



ГРАД НИШ - СКУПШТИНА ГРАДА НИША

**ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ**



**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА
ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЦРВЕНИ КРСТ -
ПРВА ФАЗА**

Ниш, 2012. године

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ:
УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ГРАДА НИША**

**ОБРАЂИВАЧ:
ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

др Милица Максић, дипл.инж.арх.
број лиценце 200 1254 11

В.Д. ДИРЕКТОР:

Љубиша МИТИЋ, дипл.инж.грађ.

СТРУЧНИ ТИМ:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

др Милица МАКСИЋ, дипл.инж.арх.

КООРДИНАТОР:

Александра МИЛОШЕВИЋ, дипл.инж.арх.

УРБАНИЗАМ:

др Милица МАКСИЋ, дипл.инж.арх.

КОНСУЛТАНТ:

Александра МИЛОШЕВИЋ, дипл.инж.арх.

УРБАНИСТИЧКА АНАЛИЗА:

Наташа ЋИРИЋ, дипл.инж.арх.

Милена ОГЊАНОВИЋ, дипл.инж.арх.

Срђан ПАВЛОВИЋ, дипл.инж.арх.

ЗАШТИТА НКД:

Александар РИСТИЋ, дипл.инж.арх.

Наташа ЖИВАЉЕВИЋ, дипл.инж.арх.

ЗЕЛЕНИЛО:

Миријана ПЕТКОВИЋ-КОСТИЋ, дипл.инж.пејз.арх.

УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА СА ГРАЂЕВИНСКИМ ЛИНИЈАМА:

др Милица МАКСИЋ, дипл.инж.арх.

Јасмина РАШИЋ, инж. грађ.

САОБРАЋАЈ:

Братислав ПАВЛОВИЋ, дипл.инж.грађ.

Слободан МИЦИЋ, дипл.инж.грађ.

Вања БОГДАНОВИЋ, инж.грађ.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА:

Ивица ДИМИТРИЈЕВИЋ, дипл.инж.ел.

Драган ЈАНКОВИЋ, дипл.инж.ел.

Сарадник: Наташа ЋИРИЋ, дипл.инж.арх.

ТЕЛЕФОНСКА МРЕЖА:

Драган ЈАНКОВИЋ, дипл.инж.ел.

Ивица ДИМИТРИЈЕВИЋ, дипл.инж.ел.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ:

Драган ЈАНКОВИЋ, дипл.инж.ел.

Ивица ДИМИТРИЈЕВИЋ, дипл.инж.ел

ГАСОВОДНА МРЕЖА:

Милан МИЛОСАВЉЕВИЋ, дипл.инж.маш.

ВОДОСНАДБЕВАЊЕ:

Весна СТОЈАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.

КАНАЛИСАЊЕ:

Весна СТОЈАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.

Марко МАРСЕНИЋ, дипл.инж.грађ.

ГЕОДЕЗИЈА:

Зорица ГОЛУБОВИЋ, инж. геод.

САРАДНИК:

Јасмина РАШИЋ, инж. грађ.

ПРАВНА РЕГУЛАТИВА:

Стратимир МЛАДЕНОВИЋ, дипл. правник

ТЕХНИЧКА ПОДРШКА:

мр Милош МАРИНОВИЋ, дипл.инж.ел.

Марко ТОМОВИЋ, мат. гимн.

СТРУЧНА КОНТРОЛА:

Бранимир ЋИРИЋ, дипл.инж.арх.

В.Д. ДИРЕКТОР:

Љубиша МИТИЋ, дипл.инж.грађ.

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЦРВЕНИ КРСТ
– ПРВА ФАЗА**

САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

Графички прикази постојећег стања:

- A1) Граница плана, постојећег грађевинског подручја и подела обухвата на посебне целине у Р 1:5000
- A2) Постојећа функционална организација са претежном наменом простора у Р 1:5000

Графички прикази планских решења:

- П1) Граница плана, планираног грађевинског подручја са претежном наменом површина у Р 1:5000
- П2) Саобраћајно решење и површине јавне намене са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима у Р 1:2500
- П3) Урбанистичка регулација са грађевинским линијама у Р 1:2500
- П4/1) Мреже и објекти инфраструктуре–електроенергетика у Р 1:5000
- П4/2) Мреже и објекти инфраструктуре–телекомуникације у Р 1:5000
- П4/3) Мреже и објекти инфраструктуре – гасификација и топлификација у Р 1:5000
- П4/4) Мреже и објекти инфраструктуре – водоснабдевање у Р 1:5000
- П4/5) Мреже и објекти инфраструктуре-каналисање у Р 1:5000
- П5) Начин спровођења плана у Р 1:5000.

САДРЖАЈ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА ПЛАНА

А. УВОД	8
1. РАЗЛОГ И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА	8
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	8
2.1. Правни основ	8
2.2. Плански основ.....	9
Б. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ	9
1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА	9
1.1. Скраћени приказ анализе стања	9
1.2. Концепт планског решења	11
В. ПЛАНСКИ ДЕО	13
1. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	13
2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ	13
3. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА	14
4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	18
5. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	19
6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ	19
6.1. Саобраћајна инфраструктура	19
6.1.1. Друмске саобраћајнице	19
6.1.2. Железничке саобраћајнице	20
6.1.3. Саобраћајни терминали	21
6.2. Електроенергетска мрежа	21
6.3. Гасификација.....	23
6.4. Топлификација	25
6.5. Телефонска мрежа.....	26
6.5.1. Фиксна телефонија	26
6.5.2. Мобилна телефонија.....	28
6.6. Водоводна мрежа	29
6.7. Канализациона мрежа	30
6.8. Регулација водотокова	31
7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА	34

8. ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ, ПРЕДВИЂЕНИ РОКОВИ ЗА ЊИХОВУ ИЗРАДУ СА ПРОПИСАНОМ ЗАБРАНОМ ГРАЂЊЕ НОВИХ ОБЈЕКТА И РЕКОНСТРУКЦИЈЕ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА ДО УСВАЈАЊА ПЛАНА.....	37
9. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ, ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ КОНКУРС	38
10. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНО ДОНОШЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	39
10.1. Правила уређења.....	39
10.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних грађевинских зона и карактеристичних целина одређених планом.....	39
10.1.2. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре.....	39
10.1.3. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама/зонама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе.....	43
10.1.4. Општи и посебни услови и мере заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи.....	43
10.1.5. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности	44
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	45
10.1.7. Мере енергетске ефикасности изградње.....	46
10.1.8. Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода и просторно-плански услови од интереса за одбрану земље.....	47
10.1.9. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела.....	50
10.2. Правила грађења.....	51
10.2.1 Правила грађења по наменама грађевинског земљишта	51
10.2.2. Правила грађења инфраструктурних мрежа.....	75
10.2.3. Правила грађења у заштићеној околини непокретних културних добара.....	81
Г. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	83
Д. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА	84
Ђ. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	84

СПИСАК ТАБЕЛА

Табела 1. Биланс површина	17,18
Табела 2. Комутациони степени у обухвату Плана.....	26
Табела 3. Норме потрошње и коефицијенте неравномерности	29
Табела 4. Зеленило у оквиру Тврђаве	42
Табела 5. Правила за изградњу склоништа према врсти изградње	49,50
Табела 6. Минимално дозвољено растојање при укрштању и паралелном вођењу гасовода са другим гасоводом, техничким инфраструктурама.....	76
Табела 7. Минимално дозвољено растојање подземних гасовода од других објеката..	78

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

Попштина града Ниша, на седници од

године, донела је

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЦРВЕНИ КРСТ – ПРВА ФАЗА

А. УВОД

1. РАЗЛОГ И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Изради Плана генералне регулације подручја градске општине Црвени Крст – прва фаза (у даљем тексту: **План**), приступило се на основу Одлуке о изради планова генералне регулације седишта локалне самоуправе - града Ниша за територију грађевинског подручја ГП Ниша 1995-2010, ("Службени лист града Ниша", бр. 83/09 и 80/11).

Разлог израде Плана је разрада подручја за које је Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025. године, предвиђена израда плана генералне регулације, ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и изградње у границама обухвата Плана. Законска обавеза је да се за јединице локалне самоуправе за које се доноси генерални урбанистички план, обавезно доносе планови генералне регулације за цело грађевинско подручје насељеног места, по деловима насељеног места (члан 25 став 2 Закона о планирању и изградњи).

Основни циљ израде Плана је утврђивање претежне намене површина по зонама и целинама, површина јавне и остале намене; траса, коридора и капацитета за саобраћајну, енергетску и комуналну инфраструктуру; зона за које се обавезно доноси план детаљне регулације, локација за које се обавезно израђује урбанистички пројекат.

Планом се дефинишу правила уређења простора и правила грађења објеката на простору у обухвату Плана, која ће представљати плански основ за израду техничке документације за изградњу планираних објеката и реконструкцију постојећих објеката, осим за подручја даље урбанистичке разраде.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

2.1. Правни основ

План се ради на основу члана 25. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС и 24/11) (у даљем тексту: **Закон**), Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 88/08), Одлуке о изради планова генералне регулације седишта локалне самоуправе - града Ниша за територију грађевинског подручја ГП Ниша 1995-2010. ("Службени лист града Ниша", бр. 83/09) и Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", бр. 31/10, 69/10 и 16/11) (у даљем тексту: **Правилник**).

2.2. Плански основ

Плански основ израде плана садржан је у Генералном урбанистичком плану Ниша 2010-2025. године ("Службени лист града Ниша", број 43/11) (у даљем тексту **ГУП Ниша**).

Урбанистички планови и пројекти којима су разрађивана поједина подручја у обухвату Плана представљају стечене обавезе за израду Плана. То је 38 планова и пројеката којима је преиспитана важност 2003. године и 20 планова донетих на основу Закона о планирању и изградњи из 2003. године.

Б. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

1.1. Скраћени приказ анализе стања

Анализом постојећег стања коришћења простора, изграђености, претежне намене простора, морфолошких и историјско-амбијенталних карактеристика, издвојене су следеће урбанистичке целине:

1. Насеље Бранко Бјеговић - део
2. Насеље Ратко Јовић
3. Радна зона 12. фебруар - "Север"
 - а) западно од Булевара 12. фебруар
 - б) источно од Булевара 12. фебруар
4. Комплекс посебне намене "Стеван Синђелић" и комплекс образовања
5. Целина Тврђаве са околином
6. Насеље "Београд-мала"
7. Целина западно од насеља Београд-мала
8. Целина северно од комплекса посебне намене "Кнез Михајло"
9. Комплекс посебне намене "Кнез Михајло".

1) Насеље Бранко Бјеговић-део обухвата део насеља Бранко Бјеговић северно од аутопута Е-80 и западно од Мариборске улице у граници захвата овог Плана. Подручје је изграђено породичним стамбеним објектима чија се спратност по блоковима креће од П+1 до П+2+Пк.

Пословање је заступљено у оквиру целокупног подручја ове целине, као пратећа делатност становању. Највећи број блокова има делатности у приземљу стамбених објеката (трговина, занатство, комерцијалне услуге, пословни простор), док 4 преостала блока чини становање без пратећих делатности.

Од објеката јавних служби у овој целини налази се месна канцеларија "Бранко Бјеговић".

2) Целина насеља Ратко Јовић обухвата насеље Ратко Јовић, чије су границе: са севера аутопут Е-80, са истока Булевар Николе Тесле, са југа железничка пруга Црвени Крст-Пантелеј, са југоистока Хумска улица, југозапада Булевар 12. фебруар. Насеље Ратко Јовић железничка пруга Црвени Крст – Пантелеј и Хумска улица раздвајају на три подцелине.

У насељу Ратко Јовић претежна намена је породично становање. Претежна спратност објеката износи П до П+1, док максимална спратност износи П+2+Пк. Као пратеће делатности у приземљу породичних стамбених објеката заступљени су угоститељство, трговина, сервисне услуге, занатство.

Вишепородично становање заступљено је ка Булевару 12. фебруар и у централном делу насеља. Спратност вишепородичних стамбених објеката уз Булевар 12. фебруар износи П+4 и П+5, а у централном делу насеља П+4+Пк.

Пословни садржаји су се формирали према ауто-путу.

Од објеката јавних служби у централном делу насеља налазе се месна канцеларија "Ратко Јовић", вртић "Свитац", здравствени пункт хитне медицинске помоћи и основна школа "Иво Андрић". Спортско-рекреативни центар је делимично реализован.

Од објеката комуналних делатности у овој целини налази се пијаца уз Булевар 12. фебруар.

3) Радна зона 12. фебруар - "Север" формирана је у северозападном делу града, према Булевару 12. фебруар као излазном магистралном правцу према Београду. Булевар раздваја ову целину на две подцелине: подцелину западно од Булевара (3а) и подцелину источно од Булевара (3б).

У јужном делу ове целине налази се ромско гробље и стамбена целина породичног становања претежне спратности П+1, максималне спратности П+1+Пк.

У радној зони Север, у делу источно од Булевара 12. фебруар, највеће комплексе заузимају "Дуванска индустрија Ниш" и фабрика пумпи "Јастребац". У оквиру Дуванске индустрије налази се диспанзер Завода за здравствену заштиту радника Ниш, а у оквиру "Јастребца" амбуланта ове установе.

4) Четврту урбанистичку целину чине комплекс посебне намене "Стеван Синђелић" и комплекс образовања. Комплекс образовања (средње и високо образовање) чине 4 средње школе, Висока техничка школа, три факултета и 2 студентска дома (један у изградњи). Северно од комплекса образовања, налази се споменички комплекс - логор Црвени Крст. У централном делу ове целине налази се стамбено насеље са ламелама спратности П+3+Пк, са пословним садржајима у приземљу.

5) Целину Тврђаве чини споменик културе од великог значаја Нишка Тврђава са околином. Са јужне стране Тврђаве налази се пијаца, са западне стране међумесна аутобуска станица, у северозападном делу је подручје намењено образовању.

Ка Булевару 12. фебруар формирана је пословно-стамбена зона, а ка Булевару Никола Тесла пословни садржаји. У северном делу ове целине (Градско поље) издваја се део подручја намењен спорту и рекреацији.

6) Насеље Београд-мала налази се на десној обали реке Нишаве. Железничка пруга – крак Црвени Крст –Ниш, раздваја ово насеље на две подцелине. Насеље је изграђено претежно породичним стамбеним објектима. Пратеће делатности (снадбевање, трговина и др.) јављају се у појединим деловима насеља у приземљу породичних стамбених објеката. Пословни садржаји формирали су се ка Булевару 12. фебруар.

7) У целини источно од насеља Београд-мала, налазе се објекти војне економије. Овај комплекс није у функцији.

8) Целина северно од комплекса посебне намене "Кнез Михајло" обухвата комплекс посебне намене "Ардија" и неизграђено подручје северно од овог комплекса.

9) Целину комплекса посебне намене "Кнез Михајло"- Пантелеј чини касарна "Пантелеј" са претежно изграђеном структуром објеката и уређеним парковским слободним простором.

Објекти и површине јавне намене који се налазе на подручју Плана су површине за:

- саобраћајнице (аутопут Е-80 тј. државни пут IА реда број 5 (претходна ознака државни пут I реда, М1.12), државни пут II реда број 132 (претходна ознака државни пут II реда Р-214), магистралне пруге Е-85 и Е-70 и регионална пруга Ниш – Прахово,

примарне и секундарне улице) и саобраћајни терминали (железничка станица Црвени Крст и међумесна аутобуска станица (МАС));

- инфраструктурне објекте;
- јавне службе (вртић у насељу Ратко Јовић; две основне школе ("Вук Караџић" северно од постојеће главне аутобуске станице и "Иво Андрић" у насељу Ратко Јовић); 4 средње школе (Машинска техничка школа "15.мај", Техничка школа "12. фебруар", Грађевинска техничка школа "Неимар" и Електротехничка школа "Никола Тесла"); Висока техничка школа и три техничка факултета (Грађевинско-архитектонски, Машински и Електронски факултет); Универзитет у Нишу; 2 студентска дома поред техничких факултета (један објекат је у изградњи); објекти здравства, културе; спортски објекти и комплекси; управа и државни органи;
- комуналну делатност (гробље; две пијаце (поред Тврђаве и у насељу Ратко Јовић); трафо-станице; постројење за пречишћавање отпадних вода у северном делу обухвата Плана);
- зеленило;
- 6 комплекса посебне намене;
- водотокове (река Нишава, Рујнички поток, Хумски поток и Рујничка река).

Површине остале намене обухватају површине за становање и пословање, индустријске, производне, сервисно-складишне и пословне комплексе, угоститељство, спорт и рекреацију.

Доминантну врсту изградње чине објекти у оквиру радне зоне Север, са источне и западне стране Булевара 12. фебруар (сервисно-складишни, индустријски и производни комплекси, трговински и пословни комплекси).

После ове врсте изградње, најзаступљенији вид изградње је породично становање, максималне спратности до П+2+Пк у насељима Бранко Бјеговић, Ратко Јовић, Београд-мала.

Породично становање и породично становање са делатностима заступљено је у насељима Бранко Бјеговић, Ратко Јовић, Београд-мала и стамбеном делу јужно од Тврђаве.

Вишепородично становање је у малом обиму заступљено на подручју Плана (насеље Стеван Синђелић поред техничких факултета, три блока у насељу Ратко Јовић и поједини објекти у јужном делу обухвата Плана).

Становање у оквиру пословно стамбених зона је формирано ка Булевару 12. фебруар, у северном и јужном делу обухвата Плана.

