свих планираних капацитета мора се вршити уз строго поштовање мера заштите животне средине прописаних Законом и овим планом.

#### 10.1.1.2. Површине јавне намене

**Образовање и дечија заштита:** на подручју градске општине постоји једна основна школа и вртић што у овој области није задовољавајуће за ово подручје. Оно што је у планском периоду неопходно решити је изградња две школе и три вртића, опремање школа потребним садржајима (учионице, рекреативни садржаји), побољшање инфраструктурне опремљености школских објеката.

**Здравствена заштита:** на подручју градске општине постоји комплекс лечилишних објеката - стационара, здравствене станице и апотеке. Комплекси се задржавају у постојећим површинама, а у будућности треба тежити адаптацији и реконструкцији клиника у оквиру Института Нишка Бања и њиховом осавременивању и опремању са неопходним садржајима за стационарно здравство.

У области **културе** циљеви развоја су: одржање и унапређење културног живота; осавремењавање рада институција културе; брендирање и унапређење сталних културних манифестација које својим значајем и садржајем афирмишу град; подстицање свих видова аматерског стваралаштва.

**Спорт и физичка културе:** приоритетни задатак је стварање услова за реализацију нових спортских и рекреативних површина и њихово оспособљавање за коришћење од стране спортиста, корисника лечилишних и туристичких услуга, и становника свих старосних доба. Изграђени спортско-рекреативни центри се задржавају. У оквиру њих дозвољене су грађевинске активности у функцији побољшање квалитета (рушење дотрајалих објеката,

изградња нових партерних и спратних објеката, доградња, надградња, реконструкција и адаптација, употпуњење новим спортским садржајима и мобилијаром). Планира се наставак реализације спортско-рекреативног центра "Ада Женева".

**Управа:** обезбеђење довољно простора за потребе градске управе, адаптација и реконструкција зграде градске управе и градске општине. Управно-административне функције општина су коцентрисане у оквиру општине.

**Комунална делатност:** резервоари воде и пумпна станица, зелена пијаца, објекти канализација, гробље, трафостаница, пошта.

Трафостанице - у области електроенергетског снабдевања концепт развоја је обезбеђење потребног броја трафостаница свих напонских нивоа за равномерно снабдевање целе територије Плана.

Пошта - у области развоја поштанског система концепт развоја је покривеност територије поштама, пре свега у оквиру центара градских општина.

Пијаца - планирана је изградња нове пијаце. Простор је урбанистички сагледан кроз РП Нишке Бање, из 2002. године, на територији Градске општине Нишка Бања.

Гробље – потребно је обезбеђење простора за сахрањивање и формирање санитарно опремљеног гробља, као и уређење гробља на којима је престало сахрањивање.

#### **Саобраћајнице и терминали**

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

#### **Зелене површине**

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

Обезбеђење и уређење простора оствариће се кроз следеће намене:

- Рекреативне површине
- Парковско зеленило
- Заштитно зеленило.

### **10.1.1.3. Површине остале намене**

#### **Становање**

У области становања концепт развоја је: обезбеђење већег броја локација за становање, прилагођених потребама становника, за различиту врсту изградње, повећање стамбене површине по становнику; модернизација инфраструктуре и комуналне опремљености на оним просторима који су угрожени већом густином становања; побољшање инфраструктурне опремљености станова, санирање бесправно-изграђених подручја; обнова стамбеног фонда у изграђеним деловима бање.

Планом ће постојети и нове стамбене зоне бити сагледане и дефинисане у оквиру следеће структуре:

- Становање умерених густина у градском подручју
- Становање средњих густина у градском подручју
- Становање ниских густина у приградском подручју-викенд зоне
- Пословно - стамбена зона

#### **Градски центри**

Конципиран је нови центар који ће се формирати у Нишкој Бањи као специфичном бањском насељу.

Специјализовани центар планиран је на локацији у пословној зони на ободу градског подручја, углавном на повољној локацији што се тиче саобраћајне повезаности..

### **Пословне и радне зоне**

Циљеви и концепција развоја у овој области су обезбеђење просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни привредни развој.

Пословно трговински комплекс - складишта и сервиси постоје на локалитету „Брзо поље“. Ови комплекси су у процесу реструктурирања у оквиру кога се намена из претежно производне трансформише у складишну, услужну, сервисну, а значајни делови комплекса су ван функције.

### **Угоститељство и туризам**

Уређење постојећих и формирање нових простораи капацитета оствариће се кроз: обезбеђење пропратне супра и инфраструктуре за развој туризма, развој традиционалног и модерног угоститељства и развој туризма (излетнички, спортско - рекреативни, ловни, риболовни, пословни, транзитни, еколошки, наутички, споменични, сеоски), без угрожавања квалитета природног и створеног предела.

### **Верски објекат**

У области верских објеката важно је уређење комплекса око објеката, јер функција то захтева. На планском подручју задржаће се постојећи верски објекат на свом комплексу.

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

Природни и стечени услови конкретног простора детерминисали су решења у Плану генералне регулације чиме су дефинисани услови за уређење и изградњу површина и објеката јавненамене и мрежа саобраћајне и друге инфраструктуре.

#### **10.1.3. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама или зонама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе**

Грађевинско земљиште треба бити комунално опремљено и обухвата изградњу објеката комуналне инфраструктуре и изградњу и уређење површина јавне намене. Уређивање грађевинског земљишта врши се према средњорочним и годишњим програмима уређивања, које доноси јединица локалне самоуправе. Неизграђено грађевинско земљиште које није опремљено, а налази се у обухвату Плана, може се комунално опремити и средствима физичких и правних лица.

#### **10.1.4. Општи и посебни услови и мере заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи**

##### **10.1.4.1. Заштита и унапређење животне средине и заштита лековитог фактора бање**

Стратегија заштите животне средине и лековитог фактора бање у овом плану заснива се на начелима интегралности и превенције приликом привођења простора намени и изградње нових објеката на основу процене утицаја на животну средину свих планских решења, програма, пројеката и активности везаних за спровођење плана.

Мере за смањење загађености животне средине утврђују се путем смањења емисије отпадних материја, побољшање ефикасности контроле чинилаца који утичу на животну средину и кроз укључивање јавности у доношењу одлука по питањима заштите животне средине.

Проглашењем Нишке Бање за за бањско место I ранга у систему бања Србије увелико су одређене смернице за заштиту и унапређење животне средине и лековитог карактера бање.

Неопходно је очување и даље унапређење лековитог карактера бање планирањем броја становника и гостију, као и забраном изградње или измена у простору који би могли да наруше стање животне средине, изградњом објекта који нису у складу са наменом земљишта или нису предвиђени правилима овог плана, а нарочито није дозвољено: отварање складишта секундарних сировина, грађевинског материјала и отровних и запаљивих сировина и производа. Дозвољено је део земљишта или објекта предвидети за изградњу или смештај опреме или уређаја за комуналне објекте (трафостанице до 10MV, топлотне подстанице и хидротехничке уређаје и друго).

#### 10.1.4.2. Заштита ваздуха и заштита од буке

Пре свега ускладити стандарде за квалитет ваздуха са европским стандардима за квалитет ваздуха за бање и лечилишта и посебним пројектом обезбедити услове за методолошко и технолошко унапређење система мониторинга квалитета животне средине у складу са европском праксом и стандардима. За садржаје који неповољно утичу на квалитет ваздуха, као и стварање прекомерне буке неопходна је израда детаљне процене утицаја на животну средину и спровођење свих неопходних мера како би се негативан утицај на животну средину свео на минимум.

Такође, неопходно је предвидети топлификацију и гасификацију подручја обухвата плана и тиме додатно обезбедити смањење емисије из индивидуалних ложишта. Посебним програмом штедње треба даље унапредити енергетску ефикасност домаћинстава низом подстицајних мера за набавку и уградњу квалитетних изолационих материјала и грађевинске столарије у нове и постојеће објекте.

Површине захваћене амброзијом (*Ambrosia artemisiifolia*) морају бити идентификоване и обухваћене програмом систематског уништавања.

#### 10.1.4.3. Заштита вода и земљишта

Земљиште у подручју заштите водоснабдевања и термоминералних вода мора бити заштићено од намерног или ненамерног загађивања и других утицаја који могу негативно утицати на здравствену исправност воде. Неопходно је комплетирање канализационе мреже, а посебну пажњу обратити на планирање и изградњу адекватне кишне канализације на свим подручјима који су подложни стварању бујичних токова и клизишта. За уочене зоне потенцијално угрожене акциденталним клизиштима, као и зоне угрожене сталним клизиштима неопходна је израда геомеханичког елабората стања терена и спровођење свих мера предвиђених у овом Елаборату, као и забрана градње на овим подручјима.

#### 10.1.4.4. Заштита од јонизујућег зрачења

Изотоп радона, радон - 222, представља гасовити потомак уранијума - 238. Мерења концентрације изотопа радона су вршена на територији Нишке Бање на површини од 336,00 ha. Испитивања су вршена на 201 мерном месту и то углавном у стамбеним и пословним просторијама. Концентрације радона изражене су у јединицама Бекерел по метру кубном ваздуха (Bq/m<sup>3</sup>).