1.2. Концепт планског решења

Концепт планског решења подразумева:

- задржавање постојећих целина породичног становања;
- изградњу нових зона становања високих и средњих густина;
- одређивање локација за социјално становање;
- повећање густина у стамбеној целини између Булевара 12. фебруар и железничке пруге;
- формирање пословно-стамбених зона уз Булевар 12. фебруар;
- изградњу нових пословно-производно-трговинских комплекса у делу западно од насеља Београд-мала;
- изградњу нових пословно-трговинских комплекса у радној зони Север, у делу западно од насеља Београд-мала, и уз главне саобраћајне правце (ауто-пут, Булевар 12. фебруар, Булевар Николе Тесле);
- изградњу нових школа у насељима Београд-мала и Пантелеј;
- унапређење комплекса средњег и високог образовања;

- изградњу три нова вртића: у насељима Ратко Јовић, Београд-мала и Пантелеј;
- задржавање постојећих објеката културе и здравства;
- изградњу нових спортских терена и комплекса;
- задржавање израђених објеката и комплекса управе и државних органа;
- измештање пијаце са простора поред Тврђаве;
- уређење зелених површина у виду парковског зеленила и заштитног зеленила;
- трансформацију касарне "Стеван Синђелић" за потребе универзитетског кампуса и дела касарне "Кнез Михајло" - Ардија у цивилне намене (становање, пословање, јавне службе);
- планирање површина јавне намене за путне железничке и уличне саобраћајнице, железничку станицу Црвени Крст и приградску аутобуску станицу;
- изградњу јавне водоводне мреже дуж свих саобраћајница на подручју Плана;
- изградњу цевовода магистралног прстена прве висинске зоне водоснабдевања "Виник - Бубањ";
- изградњу деснообалног колектора, коју прати изградња канализационе мреже за атмосферске воде на територији целог Плана;
- повећање снаге трафостаница, изградња и реконструкција електроенергетске мреже;
- интензивирање изградње система мерно-регулационих станица у оквиру плана;
- укидање индивидуалних ложишта на течна и чврста горива и њихова конверзија на природни гас;
- изградњу нове трасе продуктовода, предвиђене за транспорт нафте и нафтних деривата, до складишта у оквиру комплекса НИС Инсталације – Југопетрол;
- нову конфигурацију комутационих центара увођењем нових мултисервисних приступних чворова.

В. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

План генералне регулације подручја градске општине Црвени Крст - прва фаза обухвата подручје површине 753,60 ha.

Граница плана дефинисана је границама катастарских парцела, односно регулативама новопланираних саобраћајница.

Граница плана почиње од североисточног врха парцеле 9944 КО Ниш-Црвени Крст, потом иде западном регулацијом Рујничке улице, сече Прибојску улицу, наставља источном регулацијом Мариборске улице (кп бр. 8196/1), јужном страном парцеле 8196/1 (Мариборска улица), источном страном парцела 5884/32 (улица Данила Киша), 3307, 3308, 3309, (аутопут), прати северну регулацију планиране пруге, источну регулацију новопланиране саобраћајнице (укључујући кружне токове), потом иде јужном регулацијом Златиборске улице (кп 1435) КО Пантелеј, западном регулацијом Новопланиране улице по ободу касарне Кнез Михајло, средином разделне траке Булевара Николе Тесле, јужном регулацијом реке Нишаве. Потом граница сече реку Нишаву, иде западном регулацијом новопланиране саобраћајнице, сече ову саобраћајницу, јужном и западном страном парцеле 2916/26 (железничка пруга), западном страном кп 32/1 (пут), јужном и источном страном кп кп 3122, источном страном кп 3117, 3114, 3108, 3105, западном страном кп 3103, 3102, 3101, 2921/2, западном и северном страном кп 2950, североисточном границом парцеле 2951, североисточном границом парцеле 2921/1 (аутопут), 2922/2 (аутопут), западном границом 9592/3, 5829/2, западном и северном границом парцеле 5829/7, јужном и источном границом парцеле 5829/1, западном границом парцеле 5829/8, јужном и западном границом парцеле 5832/69 и западном границом парцела 5832/47, 5832/46, 5832/43, 5832/1, 5833/9, 5833/8, 5835/26, 5835/25, 9962, 9963, 5835/9, 5836/23, 5837/21, 5836/22, 5836/11, 5836/10, 5839/4, 5839/3, 5840/3, 5843/5, 5843/3, 5844/1, 5844/9, 5844, 5845/1, 5862/13, 5863/5, 5864/3, 5865/5, 9959, северном границом парцела 9958, 9957, 9956, 9955, 9954, 9953, 9952, 9951, 9950, 9959, 5866/1, 5866/9, 5866/8, 9944 до почетне тачке описа.

Грађевинско подручје представља целокупно подручје обухваћено Планом, односно граница грађевинског подручја поклапа се са границом Плана. Површина грађевинског подручја износи 753,60 ha.

2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Подручје плана подељено је на девет **урбанистичких целина**, уважавањем основних саобраћајних праваца, изграђености простора, претежне намене простора, планиране намене, функционалних веза унутар целина, историјско-амбијенталних карактеристика. То су:

1. Насеље Бранко Бјеговић - део
2. Насеље Ратко Јовић
3. Радна зона 12. фебруар - "Север"
 - а) западно од Булевара 12. фебруар
 - б) источно од Булевара 12. фебруар
4. Комплекс образовања
5. Целина Тврђаве са околином
6. Насеље "Београд-мала"
7. Целина западно од насеља Београд-мала
8. Целина северно од комплекса посебне намене "Кнез Михајло"

9. Комплекс посебне намене "Кнез Михајло".

Планиране урбанистичке целине поклапају се са постојећим и њихов опис дат је у делу 1. Извод из текстуалног дела концепта плана-1.1. Скраћени приказ анализе стања.

Подручје Плана подељено је на следеће **зоне**:

- становање
- пословно-стамбена зона
- пословна и радна зона
- верски објекти
- саобраћајнице и саобраћајне површине
- јавне службе
- комуналне делатности
- зелене површине
- посебна намена
- водене површине и водно земљиште.

3. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

Претежна намена земљишта дата је по зонама.

Површине јавне намене су:

1. Саобраћајнице и саобраћајне површине
 - друмске саобраћајнице
 - железничка пруга
 - појас петље
 - пасарела
 - паркинг
 - аутодром
 - трг
2. Јавне службе
 - основно образовање
 - средње образовање
 - високо образовање
 - дом студената
 - дечја заштита-вртић
 - здравствена станица
 - култура
 - спорт и рекреација
 - управа и државни органи
3. Комуналне делатности
 - гробља
 - пијаце
 - трафо-станице
 - мерно-регулациона станица.
4. Зелене површине
 - парковско зеленило
 - заштитно зеленило
 - заштитно зеленило у склопу зоне археолошких ископавања
 - заштитно зеленило у склопу граничне зоне археолошких ископавања
5. Посебна намена
6. Водене површине и водно земљиште.

Површине остале намене су:

1. Становање
 - становање великих густина у градском подручју
 - становање средњих густина у градском подручју
 - становање умерених густина у градском подручју
 - пословно-стамбена зона
2. Пословна и радна зона
 - индустрија и радна зона
 - пословно-производно-трговински комплекс
 - пословно-трговински комплекс
3. Верски објекат
4. Спорт и рекреација.

Основно образовање чиниће комплекси две постојеће школе "Вук Караџић" и "Иво Андрић", као и две новопланиране школе у насељима Београд-мала и насељу Пантелеј (у Пантелеју разрада планом детаљне регулације).

Средње образовање чиниће комплекси средњих школа, који се задржавају у постојећим границама.

Високо и више образовање чиниће комплекси Високе техничке школе и техничких факултета: Грађевинско-архитектонског, Машинског и Електронског, као и Универзитета у Нишу.

Универзитетски кампус планиран је на простору касарне "Стеван Синђелић" (разрада планом детаљне регулације).

На подручју Плана налазиће се два **дома студената**.

Планом је предвиђена изградња три нова **вртића** на подручју Плана: у насељима Ратко Јовић, Београд-мала и Пантелеј (у Пантелеју разрада планом детаљне регулације).

Постојећи објекти **културе и здравства** се задржавају.

Спорт и рекреација су планирани у оквиру **спортско-рекреативних центара и спортских терена**. Као површине јавне намене планирани су: спортски терен код ромског гробља, терен у насељу Београд-мала, терени у оквиру целине 5 (Тврђава са околином), спортски центри и терени у оквиру целина 4 и 9.

Управу и државне органе чиниће комплекси на Булевару 12. фебруар у целини 3а и у насељу Ратко Јовић (целина 2).

Комуналне функције чиниће постојеће површине и објекти трафо-станица, пијаца у насељу Ратко Јовић, гробље, постројење за пречишћавање отпадних вода. Планирано је измештање пијаце са простора поред Тврђаве.

На подручју Плана, **зеленило** је планирано као парковско зеленило, заштитно зеленило и као зеленило у оквиру профила саобраћајница. У оквиру целине Тврђаве са околином планирано је више категорија зеленила у склопу зона археолошких ископавања.

Као комплекс **посебне намене** задржава се комплекс "Кнез Михајло" (Пантелеј).

Становање великих у градском подручју планирано је источно од Булевара Николе Тесле у целини 8.

Становање умерених густина у градском подручју је најзаступљенији вид становања на подручју Плана. Овај вид становања чиниће изграђени објекти у насељима Бранко Бјеговић, Ратко Јовић, Београд-мала, у целини Тврђаве, стамбеној целини јужно од ромског гробља. Нису планиране нове зоне за овај вид становања.

Становање средњих густина у градском подручју чиниће постојеће вишепородично становање у насељу Ратко Јовић, стамбено насеље Стеван Синђелић, поједини објекти у јужном делу обухвата Плана. Предвиђено је повећање густина у процесу реконструкције у стамбеном насељу Београд-мала уз Булевар 12. Фебруар.

Новe зоне становања средњих густина у градском подручју планиране су у целини 8 према Булевару Николе Тесле, у насељу Пантелеј, у делу комплекса Ардија који се претвара у цивилне намене (развија планом детаљне регулације) и у делу насеља Београд-мала у близини Сарајевске улице.

Пословно-стамбена зона формира се са источне стране Булевара 12. фебруар у делу просторних целина образовања и Тврђаве, са источне и западне стране Булевара 12. фебруар у делу насеља Ратко Јовић и у насељу Пантелеј.

Пословне и радне зоне чиниће индустрија и радна зона, пословно-производно трговински комплекси и пословно-трговински комплекси.

Индустрију и радну зону чиниће индустријски и производни комплекси у радној зони Север.

Пословно-производно трговински комплекси планирани су у делу западно од насеља Београд-мала.

Нови **пословно-трговински комплекси** планирани су у радној зони Север, у делу западно од насеља Београд-мала и уз главне саобраћајне правце (ауто-пут, Булевар 12. фебруар, Булевар Николе Тесле).

Нови **верски објекат** планиран је у насељу Београд-мала. Осим одређене локације за верски објекат, верски објекти могу се градити и на другим, за то погодним локацијама које нису графички прецизиране у Плану у стамбеним зонама као допунска намена, уз услов израде урбанистичког пројекта. Погодност локације за изградњу верског објекта одређује се према следећим критеријумима:

- број и концентрација верника и гравитационо подручје;
- веза са садржајима центара;
- близина садржаја који им по функцији и традицији припадају;
- саобраћајна приступачност;
- визуре и сагледивост у окружењу.

Као површине остале намене за **спорт и рекреацију**, планирани су спортско-рекреативни центар у насељу Ратко Јовић и спортски терен у целини 8 уз Булевар Николе Тесле.

Земљиште по целинама обухвата једну или више претежних намена.

У целини 1 - насеље Бранко Бјеговић-део, најзаступљенија претежна намена земљишта је становање умерених густина у градском подручју.

У целини 2 - насеље Ратко Јовић најзаступљенија претежна намена је становање умерених густина у градском подручју. Поред ове намене заступљени су становање средњих густина у градском подручју, пословно-стамбена зона према Булевару 12. фебруар, спортско-рекреативни центар, пословање.

У централном делу насеља и даље ће се налазити основна школа, а нова локација планирана је за вртић.

Пословни садржаји планирани су ка ауто-путу.

Од објеката комуналних делатности у овој целини налазиће се пијаца уз Булевар 12. фебруар.

Целина 3 - радна зона 12. фебруар - "Север" предвиђена је за пословне и радне зоне (индустрију и радну зону, пословно-производно трговинске комплексе и пословно-трговинске комплексе).

У целини 4, најзаступљенија намена је образовање (постојећи комплекси техничких факултета, комплекс средњег образовања и домови студената). У централном делу ове целине је становање средњих густина, а ка Булевару 12. фебруар споменички комплекс. Универзитетски кампус развијаће се планом детаљне регулације.

У целини 5, подручје Нишке Тврђаве са околином обухвата споменик културе од великог значаја Нишку Тврђаву са делом заштићене околине.

У целини 6 (насеље Београд-мала) најзаступљенија претежна намена је становање умерених густина. У средишњем делу целине планирано је становање средњих густина у градском подручју, пословање, спортски комплекс, комплекс школе, дечја установа, верски објекат. У делу становања умерених густина у градском подручју планирана је локација за социјално становање.

Целина 7 (целина пословне и радне зоне западно од насеља Београд-мала) разрадиће се плановима детаљне регулације.

У целини 8, уз Булевар Николе Тесле планирано је становање високих густина у градском подручју, становање средњих густина у градском подручју, пословање, спорт и рекреација. У оквиру становања средњих густина у градском подручју, планирана је локација за социјално становање. Остали део ове целине разрадиће се плановима детаљне регулације.

Целину 9 чини комплекс посебне намене "Кнез Михајло".

Нови градски центар планиран је на простору касарне "Кнез Михајло". Граница новог градског центра прати североисточну регулативу Булевара Николе Тесле, потом југозападну регулативу Чегарског булевара, јужну регулацију Златиборске улице, западну регулативу улица Бранимира Ћосића и Јована Јовановића Змаја.

Биланс површина дат је у табели 1.

Претежна намена	Површина (ha)	% у односу на површину Плана
Површине јавне намене	330	43,8
Друмске саобраћајнице	160,396	21,28
Појас петље	12,589	1,69
Железничка пруга	18,71	2,51
Железничка пруга – 2. колосек	1,81	0,24
Приградска аутобуска станица	2,42	0,32
Пасарела	0,0302	0,006
Паркинг	0,37	0,04
Аутодром	2,4	0,32
Остале саобраћајне површине	0,17	0,02
Трг	0,39	0,05
Основно образовање	1,79	0,24
Средње образовање	5,4	0,72
Високо образовање	2,27	0,24
Дом студената	1,58	0,21
Вртић	0,70	0,09
Здравствена станица	0,05	0,006
Култура (споменички комплекс)	1,09	0,14
Култура и образовање	0,0148	1,27
Нишка Тврђава - бедеми	5,02	0,67
Објекти јавне намене у оквиру Тврђаве	1,63	0,22
Спорт и рекреација	6,1	0,82
Тениски терени	1,41	0,19
Управа и државни органи	0,79	0,10
Гробље	2,74	0,36
Графо-станице	1,37	0,18
Мерно-регулациона станица	0,05	0,006
Пијаце	0,12	0,016
Парковско зеленило	6,54	0,86

Заштитно зеленило	3,6	0,48
Зеленило у склопу зоне археолошких ископавања	9,6	1,27
Зеленило у склопу граничне археолошких ископавања	5,67	0,75
Посебна намена	46,15	6,21
Водене површине и водно земљиште.	26,75	3,6
Површине остале намене	278,61	36,97
Становање великих густина у гр. подр.	2,11	0,28
Становање средњих густина у гр. подр.	11,05	1,47
Становање умерених густина у гр. подр.	72,53	9,62
Пословно-стамбена зона	10,93	1,45
Индустрија и радна зона	55,21	7,43
Пословно-производно-трговински комплекс	59,15	7,96
Пословно-трговински комплекс	65,35	13,82
Верски објекат	0,09	0,01
Спорт и рекреација	9,57	1,27
Подручја даље разраде	138	18,3
ПОВРШИНА ПЛАНА	753,60	100

Табела 1. Биланс површина.

4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

Регулационе линије улица и површина јавне намене дате су на графичком приказу П2: Саобраћајно решење и површине јавне намене са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима. Регулационе линије које се поклапају са катастарским међама означене су светло-плавом бојом, а регулационе линије које се не поклапају са катастром, тамно-плавом бојом.

Посебно је означена регулациона линија за водотокове. Регулациона линија за Хумски и Рујнички поток поклапа се са катастарском међом. Регулациона линија за Рујничку реку од Булевара 12. фебруар до постојеће железничке пруге поклапа се са катастром, а од пруге до реке Нишаве одредиће се планом детаљне регулације. Регулација за Нишаву од моста Младости до Булевара 12. фебруар, поклапа се са катастром, а од Булевара 12. фебруар до Рујничке реке одређена је аналитичко-геодетски.

Грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози за зоне за које није предвиђена израда плана детаљне регулације дате су на графичком приказу П3: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама. Уколико грађевинска линија није одређена на овом прилогу, иста се одређује у односу на положај више од 50% већ изграђених објеката (не односи се на помоћне објекте).

За постојеће објекте где се регулациона линија поклапа са грађевинском линијом, израда термоизолације у дебљини од 10 не сматра се променом регулације.

У коридору железничке пруге (растојање дефинисано важећим Законом о железници од осовина крајњих колосека) није дозвољена изградња објеката високоградње.

За изградњу у околини аеродрома, обавезна је сагласност Директората цивилног ваздухопловства РС.

За изградњу на правцима радио-коридора, обавезна је сагласност Министарства унутрашњих послова (Управе за везу и криптозаштиту).

5. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Нивелационе коте раскрсница улица и површина јавне намене (нивелациони план) за зоне за које није предвиђена израда плана детаљне регулације дате су на графичком приказу П2: Саобраћајно решење и површине јавне намене са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима.

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

6.1. Саобраћајна инфраструктура

6.1.1. Друмске саобраћајнице

Државни и општински путеви

У обухвату Плана су државни путеви: државни пут IA реда број 5, аутопут Е-80 (претходна ознака државни пут I реда, М1.12), државни пут II реда број 132 (претходна ознака државни пут II реда Р-214) и општински пут Л-10.

Државни пут IA реда број 5 (аутопут Е-80) је у дужини око 1 km у обухвату плана и исти је у функцији. У обухвату Плана је и део петље "Комрен". Плански елементи из Генералног урбанистичког плана Ниша су сагласни са фактичким стањем што је овим планом потврђено.

Булевар 12. фебруар се целом својом дужином (од Нишаве до укрштаја са аутопутем Е-80) поклапа са државним путем 2. реда број 132.

Општински пут Л-10 од Ниша према Горњем Комрену и Хуму поклапа се са Улицом Хумском и Улицом Прибојском од пруге до границе плана.

Примарна улична мрежа

У обухвату Плана присутна су сва три ранга примарне уличне мреже што је обавеза из ГУП-а.

Магистралне саобраћајнице су део првог саобраћајног прстена (ПСП). Део ПСП-а формирају новопланирана саобраћајница од Улице Сомборске према северозападу до укрштаја са Улицом инжењера Бирвиша као и саобраћајница од ове раскрснице преко укрштаја са булеваром Никола Тесла до Булеvara 12. фебруар код Дуванске индустрије. Булевар 12. фебруар од Улице Александра Медведева до укрштаја са аутопутем Е-80 је такође магистрална саобраћајница.

Булевар Никола Тесла, на целој дужини, Чегарски булевар од укрштаја са Булеваром "Никола Тесла" преко раскрснице са Улицом Сомборском и даље према североистоку су класификовани као градске саобраћајнице.

Сабирне улице чине део Булеvara 12. фебруар од моста на Нишави до Улице Александра Медведева затим попречне везе између Булеvara Никола Тесла и Булеvara 12. фебруар као и улица Александра Медведева. Овај групи саобраћајница припадају и улице непосредно уз десну обалу Нишаве од моста Младости до Медошевачког моста затим Улица сарајевска од Булеvara 12. фебруар до улаза у војни комплекса аеродрома као и улица од моста код Медошевца, према северу до и кроз комплекса аеродрома Константин Велики и даље према северу испод пруге и аутопута Е-80, до државног пута 2. реда број 132. Овде припадају улица Хумска, делимично Улица Данила Киша и

планирана, а делимично изграђена саобраћајница од Булеvara Никола Тесла до Булеvara 12. фебруар, изнад пруге, и даље према југозападу испод пруге Црвени Крст - Трупале до укрштаја са планирном сабирном саобраћајницом у комплексу аеродрома Константин Велики.

Приступне улице

Стамбене улице

Приступ породичним стамбеним објектима, у насељима "Ратко Јовић", "Бранко Бјеговић", планираном насељу источно од Булеvara Никола Тесла, планиран је мрежом стамбених улица.

Извршено је преиспитивање садржаја и регулационих линија свих стамбених улица. Препознате регулационе линије формираних грађевинских парцела стамбених улица, су потврђене. У том случају, регулациона ширина морала је да испуни минималне услове за двосмерну, односно једносмерну улицу.

Пословне улице

Радна зона "Север" је подручје плана са пословним улицама. Оне су планиране претходним плановима, а у значајној мери су изграђене. Овим планом су потврђене спроведене регулационе линије и садржај попречних профила.

6.1.2. Железничке саобраћајнице

Магистралне пруга Е-70 и Е-80 се преклапају, у захвату плана, на делу деонице Трупале - Црвени Крст. У захвату плана је део планираног железничког правац од Ниша према Димитровграду који се у захвату плана поклапа са постојећим железничким правцем према Прахову. Овим планом нису угрожени урбанистички, технички и саобраћајни елементи Плана детаљне регулације пруге Ниш – Димитровград, деоница Црвени Крст – Просек у коридору аутопута Е-80 у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 9/09).

Железнички саобраћај према Димитровграду и Прахову предвиђа се трасом планиране двоколосечне пруге од железничке станице Ниш преко станице Поповац до планиране станице „Пантелеј“. Од ове станице према Димитровграду се предвиђа двоколосечна а на правцу према Прахову задржава једноколосечна пруга. Планира се повезивање планиране пруге са постојећом пругом Београд - Црвени Крст. Та веза је у зони комплекса аеродрома Константин Велики.

Први денивелисани укрштаја нове пруге за Димитровград је са пругом Београд - Црвени Крст, након тога су два денивелисана укрштаја са два постојећа индустријска колосека у вези радне зоне "Север". Ради нормалног функционисања железничког саобраћаја, на ова два колосека, обезбеђен је слободни профил за моторну вучу вагона. Након описаних укрштаја нова пруга се укључује на постојећу пругу Ниш - Прахово код постојећег објекта изнад Булеvara "12. фебруар". Међусобно повезивање ових пруга предвиђа се скретница.

Од Булеvara "12. фебруар" све до иза укрштаја постојеће пруге са Булеваром "Никола Тесла" (стари аутопут) нова пруга се поклапа са трасом постојеће пруге.

На овој деоници, до станице Пантелеј, предвиђају се три денивелисана укрштаја типа подвожњака. Два укрштаја су са постојећим саобраћајницама булеварског типа Булеваром "12. фебруар" и Булеваром "Никола Тесла". Трећи денивелисани укрштај је са планираном саобраћајницом на правцу ул. Инжењера Бирвиша. Железничка станица "Пантелеј" је лоцирана на подручју које је предвиђено Генералним урбанистичким планом Ниша. У станици су предвиђена четири колосека.

На крају станице, према истоку, планира се денивелисни укрштај са планираном саобраћајницом булеварског типа.

Планирана пруга укршта се са Рујничким потоком. На овом делу кота нивелете шина је високо изнад терена због укрштаја са пругом Београд - Ниш и због укрштаја са два индустријска колосека. Овим укрштајем је решен и укрштај са Рујничким потоком.

Један део постојеће и планиране пруге су на простору који је изграђен објектима чије је одстојање од крајњег колосека мање од 25м. Та подручја су на одговарајућем графичком приказу означена. Ради заштите од буке, на означеним деоницама, је обавеза пројектом изградње предвидети грађевине ради умањења ефекта буке до нивоа дозвољеног за изграђене зоне.

6.1.3. Саобраћајни терминали

Приградска аутобуска станица

Генералним урбанистичким планом Ниша, приградска аутобуска станица (ПАС) предвиђена је на локацији постојеће аутобуске станице код Тврђаве. Како је ГУП-ом локација међумесне (главне) аутобуске станице предвиђена код железничке станице, постојећи објекти, коловозне површине и друго ове станице биће за потребе приградске аутобуске станице. Не планира се проширење станице, могуће је уклањање постојећих непотребних објеката и коловозних површина. Ослобођене површине оплеменити зеленилом. Остале објекте и друго одржавати у циљу квалитетног функционисања станице и приградског саобраћаја. На одговарајућем графичком приказу дефинисан је регулациона линија комплекса приградске аутобуске станице.

Железничка станица

Постојећа железничка станица Црвени Крст је саобраћајни терминал који је у ГУП-у потврђен. Функцију ове станице треба ускладити са функционисањем путничког и теретног саобраћаја кроз нишки железнички чвор. Обзиром да планиране трасе пруге Е-85 и Е-70 не пролазе кроз ову станицу, овај саобраћајни терминал треба прилагодити раду у железничком чвору Ниш.

На постојећем железничком правцу од Ниша према Прахову, а у функцији и правца према Димитровграду, планирана је железничка станица на Пантелеју. Локација станице је одређена планом детаљне регулације пруге Ниш-Димитровград, деоница Црвени Крст-Просек, у коридору аутопуте Е-80 у Нишу. У овој станици се одвајају железнички правци према Димитровграду и према Прахову. Овим планом је потврђена железничка станица на Пантелеју.

6.2. Електроенергетска мрежа

Напајање објеката у обухвату Плана врши се из следећих трафостаница вишег напонског нивоа :

- ТС 110/10 kV "Ниш 10 - Јастребац" , постојеће снаге трафоа 31,5 MVA,
- ТС 35/10 kV "Црвени Крст", снаге 2 x 8 MVA, остаје истог капацитета,
- ТС 35/10 kV "12 фебруар", снаге 2 x 8 MVA, ,остаје истог капацитета.

Трафостаница 110/10 kV "Ниш 10 - Јастребац" треба да буде коначне снаге 2 x 31,5 MVA .

Трафостаница 110/10 kV "Ниш 10 - Јастребац" је везана у електроенергетски систем града једноструким ваздушним далеководом 110 kV са ТС 110/35/10 kV "Ниш 13 - Врежина", који пролази кроз североисточни део подручја Плана. Овај далековод

треба да се изгради као двоструки , тј. да се на постојећим стубовима постави још један систем проводника 110 kV.

Трафостаница 35/10 kV "Црвени Крст" је везана са два ваздушна далековада 35 kV и то:

- ДВ ТС 110/35 kV "Ниш 1" - ТС 35/10 kV "Црвени Крст",
- ДВ ТС 35/10 kV "Станко Пауновић" - ТС 35/10 kV "Црвени Крст", и
- са два кабловска вода 35 kV са ТС 35/10 kV "Центар 2" (западни тротоар Булевара 12 фебруар).

Далековод ТС 110/35 kV "Ниш 1" - ТС 35/10 kV "Црвени Крст" ће се реконструисати тако да ће се далековод од ТС110/35 kV "Ниш 1" повезати на ТС 35/10 kV "Станко Пауновић", а део далековода 35 kV у делу насеља "Београд мала" укинути, а далековод од ТС 35/10 kV "Станко Пауновић" до ТС 35/10 kV "Црвени Крст" ће се каблirati (у периоду после 2025. године). Трафостаница 35/10 kV "12 фебруар" је повезана са два кабловска вода 35 kV са ТС 35/10 kV "Црвени Крст".

У захвату плана је у функцији 78 трафостаница 10/0,4 kV. Трафостанице 10/0,4 kV су различитих типова : зидане, типске МБТС, КБТС, "кула" и стубне. Уграђени трафои су снага од 250 kVA, 400 kVA, 630 kVA и у најновије време и 1.000 kVA. Мрежа 10 kV је мешовита, углавном кабловска сем делимично у делу насеља "Бранко Бјеговић", у делу улице Сарајевске и насељу "Шљака" где је ова мрежа рађена као ваздушна.

Задржавање истих капацитета наведених трафостаница 35/10 kV, а повећање снаге у трафостаници 110/10 kV "Ниш 10" смањиће конзумна подручја трафостаница 35/10 kV, а нова оптерећења (трафостанице 10/0,4 kV) преузеће трафостаница 110/10 "Ниш 10", чиме се добија потпуно нова конфигурација конзумних подручја трафостаница 110/35 kV и 35/10 kV из којих се врши снабдевање електричном енергијом у обухвату Плана.

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

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

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

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

Заштитна зона далековода напонског нивоа 110 kV износи: за једноструки вод је ширине 22,0 m (2 x 11,0 m од осе далековода), а за двоструки вод је ширине 25,0 m (2 x 12,5 m од осе далековода).

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

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

У складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 до 400 kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и "Сл. лист СРЈ", бр. 18/92), изградња објеката (који нису намењени за трајни

боравак људи) и друге инфраструктуре у коридору заштитног и извођачког појаса далековода је по правилу могућа. Обавеза инвеститора је да у фази планирања, пројектовања и изградње објекта или инфраструктуре прибави услове, сагласност и по потреби обезбеди надзор од стране електропривредног предузећа надлежног за изградњу/газдовање далеководом.

Дозвољава се реконструкција трафостаница 110/(35,10) kV и 35/10 kV (промена трафоа и текуће одржавање) у постојећим границама.

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

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

За локације за које није планирано цепање парцеле за објекте јавне намене, локација трафостанице ће се утврђивати споразумом инвеститора и ЈП "Електродистрибуција" Ниш и кроз даљу урбанистичку разраду.

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

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

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

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

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

6.3. Гасификација

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

Главни крак примарног гасовода изграђен је од ГМРС у правцу југоистока, у правцу централног градског језгра, и пролази кроз централни део обухвата Плана, Булеваром 12 фебруар.

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

И1	МРС "РЗ Север", капацитета	2.000 Nm ³ / час,
И2	МРС "Поморавље", капацитета	400 Nm ³ / час,
И3	МРС "МИН - 12 фебруар", капацитета	2.000 Nm ³ / час,
И4	МРС "ДИН", капацитета	4.000 Nm ³ / час,
И5	МРС "Технички факултети", капацитета	2.000 Nm ³ / час,
И13	МРС "Аеродром"	250 Nm ³ / час
И14	МРС "Стотекс"	500 Nm ³ / час
40.	МРС "Ратко Јовић"	2.000 Nm ³ / час,

У северном делу захвата плана, на делу између Јужне паралелне саобраћајнице на северу и Булевара 12 фебруар на југозападу, изграђена је дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска за снабдевање становништва природним гасом.

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

У оквиру Плана, планирана је изградња три мерно-регулационе станице за потребе индустрије, и то:

- И17 МРС "Блок Сигнал"
- И33 МРС "Београд Мала"
- И37 МРС "ЗОВС"

Планиране су и две мерно-регулационе станице за широку потрошњу

- 6. МРС "Панталеј 2"
- 16. МРС "12 фебруар"

Предвиђена је и изградња мешовите мерно-регулационе станице, предвиђене за снабдевање индустрије и за широку потрошњу

- М7 МРС "ВС-1"

Тачне локације мернорегулационих станица одредиће се даљом урбанистичком разрадом.

Планира се изградња дистрибутивних гасоводних мрежа ниског притиска у свим насељима у захвату Плана, и биће прикључене на одговарајућу, за то насеље предвиђену мернорегулациону станицу. 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 захвату плана.

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

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

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

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.

6.4. Топлификација

На подручју Плана изграђена је реонска котларница "Ратко Јовић", капацитета 1.6 MW са прикључним топоводима, на које су прикључени породични и вишепородични објекти у непосредној близини.

Планирано је прикључивање РК "Ратко Јовић" на MPC "Ратко Јовић" и конверзија ове котларнице на природни гас.

Зона која се налази у источном делу плана, на подручју северно од касарне "Кнез Михајло", познатом и као "Коњско гробље", планира се као зона топлификације са сопственом котларницом, и детаљније ће се обрадити Планом детаљне регулације.

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

Како дистрибутивна топоводна мрежа, уколико се налази или планира у оквиру регулације улица спада у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола (члан. 145. Закона), већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, могуће је издавање решења за трасу дистрибутивне топоводне мреже и за деоницу која није дата на графичком прилогу уколико за то буде било потребе под условом да инвеститор обезбеди документацију предвиђену чланом 145. Закона.

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

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

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

На местима укрштања топоводне мреже са аутопутем или железничком пругом, као и у свим случајевима када услови терена или други услови то захтевају,

мора се извршити посебан прорачун на чврстоћу цевовода, а сам топловод мора да буде заштићен заштитном цеви. Минимално одстојање горње коте цевовода од површине изграђеног терена је 60 см.

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

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

Поред овога, потребно је предузети и низ мера за побољшање топлотне изолације свих објеката везаних на систем даљинског грејања. Сви новопланирани објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објеката, а пре свега Правилник о енергетској ефикасности зграда и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/2011).

6.5. Телефонска мрежа

6.5.1. Фиксна телефонија

У захвату плана су изведене приступне мреже четири комутациона степена (телефонских централа) и то:

- комплетна приступна мрежа комутационог центра "Комрен", чије конзумно подручје обухвата насеља: Ратко Јовић, Бранко Бјеговић, Доњи Комрен, Горњи Комрен и индустријске зоне источно и западно од Булевара 12 фебруар и северно од комплекса Фабрике дувана;

- комплетна приступна мрежа комутационог центра "Градско поље", чије конзумно подручје обухвата простор западно од Булевара Николе Тесле, северно од Тврђаве, северозападно од улице Овчеполске, источно од Рујничке реке (Сечевице), јужно од железничке пруге Црвени Крст-железничка станица Ниш и комплекс Фабрике дувана;

- приступна мрежа МСАН" Амбасадор", која опслужује РЗ "Север",
- део приступне мреже комутационог центра "Центар", у простору : северно од реке Нишаве, јужно од улице Овчеполске, јужно од северне границе Тврђаве и западно од Булевара Николе Тесле.

Три комутациона степена која се налазе у обухвату Плана приказана су у табели 2.

Р.бр	Назив централе	Врста уређаја	Тип уређаја (Outdoor/indoor)	Број директних линија
1.	Комрен	Дигитална централа	indoor	5.613
2.	Градско поље	Дигитална централа	indoor	1.915
3.	Аеродром	MSAN IP AN	outdoor	528
	УКУПНО			8.056

Табела 2. Комутациони степени у обухвату Плана.

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

Развојем технологије и увођењем нових концепата у телекомуникациону мрежу (децентрализација мреже, MSAN платформе, IP технологије) омогућио је настанак нових сервиса (на бази преноса података, тона и слике - triple play).

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

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

За одређивање потребног броја телефонских прикључака користиће се принцип:

- сваки стан 2,0 телефонска прикључка,

- за пословање и делатности на сваких 30-50 m² корисне површине по један телефонски прикључак.

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

Део приступне мреже комутационог центра "Центар", која је изграђена северно од Нишаве ће прихватити MSAN "Зеке Буљубаше" и MSAN "Овчеполска", а део приступне мреже комутационог центра "Градско поље" ће прихватити MSAN "Сарајевска". Сва три истурена степена (MSAN-а) биће повезана са комутационим центром "Центар" оптичким кабловима из постојеће тт канализације у Булевару 12 фебруар.

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

Нови потребан број прикључака за нове претплатнике обезбедиће се реконструкцијом постојећих кабловских подручја и полагањем нових претплатничких каблова. Нове претплатничке каблове полагати по трасама постојећих тт каблова и по новопланираним трасама. Телекомуникационе каблове (оптичке и претплатничке-бакарне) и кабловску тт канализацију по правилу полагати-градити у просторима тротоара, односно у саобраћајним површинама. Инвеститор је у обавези да обезбеди услове и сагласност власника земљишта за службеност пролаза (тј. полагање) каблова.

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

Истурене комутационе степене (MSAN) који се изводе као "outdoor" ормани постављати на бетонске темеље одговарајућих димензија (сагласно типу кабинета), у начелу површина око 6 m². Парцела истуреног комутационог степена мора да има приступ на површину јавне намене. У оквиру темеља за смештај кабинета изградити

ревизионо окно димензија 80 x 80 x 90 cm, због лакшег прихвата и каблова и њиховог увођења у "outdoor" кабинет. У кабинет се смешта комутациона опрема, систем преноса, исправљач, батерије и разделник. MSAN кабинет се напаја електричном енергијом са насељске мреже 0,4 kV. Комплекс MSAN-а оградити транспарентном оградом (бетонска сокла висине 0,5 m и металана ограда висине 1,2 m) .

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

За полагање оптичких каблова у ров полагати полиетиленске цеви пречника 40 mm, 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) већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, то је могуће издавање решења за истурене комутационе степене (MSAN) и за деонице каблова који нису дати на графичком прилогу ако инвеститор обезбеди документацију предвиђену чланом 145 Закона.

6.5.2. Мобилна телефонија

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

На територији обухваћеној Планом изграђене су базне станице сва три оператера јавне мобилне телефоније:

- Предузеће за мобилне телекомуникације "Телеком Србија" а.д. , Дирекција за мобилне комуникације , - МТС (3 базне станице) ,
- "Теленор", (3 базне станице),и
- "ВИП Мобиле" , (3 базне станице),и исто је добро покривено сигнаlima ових оператера.