Резултати мерења показују да је од укупно измереног 201 узорка у 69 случајева (34,3%) изнад прописане вредности интервентног нивоа од 400 Bq/m<sup>3</sup> за постојеће стамбене објекте. На основу резултата мерења можемо закључити да је врло изражена нехомогеност расподеле радона по истраженој површини. У том смислу од највећег значаја за сагледавање еколошких услова за израду Плана је уочавање зона високог здравственог ризика од радона. Уочене су следеће 3 зоне:

- **Прва зона** великог здравственог ризика - простира се у широком луку који се шири непосредно од хотела „Радон“ као центра, од северозапада (у односу на хотел „Радон“), севера, североистока, истока, све до југоистока, гледано у односу на овај хотел. Просечна концентрација радона за Прву зону великог здравственог ризика износи 5 626 Bq/m<sup>3</sup>;

- **Друга зона** великог здравственог ризика - углавном обухвата објекте смештене у Рузвелтовој улици на територији Нишке Бање. Просечна вредност концентрације радона за ову зону износи  $5\ 384\ \text{Bq/m}^3$ ;

- **Трећа зона** великог здравственог ризика - је у насељу „Женева“. Аритметичка средња вредност концентрације радона за трећу зону великог здравственог ризика, срачуната на бази поменутих резултата износи  $1\ 876\ \text{Bq/m}^3$ .

Треба предузети мере за смањење концентрације радона у објектима са високим концентрацијама, спречити градњу објеката за становање и других објеката у зонама великог здравственог ризика, урадити додатна мерења, посебно у зонама високог здравственог ризика итд.

Радон у унутрашњост просторија доспева процесом дифузије. Гас улази у унутрашњост објеката кроз отворе, пукотине, лоших веза између зидова и плоча, кроз одводне цеви, сливнике, а може и директно из земље кроз темеље и подове да дифундује у унутрашњост. Са повећањем висине објекта, опада и присутна количина радона, тако да је овакав начин доспевања радона у објекте, далеко мањи утицај има на више спратове. Концентрација радона која се задржава изнад земљишта зависи од временских услова (температуре, влажности и притиска). Највећа концентрација се може очекивати у јесен и почетком зиме, а најмања у пролеће.

Ради заштите од продирања радона у унутрашњост, потребно је користити материјале који имају ниску вредност дифузног коефицијента. Према истраживањима Института за физику у Земуну, утврђено је да алуминијумски лим представља добру заштиту од продирања радона, а затим следе гума, па кондор материјал и таркет линолеум. Осим овог начина спречавања доспевања високе концентрације радона у унутрашњост просторија, битно је и често проветравање.

Неопходна је израда Студије о штетности јонизујућег зрачења Радона-222 са прецизним утврђивањем зона ризика за здравље људи и спровођење свих неопходних мера заштите животне средине, као и израда програма за смањење штетних утицаја Радона-222 код постојећих објеката и правила грађења за нове објекте за подручја која су у зони граничних вредности.

#### 10.1.4.5. Заштита од пожара

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

- Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09);
- Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник СРС", бр. 44/77, 45/84 и 18/89);
- Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 7/84);
- 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);
- Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 30/91);
- Одлуком о плану заштите од пожара општине Ниш ("Међуопштински сл. лист", бр. 18/83);
- Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 53 и 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", 11/96);
- Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 74/90), Правилником о техничким

нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ", бр. 13/78);

- Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета ("Сл. лист СФРЈ", број 16/86 и 28/89)

- Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", број 87/93),

- Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", број 45/85);

- Правилником о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", број 21/90).

Осим наведеног, овај План обавезује на:

- обезбеђење потребне отпорности на пожар конструкције објекта (зидова, међуспратне таванице, челичних елемената...), сходно ЈУС У.Ј1 240;

- 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.);

- реализовање објекте у складу са техничким препорукама ЈУС ТП 21:2003;

- употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста;

- безбеђење сигурне евакуације употребом негоривих материјала (ЈУС У.Ј1.050) у обради ентеријера и конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар, постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања;

- реализацију гаража у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Сл. лист СЦГ", број 31/05);

- реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Сл. лист СФРЈ", број 10/90), уз предходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за заштиту и спасавање, сходно чл. 28. и 29. Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник СРС", бр. 44/77, 45/84 и 18/89), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара ("Сл. лист СРЈ", број 20/92) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Сл. лист СРЈ", бр. 20/92 и 33/92). Ово се односи на објекте и комплексе који се гасификују.

Посебну меру заштите од пожара подручја у захвату плана чини изградња хидрантске мреже.

#### **10.1.5. Посебни услове у којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности**

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

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

- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака;



- у оквиру сваког паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележављање паркинг места за управно паркирање возила инвалида у складу са стандардом ЈУС У.А9.204.

- минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 90цм, а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8%).

- највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања треба износити 2%.

- тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази су у простору повезани.

#### **10.1.6. Попис објеката за које се пре обнове или реконструкције морају изградити конзерваторски или други услови за предузимање мера техничке заштите и других радова**

На планском подручју постоје следећа непокретна културна добра:

- Споменик културе "Старо купатило са базенима 3 и 4", на Тргу Републике б.б (кат. парц. бр. 1121 КО Нишка Бања);

- Споменик културе „Вила апотекара Величковића“, у улици Српских јунака бр. 1 (кат. парц. бр. 1097 КО Нишка Бања).

Заштићена околина непокретног културног добра ужива заштиту као и непокретно културно добро. Заштићена околина "Старог купатила са базенима 3 и 4" обухвата кат. парц. бр. 1120/1, 1121 и делове катастарских парцела бр. 1120/4, 1120/7 и 1193/7 на североистоку, од сучељавања парцела бр. 1120/1 и 1193/7, јужном ивицом трим стазе поред парцеле број 1120/4, затим управно на север до сучељавања са парцелом број 1120/2, дуж северне ивице парцеле број 1120/4 до источне ивице Новог купатила на парцели број 1120/3, дуж источне ивице Новог купатила и јужне стране помоћних објеката на парцели број 1123/1, све КО Нишка Бања. Заштићена околина "Виле апотекара Величковића" обухвата кат. парц. бр. 1096/1, 1097, 1098, 1099, 1104 и 1105 КО Нишка Бања.

Непокретности које уживају предходну заштиту су:

- Споменик изгинулим ратницима у борби за ослобођење Ниша 1912.-1918. године;

- Некропола на новом купатилу;

- Некропола са шест саркофага код хотела Партизан;

- Гробница са калотама код хотела Радон;

- Остаци античког објекта у парку хотела Радон;

- Остаци античког објекта на летњој позорници;

- Утврђење (по Каницу) на Градошту;

- Кућа Бранка Петровића и

- Зграда Амбара и коша Драгана Марковића.

Планерском, прелиминарном заштићеном околином непокретности које уживају предходну заштиту сматрају се катастарске парцеле које се граниче или се налазе у близини катастарских парцела на којима се налазе.

Амбијентална заштита предвиђа се за амбијенталне целине С1, С2 и С3 са очуваном убанистичком матрицом и карактеристичним објектима. Заштита експозиције предвиђа се у циљу очувања пејзажних карактеристика бањског предела.

#### **10.1.7. Мере енергетске ефикасности изградње**

Неопходно је спровести мере на подстицању примене енергетски ефикаснијих решења и технологија при грађењу објеката, коришћењу обновљивих извора енергије и градити централизовани систем грејања и хлађења. Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата: реализацију соларних система и максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта;

топлотну изолацију зидова, кровова, подних површина, замену/санацију прозора и врата; уређење савремених система грејања и припреме санитарне топле воде.

#### **10.1.8. Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода и просторно-плански услови од интереса за одбрану земље**

У случају природних несрећа, техничких катастрофа и евентуалног ратног разарања, људи и материјална добра склањају се у склоништа и друге заштитне објекте, у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу склоништа ("Сл. лист СФРЈ", бр. 55/83). У поступку спровођења Плана, приликом издавања одобрења за изградњу обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искуства као и Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се према Закону о одбрани ("Сл. гласник РС", бр. 116/07 и 88/09) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите ("Сл. гласник РС", бр. 21/92).

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

Деловање, проглашавање и управљање у ванредним ситуацијама; систем заштите и спасавања од елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа - удеса и катастрофа, последица тероризма, ратних и других већих несрећа, уређује се Законом о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС", бр. 111/09).

#### **10.1.9. Остали елементи значајни за спровођење плана генералне регулације**

Спровођење Плана вршиће се или директно, или кроз даљу урбанистичку разраду појединих делова грађевинског подручја.

У зонама у којима је предвиђена даља урбанистичка разрада плановима детаљне регулације могуће је на постојећим објектима (књижним) вршити: адаптацију, санацију, инвестиционо, текуће одржавање и рестаураторске и конзерваторске радове на непокретним културним добрима. Такође, у зонама у којима је спровођење могуће вршити директно на основу правила грађења из Плана генералне регулације, уколико се укаже потреба за даљом планском разрадом, а да то Планом генералне регулације није предвиђено, на иницијативу надлежне управе може се покренути поступак за израду Плана детаљне регулације, што се неће сматрати изменом Плана генералне регулације.