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

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

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

Кабловско - дистрибутивни систем (КДС)

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

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

Кабловски дистрибутивни систем изградити подземно (кабловски) у рову потребних димензија у регулационом профилу постојећих и планираних саобраћајница,

а у складу са техничким условима, а извођење радова регулише се члановима 144. и 145. Закона о планирању и изградњи.

6.6. Водоводна мрежа

Подручје Плана у висинском погледу припада првој висинској зони водоснабдевања. Снабдевање целог подручја врши се из два правца: са северне стране главни доводни цевовод пречника Ø400mm, из резервоара Виник I, положен је дуж северне паралелне саобраћајнице аутопуту, и са јужне стране реке Нишаве цевовод пречника Ø400mm са изворишта "Медијана". Веза између ова два цевовода остварена је цевоводом пречника Ø300mm дуж булевару "12. фебруар". Укупна дужина изграђене водоводне мреже у оквиру границе Плана износи 48,5km, при чему је 31,5km мреже, што чини 65% од укупно изграђене мреже на подручју Плана, изграђено 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, 10,8km (22%) постојеће мреже је изграђено са профилу мањим од Ø100mm, који је минималан према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 30/91).

Развој водоснабдевања у планском периоду ослањаће се на рационализацију потрошње висококвалитетне воде за пиће и оријентацију индустрије на снабдевање из водотокова или подземља за потребе техничке и технолошке воде. У том смислу приликом прорачуна јавне водоводне мреже оквирно треба користити норме потрошње и коефицијенте неравномерности дате у табели 3.

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

Табела 3. Норме потрошње и коефицијенте неравномерности.

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

- Реконструисати постојећу мрежу од азбест-цементних цеви како би се избегли, односно смањили губици услед пуцања цеви.
- Реконструисати постојећу мрежу мањег профила од Ø100mm.
- Изградити јавну мрежу дуж свих саобраћајница на подручју Плана.
- Повезати мрежу тако да се формира прстенаст тип мреже где год је то могуће.
- Изградити цевовод магистралног прстена прве висинске зоне водоснабдевања "Виник - Бубањ".
- Користити подземне воде за технолошке потребе (висок ниво подземних вода на подручју плана то омогућава).
- Хидранте поставити према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.
- Пројектовати независне инсталације за санитарну и хидрантску мрежу у пословним и вишепородичним објектима.
- Свака функционална целина мора имати посебан водомер за санитарну воду.

- У циљу рационализације потрошње, извршити раздвајање водомера у објектима вишепородичног становања, тако да сваки стан има посебан водомер. Ово је обавезујуће за све нове објекте и постојеће који се надграђују.

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу који ће бити уграђен, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације. Изградњу и реконструкцију јавне водоводне мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих. Положај мреже приказан је на графичком прилогу "Мреже и објекти инфраструктуре-водоводна мрежа" и обично је у коловозу на хоризонталном одстојању од 0,5÷1,0m у односу на ивицу коловоза. Уколико постојећа мрежа излази из регулационе ширине саобраћајнице, односно мења правац у оквиру постојеће односно планиране регулације, 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, осим цевовода магистралног прстена прве висинске зоне водоснабдевања "Виник - Бубањ" који је планиран испод корита реке Нишаве. Појас заштите око цевовода магистралног прстена успоставља се у ширини од 6,0 m дуж цевовода, односно по 3,0 m са сваке стране осовине цевовода. У појасу заштите није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и вршење радњи које на било који начин могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода.

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

6.7. Канализациона мрежа

Употребљене воде на подручју Плана, по свом пореклу, углавном потичу од две категорије корисника: у великој мери од становништва и у мањој из технолошких процеса индустрије. Друга категорија корисника има скоро занемарљив утицај на порекло. Због неповољних финансијско-економских прилика и поред већих производних капацитета, нема значајне индустријске производње и присутних индустријских отпадних вода.

Одвођење употребљених вода, на подручју Плана, одвија се системом колекторске мреже, директним изливањем у водоток. 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 у реку Нишаву. У канализациону мрежу се испушта сва отпадна вода, односно не поштују се технички 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 Ø700mm у улици 12. фебруар, а даље Београдмалским колектором пречника Ø2000mm (веза између улице 12. фебруара и улице Овчеполске) до постојеће уливне грађевине у планирани Деснобални колектор. Тренутно се све употребљене воде, на том месту, упуштају у реку Нишаву, јер не постоји колектор који би одвео сву отпадну воду са територије

плана према месту предвиђеном за централно постројење за пречишћавање отпадних вода.

Сомборски колектор за употребљене воде Ø1200mm који пролази јужно од насеља Стеван Синђелић, остаје на постојећој траси уз обезбеђење заштите око цевовода у ширини од 6,0m дуж цевовода, односно по 3,0m са сваке стране осовине цевовода. У појасу заштите није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и вршење радњи које на било који начин могу угрозити стабилност колектора.

Након изградње Поповачког колектора, постојеће постројење за пречишћавање отпадних вода "БИОРОЛ" које се налази на катастарској парцели 38/1, укида се и њену функцију преузима планирано централно постројење за пречишћавање отпадних вода.

Изграђена атмосферска канализациона мрежа је занемарљива, и своди се на колектор у Булевару Николе Тесле, који је димензионисан да прими само атмосферске воде са самог Булевара, са испустом у реку Нишаву, и канализациони систем у радној зони север са испустом у Рујничку реку.

Највећи проблем канализације је заступљени мешовити систем одвођења вода.

Основни услов развоја канализационе мреже на подручју Плана је изградња деснообалног колектора, чиме ће се остварити могућност да се сва прикупљена употребљена вода са територије Плана одведе у правцу планираног централног постројења за пречишћавања отпадних вода. Реализацију поменутог деснообалног колектора мора пратити изградња канализационе мреже за атмосферске воде на целокупној територији Плана, како би се остварио услов растерећења постојећих колектора за употребљене воде који сада функционишу као општи систем.

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

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

6.8. Регулација водотокова

Нишава

Јужну границу Плана представља река Нишава својом планираном и постојећом јужном регулационом линијом мајор корита. Регулација реке Нишаве изведена је на следећим деоницама: узводно од "Каменог" до "Тврђавског" моста, од км 13+547 до км 13+960, од "Тврђавског" до "Моста Младости", од км 13+960 до км 14+720 и уређење десне обале од "Железничког" до "Каменог" моста од км 13+245 до км 13+545. Наведени регулациони радови изведени су на основу "Главног пројекта регулације реке Нишаве од "Каменог" до "Моста Младости", од км 13+547 до км 14+720" који је урађен од стране "Хидроелектропројект" Скопље, 1987. године и "Главног пројекта регулације реке Нишаве кроз Ниш на деоници од "Железничког" до "Каменог" моста (од км 13+245 до км 13+545) " који је урађен од стране ДВП "Ерозија"

Ниш, 2003. године. Деоница узводно од "Каменог" моста има облик троструког асиметричног трапезног профила са ширином миног корита од 33m и ширином мајор корита од 60m. Миног корито има трапезни облик са ширином $b_1=33m$ односно $b_2=40,5m$ и висином од 2,6m, са подужним падом дна регулисаног корита од 0,2%. Пропусна моћ "Каменог" и "Тврђавског" моста је недовољна, с обзиром на то да је ката доње ивице конструкције 0,19m односно 0,66m виша од нивоа стогодишње велике воде што је недовољно за несметани пролаз пливајућег наноса.

Узводно од моста у Медошевцу до "Железничког" моста планирана је тзв. "градска" регулација у наставку постојеће са ширином миног корита од 45m и променљивом ширином мајор корита од 60 до 108m, са планираним шеталиштима у инудационом подручју. Планирана траса регулисаног корита дефинисана је теменима осовине миног корита и регулационом линијом миног и мајор корита, као и карактеристичним попречним профилима на графичком приказу П2) Саобраћајно решење и површине јавне намене са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима у Р 1:2500.

За овај део трасе постоји пројектна документација урађена од стране Водопривредног предузећа "Србијаводе" – Београд.

Минимално надвишење доње ивице конструкције новопланираних мостова изнад нивоа успорене меродавне рачунске велике воде треба да буде 1,4m.

Оријентациони подаци о протицајима за реку Нишаву, према Мишљењу РХМЗ-а, број 92-I-1-235/2003-22 од 01.09.2003. године су:

Хиљадугодишња вода	$Љ_{0,1\%} = 1.300 \text{ m}^3/\text{sec}$
Стогодишња вода	$Љ_{1\%} = 930 \text{ m}^3/\text{sec}$
Десетогодишња вода	$Љ_{10\%} = 560 \text{ m}^3/\text{sec}$
Петогодишња вода	$Љ_{20\%} = 430 \text{ m}^3/\text{sec}$
Средње воде	$Љ_{sr} = 430 \text{ m}^3/\text{sec}$
Површина слива	$F = 2.713 \text{ km}^2$

Рујничка река

Рујничка река настаје уливањем Рујничког потока у Хумски поток са северне стране булевару 12. фебруар. Регулациони радови на Рујничкој реци односно од састава Рујничког и Хумског потока извођени су фазно по деоницама:

- Регулација Рујничке реке у зони састава са Хумским потоком на дужини око 20 м од камена у цементном малтеру,
- Од састава низводно, односно од железничког индустријског колосека од км 1+963 до км 2+332 регулисано корито је једногуби трапезни профил, ширине у дну 3,0m, дубине 1,7m, нагиб косина 1:1 од камена у цементном малтеру. Ова деоница регулисаног корита почиње каскадом непосредно низводно од састава.
- Од железничког индустријског колосека до моста на железничкој прузи Београд - Ниш, односно од км 1+963 до км 1+806 изведени су земљани радови. Регулисано корито је једногуби трапезни профил, ширине у дну 3m, дубине 1,5m, нагиб косина 1:2.
- 1997. године урађено је прокопавање корита Рујничке реке од ушћа у реку Нишаву до км 1+067. Прокопано је корито ширине у дну 8m са променљивом висином.

Регулисано корито Рујничке реке, низводно од друмског моста на Булевару 12 фебруар, нема довољну прописну моћ јер су регулациони радови изведени делимично по пројекту и са променљивим геометријским карактеристикама. Потребно је иновирати хидролошке подлоге и прорачуне и усагласити пројектну документацију са њима на деоници од моста на Булевару 12. фебруар до улива у Нишаву. Деоница низводно од моста на железничкој прузи Београд – Ниш до улива у Нишаву дефинисаће се планом детаљне регулације.

Хумски поток

Хумски поток је лева притока Рујничке реке. Извире изнад села Хум и протиче кроз насеља Хум и Горњи и Доњи Комрен. Хумски поток је водоток бујичног карактера. Регулациони радови на Хумском потоку извођени су фазно по деоницама

- Од састава узводно (од км 2+332) односно км 0+000 до км 0+078, $J=1,36\%$ и од км 0+078 до 0+461, $J=1,55\%$. Регулисано корито је једногуби трапезни профил, ширине у дну 1,60м, дубине 1,30м, нагиб косина 1:1,5 од камена у цементном малтеру.
- Од км 0+461 до моста на аутопуту, км 0+749, са падовима $J=0,8\%$ и $J=0,9\%$ регулација је изведена 2006. године. Регулисано корито је правоугаони армирано бетонски профил, ширине у дну 3,6м, дубине 1,3м. На овој деоници изведене су четири каскаде висине 0,70м.

Недовољна пропусна моћ корита Хумског потока узводно од састава са Рујничком реком на проласку кроз насеље Ратко Јовић представља опасност од потенцијалног плављења налеглих површина и потребно је извршити регулационе радове како би се заштитило третирано подручје од плављења. За овај део трасе урађена је парцелација на основу Урбанистичког пројекта уређења Хумског потока (Сл.лист града Ниша бр.14/98). Траса је дефинисана теменима осовине минор корита.

Рујнички поток

Рујнички поток је десна притока Рујничке реке у који се улива код Булеvara "12. фебруар". Рујнички поток је водоток бујичног карактера и на њему нису вршени регулациони радови, осим урађене парцелације на основу Урбанистичког пројекта уређења Рујничког потока ("Сл.лист града Ниша", бр. 14/98).

Реализација грађевинских радова на регулацији и уређењу свих природних неуређених делова корита токова на територији Плана је апсолутни приоритет. Уређење Хумског и Рујничког потока изводи у оквиру постојеће парцелације. Препоручујући али не и обавезујући је трапезаст попречни пресек.

На местима укрштаја са планираним саобраћајницама треба обезбедити неопходан протицајни профил испод труп саобраћајница, тако да доња ивица конструкције саобраћајнице буде минимум 0,7м изнад коте меродавне рачунске велике воде.

Планиране изливе атмосферске канализације предвидети пројектном документацијом.

Уколико се радови на регулацији врше фазно, на крају трасе регулисана деонице предвидети грађевину која ће бити тако обликована да не изазива штетне последице на нерегулисаној деоници 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.

Хидролошки параметри, и наведени подаци о протицају, преузети су из архиве ВПЦ „Морава“, па су дати као оријентациони.

- За Рујничку реку, према Мишљењу РХМЗ-а, број 92-I-1-245/2004 од 03.11.2008. године:

Стогодишња вода	$Љ_{1\%} = 56,4 \text{ m}^3/\text{sec}$
Педесетогодишња вода	$Љ_{2\%} = 47,6 \text{ m}^3/\text{sec}$

- За Рујнички поток, према Мишљењу РХМЗ-а, број 92-I-1-245/2004 од 03.11.2008. године:

Стогодишња вода	$Љ_{1\%} = 33,0 \text{ m}^3/\text{sec}$
Педесетогодишња вода	$Љ_{2\%} = 27,5 \text{ m}^3/\text{sec}$
Површина слива	$F = 15 \text{ km}^2$
- За Хумски поток, према Мишљењу РХМЗ-а, број 92-I-1-243/20048-22 од 21.'5.2008. године:

Стогодишња вода	$Љ_{1\%} = 27,8 \text{ m}^3/\text{sec}$
Педесетогодишња вода	$Љ_{2\%} = 23,2 \text{ m}^3/\text{sec}$
Површина слива	$F = 10 \text{ km}^2$

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

Забрањено је:

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

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

Третман непокретних културних добара засниваће се на одредбама Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94), прописаних мера и услова чувања, коришћења и одржавања из Акта о утврђивању непокретног културног добра, одредбама овог Плана и условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Непокретна културна добра се штите заједно са простором у коме се налазе и објектима од утицаја на њихов изглед, заштиту и коришћење. У границама обухвата непокретних културних добара у највећој мери треба поштовати аутентичне споменичне вредности, уз настојање да се оне што поузданије заштите, чувају и афирмишу уз очување њихових историјских и архитектонских карактеристика.

Носиоци права, обавеза и одговорности у погледу коришћења, управљања и располагања непокретним културним добром и друга лица која по било ком правном основу држе непокретно културно добро, дужни су да га чувају, одржавају и спроводе утврђене мере заштите, да неодложно обавештавају надлежну службу заштите о правним и физичким променама насталим у вези са непокретним културним добром, дозволе научна и стручна истраживања, техничка и друга снимања, извођење мера техничке заштите на непокретном културном добру и да обезбеде његову доступност јавности.

Утврђује се обавеза поштовања аутентичности споменика и његових споменичких вредности, поштовање архитектуре објекта у целини и његове адаптабилности на друге намене, материјала, конструктивног склопа, диспозиције унутрашњих зидова и спољњег изгледа објекта.

Утврђује се обавеза техничко-хигијенске асанације објекта са споменичким својствима у надлежности корисника објекта под контролом надлежне установе заштите. Ова мера обухвата и ажурно праћење стања и одржававање конструктивних елемената, свих фасада, ентеријера и исправност инсталација.

Опште мере заштите непокретних културних добара

1. Обезбедити услове за чување, трајну заштиту и презентацију у изворној или одговарајућој намени на начин и под условима који неће ни у чему угрозити основна споменичка својства;
2. Остварити заштиту кроз документацију као обавезни, примарни вид заштите израдом потпуне стручне и техничке документације свих непокретних културних добара евидентираних непокретности;
3. Забрана извођења радова који могу променити њихов облик, природу или изглед без претходно прибављених услова и сагласности надлежног завода за заштиту споменика културе, као и услова и одобрења на основу прописа о планирању простора и изградњи објеката;
4. Непокретна културна добра не смеју се користити у сврхе које нису у складу са њиховом природом, наменом и значајем нити на начин који може довести до њиховог оштећења;
5. Све интервенције подлежу прибављању услова за израду инвестиционо-техничке документације и сагласности на израђену документацију од надлежног органа за заштиту споменика културе.
6. Приликом извођења реконструкција у амбијентима са споменичким вредностима, у највећој могућој мери успоставити хармоничан просторни склад пројектовањем у контексту, ослањањем на споменичке вредности наслеђа у окружењу.

Заштићена околина непокретног културног добра је простор око тог добра од значаја за његову заштиту и адекватну презентацију. За непокретна културна добра за која Актом о утврђивању обухват заштићене околине није јасно дефинисан, као и за евидентираних непокретности, до окончања поступка за утврђивање евидентираних непокретности за непокретна културна добра, планерска, прелиминарна заштићена околина непокретних културних добара, обухватаће катастарске парцеле које се граниче, или се налазе у близини катастарских парцела на којима се они налазе.

Опште мере заштите заштићене околине

1. Заштићена околина у погледу предузимања мера заштите и свих других интервенција ужива исти третман и обавезу прибављања конзерваторских услова као непокретна културна добра;
2. Забрана препарцелације постојећих грађевинских парцела у њеном обухвату;
3. Обавеза извођење претходних археолошких ископавања, заштитних радова и враћања терена у првобитно стање по окончању радова у случају подземног извођења инфраструктуре;
4. Забрана складиштења материјала, формирања депонија и производних постројења у њеном обухвату.

У обухвату заштићене околине, након завршених истраживачко-конзерваторских радова, могуће је уређење простора у функцији истраживања, заштите и презентације непокретног културног добра. У случају грађевинских интервенција водити рачуна да не ремете експозицију и адекватан доживљај непокретног културног добра, нити да својим карактером, обликом или габаритом доминирају над њиме.

Приликом доградње и изградње нових објеката у обухвату заштићене околине Тврђаве, обавезна је археолошка провера терена.

У заштићеној околини Тврђаве, дозвољава се мера пресељења споменичке целине уколико за то постоје техничке могућности и уколико се на тај начин омогућава сагледавање другог објекта са споменичким својствима или микроамбијенталних вредности.

У складу са одредбама члана 29 Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94), мере заштите примењују се на непокретности које су евидентирани да уживају претходну заштиту. До окончања поступка утврђивања за непокретна културна добра, који не може трајати дуже од три године од дана

евидентирања, на непокретности које уживају предходну заштиту односе се исте мере заштите и обавеза прибављања услова и сагласности надлежног Завода за заштиту споменика културе као и за непокретна културна добра.

Према условима Завода за заштиту споменика културе Ниш (допис бр. 560/3 од 16.12.2010. године), евидентирани објекти на Булевару 12. Фебруар бр. 15 и 21 могу да се реконструирају искључиво идентично постојећем стању.

Евидентирани објекти: Пријепољска 10 и 12б, Шуматовачка 10,10а,1,5,12 Булевар 12. фебруар 42,42а, Трг Братства и јединства (Универзитетски трг) 1,3,3а,5, Ђуке Динића 1,3а, Кеј Мике Палигорића 4,6,8,12,16, Добричка 1,1а, Франца Розмана 2: не морају у целини реконструирати, али је неопходно чување њихових фасада или других целина. Могуће су доградње, односно уклапања у веће целине уз повлачење фасаде дограђеног дела од регулационе линије и афирмацију аутентичног дела објекта, уз детаљну реконструкцију.

Евидентирани објекти: Пуковника Рајевског 1а,2а, Зеке Буљубаше 1,7/1, Владимира Гортана 2,2а,2б,4,4а,8, Шуматовачка 4,8,38,44,26,30, Добричка 6, Анете Андрејевић 17, уз претходну реконструкцију могу се слободније уклапати у веће целине у складу са урбанистичким условима, без обавезе за задржавања старих делова објеката. Кроз пројектовање и архитектонску целину могуће је афирмисати њихове аутентичне вредности и остварити складну целину са дограђеним делом.

У случају интервенције на објектима грађанске архитектуре у заштићеној околини Тврђаве, у категорији објеката који уживају претходну заштиту, утврђује се обавеза коришћења оригиналних материјала, боја, конструктивног склопа и техника градње.

Нишка Тврђава спада у подручја интегративне конзервације и неопходно је третирати је као простор очуваног градитељског наслеђа и потенцијалних археолошких налазишта, уз активацију запуштених простора и објеката, увођењем садржаја из области науке и културе.

Старе касарне грађене крајем деветнаестог века (Кнез Михајло-Пантелеј, Стеван Синеђелић), неопходно је рекогносцирати, а након завршетка рекогносцирања и евидентирања непокретности које уживају предходну заштиту, потенцијална археолошка налазишта презентовати у оквиру парковских слободних површина.

Евидентирани археолошки локалитети (Коњичко гробље на простору Пантелејске касарне; Мали Рибник, Велики Рибник, археолошки локалитети у саставу споменика културе Нишка Тврђава), на којима се очекује проналажење археолошких остатака, не могу бити адекватно валоризовани пре завршених истраживачко-рестаураторских радова. Ради њихове адекватне заштите, обавеза је инвеститора да обавести Завод за заштиту споменика културе у Нишу и обезбеди конзерваторски надзор, непосредно пре извођења било каквих земљаних радова на дубини већој од 30см. У случају да се наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, неопходно је без одлагања прекинути радове и предузети мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и положијају на коме је откривен.

У оквиру стамбене целине јужно од Тврђаве препознато је више амбијенталних целина и неколико објеката градске архитектуре. Стамбена целина јужно од Тврђаве се одликује јасно дефинисаном регулационом и грађевинском линијом које материјализују уличне низове. Низ објеката и парцела у улици Ђуке Динић и према Универзитетском парку чине амбијенталну целину, где се парцелација одликује малом ширином уличног фронта и великом дубином парцела. На целом подручју (изузев уличног низа према Булевару 12. фебруар), важно је планирати висинску регулацију тако да висине објеката не прелазе прописане висине због очувања равнотеже са релативно уским улицама и околним реперним објектима. Нове објекте уличног низа, који настају на више постојећих парцела треба пројектовати тако да својом формом и изгледима (променом боја, материјала) одн. композицијом, прате у што већем степену

постојећу (претходну) парцелацију. Препорука је очување урбанистичких карактеристика ових парцела и јасна диференцијација објеката у ивичној изградњи – очување ужег уличног фронта објеката са уједначавањем висине венца и апсолутне висине објеката.

Као посебан део амбијенталне целине издваја се и улични низ према Булевару 12. Фебруар између Кеја Мике Палигорића и Улице Ђуке Динић. Припадајући објекти овог низа немају значајних архитектонских вредности или су њихови важни детаљи изгубљени временом и не могу се веродостојно обновити, али имају значајне амбијенталне вредности. Ови објекти се могу преобликовати, а аутентични делови се могу слободније интерпретирати у оквиру нове целине тако да се новим решењем очувају њихове амбијенталне вредности.

Предвиђена је реконструкција руинираног комплекса сакралног објекта на КП 2134 у оригиналном габариту, уз претходна детаљна археолошка испитивања и сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе.

На објектима заштићеној околини Тврђаве и евидентиране објекте потребно је прибавити најпре услове, а потом и сагласности на пројектну документацију од Завода за заштиту споменика културе.

На подручју Плана нема заштићених споменика природе и природних целина.

8. ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ, ПРЕДВИЂЕНИ РОКОВИ ЗА ЊИХОВУ ИЗРАДУ СА ПРОПИСАНОМ ЗАБРАНОМ ГРАДЊЕ НОВИХ ОБЈЕКТА И РЕКОНСТРУКЦИЈЕ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА ДО УСВАЈАЊА ПЛАНА

План генералне регулације спроводиће се путем издавања информације о локацији и локацијске дозволе за делове територије у обухвату Плана за које није предвиђена израда урбанистичког плана или урбанистичког пројекта.

Подручја за која је обавезна израда плана детаљне регулације су:

1. Целина пословне и радне зоне западно од насеља Београд-мала. Границе планова дефинисане су регулативама новопланираних саобраћајница (2а, 2б, 2в), односно регулативом површине за зеленило (2б);
2. Делови насеља Београд-мала;
 - 2а. Делови насеља Београд мала између Овчеполске улица, новопланиране улице и новопланираног булеvara;
 - 2б. Стамбено насеље у Ложионичкој улици.
3. Подручје које се налази источно од Булеvara Николе Тесле и северно од комплекса "Кнез Михајло". Границе планова дефинисане су регулативама новопланираних саобраћајница, односно границом према комплексу Кнез Михајло. Могућа је подела подручја на више планова детаљне регулације, тако да чине заокружене просторне целине, по процени надлежне управе за планирање и изградњу;
4. Универзитетски кампус. Границе плана дефинисане су регулационом линијом према саобраћајницама, односно површинама јавне намене;
5. Траса продуктовода за транспорт нафте и нафтних деривата до складишта у оквиру комплекса НИС инсталације – Југопетрол;
6. Део Рујничке реке од улива у Нишаву до железничке пруге. Ширина појаса израде плана је 40m (20m са сваке стране од осовине реке);
7. Железничка станица Пантелеј.

Графички приказ подручја за које обавезна израда планова детаљне регулације дат је на прилогу П5) Начин спровођења плана.

Поред простора дефинисаних Планом за израду планова детаљне регулације, на иницијативу надлежне управе за планирање и изградњу, могућа је израда планова детаљне регулације и за друга подручја у обухвату Плана.

Рокови за израду планова детаљне регулације делова насеља Београд-мала (2) су годину дана од дана усвајања овог Плана. Рок за израду плана детаљне регулације дела Рујничке реке од улива у Нишаву до железничке пруге (6) је две године од дана усвајања овог Плана. Рок за израду плана детаљне регулације железничке станице Пантелеј је две године од дана усвајања овог Плана. Рокови за доношење осталих планова детаљне регулације дефинисаће се градским програмима за уређење грађевинског земљишта по потреби реализације ових комплекса, по процени надлежне управе за планирање и изградњу.

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

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

Подручја за која је обавезна израда урбанистичких пројеката:

1. Нови комплекси у Индустрији и радној зони;
2. Нови пословно-производно-трговински комплекси;
3. Зоне пословно-трговинских комплекса које су означене на графичком прилогу П5) Начин спровођења плана;
4. Пословно-стамбене зоне према;
5. Нове зоне становања великих густина;
6. Нове зоне становања средњих густина;
7. Комплекс средњег образовања;
8. Комплекс планиране основне школе у насељу Београд-мала;
9. Комплекси планираних вртића у насељима Београд-мала и Ратко Јовић;
10. Спортски терени и комплекси;
11. Верски објекти;
12. Археолошки парк;
13. Комплекс високог образовања;
14. Парковска површина приобалног појаса Нишаве;
15. Парковска површина јужно од београда Тврђаве;
16. Парковска површина (дечији забавно-едукативни парк);
17. Комплекс "култура и образовање";
18. Трг;
19. У целини 5 Тврђаве са околином, за подручје у делу између првог низа парцела на Булевару 12. Фебруар, Улице Ђуке Динић, Кеја Мике Палигорића, зграде Универзитета и универзитетског парка, приликом обједињавања две или више парцела;
20. За парцеле веће од 600м² за изградњу објеката вишепородичне стамбене изградње у зони становања средњих густина у целини 6, означеној на графичком прилогу П5) Начин спровођења плана.

За Подручје археолошких ископавања, израда урбанистичких пројеката обавезна је уколико је ископана површина већа од 600m² и у свим случајевима где су са сигурношћу утврђени и откопани габарити целог објекта.

Графички приказ подручја за које обавезна израда урбанистичких пројеката дат је на прилогу П5) Начин спровођења плана.

Локације за које је обавезно расписивање јавних архитектонских или урбанистичких конкурса нису одређене на подручју Плана.

Надлежна управа приликом спровођења Плана, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површине јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локације, може код сложених и специфичних локација наложити израду урбанистичког пројекта и ако то планским документом није предвиђено. Ово се неће сматрати изменом, односно одступањем од Плана.

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

Концепција уређења заснива се на поштовању основних постављених циљева и програмских елемената утврђених Планом.

Основни циљ уређења и изградње на подручју Плана је подизање нивоа квалитета живота и рада. Овај циљ оствариће се реализовањем програмских елемената: комуналним опремањем, изградњом објеката јавних служби, реконструкцијом и санацијом грађевинског фонда, обезбеђењем просторних капацитета за лоцирање нових пословних, пословно-производних и пословно-производно-трговинских комплекса; обезбеђењем већег броја локација за становање, прилагођених потребама становника, за различиту врсту изградње.

Подела простора на посебне целине и зоне, дата је у поглављу 2: Подела простора на посебне целине и зоне.

10.1.2. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре

Услови за изградњу 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 површине остале намене, 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 површинама остале намене, извршити њихово измештање у регулациони појас саобраћајнице.

Услови за уређење површина јавне намене

Парцеле свих саобраћајница одређене су регулационим линијама.

Регулационе линије које одвајају површине јавне намене од површина друге јавне и остале намене приказане су на графичком приказу П2) Саобраћајно решење и површине јавне намене са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима.

Уређење слободних и зелених површина

Зелене површине су планиране у оквиру парковског зеленила, заштитног зеленила и дрвореда (уз саобраћајнице).

Парковске површине треба да имају најмање 70% површина под зеленилом. Врсте парковског зеленила које се препоручују су:

- високи и средње високи лишћари: *Acer pseudoplatanus* (јавор), *Fraxinus excelsior* (јасен), *Sophora japonica* (софора), *Celtis australis* (копривић), *Quercus 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) и др;

- нижи лишћари: *Laburnum anagiroides* (зановет, златна кишпа), *Acer palmatum*, *A. ginala* (јавори), *Catalpa bignonioides* (каталпа), *Cercis siliquastrum* (јудино дрво), *Rhus sp.* (руј) и др;

- жбунасте врсте и форме лишћара: *Forsythia sp.*, *Spiraea sp.* (суручица), *Jasminum sp.* (јасмин), *Berberis sp.*, *Cotoneaster sp.* (дуњарица), *Hibiscus syriacus* (сиријска ружа) и др;

- високи четинари: *Abies alba*, *A. concolor* (јела), *Picea omorica* (Панчићева оморика), *Cedrus atlantica*, *C. deodara* (кедар), *Larix sp.* (ариш), *Pinus nigra* (црни бор) и др;

- средње високи и нижи четинари: *Chamaecyparis sp.* (пачемпреси), *Cupressus sp.* (чемпреси), *Juniperus sp.* (клеке), *Taxus sp.* (тисе), *Thuja sp.* (тује) и др;

- зимзелено жбуње, ниске, и полегле форме: *Berberis sp.*, *Vuxus sp.* (шимшир), *Cotoneaster sp.* (дуњарица), *Ilex aquifolium* (божиковина), *Pyracantha sp.* (ватрени трн), *Juniperus horisontalis* (пузеће клеке) и др.

Паркове треба опремити екстерним мобилијаром, стандардном инфраструктуром и системом за наводњавање.

На постојећим парковским површинама дозвољени су следећи радови:

- санитарна сеча стабала,
- реконструкција цвећњака,
- нова садња сезонског цвећа, перена и дендро материјала,
- реконструкција вртно-архитектонских елемената,
- подизање нових вртно-архитектонских елемената, фонтана.

За уређење скверова важе следећи услови:

- уважавати правце пешачког кретања,
- стазе, платои могу да заузимају до 35% територије сквера,
- пожељно је да избор материјала и композиција застора буде репрезентативна,
- зеленило треба да буде репрезентативно,
- планирати учешће цветних површина 2–4%
- планирати водене површине (фонтане, каскаде и др.),
- вртно-архитектонске елементе и мобилијар сквера прилагодити типу сквера.

Линијско зеленило - дрвореди формираће се уз саобраћајнице чији профили дозвољавају линијско формирање зеленила, са основним циљем повезивања зеленила

свих категорија у систем. Састојаће се претежно од двостраних, једноредних дрвореда са травнатим баштицама.

Код обнове дрвореда у постојећим регулацијама јавних саобраћајница важе следећи услови:

- постојеће дрвореде задржати уз постепену замену престарелих и сувих стабала;

- дрвореде обнављати доминантном врстом у дрвореду, односно врстом која је најбоље прилагођена условима средине;

- планирати садњу школованих садница.

Код подизања нових дрвореда и формирања уличног зеленила у измењеним и новим регулацијама јавних саобраћајница важе следећи услови :

- садњу усагласити са трасама инсталација инфраструктуре,

- садњу ускладити са оријентацијом улице,

- предвидети садњу школованих садница, растојање између садница је мин 5 m.

- при избору врста за улично зеленило планирати садњу врстама прилагођеним условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину и гасове).

Ширина зеленог појаса за дрвеће уске крошње је од 2,5-3m, а за дрвеће широке крошње је од 3,5-4,5m. За солитерна стабла широке крошње "зелено острво" не сме бити мањег пречника од 3,5x3,5m.

Планирано је задржавање постојећих квалитетних дрвореда, дрворедних садница и дрворедних места, допуна, евентуална постепена реконструкција или замена неодговарајућих врста. На улицама са широким регулацијама формирати двоструки дрворед. Улице ужих профила садржаће дрвеће мањих и ужих крошњи, или пак шибље обликовано као високостаблашице.

Дрвореди дуж уличних коридора састојаће се из линеарног распореда лишћарских врста, а по потреби ће се додати четинари, жбунасте или друге ниже биљне врсте. Одабир врста зависи од положаја улице, ширине, присуства инсталација, ветрова, типа земљишта итд. Препоручују се следеће биљне врсте:

- високи и средње високи лишћари: *Platanus acerifolia* (платан), *Acer pseudoplatanus* (горски јавор), *Fraxinus excelsior* (јасен), *Quercus robur* (храст лужњак), *Ulmus pumila* (брест), *Sophora japonica* (софора), *Betula alba* (бреза), *Laburnum anagiroides* (златна киш), *Acer palmatum*, *A. ginala* (јавори), *Tilia sp.* (липе), *Celtis australis* (копривић) и др;

- 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).

Планирани појас зеленила дуж реке Нишаве треба да садржи велики проценат високог зеленила (дрвеће у више редова) на травнатим површинама. Сви радови на уређењу појаса око реке Нишаве треба да су у складу са већ постојећим кејом. Препоручују се врсте које добро успевају поред воде: липа, врба, топола, јова, таксодијум, неке врсте храста и др.

Заштитно зеленило уз саобраћајнице - железнички коридор и коридор ауто-пута искористиће за формирање ветрозаштитних и снеготаштитних појасева, за које је неопходно урадити посебан пројекат озелењавања. Неопходно је спровести прописане мере неге.

При пројектовању високог растиња, у свим урбанистичким целинама, водити рачуна о избору садног материјала и неопходности просторних могућности за партерно зеленило-травњак. Жбунасте врсте средњег раста као и покривачи тла, не предвиђају се на раскрсницама, на унутрашњим кривинама путева и пешачким прелазима преко коловоза, да би се омогућила добра видљивост и контрола комплекса у време коришћења.

Високо растиње мора бити на растојању већем од 10m у односу на осу колосека железничких пруга.

У оквиру целине Тврђаве са околином планирано је неколико категорија зеленила са посебном наменом (Табела 4).

Тврђава - бедеми	партерно зеленило	травњак
улазни плато	декоративно	сезонско цвеће и солитерна стабла <i>Sofora japonica</i> , <i>Acer negundo</i> , <i>Robinia pseudoacacia</i>
гранична зона археолошких налазишта	зеленило посебне намене	<i>Ginco biloba</i> , <i>tamarix tetrandra</i> , <i>chameocyparis cerdus libani</i> "Aurea prostrata"
западни плато	партерно зеленило	парковски травњак
источни плато	парковско зеленило	<i>Acer sp.</i> , <i>Fraxinus sp.</i> , <i>Tillia sp.</i> , <i>Platanum sp.</i> , <i>Ljuercus sp.</i> , <i>Betula verrucosa</i> , <i>Juglanis nigra</i> , <i>Pinus strobus</i> , <i>Cedrus atlantica</i> , <i>Picea omorica</i> , <i>Pseudotsuga taxifolium</i>
источни плато	партерно зеленило	ливадска трава
Тврђава – Стамбол капија	партерно зеленило	травњак

Табела 4. Зеленило у оквиру Тврђаве

У оквиру грађевинских парцела за различите врсте изградње, зеленило мора бити заступљено у минималном проценту у односу на површину грађевинске парцеле:

- 20% за образовање;
- 40% за вртић;
- 20% здравствену станицу;
- 20% спорт и рекреацију
- 10% управу и државне органе;
- 10% зелену пијацу;
- 10% за гробље (површине за сахрањивање не третирети зеленилом док је гробље у функцији);
- 10% становање великих густина у градском подручју;
- 10% становање средњих густина у градском подручју;
- 10% становање умерених густина у градском подручју;
- 10% пословно-стамбену зону
- 10% индустрију и радна зону
- 10% пословно-производно-трговински комплекс;
- 10% пословно-трговински комплекс;
- 20% верски објекат.