### **10.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

#### **10.2.1. Општа правила грађења**

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

На подручју Плана могућа ја изградња објеката у складу са Планом предвиђеном наменом. Није могућа изградња објеката чија би делатност угрозила животну средину и основну планирану намену.

10.2.1.2. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Пројектом парцелације и препарцелације неопходно је од постојећих формирати нове парцеле у сагласности са Планом генералне регулације, а у смислу поштовања положаја регулационе линије, намене и минималних површина грађевинске парцеле. Правни основа за израду Пројекат препарцелације: члан 65. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09 и 24/11).

Основне смернице за израду пројекта парцелације и препарцелације:

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

- Грађевинска парцела се може делити парцелацијом и укрупнити препарцелацијом.

- Пројекат парцелације и препарцелације ради се на овереном катастарско топографском плану. - Новопројектованој грађевинској парцели обавезно пројектом препарцелације и парцелације предвидети излаз на површину јавне намене.

- Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ на јавну површину не може бити мањи од 2,5m.

- Ширина прилаза се мења у зависности од намене новопројектовањ грађевинске парцеле.

#### 10.2.1.3. Услови за формирање грађевинске парцеле

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

Грађевинска парцела мора бити формирана тако да задовољава Планом прописана правила парцелације и препарцелације и исправке граница суседних парцела, члан 65. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09 и 24/11) и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" број 50/11).

Приликом формирања грађевинске парцеле, од прописаних вредности у погледу величине парцеле може се одступити до 5%.

#### 10.2.1.4. Максимална висина објеката у односу на нагиб терена

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

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

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

Максимална висина надзидка поткровне етаже може бити 1,6m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

#### 10.2.1.5. Кота приземља

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

Кота приземља може бити највише 1,2m виша од коте нивелете приступног или јавног пута.

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 простора објекта.

#### 10.2.1.6. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити

на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање, осим за помоћне просторије као што су оставе, купатила, ходници и слично, али ова удаљеност не може бити мања од 5 метара.

Вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

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

#### 10.2.1.7. Постављење 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 0,9m улазе у габарит објекта, а самим тим морају се поставити тако да поштују Планом предвиђену грађевинску линију.

#### 10.2.1.8. Услови постављења оградe

Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Зидана ограда се поставља на регулационој линији тако да стубови оградe буду на грађевинској парцели која се ограђује. Могуће је уз сагласност власника суседне парцеле поставити зидану ограду на граници са суседом до висине од 1,40m. У случају ограђивања живом оградом, осовина оградe се поставља на граници катастарске парцеле са суседом. Врата и капије се не могу постављати тако да се отварају ван регулационе линије. Парцеле посебе намене ограђују се на начин на који одреди надлежни орган. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган. Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20m.

#### 10.2.1.9. Услови изградње помоћних објеката

Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). Може се градити под условом да не нарушава постојећу функцију, не деградира простор и не угрожава животну средину. Такође, помоћни објекат се не може користити за становање, нити се у њему може обављати приватна делатност. Помоћни објекат се може градити као анекс уз главни објекат, или слободно на грађевинској парцели на удаљености минимално 0,5m од најистуреније тачке помоћног објекта до границе суседа, или на граници парцеле уз сагласност суседа.

#### 10.2.1.10. Правила грађења за специфична подручја са повећаним присуством радона

За постојеће и планиране објекте на подручјима са повећаним присуством радона потребно је придржавати се мера заштите датим у поглављу 10.1.4.4. Заштита од јонизујућег зрачења.

#### 10.2.1.11. Одводњавање површинске воде

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем у Плану. Ако такво решење не постоји, површинске 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 могу се усмеравати према другој парцели.

#### 10.2.1.12. Архитектонско обликовање објеката

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи одређују се главним пројектом. На локацијама где се грађевинска и регулациона линија поклапају, додавање термоизолације на постојећи објекат неће се сматрати променом регулационе линије.

#### 10.2.2. Општа правила грађења инфраструктурних мрежа

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава у случајевима када је то неопходно због ситуације на терену, и не сматра се изменом Плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова. Дозвољено је вршити реконструкцију и санацију постојећих инфраструктурних инсталација истим или већим пречницима (капацитетима), у зависности од потреба, али по постојећим трасама. Могуће је полагање инфраструктурних мрежа кроз остало грађевинско земљиште у сврху прикључења објеката, а уз сагласност корисника земљишта. Уколико се приликом изградње нових саобраћајница постојеће инфраструктурне мреже (електроенергетска, гасоводна, тт) нађу у делу коловоза (испод саобраћајница), неопходно је извршити њихово измештање или одговарајућу заштиту. Уколико се нађу у осталом земљишту, извршити њихово измештање у регулациони појас саобраћајнице.

#### 10.2.3. Општа правила грађења зелених и слободних површина

**Улично зеленило** чине дрвореди дуж уличних коридора које прате травњаци. Састоји се у линеарном распореду лишћарских врста, а по потреби додају се четинари, жбунасте или неке друге ниже биљне врсте. Код уличног зеленила водити рачуна о канализацији и инсталацијама како надземним тако и подземним (телефонске, електро инсталације, гасовод, водовод итд.). Одабир врста зависи од положаја улице, ширине, присуства инсталација, климатских услова, ветрова, типа земљишта итд.

Предлог неких врста које би могле наћи своје место у уличном зеленилу:

Високи и средње високи лишћари:

*Platanus acerifolia* (платан), *Acer pseudoplatanus* (горски јавор), *Fraxinus excelsior* (јасен), *Quercus robur* (храст лужњак), *Ulmus pumila* (бтест), *Sophora japonica* (софора), *Betula alba* (бреза), *Laburnum anagiroides* (златна киша), *Acer palmatum*, *A. ginala* (јавори), *Tilia sp.* (липе), *Celtis australis* (копривић) итд.

Нижи лишћари:

*Sorbus sp.* (јаребика), *Prunus cerasifera var. Pissardi* (јапанска шљива), *Catalpa bignonioides* (каталпа), *Cercis siliquastrum* (јудино дрво), *Koelreuteria paniculata* (келреутерија), *Laburnum anagyroides* (зановет), *Rhus sp.* (руј), разне кугласте и жалосне форме (јавора, јасена, брезе, врбе, каталпе итд.) итд.

**Парковско зеленило** је значајна категорија зеленила у урбаној средини. Парк је зелена целина пејзажног стила, високе естетске и функционалне вредности. Огледа се у слободном распореду и размештају врста и групација високо хортикултурно и дендролошки вредних биљних врста. Парковско зеленило испред рехабилитационог центра Радон и Терме има и улогу специјалног зеленила и свака интервенција (замена стабала, патерно уређење и др.) у том простору мора се изводити на основу урбанистичког пројекта и плана озелењавања.

Предлог неких врста из мноштва, које би могле наћи своју примену у парковском типу зеленила:

Високи и средње високи лишћари:

*Acer pseudoplatanus* (јавор), *Fraxinus excelsior* (јасен), *Sophora japonica* (софора), *Celtis australis* (копривић), *Cercus rubra* (црвени храст), *Quercus robur* (лужњак), *Castanea sativa* (питоми кестен), *Betula alba* (бреза), *Platanus acerifolia* (платан), *Tilia sp.* (липа), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Gleditschia triacanthos* (гледичија) итд.

Нижи лишћари:

*Laburnum anagiroides* (зановет, златна киша), *Acer palmatum*, *A. ginala* (јавори), *Catalpa bignonioides* (каталпа), *Cercis siliquastrum* (јудино дрво), *Rhus sp.* (руј) итд.

Жбунасте врсте и форме лишћара:

*Forsythia sp.*, *Spirea sp.* (суручица), *Jasminum sp.* (јасмин), *Berberis sp.*, *Cotoneaster sp.* (дуњарица), *Hibiscus syriacus* (сиријска ружа) итд.

Високи четинари:

*Abies alba*, *A. concolor* (јела), *Picea omorica* (Панчићева оморика), *Cedrus atlantica*, *C. deodara* (кедар), *Larix sp.* (ариш), *Pinus nigra* (црни бор) итд.

Средње високи и нижи четинари:

*Chamaecyparis sp.* (пачемпреси), *Cupressus sp.* (чемпреси), *Juniperus sp.* (клеке), *Taxus sp.* (тисе), *Thuja sp.* (тује) итд.

Зимзелено жбуње, ниске, и полегле форме:

*Berberis sp.*, *Buxus sp.* (шимшир), *Cotoneaster sp.* (дуњарица), *Plex aquifolium* (божиковина), *Rugosanthus sp.* (ватрени трн), *Juniperus horizontalis* (пузеће клеке) итд.

**Зеленило у оквиру становања** односи се на, у већини случајева мање просторе становања, стамбених зграда или индивидуалних. Посебно обратити пажњу на уређење делова окућница према улици. Појављује се у виду зелених "оаза" или дрвореда са пратећим травњацима, примењеним мањим просторима. Врсте наведене у претходним типовима зеленила могу наћи примену и у овом типу зеленила. Зеленило има улогу да штити делове простора и објеката од разних загађивача, да их изолује, маскира и истакне.