У оквиру зелених површина основних и предшколских установа треба да буду заступљене врсте без алергогених својстава, отровних плодова и бодљи. Постављене границом парцеле имају заштитну функцију, изолацију комплекса од околних саобраћајница и суседа.

У оквиру индустрије и радне зоне и пословно-производно-трговинских комплекса, препоручују се биљне врсте отпорне на градске услове (издувне гасове, дим и прашину).

Зелене површине у оквиру гробља имаће декоративно-естетску функцију. За њих ће се користити биљни материјал исте врсте, четинарско или листопадно дрвеће, декоративни партерни травњаци и не превише разнобојни перени и руже. Гробље ће се одвојити у визуелном и акустичном смислу од осталих делова града, формирањем заштитних појасева густог дрвећа и жбуња око читавог гробља. За озелењавање ће се користити дрвеће густе и раскошне крошње (липа, дивљи кестен, јавор, млеч), односно одговарајуће четинарско дрвеће. Препоручују се и пузавице (*Hedera helix*, *Vinca minor*, *Vinca major*), а такође и шимшир и тује.

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

За стамбене објекте у зони становања умерених густина у градском подручју, за издавање локацијске и грађевинске дозволе обавезно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини.

За остале врсте изградње, осим обезбеђења приступног пута, неопходно је обезбеђење прикључака на све инфраструктурне мреже.

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

Мере заштите културног наслеђа

Мере заштите културног наслеђа дате су у поглављу 7: Мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина.

Мере заштите животне средине, живота и здравља људи

Заштита животне средине, живота и здравља људи постићи ће се:

Заштитом вода:

- планским третманом комуналних отпадних вода - ширењем канализационе мреже (канализације за употребљене и атмосферске воде);
- пречишћавањем отпадних вода са штетним материјама пре њиховог упуштања у водотокове;

Заштитом ваздуха

- планским озелењавањем јавних површина изградњом нових паркова и спортско-рекреативних терена, дечијих игралишта и нових дрвореда;
- конверзијом котларница које користе мазут и лож-уље и њиховим повезивањем на дистрибутивну гасоводну мрежу;
- преласком на гас, обезбедити смањење емисије из индивидуалних ложишта;
- повећањем енергетске ефикасности у секторима зградарства и индустрије смањиће потребну количину топлоте за загревање објеката, а тиме и аерозагађење;
- уградња уређаја за смањење емисија на индустријским погонима, котларницама итд.

Заштитом од буке и вибрација

- планским озелењавањем јавних површина и хортикуларним уређењем појаса дуж саобраћајница уз комбинацију са другим видовима заштите;
- изградњом вертикалних заштитних зидова- баријера (грађевинске конструкције од разног материјала: армирани бетон, бетон, опека, камен, дрво, алуминијум, стакло, пластика и др, које се налазе се у профилу саобраћајница) посебно на државним путевима 1. и 2. реда и коридору железничке пруге.

Уклањањем комуналног отпада

За сакупљање отпада са подручја Плана неопходно је поставити судове, контејнере, у визуелно ограђеним просторима (зеленилом или зидом висине до 1,20m).

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

За разраду и спровођења Плана обавезна је примена одредби Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", бр. 18/97).

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

Тротоари и пешачке стазе

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

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

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

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

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

Пешачки прелази

За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза користити закошене ивичњаке, са ширином закошеног дела од најмање 45cm и максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

Места за паркирање

Места за паркирање возила која користе лица са посебним потребама предвидети у близини улаза у стамбене зграде, објеката за јавно коришћење и других објеката и означити знаком приступачности. Најмања ширина места за паркирање возила са посебним потребама у простору износи 350cm. Број паркинг места износи:

1) за јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и веће стамбене зграде, најмање 5% места од укупног броја места за паркирање;

2) на паркиралиштима са мање од 20 места која се налазе уз амбуланту, апотеку, продавницу прехранбених производа, пошту, ресторан и дечји вртић, најмање једно место за паркирање;

3) на паркиралиштима уз бензинске пумпе, ресторане и мотеле поред магистралних и регионалних путева, 5% места од укупног броја места за паркирање, али не мање од једног места за паркирање;

4) на паркиралиштима уз домове здравља, болнице, домове старих и друге веће здравствене и социјалне установе, као и друге објекте који претежно служе лицима са посебним потребама у простору, најмање 10% места од укупног броја места за паркирање.

Стајалишта јавног превоза

На стајалиштима јавног превоза, предвидети плато (перон) за пешаке ширине најмање 200cm, а на стајалиштима у близини школских објеката ширине најмање 300 cm.

Прилази до објеката

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

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

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

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

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 подручју Плана налазе се следећа непокретна културна добра:

Споменици културе од изузетног значаја:

1. Спомен музеј "12 фебруар" - логор на Црвеном Крсту;

Споменици културе од великог значаја:

2. Нишка Тврђава;
3. Зграда старог начелства - зграда Универзитета;

Споменици културе:

4. Зграда Историјског архива у Нишкој Тврђави;
5. Спомен костурница стрељаним и вешаним родољубима и учесницима Топличког устанка 1917. године у рову Нишке Тврђаве;
6. Зграда Хранта Мумџијана – грчки конзулат;

Просторна културно – историјска целина

1. Комплекс Дуванске индустрије у Нишу.

Такође, према условима Завода за заштиту споменика културе Ниш (допис бр. 560/3 од 16.12.2010. године), на планском подручју евидентиран је већи број објеката и локалитета који су уведени процес проглашења за непокретна културна добра.

Евидентирани објекти:

1. Булевар 12. Фебруар бр. 15 и 21.
2. Пријепољска 10 и 12б
3. Шуматовачка 10,10а,1,5
4. 12 Фебруар 42,42а
5. Трг Братства и јединства (Универзитетски трг) 1,3,3а,5
6. Ђуке Динића 1,3а
7. Кеј Мике Палигорића 4,6,8,12,16
8. Добричка 1,1а
9. Франца Розмана 2
10. Пуковника Рајевског 1а,2а
11. Зеке Буљубаше 1,7/1
12. Владимира Гортана 2,2а,2б,4,4а,8
13. Шуматовачка 4,8,38,44,26,30
14. Добричка б
15. Анете Андрејевић 17
16. Кеј Мике Палигорића 6,12.

Археолошка налазишта и локалитети:

1. Коњичко гробље на простору Пантелејске касарне;
2. Мали Рибник и Велики Рибник;
3. Археолошки локалитети у саставу споменика културе Нишка Тврђава:
 - Нишка Тврђава - више локалитета унутар бедема Тврђаве (терме, античка улица, византијски објекти, итд.);
 - Градско поље (северно, северозападно и североисточно подручје изван бедема Тврђаве) - антички објекат из Константиновог периода;
 - Гласија - западни сектор (аутобуске станице и ОШ "Вук Караџић")- средњи век, византија, антика;
 - Југозападни сектор (простор који је се налази југозападно од Тврђаве)- турски период, средњи век, византија, антика;
 - Југоисточни сектор (простор који се налази југоисточно од Тврђаве): турски период, средњи век, византија, антика;
 - Источни сектор (простор источно од Тврђаве до Градског поља на северу): турски период, средњи век, византија, антика;

10.1.7. Мере енергетске ефикасности изградње

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

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

Одредбе овог правилника не примењују се на: зграде за које се не издаје грађевинска дозвола; зграде које се граде на основу привремене грађевинске дозволе, као и зграде које се граде на основу грађевинске дозволе за припремне радове; радионице, производне хале, индустријске зграде које се не греју и не климатизују.

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

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

Урбанистичке мере заштита од пожара

Заштита од пожара у редовним условима вршиће се путем противпожарних преградака, а интервенције ће се реализовати коришћењем водохидраната из водоводне мреже, као и из водозахвата, а у производним и радним срединама путем система Цб и Ц9.

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

- објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09);
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник СРС", бр. 44/77, 45/85 и 18/89);
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 7/84);
- објектима мора бити обезбеђен приступ за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95);
- предвидети хидрантску мрежу према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 30/91);
- реализовати објекте у складу са Одлуком о плану заштите од пожара општине Ниш ("Међуопштински сл. лист", бр. 18/83);
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 53 и 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", 11/96);
- уколико се планира изградња електроенергетских објеката и постројења, исти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ", бр. 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ", бр. број 37/95);
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета ("Сл. лист СФРЈ", број 16/86 и 28/89)
- системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", број 87/93),

- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", број 45/85),
- обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међуспратне таванице, челичних елемената...), сходно ЈУС У.Ј1 240,
- предвидети поделу објеката у пожарне сегменте и секторе, поједине просторије посебно пожарно издвојити (технички блок, вентилационе коморе, електроенергетски блок, машинске просторије лифта, посебне специфичне просторије, просторије са стабилним инсталацијама за гашење пожара, магацине, администрацију и сл.),
- реализовати објекте у складу са техничким препорукама ЈУС ТП 21:2003,
- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста,
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", број 21/90),
- обезбедити сигурну евакуацију употребом негоривих материјала (ЈУС У.Ј1.050) у обради ентеријера и конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар, постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања,
- гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Сл. лист СЦГ", број 31/2005),
- уколико се предвиђа гасификација комплекса, реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Сл. лист СФРЈ", 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 материјалима, 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).

За предметни План прибављено је обавештење од Министарства унутрашњих послова – Сектора за ванредне ситуације – Управа за ванредне ситуације у Нишу, 07/10 бр. 217-441/10 од 04.06.2010. године.

Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода и ратних дејстава

Ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, становништво, односно запослени, материјална и културна добра склањају се у склоништа и друге заштитне објекте.

Склоништа градити као двонаменске објекте, а капацитет, микролокација, отпорност и мирнодопска намена ће се дефинисати ближим условима за склоништа које одређује Јавно предузеће за склоништа.

Склоништа по правилу треба да су укопана или полуукопана, на најнижој подземној етажи објекта. Тачан положај склоништа одредиће орган надлежан за послове урбанизма, на начин да резервни излаз не буде у зони зарушавања, а да одстојање улаза у склониште до најудаљенијег места са кога се полази у склониште не износи више од 250m (полупречник гравитације).

У случају непостојања техничких могућности за изградњу склоништа (висок ниво подземне воде, радови реконструкције, доградње и надзиђивања, заузетост парцеле те немогућност изградње резервних излаза ван зоне зарушавања и сл.), инвеститор коме је утврђена обавеза, може бити ослобођен изградње склоништа, сходно чл. 64. став 1. Закона о ванредним ситуацијама, решењем "Јавног предузећа за

склоништа", уз претходно прибављено мишљење органа надлежног за послове урбанизма. У том случају инвеститор има обавезу уплате накнаде за изградњу и одржавање склоништа у висини 2% вредности грађевинског дела објекта.

Надлежни орган за издавање дозволе издаће грађевинску дозволу за изградњу објекта у коме се не гради склониште само уколико инвеститор приложи доказ о плаћеној накнади за изградњу и одржавање склоништа.

Сходно члану 65. став 4. Закона о ванредним ситуацијама, Орган надлежан за издавање грађевинске дозволе не може да изда грађевинску, односно употребну дозволу за објекат за који се гради склониште, уколико нису испуњени прописани посебни услови за изградњу, односне употребу склоништа.

Инвеститор је обавезан да сходно члану 64. став 4. Закона о ванредним ситуацијама, изграђено склониште у року 15 дана преда на управљање и одржавање Јавном предузећу за склоништа.

Приликом израде пројектне документације за склониште обавезно се придржавати одредаба важећег правилника о техничким нормативима за склоништа.

Правила за изградњу склоништа према врсти изградње дата су у табели 5.

<p>АУТОБУСКА СТАНИЦА ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА</p>	<p>Приликом изградње аутобуске и железничке станице, број места за склањање утврдити на основу 1/5 броја запослених и 1/5 броја путника који се просечно у једном сату затекну на аутобуској, односно железничкој станици. Заштиту становништва планирати у склоништима допунске заштите отпорности 50кРа, за капацитет до 50 особа. За капацитет преко 50 особа, заштиту планирати у склоништима основне заштите, отпорности 100-200 кРа. Изузетно обавеза према склоништима се може регулисати уплатом накнаде за изградњу и одржавање склоништа у износу 2% грађевинског дела објекта. Сви постојећи објекти који се у складу са планом надзиђују или дограђују имају обавезу уплате накнаде за изградњу склоништа у износу 2% грађевинског дела објекта.</p>
<p>ОБРАЗОВАЊЕ Основно образовање Средње образовање Високо образовање Дом студената Вртић</p>	<p>Број места за склањање за објекте основног, средњег и високог образовања, дом студената и вртић утврдити на основу 1/5 броја запослених и 1/5 броја ученика, односно студената или деце, према капацитету у једној смени у основној, средњој или високошколској установи и дому студената и вртићу. Заштиту становништва планирати у склоништима основне или допунске заштите. За капацитет склоништа до 50 особа градити склоништа допунске заштите отпорности 50 кРа, а за капацитет преко 50 особа, склониште основне заштите отпорности 100-200 кРа.</p>
<p>ЗДРАВСТВО Здравствена станица</p>	<p>Приликом изградње објеката у функцији здравствене заштите број места за склањање утврдити на основу 1/5 запослених и 1/5 пацијената који се према капацитету здравствене установе могу у њу сместити. Заштиту планирати у склоништима основне и допунске заштите. За капацитет склоништа до 50 особа градити склоништа допунске заштите отпорности 50 кРа а за капацитет преко 50 особа склониште основне заштите отпорности 100-200 кРа.</p>
<p>ОБЈЕКТИ КУЛТУРЕ СПОРТСКО- РЕКРЕАТИВНИ ЦЕНТАР</p>	<p>Приликом изградње објеката у функцији културе и спорта и рекреације, број места за склањање, утврдити на основу 2/3 запослених у најбројнијој смени. Заштиту планирати у склоништима основне и допунске заштите. За капацитет склоништа до 50 особа градити склоништа допунске заштите отпорности 50 кРа, а за капацитет преко 50 особа, склониште основне заштите отпорности 100-200 кРа.</p>
<p>КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ</p>	<p>Нема посебних услова у погледу изградње склоништа за комуналне објекте уколико није предвиђено задржавање људи.</p>

<p>СТАНОВАЊЕ УМЕРЕНИХ ГУСТИНА У ГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ</p> <p>СТАНОВАЊЕ ВЕЛИКИХ ГУСТИНА</p> <p>СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА</p> <p>ПОСЛОВНО-СТАМБЕНА ЗОНА</p> <p>СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ</p>	<p>Заштиту становништва планирати у породичним склоништима отпорности 50 kPa капацитета за број чланова домаћинства, а најмање за 3 лица и кућним склоништима допунске заштите отпорности 50kPa, капацитета мах за 50 особа.</p> <p>Изузетно обавеза према склоништима се може регулисати уплатом накнаде за изградњу и одржавање склоништа у износу 2% грађевинске вредности објекта.</p> <p>За зоне вишепородичног становања, великих и средњих густина, пословно-стамбену зону и социјално становање, приликом изградње стамбених зграда бруто грађевинске површине до 5000м² планирати изградњу кућних склоништа допунске заштите, отпорности 50 kPa, чији капацитет не може бити већи од 50 особа по склоништу.</p> <p>За објекте преко 5000м² бруто грађевинске површине или блокове ,заштиту планирати у блоковским склоништима основне заштите, отпорности 100-200kPa капацитета мах 300 особа. Број места за склањање утврдити на начин да се за 50м² БРГП обезбеди једно место за склањање. За пословне просторе број места за склањање утврдити на основу 2/3 запослених.</p> <p>Изузетно обавеза према склоништима се може регулисати уплатом накнаде за изградњу и одржавање склоништа у износу 2% грађевинске вредности објекта.</p> <p>Сви постојећи објекти који се, у складу са планом, надзиђују и дограђују имају обавезу уплате накнаде за изградњу склоништа у зносу од 2% грађевинске вредности објекта који се дограђује.</p>
<p>ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ</p>	<p>Приликом изградње пословно-трговинског комплекса, пословно-производно-трговинског комплекса и објеката у индустријској и радној зони, заштиту планирати у склоништима допунске и основне заштите, а број места утврдити на основу 2/3 укупног броја запослених. За капацитет до 50 особа, градити склониште допунске заштите, отпорности 50 kPa, а за капацитет преко 50 особа градити склониште основне заштите, отпорности 100-200 kPa.</p>
<p>ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ</p>	<p>Изузетно обавеза према склоништима се може регулисати уплатом накнаде за изградњу и одржавање склоништа у износу 2% грађевинске вредности објекта.</p>

Табела 5. Правила за изградњу склоништа према врсти изградње.

10.1.9. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Препарцелација се може вршити на основу пројекта препарцелације у циљу образовања једне или више грађевинских парцела од већег броја катастарских парцела, уколико новоформиране грађевинске парцеле испуњавају услове утврђене овим Планом.

Парцелација се може вршити на основу пројекта парцелације, у циљу образовања већег броја грађевинских парцела од једне катастарске парцеле, на начин и под условима утврђеним у овом Плану.

Исправка граница суседних парцела се може вршити на основу пројекта препарцелације, на захтев власника, односно закупца катастарске парцеле, припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове грађевинске парцеле, под условом да је таква промена у складу условима за образовање грађевинске парцеле датим у овом Плану.

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

Парцелација, препарцелација и исправка граница парцела врше се у складу са условима за образовање грађевинске парцеле који су дати у Плану за сваку зону посебно, у поглављу 10.2. Правила грађења.