**Зеленило спортско-рекреационо**, задатак овог типа зеленила је да обогати – оплемени просторе намењене за спорт и рекреацију и учини околину и простор пријатним за активне и пасивне посетиоце ових простора. Биљне врсте које могу наћи примену у овом типу зеленила већ су побројане у парковском зеленилу и осталим типовима зеленила и свакако многе друге.

**Зелене површине заштитних појасева**-примарна улога зеленила заштитних појасева је заштитна – да штити насеље или део насеља од негативних дејстава из атара и обрнуто, а осталим својим функцијама побољшава услове живљења у урбаној средини. Заштитно зеленило има такође важну улогу да спаја (стапа, повезује) све типове зеленила на простору обраде и тиме чине један "систем" или комплекс зеленила који је богатство једне урбане средине. Заштитно зеленило формира се ван насеља где се преваходно користе деградирани земљишта са одговарајућим садним материјалом, без употребе такозваних инвазивних биљних врста.

На простору обраде не постоје уређени заштитни појасеви. Улогу заштитног зеленила, на простору обраде, врши целокупно зеленило грађевинског и ванграђевинског реона. У зависности од простора који могу да заузму, и значаја тј. интензитета заштите коју треба да постигну, заштитни појасеви се подижу као: једноредни, дворедни, троредни, четвороредни, петоредни, вишередни и парк шумице. Биљне врсте које могу наћи примену у заштитним појасевима већ су побројане у претходним типовима зеленила и свакако многе друге. Заједничко за све јавне зелене површине је: постојеће задржати, ревитализовати и разрадити пројектима за озелењавање, а израдом овог плана формирати нове јавне зелене површине, где год је то могуће и такође разрадити их пројектима за озелењавање. Примарно место у одабиру врста, а свакако где год је то могуће, треба дати аутохтоним врстама - фитоценолошка заједница сладуна и цера (*Quercetum frainetto-cerris*).

## 10.2.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО НАМЕНАМА ПРОСТОРА

### 10.2.4.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ЈАВНИХ НАМЕНА

#### ОБРАЗОВАЊЕ:

- Основно образовање

<b>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</b>	
намена - доминантна	образовање, смештај ученика/студената
намена - допунска, могућа	култура, здравство, спорт и рекреација, социјалне установе, становање у функцији делатности објекта (домар)
намена - забрањена	становање, производне делатности
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 60%
индекс изграђености грађевинске парцеле	до 2,2
услови за образовање грађевинске парцеле	величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима
остало	нема посебних напомена
<b>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА</b>	
регулациона линија	регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
грађевинска линија	-грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом -објекти могу бити увучени у односу на грађевинску линију предвиђену овим планским документом, уколико постоје разлози функционалне или естетске природе
осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
гранична линија зоне	гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу ширине 3,00m
остало	нема посебних напомена
<b>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</b>	
постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, а регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50m од граница грађевинске парцеле

удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од објеката било које врсте изградње (осим од помоћних и сличних) не може бити мања од 5,00m
услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
највећа дозвољена спратност објеката	до П+2, односно до П+6 за домове ученика/студената
највећа дозвољена висина објеката	18m, односно 25m
услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
постављање оgrade	грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m
паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 30 паркинг места на 1000m <sup>2</sup> корисне површине простора
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област. У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин фундаирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.
посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 40% површине грађевинске парцеле



## СОЦИЈАЛНА И ДЕЧИЈА ЗАШТИТА:

- Дечија заштита

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
намена - доминантна	дечја заштита
намена - допунска, могућа	административне услуге, становање у функцији делатности објекта (домар)
намена - забрањена	становање, производне делатности
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 50%
индекс изграђености грађевинске парцеле	до 1,6
услови за образовање грађевинске парцеле	величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима
остало	нема посебних напомена
УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА	
регулациона линија	регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
грађевинска линија	-грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом -објекти могу бити увучени у односу на грађевинску линију предвиђену овим планским документом, уколико постоје разлози функционалне или естетске природе
осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
гранична линија зоне	гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу ширине 3,00m
остало	нема посебних напомена

<b>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</b>	
постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, а регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50m од граница грађевинске парцеле
удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од објеката било које врсте изградње (осим од помоћних и сличних) не може бити мања од 5,00m
услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
највећа дозвољена спратност објеката	до П+2
највећа дозвољена висина објеката	15m
услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
постављање оgrade	грађевинске парцеле могу се оградаживати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m
паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 15 паркинг места на 1000m <sup>2</sup> корисне површине простора
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област. У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин фундаирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.
посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле (за вртиће 40%)

**ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА:**

- Основна здравствена заштита
- Здравствено-бањски комплекс - секундарна заштита

<b>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</b>	
намена - доминантна	здравство
намена - допунска, могућа	рекреација, трговина, административне услуге, комерцијалне услуге, угоститељство, занатске услуге, култура, становање у функцији основне делатности
намена - забрањена	становање, производне делатности
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 70%
индекс изграђености грађевинске парцеле	до 2,4
услови за образовање грађевинске парцеле	величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима
остало	нема посебних напомена
<b>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА</b>	
регулациона линија	регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
грађевинска линија	-грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом -објекти могу бити увучени у односу на грађевинску линију предвиђену овим планским документом, уколико постоје разлози функционалне или естетске природе
осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
гранична линија зоне	гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу ширине 3,00 м, сем код објеката основне здравствене заштите у ширем градском центру
остало	нема посебних напомена

<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, а регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50m од граница грађевинске парцеле
удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од објеката било које врсте изградње (осим од помоћних и сличних) не може бити мања од 5,00m
услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
највећа дозвољена спратност објеката	до П+4, за хотелске капацитете у здравству до П+6 (могућа изградња подземних етажа)
највећа дозвољена висина објеката	20m, односно 25m
услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
постављање оgrade	грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m
паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 30 паркинг места на 1000m <sup>2</sup> корисне површине простора; број гаража - према потреби, у комплексу
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област. У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин фундаирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.
посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле

## СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА:

- Спортско - рекреативни центар
- Спортски терен, стадион, хала

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
намена - доминантна	спорт и рекреација
намена - допунска, могућа	трговина, угоститељство, здравство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге
намена - забрањена	становање, производне делатности
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 60%
индекс изграђености грађевинске парцеле	до 2,1
услови за образовање грађевинске парцеле	величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима
остало	нема посебних напомена
УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА	
регулациона линија	регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
грађевинска линија	-грађевински објект поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом -објекти могу бити увучени у односу на грађевинску линију предвиђену овим планским документом, уколико постоје разлози функционалне или естетске природе
осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
гранична линија зоне	уколико контактна зона није зона зелених површина, гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу ширине 3,00m, сем код објеката у ширем градском центру, у случајевима где то није могуће
остало	нема посебних напомена

<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50m од граница грађевинске парцеле
удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од објеката било које врсте изградње (осим од помоћних и сличних) не може бити мања од 5,00m
услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
највећа дозвољена спратност објеката	до П+3, могућа изградња подземних етажа, унутар трибина фудбалског стадиона спратност није ограничена
највећа дозвољена висина објеката	25m
услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
постављање оgrade	грађевинске парцеле могу се оградаживати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 3,00m
паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 10 гледалаца и 1 паркинг место за аутобусе на 100 гледалаца
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област. У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин фундаирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.
посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле

**УПРАВА И ДРЖАВНИ ОРГАНИ:**

- Јавна управа
- Пошта

<b>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</b>	
намена - доминантна	управа, државни органи, пошта
намена - допунска, могућа	комерцијалне услуге, административне услуге
намена - забрањена	становање, производне делатности
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 70%
индекс изграђености грађевинске парцеле	до 2,1
услови за образовање грађевинске парцеле	величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима
остало	нема посебних напомена
<b>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА</b>	
регулациона линија	регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
грађевинска линија	-грађевински објект поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом -објекти могу бити увучени у односу на грађевинску линију предвиђену овим планским документом, уколико постоје разлози функционалне или естетске природе
осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
гранична линија зоне	гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу ширине 3,00m, сем код објеката у ширем градском центру, када то није могуће
остало	нема посебних напомена

<b>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</b>	
постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50m од граница грађевинске парцеле, сем у ужем градском центру, где је могуће постављање објекта на међи
удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од објеката било које врсте изградње (осим од помоћних и сличних) не може бити мања од 5,00m
услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
највећа дозвољена спратност објеката	до П+3, могућа изградња подземних етажа
највећа дозвољена висина објеката	18m
услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
постављање ограде	грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m
паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 30 паркинг места на 1000m <sup>2</sup> корисне површине простора; број гаража - према потреби, у комплексу
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област. У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин фундаирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.
посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле



**КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ:**

- резервоар воде / пумпна станица, комплекс изворишта водоснабдевања

Правила грађења за комуналне објекте утврђују се у складу са одговарајућим санитарно – хигијенским, односно, техничким прописима за конкретне објекте, а на основу детаљне разраде сваког конкретног комплекса. Комплекси комуналних објеката морају у свом окружењу имати одговарајуће површине заштитног зеленила.

**КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ:**

- трафостаница, топлана, гасно постројење, енергана

Правила грађења за комуналне објекте утврђују се у складу са одговарајућим техничким прописима за конкретне објекте, а на основу детаљне разраде.

**КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ:**

- Гробље

<b>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</b>	
намена - доминантна	сахрањивање
намена - допунска, могућа	трговина, административне услуге
намена - забрањена	све намене, сем наведених
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 10 %
индекс изграђености грађевинске парцеле	до 0,10
услови за образовање грађевинске парцеле	величина комплекса усаглашава се прописима, зонама гравитације и одговарајућим техничким нормативима
остало	дозвољено је сахрањивање у три нивоа
<b>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА</b>	
регулациона линија	регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
грађевинска линија	-грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом -објекти могу бити увучени у односу на грађевинску линију предвиђену овим планским документом, уколико постоје разлози функционалне или естетске природе
осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
гранична линија зоне	гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу ширине минимално 3,00m
остало	нема посебних напомена

<b>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</b>	
постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, а регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50m од граница грађевинске парцеле
удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од објеката било које врсте изградње (осим од помоћних и сличних) не може бити мања од 5,00m
услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
највећа дозвољена спратност објеката	II
највећа дозвољена висина објеката	5,0m
услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
постављање оgrade	грађевинске парцеле могу се оградаживати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 2,10m
паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 5 паркинг места на 1000m <sup>2</sup> површине комплекса
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област. У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин фундаирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.
посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле (површине за сахрањивање не третирети зеленилом док је гробље у функцији)

**КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ:**

- Зелена пијаца

<b>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</b>	
намена - доминантна	пијаца
намена - допунска, могућа	трговина, угоститељство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге
намена - забрањена	становање, производне делатности
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 70%
индекс изграђености грађевинске парцеле	до 2,1
услови за образовање грађевинске парцеле	величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима
остало	нема посебних напомена
<b>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА</b>	
регулациона линија	регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
грађевинска линија	-грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом -објекти могу бити увучени у односу на грађевинску линију предвиђену овим планским документом, уколико постоје разлози функционалне или естетске природе
осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
гранична линија зоне	гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу ширине 3,00m, сем код зелених пијаца у ширем градском центру, када то није могуће
остало	нема посебних напомена
<b>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</b>	
постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, а регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50m од граница грађевинске парцеле, сем код објеката у ужем центру града, где је могуће постављање објекта на међи

удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од објеката било које врсте изградње (осим од помоћних и сличних) не може бити мања од 5,00m
услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
највећа дозвољена спратност објеката	до П+1, могућа изградња подземних етажа, спратност вишенаменске тржнице до П+3
највећа дозвољена висина објеката	12 m
услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
постављање ограде	грађевинске парцеле могу се ограђивати транспарентном оградом висине до 2,10m
паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 25 паркинг места на 1000m <sup>2</sup> корисне површине простора
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објект мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област. У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин финансирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.
посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле
остало	- могуће је, по потреби, у оквиру центра насеља, предвидети мање снабдевачке пунктове - реализација ових објеката и површина вршиће се уз поштовање санитарно - хигијенских и услова еколошке заштите. - уређење и опремање локација ускладити са могућношћу вишенаменског коришћења и трансформације на виши ниво снабдевања

## САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ:

- Саобраћајне површине

<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
намена - доминантна	саобраћајнице и терминали
намена - допунска, могућа	трговина, угоститељство, здравство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге
намена - забрањена	становање, производне делатности
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 70%
индекс изграђености грађевинске парцеле	до 2,1
услови за образовање грађевинске парцеле	величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима
остало	нема посебних напомена
<u>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА</u>	
регулациона линија	регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
грађевинска линија	-грађевински објект поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом -објекти могу бити увучени у односу на грађевинску линију предвиђену овим планским документом, уколико постоје разлози функционалне или естетске природе
осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
гранична линија зоне	гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу ширине 3,00m, сем код објеката у ширем градском језгру или у центру насеља/бање, када то није могуће
остало	нема посебних напомена
<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, а регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објект се поставља на минимум 3,50m од граница грађевинске парцеле

удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m
услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др.)
највећа дозвољена спратност објеката	до П+1, могућа изградња подземних етажа
највећа дозвољена висина објеката	14m
услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
постављање оgrade	грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m
паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 25 паркинг места на 1000m <sup>2</sup> корисне површине простора
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објект мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област. У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин фундаирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.
посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле

**ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ:**

- Рекреативна површина
- Парковско зеленило
- Заштитно зеленило

<b>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</b>	
намена - доминантна	зеленило, рекреација
намена - допунска, могућа	угоститељство, трговина
намена - забрањена	становање, производне делатности
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 1%
индекс изграђености грађевинске парцеле	до 0,01
услови за образовање грађевинске парцеле	величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима
остало	нема посебних напомена
<b>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА</b>	
регулациона линија	регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
грађевинска линија	-грађевински објект поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом -објекти могу бити увучени у односу на грађевинску линију предвиђену овим планским документом, уколико постоје разлози функционалне или естетске природе
осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
гранична линија зоне	нема посебних напомена
остало	нема посебних напомена

<b>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</b>	
постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, а регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50m од граница грађевинске парцеле
удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од објеката било које врсте изградње (осим од помоћних и сличних) не може бити мања од 5,00m
услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
највећа дозвољена спратност објеката	II
највећа дозвољена висина објеката	5,0m
услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
постављање оgrade	грађевинске парцеле могу се оградаживати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m
паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 15 паркинг места на 1000m <sup>2</sup> површине комплекса
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област. У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин фундаирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.
посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
зелене и слободне површине	нема посебних напомена



## 10.2.4.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ОСТАЛИХ НАМЕНА

### СТАНОВАЊЕ:

- Становање средњих густина у градском подручју

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
намена - доминантна	становање, пословање, социјално становање
намена - допунска, могућа	комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство и туризам, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура, социјалне установе
намена - забрањена	производни објекти, складишта
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 60% (до 70% за социјално становање)
индекс изграђености грађевинске парцеле	до 3,2
услови за образовање грађевинске парцеле	-грађевинска парцела за вишепородично становање мора да има површину од минимално 600m <sup>2</sup> (минимално 500m <sup>2</sup> за социјално становање), најмања ширина парцеле за слободностојеће објекте је 20m, за објекте у непрекинутом низу 12m, а за објекте у прекинутом низу је 14m; приликом формирања грађевинске парцеле, од прописаних вредности у погледу величине парцеле и ширине фронта, може се одступити до 5% -у случају легализације изграђених објеката не ограничава се минимална површина грађевинске парцеле
остало	- уколико зона обухвата споменике културе, за њих се претходни нормативи умањују на затечене вредности; - грађевинска парцела се може просторно налазити у две зоне, тако да се у том случају примењују се 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.
УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА	
регулациона линија	регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
грађевинска линија	-грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом -објекти могу бити увучени у односу на грађевинску линију предвиђену овим планским документом, уколико постоје разлози функционалне или естетске природе - када грађевинска линија није одређена кроз графички прилог, иста се одређује у односу на положај више од 50% већ изграђених објеката (не односи се на удаљење од помоћних и сличних објеката)
осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
гранична линија зоне	нема посебних напомена
остало	нема посебних напомена

<b>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</b>	
постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, а регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50m од граница грађевинске парцеле
удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од објекта било које врсте изградње (осим од помоћних и сличних) не може бити мања од 5,00m
услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др.)
највећа дозвољена спратност објеката	П+4, могућа изградња подземних етажа; уколико је постојећа спратност објеката у блоку већа, таква се и задржава за постојеће објекте
највећа дозвољена висина објеката	20m
услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели не могу се градити други објекти
постављање оgrade	грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m
паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг, место и једно паркинг место на 70m <sup>2</sup> корисне површине пословног простора, (за социјално становање 1 паркинг место на 2 стана)
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, саобраћај унутар грађевинске парцеле треба да буде добро организован, са функционалним приступом простору за паркирање
услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област. У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин фундаирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.

посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле
остало	за постојеће објекте, дозвољено је вршити радове на реконструкцији, адаптацији, санацији и текућем/инвестиционом одржавању, без промене габарита и волумена објеката, уз поштовање урбанистичких параметара из овог плана

## СТАНОВАЊЕ:

- Становање умерених густина у градском подручју

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
намена - доминантна	становање, пословање, социјално становање
намена - допунска, могућа	комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство и туризам, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе
намена - забрањена	производни објекти, складишта
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 50% (до 80% за социјално становање)
индекс изграђености грађевинске парцеле	до 1,6 за парцеле површине до 400m <sup>2</sup> , до 1,2 за парцеле површине преко 400m <sup>2</sup> , (до 1,6 за социјално становање)
услови за образовање грађевинске парцеле	<p>-грађевинска парцела за породично становање мора да има површину од минимално: 300m<sup>2</sup> за слободностојећи објекат, 400m<sup>2</sup> (две по 200m<sup>2</sup>) за двојни објекат, 150m<sup>2</sup> за објекат у непрекинутом низу, 130m<sup>2</sup> за полуатријумски објекат и 200m<sup>2</sup> за објекат у прекинутом низу; најмања ширина грађевинске парцеле је 10,00m за слободностојећи објекат, 16,00m (две по 8,00m) за двојни објекат и 5,00m за објекат у непрекинутом низу (за социјално становање минимална површина грађевинске парцеле: 250-300m<sup>2</sup> за слободностојећи објекат; 80-150m<sup>2</sup> за објекат у непрекинутом низу)</p> <p>-приликом формирања грађевинске парцеле, од прописаних вредности у погледу величине парцеле и ширине фронта, може се одступити до 5%</p> <p>-у случају легализације изграђених објеката не ограничава се минимална површина грађевинске парцеле</p>
остало	<p>- уколико зона обухвата споменике културе, за њих се претходни нормативи умањују на затечене вредности;</p> <p>- грађевинска парцела се може просторно налазити у две зоне, тако да се у том случају примењују се 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 jednoј зони.</p>

<b>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА</b>	
регулациона линија	регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
грађевинска линија	-грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом; објекти могу бити увучени у односу на грађевинску линију предвиђену овим планским документом, уколико постоје разлози функционалне или естетске природе; - када грађевинска линија није одређена кроз графички прилог, иста се одређује у односу на положај више од 50% већ изграђених објеката (не односи се на удаљење од помоћних и сличних објеката)
осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
гранична линија зоне	нема посебних напомена
остало	нема посебних напомена
<b>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</b>	
постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, а регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта до границе суседне парцеле је за: слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50m; слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50m; двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,00m; први или последњи објекат у непрекинутом низу 1,50m. Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели и у непрекинутом низу – објекат на парцели додирује обе бочне линије парцеле, у прекинутом низу – додирује једну бочну страну парцеле. За изграђене објекте чије је растојање од границе парцеле мање од предходно прописаних не могу се на суседним странама предвиђати отвори за дневно осветљење (осим отвора за помоћне просторије – купатила, вц-и, оставе, ходници и слично).
удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Међусобна удаљеност нових и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни објекти и слични) износи половину висине вишег објекта (осим код објеката у непрекинутом низу, прекинутом низу и полуатријумских објеката), односно четвртину висине вишег објекта уколико не садржи отворе за осветљење стамбених просторија (осим отвора за осветљење помоћних просторија – вц-а, купатила, остава, ходника и слично), али не може бити мања од 4,0m. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0m не могу се на суседним странама отворати наспрамни отвори за осветљење стамбених просторија. Ове одреднице се не односе на удаљења од помоћних и сличних објеката.

услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
највећа дозвољена спратност објеката	П+2+Пк, могућа изградња подземних етажа, (за социјално становање максимално П+2)
највећа дозвољена висина објеката	14m
услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти
постављање оградe	грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40m
паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1,0 паркинг место и једно паркинг место на 70m <sup>2</sup> корисне површине пословног простора, (за социјално становање 1 паркинг место на два стана)
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, саобраћај унутар грађевинске парцеле треба да буде добро организован, са функционалним приступом простору за паркирање
услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област. У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин фундарања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.
посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле
остало	- за постојеће објекте, дозвољено је вршити радове на реконструкцији, адаптацији, санацији и текућем/инвестиционом одржавању, без промене габарита и волумена објеката, уз поштовање урбанистичких параметара из овог плана

**СТАНОВАЊЕ:**

- Становање ниских густина у приградском подручју - викенд зоне

<b>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</b>	
намена - доминантна	становање, пословање
намена - допунска, могућа	комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, угоститељство и туризам, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе
намена - забрањена	производни објекти који неповољно утичу на животну средину
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 30%
индекс изграђености грађевинске парцеле	до 0,8
услови за образовање грађевинске парцеле	-грађевинска парцела за породично становање мора да има површину од минимално: 300m <sup>2</sup> за слободностојећи објекат, 400m <sup>2</sup> (две по 200m <sup>2</sup> ) за двојни објекат, 150m <sup>2</sup> за објекат у непрекинутом низу, 130m <sup>2</sup> за полуатријумски објекат и 200m <sup>2</sup> за објекат у прекинутом низу; најмања ширина грађевинске парцеле је 10,00m за слободностојећи објекат, 16,00m (две по 8,00m) за двојни објекат и 5,00m за објекат у непрекинутом низу -приликом формирања грађевинске парцеле, од прописаних вредности у погледу величине парцеле и ширине фронта, може се одступити до 5% -у случају легализације изграђених објеката не ограничава се минимална површина грађевинске парцеле
остало	грађевинска парцела се може просторно налазити у две зоне, тако да се у том случају примењују се 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.
<b>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА</b>	
регулациона линија	регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
грађевинска линија	-грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом; објекти могу бити увучени у односу на грађевинску линију предвиђену овим планским документом, уколико постоје разлози функционалне или естетске природе - када грађевинска линија није одређена кроз графички прилог, иста се одређује у односу на положај више од 50% већ изграђених објеката (не односи се на удаљење од помоћних и сличних објеката)
осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
гранична линија зоне	нема посебних напомена
остало	нема посебних напомена

<b>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</b>	
постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, а регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта до границе суседне парцеле је за: слободностојеће објекте на делу бочног дворишта 2,50m; двојне објекте 5,00m; први или последњи објекат у непрекинутом низу 2,50m. Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели као двојни, у непрекинутом низу – објекат на парцели додирује обе бочне линије парцеле, у прекинутом низу – додирује једну бочну страну парцеле. За изграђене објекте чије је растојање од границе парцеле мање од предходно прописаних не могу се на суседним странама предвиђати отвори за дневно осветљење (осим отвора за помоћне просторије – купатила, вц-и, оставе, ходници и слично).
удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Међусобна удаљеност нових и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни објекти и слични) износи половину висине вишег објекта (осим код објеката у непрекинутом низу, прекинутом низу и полуатријумских објеката), односно четвртину висине вишег објекта уколико не садржи отворе за осветљење стамбених просторија (осим отвора за осветљење помоћних просторија – вц-а, купатила, остава, ходника и слично), али не може бити мања од 4,0m. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0m не могу се на суседним странама отварати наспрамни отвори за осветљење стамбених просторија. Ове одреднице се не односе на удаљења од помоћних и сличних објеката.
услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
највећа дозвољена спратност објеката	П+1+Пк, могућа изградња подземних етажа
највећа дозвољена висина објеката	10m
услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти
постављање оградe	грађевинске парцеле могу се ограђивати транспарентном оградом висине до 1,40m
паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1,0 паркинг место

услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, саобраћај унутар грађевинске парцеле треба да буде добро организован, са функционалним приступом простору за паркирање
услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област. У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин фундирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.
посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле
остало	- за постојеће објекте, дозвољено је вршити радове на реконструкцији, адаптацији, санацији и текућем/инвестиционом одржавању, без промене габарита и волумена објеката, уз поштовање урбанистичких параметара из овог плана

## СТАНОВАЊЕ:

- Пословно - стамбена зона

<b>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</b>	
намена - доминантна	пословање, становање; обавезан пословни простор у приземљу
намена - допунска, могућа	комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство и туризам, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура, социјалне установе
намена - забрањена	индустријски објекти, складишта
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	за парцеле веће од 600m <sup>2</sup> индекс заузетости до 60; за парцеле од 450-600m <sup>2</sup> индекс заузетости до 60%; за парцеле до 450m <sup>2</sup> индекс заузетости до 60%
индекс изграђености грађевинске парцеле	за парцеле веће од 600m <sup>2</sup> индекс изграђености до 3,2; за парцеле од 450-600m <sup>2</sup> индекс изграђености до 3,2 за парцеле до 450m <sup>2</sup> индекс изграђености до 2,4
услови за образовање грађевинске парцеле	-за грађевинске парцеле површине од 450-600m <sup>2</sup> и веће од 600m <sup>2</sup> најмања ширина парцеле за слободностојеће објекте је 20m, а за објекте у прекинутом низу је 15m; за постојеће зоне за парцеле до 450m <sup>2</sup> важе услови за становање умерених густина у градском подручју -приликом формирања грађевинске парцеле, од прописаних вредности у погледу величине парцеле и ширине фронта, може се одступити до 5% -у случају легализације изграђених објеката не ограничава се минимална површина грађевинске парцеле
остало	- уколико зона обухвата споменике културе, за њих се претходни нормативи умањују на затечене вредности; - грађевинска парцела се може просторно налазити у две зоне, тако да се у том случају примењују се 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.