10.2. Правила грађења

Правила грађења дата су по наменама грађевинског земљишта у обухвату Плана. Дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле и основ су за издавање локацијске и грађевинске дозволе за грађевинско земљиште обухваћено Планом, осим за подручја за која је одређена обавеза израде планова детаљне регулације.

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

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

Уколико, приликом спровођења Плана, недостају неки елементи и подаци, могу се превазићи применом Правилника од стране надлежне управе за планирање и изградњу.

Код изградње објеката у непрекинутом и прекинутом низу било које врсте изградње, нагиби кровних равни код косих кровова морају бити усмерени ка саобраћајници и дворишту, а не према суседима, ради несметаног одводњавања воде. Ова одредница не односи се на равне кровове.

10.2.1 Правила грађења по наменама грађевинског земљишта

1. образовање

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У овој зони могу се градити објекти у функцији образовања и смештаја студената, који су дефинисани за сваку функцију појединачно (основно образовање, средње образовање, више и високо образовање и дом студената) на графичком приказу П1) Границе плана, планираног грађевинског подручја са претежном наменом површина.

Комплекс "култура и образовање" у целини 5, подразумева простор прилагођен одржавању културно-образовних манифестација на отвореном, који мора бити адекватно уређен: поплочан, озелењен, опремљен урбаним мобилијаром.

Као допунска намена могућа је изградња објеката у функцији културе, здравства, спорта и рекреације, социјалне заштите, становања у функцији делатности објекта (домар).

Забрањена је изградња објеката у функцији становања и производне делатности.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Комплекси су дефинисани регулационим линијама према површинама остале и друге јавне намене.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ ПЗ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Удаљеност објекта од осталих граница грађевинске парцеле износи минимално 3,50m.

Исподи на објекту не смеју прећи регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 60%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 2,2.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност између објеката износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 5m (не односи се на помоћне објекте).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели намењеној за основно и средње образовање, поред изградње објекта школе дозвољена је изградња изградња физкултурне сале и отворених спортских терена.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање.

Паркинг-простор за мирујући саобраћај обезбеђује се у оквиру парцеле према нормативу за:

- основне и средње школе: 1 паркинг место на једну учионицу;
- високе школе и факултете: 1 паркинг место на 1 до 3 запослених.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

2. Вртић

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Дозвољена је изградња вртића.

Као допунске намене могуће су административне услуге и становање у функцији делатности објекта (домар).

Забрањена је изградња објеката у функцији становања и производне делатности.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела за вртић дефинисана је регулационим линијама према површинама друге јавне и остале намене.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница дефинисан је грађевинском линијом (графички приказ ПЗ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Минимална удаљеност објеката од осталих граница грађевинске парцеле износи 3,50m.

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију највише 1,60m, а не смеју прећи регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 50%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 1,6.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи до П+2.

Највећа дозвољена висина објеката износи 15m.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност између објеката износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 5m (не односи се на помоћне објекте).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградња других објеката на парцели за вртић није дозвољена.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање.

Паркинг простор обезбеђује се у оквиру грађевинске парцеле према нормативу 15 паркинг места на 1000 m² корисне површине простора.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

3. Здравствена станица

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У овој зони могу се градити здравствене станице.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела за здравствену станицу одређена је регулационом линијом према површинама друге јавне и остале намене.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на регулациону линију јавних саобраћајних површина одређен је грађевинском линијом (графички приказ ПЗ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Минимална удаљеност објекта од осталих граница грађевинске парцеле износи 3,50m.

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију највише 1,60m, а не смеју прећи регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 70%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 2,4.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи П+4. Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Највећа дозвољена висина објеката износи 20m.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 5m (не односи се на помоћне објекте).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградња других објеката на парцели за здравствену станицу није дозвољена.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину.

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, према нормативу 30 паркинг места на 1000 m² корисне површине простора.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

4. Спорт и рекреација

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У овој зони могу се градити објекти у функцији спорта и рекреације.

Као допунске намене могуће су трговина, угоститељство, здравство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге, осим у деловима целине 5 (спортско-рекреативни центар према Улици Александра Медведева и спортски терени поред бедема Тврђаве).

Забрањена је изградња објеката у функцији становања и производне делатности.

У целини 5, спортско-рекреативни центар према Улици Александра Медведева и спортски терени поред бедема Тврђаве намењени су спортско-рекреативним теренима на отвореном, са пратећим урбаним мобилијаром, без спортско-рекреативних и других објеката.

Део целине 5, југоисточно од бедема Тврђаве, планиран је за тениске терене са могућим допунским наменама у оквиру дозвољеног индекса изграђености и заузетости.

У оквиру Тврђаве, на делу Западног платоа, предвиђена је рекреација на травнатим теренима, до почетка археолошких ископавања.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ ПЗ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Минимална удаљеност објекта од осталих граница грађевинске парцеле износи 3,50m.

Исподи на објекту не смеју прећи регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 60%, осим у целини 5 (Тврђава са околином). У целини 5, за подручје тениских терена, највећи дозвољени индекс заузетости износи 2% (за објекте, не рачунајући терене).

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 2,1, осим у целини 5 (Тврђава са околином). У целини 5, за подручје тениских терена, највећи дозвољени индекс изграђености износи 0,02 (за објекте, не рачунајући терене).

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи до П+3, осим у целини 5 (Тврђава са околином) где износи П+1. Могућа је изградња подземних етажа, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Највећа дозвољена висина објеката износи 25m, осим у целини 5 (Тврђава са околином) где износи 9m.

Најмања дозвољена међусобну удаљеност објеката

Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 5m (не односи се на помоћне објекте).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели могу се градити пратећи објекти (свлачионице, трибине, и др.).

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину.

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, према нормативу 1 паркинг место на 10 гледалаца и 1 паркинг место за аутобусе на 100 гледалаца.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 3 m.

5. Управа и државни органи

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У овој зони могу се градити објекти у функцији управе, државних органа, поште, комуналне администрације, здравства.

Као допунска намена могуће су комерцијалне и административне услуге.

Забрањена је изградња објеката у функцији становања и производне делатности.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле одређене су регулационим линијама према површинама друге јавне и остале намене.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ ПЗ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Минимална удаљеност објекта од осталих граница грађевинске парцеле износи 3,50m.

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију највише 1,60m, а не смеју прећи регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле износи 70%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи до 2,1.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност и висина објеката износи до П+3. Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Највећа дозвољена висина објеката износи 18 m.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 5m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Комплекс управе и државних органа може чинити више објеката. Габарит објекта може бити различитог облика (разуђен, угаони, атријумски и др.) и различите спратности, до прописаних параметара. Изградња помоћних објеката није дозвољена.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину.

Паркинг простор потребно је обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, према нормативу 30 паркинг места на 1000 m² корисне површине простора.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

6. Зелена пијаца

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У овој зони могу се градити објекти у функцији зелене пијаце.

Као допунска намена могуће су трговина, угоститељство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге.

Забрањена је изградња објеката у функцији становања и производне делатности.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела за пијацу дефинисана је регулационом линијом према површинама друге јавне и остале намене.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Минимално растојање објеката од граница грађевинске парцеле износи 3,50m.

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.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 70%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 2,1.

Највећа дозвољена спратност и висину објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи П+1.

Највећа дозвољена висина објеката износи 12 m.

Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Комплекс пијаце може чинити више објеката. Габарит објекта може бити различитог облика (разуђен, угаони, атријумски и др.) и различите спратности, до прописаних параметара.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, према нормативу 250 паркинг места на 1000 m² корисне површине простора.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати транспарентном оградом висине до 2,10m.

7. Гробље

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На парцели се могу градити објекти у функцији сахрањивања.
Као допунска намена могуће су трговина и административне услуге.
Све остале намене су забрањене.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела за гробље дефинисана је регулационом линијом према површинама друге јавне и остале намене.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Минимална удаљеност објеката од граница грађевинске парцеле износи 3,50m.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 10%.
Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 0,10.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи до II.
Највећа дозвољена висина објеката износи 5m.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели могу се градити пратећи објекти (управни објекти, објекти за верске обреде, чесме).

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Паркинг простор се обезбеђује у оквиру грађевинске парцеле према нормативу 5 паркинг места на 1000m² површине комплекса.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 2,1 m.

Остали услови за изградњу

Дозвољено је сахрањивање у три нивоа.

Гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу ширине минимално 3m.

8. Становање великих густина у градском подручју

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У овој зони могу се градити стамбени објекти.

Могућа је изградња објеката у функцији социјалног становања.

Као допунска намена могући су: пословање, комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, култура, објекти дечје и социјалне заштите, верски објекти.

Забрањена је изградња производних објеката и складишта, као и делатности које имају негативних утицаја на животну средину.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Минимална површина грађевинске парцеле износи 600m² (минимално 500m² за социјално становање).

Најмања ширина грађевинске парцеле за слободностојеће објекте износи 20m, за објекте у прекинутом низу је 15m, а за објекте у непрекинутом низу 12m.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ ПЗ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Објекти могу бити слободностојећег типа (објекат не додирује границе суседних парцела), могу се постављати у прекинутом низу (објекат додирује једну бочну страну парцеле) и у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне стране парцеле).

Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта слободностојећег типа изградње од граница суседних бочних грађевинских парцела и објекта у прекинутом низу од границе суседне грађевинске парцеле коју не додирује (бочно) износи 3,5m.

У случају изградње објеката у непрекинутом низу, објекти се постављају до граница суседних (бочних) парцела, осим првог и последњег објекта непрекинутог низа који су од граница суседних (бочних) парцела које не додирују удаљени минимално 3,5m.

За изграђене објекте чије је растојање мање од 3,5m, не могу се на суседним странама предвиђати отвори просторија за становање (као и атељеа и пословних просторија), а могу се предвиђати отвори за помоћне просторије (купатила, оставе, ходнике и слично).

Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта било ког типа изградње до границе са суседом у задњем делу дворишта износи половину висине вишег објекта уколико нема отвора (осим отвора за осветљење помоћних просторија, као што су купатила, wc-и, оставе, ходници, степенишни простори, и сл), али не може бити мање од 5m.

Код изградње објеката у непрекинутом, односно прекинутом низу, обавеза је предвидети пасаж ради уласка у задњи део дворишта. Минимална ширина пасажа износи 4m. Минимална висина пасажа код вишеспратних вишепородичних објеката је висина која омогућује пролаз противпожарног возила, у складу са важећим Правилником.

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију највише 1,6m, али не смеју прећи регулациону линију. Испаци на објекту могу прелазити грађевинску линију када се иста поклапа са регулационом, највише 1,2m и то на висини већој од 4m.

Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 70% (односно 80% за социјално становање).

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 4,2 (односно 3,6 за социјално становање).

Највећа и најмања дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи П+6. Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Највећа дозвољена висина објеката износи 27m.

Минимална спратност објеката износи П+4.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност нових слободностојећих и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни објекти) износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину висине вишег објекта уколико објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе за осветљење (стамбених просторија, атељеа и пословних просторија), осим отвора за помоћне просторије. У оба случаја удаљеност између објеката не може бити мања од 5m (осим објеката у непрекинутом и прекинутом низу који се постављају до граница суседа). Ова одредница се не односи на удаљеност од помоћних објеката. У случају да на суседној парцели нема објеката, минимална удаљеност објекта од границе те парцеле износи осмину његове висине ако нема отворе за стамбене просторије, односно четвртину висине уколико има отворе.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 5m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија (као и атељеа и пословних просторија).

Удаљеност објекта од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4m (не односи се на помоћне објекте).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели не могу се градити други објекти.

До привођења простора планираној намени према Плану, на постојећим објектима могуће је вршити адаптацију, санацију, инвестиционо одржавање, текуће одржавање и рестаураторске, конзерваторске и радове на ревитализацији културних добара.

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

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину.

Паркинг простор се обезбеђује на грађевинској парцели, изван површине јавног пута, према нормативу: на сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70m² корисне површине пословног простора.

За социјално становање предвидети 1 паркинг место на два стана.

Ограђивање парцеле

Парцеле се, по правилу, не ограђују. Могуће је ограђивати парцеле живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40 m.

9. Становање средњих густина у градском подручју

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У овој зони могу се градити стамбени објекти.

Могућа је изградња објеката у функцији социјалног становања.

Као допунске намене могуће су: пословање, комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, култура, објекти дечје и социјалне заштите, верски објекти.

Забрањена је изградња производних објеката и складишта, као и делатности које имају негативних утицаја на животну средину.

Услови за формирање грађевинске парцеле

За изградњу објеката спратности од П+3 до П+4 важе следећи параметри:

- минимална површина грађевинске парцеле износи 600m^2 (минимално 500m^2 за социјално становање);

- најмања ширина грађевинске парцеле за слободностојеће објекте износи 20m, за објекте у прекинутом низу је 15m, а за објекте у непрекинутом низу 12m.

За објекте спратности до П+2+Пк важе следећи параметри:

- минимална површина грађевинске парцеле износи: 300m^2 за слободностојећи објекат, 400m^2 (две по 200m^2) за двојни објекат, 150m^2 за објекат у непрекинутом низу, 130m^2 за полуатријумски објекат и 200m^2 за објекат у прекинутом низу; минимална ширина грађевинске парцеле износи: 10,00m за слободностојећи објекат; 16,00m (две по 8,00m) за двојни објекат; 5,00m за објекат у непрекинутом низу.

За целине 6 (Насеље "Београд-мала") – локација северно од планиране школе и 8 (Целина северно од комплекса посебне намене "Кнез Михајло"), минимална површина грађевинске парцеле износи 600m^2 .

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ ПЗ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Објекти могу бити слободностојећег типа (објекат не додирује границе суседних парцела), могу се постављати у прекинутом низу (објекат додирује једу бочну страну парцеле) и у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне стране парцеле).

За објекте спратности од П+3 до П+4, најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта слободностојећег типа изградње од граница суседних бочних грађевинских парцела и објекта у прекинутом низу од границе суседне грађевинске парцеле коју не додирује (бочно) износи 2,5m.

У случају изградње објеката у непрекинутом низу спратности од П+3 до П+4, објекти се постављају до граница суседних (бочних) парцела, осим првог и последњег објекта непрекинутог низа који су од граница суседних (бочних) парцела које не додирују удаљени минимално 2,5m.

За изграђене објекте чије је растојање мање од 2,5m, не могу се на суседним отворима предвиђати отвори просторија за становање (као и атељеа и пословних просторија), а могу се предвиђати отвори за помоћне просторије (купатила, оставе, ходници и сл.).

Код изградње објеката у непрекинутом, односно прекинутом низу, обавеза је предвидети пасаж ради уласка у задњи део дворишта, а ширина истог не може бити мања од 4m за вишеспратне вишепородичне објекте, а за остале врсте објеката не мање од 3m. Минимална висина пасажа код вишеспратних вишепородичних објеката је висина која омогућује пролаз противпожарног возила, у складу са важећим Правилником.

Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта било ког типа изградње до границе са суседом у задњем делу дворишта износи половину висине вишег објекта уколико нема отвора (осим отвора за осветљење помоћних просторија, као што су купатила, wc-и, оставе, ходници, степенишни простори, и сл), али не може бити мање од 5m.

За спратност објеката до П+2+Пк, важе следећи параметри:

- најмање дозвољено растојање најистуреније тачке стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

1. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5m;
2. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5m;
3. двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4m;
4. у непрекинутом низу до граница суседних (бочних) парцела, осим првог и последњег објекта у непрекинутом низу, где износи 1,5m.

За изграђене објекте чије је растојање мање од претходно прописаног, не могу се на суседним странама предвиђати отвори просторија за становање (као и атељеа и пословних просторија).

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију највише 1,60m, али не смеју прећи регулациону линију. Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију, када се иста поклапа са регулационом линијом највише 1,2m, и то на висини већој од 4m. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

За парцеле веће од 600m² важе параметри:

- највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 60% (односно 70% за социјално становање).

- највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 3,2.

За парцеле до 600m² и за део целине 5 (Тврђаве са околином) према згради Универзитета (за низ парцела према Улици Добричкој и низ парцела према Улици Шуматовачкој између Улице Анете Андрејевић и Улице Франца Розмана) важе параметри:

- највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи до 50%;

- највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 1,6 за парцеле површине до 400m², а 1,2 за парцеле површине преко 400m².

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

За парцеле веће од 600m², највећа дозвољена спратност објеката износи П+4, а највећа дозвољена висина објеката износи 20m.

За парцеле мање од 600 m², највећа дозвољена спратност објеката износи П+2+Пк, а највећа дозвољена висина објеката износи 12m.

У целини 5 (Тврђаве са околином) важе следећи параметри:

- према згради Универзитета: за низ парцела према Улици Добричкој и низ парцела према Улици Шуматовачкој између Улице Анете Андрејевић и Улице Франца Розмана, максимална висина објеката износи П+2, максимална дозвољена висина венца објеката је 9,5m, односно максимална висина објеката износи 12m.

- за становање средњих густина у целини 5, које није наведено у претходном ставу важе следећи параметри: максимална висина венца објеката је 12,5m, највећа дозвољена висина објеката износи 15m.

У целини 6 између Булевара 12. фебруар и планираног Булевара (по траси железничке пруге), максимална спратност објеката износи П+3, максимална висина објеката износи 18m.

Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност нових слободностојећих и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни објекти) износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину висине вишег објекта уколико објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе за осветљење (стамбених просторија, атељеа и пословних просторија), осим отвора за помоћне просторије. У оба случаја удаљеност између вишепородичних објеката не може бити мања од 5m (осим објеката у непрекинутом и прекинутом низу који се постављају до граница суседа). Ова одредница се не односи на удаљеност од помоћних објеката.

За изграђене вишепородичне објекте који су међусобно удаљени мање од 5m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Удаљеност објекта од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4m (не односи се на помоћне објекте).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели није дозвољена изградња другог објекта, осим гаража.

Максимална спратност помоћних објеката износи II, а максимална висина 3m. Удаљеност помоћних објеката од регулационе линије саобраћајница одређена је грађевинском линијом (графички приказ ПЗ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Минимална удаљеност најистурније тачке помоћног објекта ка међи суседа од линије суседне грађевинске парцеле износи 1m. Удаљеност помоћног објекта од линије суседне грађевинске парцеле може бити и мања од 1m, по претходно прибављеној сагласности власника суседне грађевинске парцеле.