<b>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА</b>	
регулациона линија	регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
грађевинска линија	-грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом; објекти могу бити увучени у односу на грађевинску линију предвиђену овим планским документом, уколико постоје разлози функционалне или естетске природе - када грађевинска линија није одређена кроз графички прилог, иста се одређује у односу на положај више од 50% већ изграђених објеката (не односи се на удаљење од помоћних и сличних објеката)
осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
гранична линија зоне	нема посебних напомена
остало	нема посебних напомена
<b>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</b>	
постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, а регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се, углавном, поставља од међе до међе грађевинске парцеле
удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Међусобна удаљеност нових и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни објекти и слични) износи половину висине вишег објекта (осим код објеката у непрекинутом низу, прекинутом низу и полуатријумских објеката), односно четвртину висине вишег објекта уколико не садржи отворе за осветљење стамбених просторија (осим отвора за осветљење помоћних просторија – вц-а, купатила, остава, ходника и слично), али не може бити мања од 4,0m. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0m не могу се на суседним странама отворати наспрамни отвори за осветљење стамбених просторија. Ове одреднице се не односе на удаљења од помоћних и сличних објеката.
услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
највећа дозвољена спратност објеката	за парцеле веће од 600m <sup>2</sup> макс. спратност до П+6; за парцеле од 450-600m <sup>2</sup> макс. спратност до П+3; за парцеле до 450m <sup>2</sup> макс. спратност до П+2+Пк. У свим зонама: могућа изградња подземних етажа; уколико је постојећа спратност објеката у блоку већа, таква се и задржава за постојеће објекте.

највећа дозвољена висина објеката	за макс. спратност до П+6 до 27m; за макс. спратност до П+3 до 16m; за макс. спратност до П+2+Пк до 14m.
услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели не могу се градити други/пратећи објекти
постављање оgrade	грађевинске парцеле не могу се ограђивати према регулационој линији; зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40m уз сагласност суседа; суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40m
паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70m <sup>2</sup> корисне површине пословног простора
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, саобраћај унутар грађевинске парцеле треба да буде добро организован, са функционалним приступом простору за паркирање
услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област. У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин фундаирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.
посебни услови за изградњу објеката	обавезан пословни простор у приземљу и на првом спрату
зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле
остало	- за постојеће објекте, дозвољено је вршити радове на реконструкцији, адаптацији, санацији и текућем/инвестиционом одржавању, без промене габарита и волумена објеката, уз поштовање урбанистичких параметара из овог плана

## СТАНОВАЊЕ:

- Туризам у оквиру зоне Становање (у оквиру површина које су намењене зони становања као допунска и могућа намена јавља се туризам).

Тип објекта: собе за издавање, апартмани, пансиони (мали породични хотели); као допунска намена са становањем или искључива намена на парцели.

Функционална организација објеката са допунском наменом туризма према капацитету:

- за капацитете до 8 лежајева није потребно функционално раздвајање смештајног дела од намене становања;

- за капацитете преко 8 лежајева обавезно је функционално раздвајање туристичког од стамбеног дела објекта (посебан улаз, посебан тракт или етаж или други објекат на парцели).

Објекти овог капацитета морају обезбедити површине за пратеће намене минимум: рецепција и дневни боравак, као и просторије за одржавање.

За капацитете преко 8 лежајева потребна је израда урбанистичког пројекта.

Паркирање: потребе за паркирањем утврдити према капацитету и решити искључиво у оквиру парцеле. Ова функција не сме угрозити намене у окружењу и обавезно је формирање зеленог појаса минимално 2,0m ка суседу. Све функције решити у оквиру парцеле.

**Остали елементи урбанистичке регулације у свему према правилима за намену у оквиру које се развијају.**

## ГРАДСКИ ЦЕНТРИ:

- Нови градски центар

- Специјализовани центар (Спортско-рекреативни центар на потесу Лозни калем)

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
намена - доминантна	пословање
намена - допунска, могућа	култура, комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство и туризам, сервисне услуге, становање, здравство, рекреација, школство, дечије установе, социјалне установе
намена - забрањена	производни објекти, складишта
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	намена "центри" представља оквирно подручје центара у коме важе сви параметри планираних намена
индекс изграђености грађевинске парцеле	намена "центри" представља оквирно подручје центара у коме важе сви параметри планираних намена
услови за образовање грађевинске парцеле	грађевинска парцела формира се у зависности од намене
остало	уколико зона обухвата споменике културе, за њих се претходни нормативи умањују на затечене вредности

<b>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА</b>	
регулациона линија	регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
грађевинска линија	-грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом -објекти могу бити увучени у односу на грађевинску линију предвиђену овим планским документом, уколико постоје разлози функционалне или естетске природе
осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
гранична линија зоне	нема посебних напомена
остало	нема посебних напомена
<b>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</b>	
постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, а регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50m од граница грађевинске парцеле, сем у ужем центру, где је могуће постављање објекта на међи
удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m
услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
највећа дозвољена спратност објеката	П+6, могућа изградња подземних етажа; уколико је постојећа спратност објеката у блоку већа, таква се и задржава, могућа је већа спратност од П+6 за чисто пословне објекте
највећа дозвољена висина објеката	до 27m, више од 27m за чисто пословне објекте у зависности од спратности веће од П+6, рекламни тотеми - стубови до 45m
услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти

постављање оградe	грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m
паркирање и гаражирање	гаражу/паркинг простор предвидети на за ту намену предвиђеној грађевинској парцели
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област. У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин финансирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.
посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% комплекса

## ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ:

- Пословно - трговински комплекс

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
намена - доминантна	пословање и сајам
намена - допунска, могућа	трговина, простор за изложбено - сајамске манифестације, угоститељствои туризам, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, сервисне услуге, рекреација
намена - забрањена	становање (осим за намену пословно-трговински комплекс у урбанистичкој целини Ђ, где становање може бити допунска намена), јавне функције
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 70%
индекс изграђености грађевинске парцеле	до 2,1
услови за образовање грађевинске парцеле	-величина комплекса усаглашава се са технолошким условима и потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима - постојеће становање у оквиру ове целине, кроз постепену реконструкцију постаје зона пословања са становањем
остало	грађевинска парцела се може просторно налазити у две зоне, тако да се у том случају примењују се 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.

<u>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА</u>	
регулациона линија	регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
грађевинска линија	-грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом -објекти могу бити увучени у односу на грађевинску линију предвиђену овим планским документом, уколико постоје разлози функционалне или естетске природе
осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
гранична линија зоне	гранична линија зоне треба да има линеарно зеленило у појасу ширине 3,00m
остало	нема посебних напомена
<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску линију. Подземне и надземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50m од граница грађевинске парцеле
удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m
услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
највећа дозвољена спратност објеката	П+3, могућа изградња подземних етажа
највећа дозвољена висина објеката	18m
услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
постављање ограде	грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 3,00m

паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 25 паркинг места на 1000m <sup>2</sup> корисне површине простора; број гаража - према потреби, у комплексу
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област. У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин фундирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.
посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% комплекса
остало	-за постојеће објекте, дозвољено је вршити радове на реконструкцији, адаптацији, санацији и текућем/инвестиционом одржавању, без промене габарита и волумена објеката. У случају доградње и нове изградње, поштовати прописане урбанистичке параметре из овог плана.  - за постојеће објекте, изграђене од трајних материјала, који се налазе између регулационе и грађевинске линије, може се вршити реконструкција, адаптација и санација (без промене спољног габарита и волумена објекта), уколико задовољавају услове саобраћајне прегледности и безбедности.

## УГОСТИТЕЉСТВО И ТУРИЗАМ

- Угоститељство и туризам
- Туристичко-здравствено-рекреативно-пословна зона

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
намена - доминантна	туризам, угоститељство, здравство, рекреација, пословање
намена - допунска, могућа	пословање, комерцијалне услуге, занатске услуге, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе, трговина, култура, спорт и рекреација, становање у функцији делатности објекта
намена - забрањена	производни објекти, складишта, становање
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 70%
индекс изграђености грађевинске парцеле	до 2,1
услови за образовање грађевинске парцеле	грађевинска парцела формира се у зависности од намене
остало	грађевинска парцела се може просторно налазити у две зоне, тако да се у том случају примењују се 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.

<b>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА</b>	
регулациона линија	регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
грађевинска линија	-грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом -објекти могу бити увучени у односу на грађевинску линију предвиђену овим планским документом, уколико постоје разлози функционалне или естетске природе
осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
гранична линија зоне	уколико контактна зона није зона зелених површина, гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу ширине 3,00m
остало	нема посебних напомена
<b>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</b>	
постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, а регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50m од граница грађевинске парцеле, сем у ужем центру, где је могуће постављање објекта на међи
удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m
услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
највећа дозвољена спратност објеката	П+4, могућа изградња подземних етажа; уколико је постојећа спратност објекта већа, таква се и задржава
највећа дозвољена висина објеката	20m
услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
постављање ограде	грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m



паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - једно паркинг место на 10 кревета и једно паркинг место на 4 до 12 места за седење; број гаража - према потреби, у комплексу; за хотеле потребе за паркирањем утврдити према категорији
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област. У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин финансирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.
посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле
остало	-за постојеће објекте, дозвољено је вршити радове на реконструкцији, адаптацији, санацији и текућем/инвестиционом одржавању, без промене габарита и волумена објеката. У случају доградње и нове изградње, поштовати прописане урбанистичке параметре из овог плана. - за постојеће објекте, изграђене од трајних материјала, који се налазе између регулационе и грађевинске линије, може се вршити реконструкција, адаптација и санација (без промене спољног габарита и волумена објекта), уколико задовољавају услове саобраћајне прегледности и безбедности.

## ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
намена - доминантна	верски објекат
намена - допунска, могућа	туризам, комерцијалне услуге, угоститељство и туризам, рекреација, становање у функцији делатности објекта
намена - забрањена	производни објекти, складишта, становање
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 70%
индекс изграђености грађевинске парцеле	до 0,7
услови за образовање грађевинске парцеле	грађевинска парцела формира се у зависности од намене
остало	нема посебних напомена
<u>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА</u>	
регулациона линија	регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
грађевинска линија	-грађевински објекат поставља се предњом фасадом на

	грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом -објекти могу бити увучени у односу на грађевинску линију предвиђену овим планским документом, уколико постоје разлози функционалне или естетске природе
осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
гранична линија зоне	гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу ширине 3,00m
остало	нема посебних напомена
<b><u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u></b>	
постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, а регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50m од граница грађевинске парцеле
удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m
услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
највећа дозвољена спратност објеката	II, могућа изградња подземних етажа
највећа дозвољена висина објеката	20m
услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе
архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
постављање ограде	грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40m; зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 2,10m уз сагласност суседа
паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 30 паркинг места на 500m <sup>2</sup> површине простора за верски објекат
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа

услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област. У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин финансирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.
посебни услови за изградњу објеката	према условима надлежне институције за заштиту споменика културе кроз израду планова генералне регулације и планова детаљне регулације
зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле
остало	За изградњу нових верских објеката православне вере, локација није условљена наменом простора. Неопходна је израда урбанистичког пројекта.

## ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
намена - доминантна	шуме, воде
намена - допунска, могућа	рекреација, објекти у функцији намене земљишта у складу са важећим законима (у области шума и вода)
намена - забрањена	све намене, сем наведених могућих
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	биће дефинисана одговарајућом урбанистичком регулативом
индекс изграђености грађевинске парцеле	биће дефинисана одговарајућом урбанистичком регулативом
услови за образовање грађевинске парцеле	биће дефинисана одговарајућом урбанистичком регулативом
остало	у регулационом појасу река и потока није дозвољена никаква изградња, осим оне која је у функцији водотокова
УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА	
регулациона линија	регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
грађевинска линија	грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом
осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
гранична линија зоне	нема посебних напомена
остало	нема посебних напомена

<b>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</b>	
постављање објекта - положај у односу на регулацију	утврђује у складу са општим правилима струке, уз претходну израду Урбанистичког пројекта, за који се прибавља стручно мишљење Комисије за планове
постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	утврђује у складу са општим правилима струке, уз претходну израду Урбанистичког пројекта, за који се прибавља стручно мишљење Комисије за планове
удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	утврђује у складу са општим правилима струке, уз претходну израду Урбанистичког пројекта, за који се прибавља стручно мишљење Комисије за планове
услови заштите суседних објеката	утврђује у складу са општим правилима струке, уз претходну израду Урбанистичког пројекта, за који се прибавља стручно мишљење Комисије за планове
највећа дозвољена спратност објеката	утврђује у складу са општим правилима струке, уз претходну израду Урбанистичког пројекта, за који се прибавља стручно мишљење Комисије за планове
највећа дозвољена висина објеката	утврђује у складу са општим правилима струке, уз претходну израду Урбанистичког пројекта, за који се прибавља стручно мишљење Комисије за планове
услови за обнову и реконструкцију објеката	утврђује у складу са општим правилима струке, уз претходну израду Урбанистичког пројекта, за који се прибавља стручно мишљење Комисије за планове
архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	утврђује у складу са општим правилима струке, уз претходну израду Урбанистичког пројекта, за који се прибавља стручно мишљење Комисије за планове
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	утврђује у складу са општим правилима струке, уз претходну израду Урбанистичког пројекта, за који се прибавља стручно мишљење Комисије за планове
постављање ограде	утврђује у складу са општим правилима струке, уз претходну израду Урбанистичког пројекта, за који се прибавља стручно мишљење Комисије за планове
паркирање и гаражирање	утврђује у складу са општим правилима струке, уз претходну израду Урбанистичког пројекта, за који се прибавља стручно мишљење Комисије за планове
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	утврђује у складу са општим правилима струке, уз претходну израду Урбанистичког пројекта, за који се прибавља стручно мишљење Комисије за планове
услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	утврђује у складу са општим правилима струке, уз претходну израду Урбанистичког пројекта, за који се прибавља стручно мишљење Комисије за планове
услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област
посебни услови за изградњу објеката	утврђује у складу са општим правилима струке, уз претходну израду Урбанистичког пројекта, за који се прибавља стручно мишљење Комисије за планове
остало	Шумско земљиште - у циљу обезбеђења термалних вода и климатогеног фактора лечилишта, газдовати на начин који обезбеђује максимално очување елемената обраста: здравствено стање, трајност обраста, оптималан број стабала по јединици површине, просторни распоред, општи изглед шуме.

## **В. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА**

### **Графички прикази постојећег стања:**

- 1.1. Граница плана.....1: 5 000  
1.2. Постојеће стање.....1: 5 000

### **Графичких приказа планираног стања**

- 2.1. Планирана претежна намена површина.....1 : 5 000  
2.2. Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене и нивелационим котама раскрсница улица и површина јавне намене.....1: 2 500  
2.3. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама за зоне за које није предвиђена израда плана детаљне регулације.....1: 2 500  
2.4. Мреже и објекти инфраструктуре  
2.4.1. Мреже и објекти инфраструктуре – електроенергетска мрежа и објекти .....1: 5 000  
2.4.2. Мреже и објекти инфраструктуре - телефонска мрежа.....1: 5 000  
2.4.3. Мреже и објекти инфраструктуре – гасификација и топлификација .....1: 5 000  
2.4.4. Мреже и објекти инфраструктуре - водоснабдевање.....1: 5 000  
2.4.5. Мреже и објекти инфраструктуре – каналисање атмосферских вода.....1: 5 000  
2.4.6. Мреже и објекти инфраструктуре – каналисање употребљених вода .....1: 5 000  
2.5. Објекти и зоне заштите1: 5 000  
2.6. Начин спровођења плана генералне регулације даљом урбанистичком разрадом.....1: 5 000

## **Г. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА**

Документациони део Плана садржи:

1. Одлука о изради планова генералне регулације седишта локалне самоуправе – Града Ниша за територију грађевинског подручја Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 ("Службени лист града "Ниша", бр. 83/09 и 80/11 );
2. Условне и документацију надлежних институција и завода.

## **Д. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

Овим планом се стављају ван снаге сви ранији планови (детаљни урбанистички планови, регулациони планови, планови детаљне регулације, урбанистички пројекти и сл.) у границама овог плана.

По доношењу план се доставља Управи за планирање и изградњу, Архиву града Ниша, Дирекцији за изградњу града Ниша, Министарству животне средине, рударства и просторног планирања и Заводу за урбанизам Ниш.

Републичком геодетском заводу доставља се прилог регулационо-нивелационог решења улица и јавних површина са елементима за обележавање на геодетској подлози.

Текстуални део плана Плана се објављује у „Службеним листу града Ниша“, а План се у целисти (текстуални и графички део) објављује у електронском облику и доступан је путем интернета.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеним листу града Ниша“.

**Број:** \_\_\_\_\_

**Ниш,** \_\_\_\_\_ **2012. године**

**СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**Председник**

**Проф. др Миле Илић**

## **ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА – ПРВА ФАЗА**

Израда Плана започета је доношењем Одлуке о изради Плана генералне регулације седишта локалне самоуправе – Града Ниша за територију грађевинског подручја ГП-а Ниша 1995-2010 ("Службени лист града "Ниша", бр. 83/09).

Носилац израде Плана је Градска управа града Ниша - Управа за планирање и изградњу. Израда Плана поверена је ЈП Завод за урбанизам Ниш.

Планско подручје обухвата грађевинско подручје општинског центра Нишка Бања (као део укупног грађевинског подручја града Ниша) са укупном површином од 561 ha 79a 13m2 .

Грађевинско подручје чини изграђено земљиште и неизграђено земљиште (предвиђено за развој насеља, тј. за заштиту, уређење или изградњу објеката у планском периоду).

Основни циљ израде Плана је стварање услова за уређење и изградњу подручја Градске Општине Нишке Бање, при чему су испоштоване одреднице просторно-планске документације вишег реда. Планом се утврђују намене површина које се планирају, границе површина за јавне и остале намене, трасе и капацитети за саобраћајну, енергетску и комуналну инфраструктуру и услови за уређење простора у складу са наменом. План представља основ за даљу урбанистичку разраду - израду планова детаљне регулације, урбанистичких пројеката као и за издавање информација о локацији и локацијских дозвола.

**ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**

**Д и р е к т о р,**

**Мр Драган Радивојевић**

**УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И  
ИЗГРАДЊУ**

**Н а ч е л н и к,**

**Мирјана Пешић, дипл. инж. арх.**