Удаљеност помоћног објекта од другог стамбеног или пословног објекта може бити најмање 2,5m, односно 4m, уколико је његов зид наспраман отвору за дневно осветљење стамбеног или пословног објекта. Прописана растојања не представљају услов за изградњу (главног) стамбеног или пословног објекта на суседној парцели.

Вода са кровне површине помоћног објекта не сме се сливати у парцелу суседног објекта.

До привођења простора планираној намени према Плану, на постојећим објектима могуће је вршити адаптацију, санацију, инвестиционо одржавање, текуће одржавање и рестаураторске, конзерваторске и радове на ревитализацији културних добара.

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

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину.

Паркинг простор се обезбеђује на грађевинској парцели, изван површине јавног пута, према нормативу: на сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70m² корисне површине пословног простора (за социјално становање 1 ПМ на два стана).

Ограђивање парцеле

Парцеле се, по правилу, не ограђују. Могуће је ограђивати парцеле живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,4m.

10. Становање умерених густина у градском подручју

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У овој зони могу се градити стамбени објекти.

Могућа је изградња објеката у функцији социјалног становања.

Као допунске намене могуће су: пословање, комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, култура, објекти дечје и социјалне заштите, верски објекти.

Забрањена је изградња производних објеката и складишта, као и делатности које имају негативних утицаја на животну средину.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Минимална површина грађевинске парцеле износи:

- 300m² за слободностојећи објекат,
- 400m² (две по 200m²) за двојни објекат,
- 150m² за објекат у непрекинутом низу,
- 130m² за полуатријумски објекат и
- 200m² за објекат у прекинутом низу.

Минимална ширина грађевинске парцеле износи:

- 10,00m за слободностојећи објекат;
- 16,00m (две по 8,00m) за двојни објекат;
- 5,00m за објекат у непрекинутом низу.

У случају изградње објеката за социјално становање минимална површина грађевинске парцеле износи

- 250-300m² за слободностојећи објекат;
- 80-150m² за објекат у непрекинутом низу.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ ПЗ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Објекти могу бити слободностојећег типа (објекат не додирује границе суседних парцела), могу се постављати у прекинутом низу (објекат додирује једу бочну страну парцеле) и у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне стране парцеле).

Најмање дозвољено растојање најистуреније тачке стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

1. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5m;
2. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5m;
3. двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4m;
4. у непрекинутом низу до граница суседних (бочних) парцела, осим првог и последњег објекта у непрекинутом низу, где износи 1,5m.

За изграђене објекте чије је растојање мање од претходно прописаног, не могу се на суседним странама предвиђати отвори просторија за становање (као и атељеа и пословних просторија). Ово правило се не односи на отворе за помоћне просторије (wc-е, купатила, оставе, ходнике и сл.).

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију највише 1,60m, али не смеју прећи регулациону линију. Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију, када се иста поклапа са регулационом линијом највише 1,2m, и то на висини већој од 4m. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи до 50%, осим за социјално становање где износи до 80%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи:

- 1,6 за парцеле површине до 400m²,
- 1,2 за парцеле површине преко 400m²;
- 1,6 за социјално становање.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи до П+2+Пк (за социјално становање до П+2). Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Највећа дозвољена висина објеката износи 14 m за спратност до П+2+Пк, а за спратност до П+1+Пк и за социјално становање 12m.

У насељу Бранко Бјеговић, због уске регулационе ширине саобраћајница, препоручује се максимална спратност објеката до П+1+Пк.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност нових објеката, осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу је 4 m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

За изграђене породичне стамбене објекте чија је међусобна удаљеност мања од 4m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4m (не односи се на помоћне објекте).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели није дозвољена изградња другог објекта.

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, летње кухиње и слично) у оквиру прописаних параметара заузетости и изграђености грађевинске парцеле.

Максимална спратност помоћних објеката износи П, а максимална висина 3m. Удаљеност помоћних објеката од регулационе линије саобраћајница одређена је грађевинском линијом (графички приказ ПЗ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Минимална удаљеност најистурније тачке помоћног објекта ка међи суседа од линије суседне грађевинске парцеле износи 1m. Удаљеност помоћног објекта од линије суседне грађевинске парцеле може бити и мања од 1m, по претходно прибављеној сагласности власника суседне грађевинске парцеле.

Удаљеност помоћног објекта од другог стамбеног или пословног објекта може бити најмање 2,5m, односно 4m, уколико је његов зид наспраман отвору за дневно осветљење стамбеног или пословног објекта. Прописана растојања не представљају услов за изградњу (главног) стамбеног или пословног објекта на суседној парцели.

Вода са кровне површине помоћног објекта не сме се сливати у парцелу суседног објекта.

До привођења простора планираној намени према Плану, на постојећим објектима могуће је вршити адаптацију, санацију, инвестиционо одржавање, текуће одржавање и рестаураторске, конзерваторске и радове на ревитализацији културних добара.

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

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину.

Паркинг простор се обезбеђује на грађевинској парцели, изван површине јавног пута, према нормативу: на сваки стан једно паркинг место и једно паркинг место на 70m^2 корисне површине пословног простора.

За социјално становање предвидети паркинг-простор према нормативу: 1 паркинг место на два стана.

Ограђивање парцеле

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

Ограде се постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

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

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

Посебни услови за изградњу објеката

У целини 5 (Тврђаве са околином) објекти на угловима улица, поред дефинисане спратности, могу да имају карактеристичан угаони кровни елемент (кула и сл.).

11. Пословно-стамбена зона

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У пословно-стамбеној зони доминантна намена су становање и пословање. Пословни простор је обавезан у приземљу, на целокупном подручју Плана у пословно-стамбеној зони, осим у Улици Анете Андрејевић – прилаз (не укључује парцеле које излазе на Булевар 12. фебруар и Улицу Анете Андејевић за које је обавезан). Обавезни су одвојени улази за стамбени и пословни део.

За пословно-стамбену зону у целини 5 (Тврђаве са околином) према улици Ђуке Динић и Универзитетском тргу доминантна намена у приземљу су услужне делатности: пекара, кафетерија, посластичара и радње са старим занатима-обућар, кујунџар, крзнар и сл. (карактеристичне за стари Ниш из турског периода).

Као допунске намене могуће су: здравство, образовање, култура, објекти дечје и социјалне заштите.

Забрањена је изградња производних објеката и складишта, као и делатности које имају негативних утицаја на животну средину.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу објеката спратности П+3 и П+4 износи 450m^2 .

За грађевинске парцеле површине од $450\text{--}600\text{m}^2$ и веће од 600m^2 најмања ширина парцеле је:

- за слободностојеће објекте 20m;
- за објекте у прекинутом низу 15m.

У изграђеним зонама, парцела може површину мању од 450m^2 за спратности до П+2+Пк и тада важе следећи услови:

- 1) Минимална површина грађевинске парцеле износи:
 - 300m^2 за слободностојећи објекат,

- 400m² (две по 200 m²) за двојни објекат,
 - 150m² за објекат у непрекинутом низу,
 - 130m² за полуатријумски објекат и
 - 200m² за објекат у прекинутом низу.
- 2) Минимална ширина грађевинске парцеле је:
- 10,00m за слободностојећи објекат;
 - 16,00m (две по 8,00m) за двојни објекат;
 - 5,00m за објекат у непрекинутом низу.

Низови објеката у целини 5 (Тврђаве са околином) према ул. Ђуке Динић и према Универзитетском тргу представљају вредну амбијенталну целину, чије урбанистичке карактеристике треба очувати. Укрупњавање парцела дозвољава се само у случајевима где се због облика парцеле не може на рационалан начин организовати унутрашњи простор, уз поштовање урбанистичких параметара за део у коме се налазе.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ ПЗ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Објекти могу бити слободностојећег типа (објекат не додирује границе суседних парцела), могу се постављати у прекинутом низу (објекат додирује једу бочну страну парцеле) и у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне стране парцеле).

За објекте спратности од П+3 до П+4, најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта слободностојећег типа изградње од граница суседних бочних грађевинских парцела и објекта у прекинутом низу од границе суседне грађевинске парцеле коју не додирује (бочно) износи 2,5m.

У случају изградње објеката у непрекинутом низу спратности од П+3 до П+4, објекти се постављају до граница суседних (бочних) парцела, осим првог и последњег објекта непрекинутог низа који су од граница суседних (бочних) парцела које не додирују удаљени минимално 2,5m.

За изграђене објекте чије је растојање мање од 2,5m, не могу се на суседним отворима предвиђати отвори просторија за становање (као и атељеа и пословних просторија), а могу се предвиђати отвори за помоћне просторије (купатила, оставе, ходници и сл.).

Код изградње објеката у непрекинутом, односно прекинутом низу, обавеза је предвидети пасаж ради уласка у задњи део дворишта, а ширина истог не може бити мања од 4m за вишеспратне вишепородичне објекте, а за остале врсте објеката не мање од 3m. Минимална висина пасажа код вишеспратних вишепородичних објеката је висина која омогућује пролаз противпожарног возила, у складу са важећим Правилником.

Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта било ког типа изградње до границе са суседом у задњем делу дворишта износи половину висине вишег објекта уколико нема отвора (осим отвора за осветљење помоћних просторија, као што су купатила, wc-и, оставе, ходници, степенишни простори, и сл), али не може бити мање од 5m.

За објекте спратности до П+2+Пк важе параметри:

- Најмање дозвољено растојање најистуреније тачке стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

1. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5m;
2. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5m;
3. двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4m;

4. у непрекинутом низу до граница суседних (бочних) парцела, осим првог и последњег објекта у непрекинутом низу, где износи 1,5m.

За изграђене објекте чије је растојање мање од претходно прописаног, не могу се на суседним странама предвиђати отвори просторија за становање (као и атељеа и пословних просторија).

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију највише 1,6m, али не смеју прећи регулациону линију. Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију када се иста поклапа са регулационом линијом највише 1,2m и то на висини већој од 4m. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекси заузетости износи:

- за парцеле веће од 600m² - 60%;
- за парцеле од 450-600m² - 60%;
- за парцеле до 450m² - 60%

Највећи дозвољени индекси изграђености износи:

- за парцеле веће од 600m² - 3,2;
- за парцеле од 450-600m² - 3,2;
- за парцеле до 450m² - 2,4.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи:

- за парцеле веће од 600m² - до П+4.
- за парцеле од 450-600m² - до П+3;
- за парцеле до 450m² - до П+2+Пк.

Највећа дозвољена висина објеката износи:

- за спратност до П+4 - 20 m;
- за спратност до П+3 - 16 m;
- за спратност до П+2+Пк - 14 m.

За пословно стамбену зону у целини 5 (Тврђаве са околином) важе следећи параметри (приказано графички на прилогу П1) Границе плана, планираног грађевинског подручја са претежном наменом површина):

- према Булевару 12. Фебруар између приградске аутобуске станице и Булевара Александра Медведева, важе параметри који су дати у ставовима 1 и 2;
- према Булевару 12. Фебруар између Кеја Мике Палигорића и Улице Ђуке Динић, минимална спратност објеката износи П+2, а максимална П+4. За објекте у овој целини максимална висина венца је 16m, а максимална апсолутна висина објеката 18,5m;
- према улици Ђуке Динић и Универзитетском тргу, максимална висина венца објеката је 11m, а максимална висина објеката износи 14m;
- према згради Универзитета: Улици Шуматовачкој, Добричкој и Франца Розмана, максимална дозвољена висина венца објеката је 9,5m, а максимална висина објеката износи 12m;
- за пословно стамбену зону у деловима целине 5 који нису наведени у претходним ставовима максимална висина венца објеката износи 12,5m, највећа дозвољена висина објеката износи 15m.

За пословно-стамбену зону у целини 6 максимална спратност објеката износи П+3, максимална висина објеката износи 18m.

За пословно-стамбену зону у целини 8 максимална спратност објеката износи П+3, максимална висина објеката износи 18m.

Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Најмања међусобна удаљеност слободностојећих објеката 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 (као и атељеима и пословним просторијама). У оба случаја удаљеност не може бити мања од 4m.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4m (не односи се на помоћне објекте).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На парцели није дозвољена изградња других објеката, осим помоћних објеката (гаража).

Максимална спратност помоћних објеката износи II, а максимална висина 3m. Удаљеност помоћних објеката од регулационе линије саобраћајница одређена је грађевинском линијом (графички приказ ПЗ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Минимална удаљеност најистурније тачке помоћног објекта ка међи суседа од линије суседне грађевинске парцеле износи 1m. Удаљеност помоћног објекта од линије суседне грађевинске парцеле може бити и мања од 1m, по претходно прибављеној сагласности власника суседне грађевинске парцеле.

Удаљеност помоћног објекта од другог стамбеног или пословног објекта може бити најмање 2,5m, односно 4m, уколико је његов зид наспраман отвору за дневно осветљење стамбеног или пословног објекта. Прописана растојања не представљају услов за изградњу (главног) стамбеног или пословног објекта на суседној парцели.

Вода са кровне површине помоћног објекта не сме се сливати у парцелу суседног објекта.

До привођења простора планираној намени према Плану, на постојећим објектима могуће је вршити адаптацију, санацију, инвестиционо одржавање, текуће одржавање и рестаураторске, конзерваторске и радове на ревитализацији културних добара.

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

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину.

Паркинг простор се обезбеђује на грађевинској парцели, изван површине јавног пута, према нормативу на сваки стан једно паркинг место и једно паркинг место на 70 m² корисне површине пословног простора.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,4m.

Посебни услови за изградњу објеката

За пословно-стамбену зону у целини 5 (Тврђаве са околином) према улици Ђуке Динић и Универзитетском тргу све објекте пројектовати тако да буду међусобно усклађени у јединствен, квалитетан амбијент са сродним архитектонским детаљима и материјалима. Архитектура објеката треба да се ослања на традиционалне вредности,

урбанистички већ обликовану физичку структуру, примерену савременим условима грађења и карактеристикама поднебља.

12. Индустија и радна зона

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У овој зони могу се градити индустријски објекти.

Као допунске намене могуће су: пословање, производња, складиштење, магацински простор, трговина, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, угоститељство, сервиси, продаја половне робе, пумпне станице, инфраструктурни објекти.

Забрањена је изградња објеката у функцији становања и јавних служби.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Минимална површина парцеле износи 3000m², а минимална ширина парцеле износи 20m.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ ПЗ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Минимална удаљеност објеката од осталих граница грађевинске парцеле износи 3,50m.

Минимална ширина противпожарног пута око објеката износи 3,5 m за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила.

Габарит објекта може бити различитог облика (разуђен, угаони, атријумски и др.) и различите спратности, до прописаних параметара, с тим да се по ободу комплекса кроз све појединачне локације простор од 3,5-6m планира се за противпожарне интервенције и на том простору се не дозвољава било каква изградња или складирање материјала, осим паркирања аутомобила.

Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију. Подземне и надземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Обавезна је изградња противпожарног зида за сваки објекат грађен на међи.

Објекти се могу градити на међи само уз сагласност суседа.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекси заузетости износи: 70%.

Највећи дозвољени индекси изграђености износи: 2,1.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи до П+3.

Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Највећа дозвољена висина објеката износи 18m.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност објеката износи најмање трећину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4m (не односи се на помоћне објекте).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели, осим индустријских, производних, складишних и пословних објеката могу се градити помоћни објекти (портирнице, гараже, надстрешнице). Максимална спратност помоћних објеката износи П, максимална

висина 5m. Дозвољава се постављање портирнице испред грађевинске линије означене на приказу ПЗ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.

Минимална удаљеност најистурније тачке помоћног објекта ка међи суседа од линије суседне грађевинске парцеле износи 1m. Удаљеност помоћног објекта од линије суседне грађевинске парцеле може бити и мања од 1m, по претходно прибављеној сагласности власника суседне грађевинске парцеле.

Приликом постављања помоћних објеката, мора бити обезбеђен противпожарни пут око објеката у функцији индустрије, производње и складиштења у ширини од 3,5m.

Помоћни објекти улазе у састав прописаних параметара на парцели.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину.

Паркинг простор се обезбеђује на грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

Број потребних паркинг (гаражних) места се одређује на основу намене и врсте делатности према нормативу:

- индустрија, производња и складиштење - 1 ПМ на 200 m² корисног простора;
- банка, пословна, или административна установа - 1 ПМ на 70 m² корисног простора;
- пошта - 1 ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало - 1 ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат - 1 ПМ на користан простор за 8 столица.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,2m - транспарентном са парапетом до 0,6 m или пуном.

13. Пословно-производно-трговински комплекс

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У овој зони могу се градити објекти у функцији пословања, производње, складиштења и трговине.

Као допунске намене могући су: пијаца, полигон за обуку возача, простор за изложбено-сајамске манифестације, магацински простор, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, угоститељство, здравство, образовање, установе, култура, социјална и дечја заштита, сервиси, продаја половне робе, пумпна станица, инфраструктурни објекти.

Забрањена је објеката у функцији становања и јавних служби.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Минимална површина парцеле износи 1500m², а минимална ширина парцеле износи 20 m.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ ПЗ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију. Подземне и надземне етажне могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Минимална удаљеност објеката од граница грађевинске парцеле износи 3,5m.

Минимална ширина противпожарног пута око објеката износи 3,5 m за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила.

Габарит објекта може бити различитог облика (разуђен, угаони, атријумски и др.) и различите спратности, до прописаних параметара, с тим да се по ободу комплекса кроз све појединачне локације простор од 3,5-6m планира се за противпожарне интервенције и на том простору се не дозвољава било каква изградња или складирање материјала, осим паркирања аутомобила.

Обавезна је изградња противпожарног зида за сваки објекат грађен на међи.

Објекти се могу градити на међи само уз сагласност суседа.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости износи:

- за производне комплексе - 40-60%
- за пословно - трговински комплексе - до 70%.

Највећи дозвољени индекс изграђености износи:

- за производне комплексе: 0,6-1,2;
- за пословно - трговинске комплексе: 2,1.

Највећа дозвољена спратност и висину објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи до П+3.

Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Највећа дозвољена висина објеката износи 18m.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност износи најмање трећину висине вишег објекта. Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m (не односи се на помоћне објекте).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели, осим производних, складишних и пословних објеката могу се градити помоћни објекти (портирнице, гараже, надстрешнице). Максимална спратност помоћних објеката износи П, максимална висина 5m. Дозвољава се постављање портирнице испред грађевинске линије означене на приказу ПЗ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.

Приликом постављања помоћних објеката, мора бити обезбеђен противпожарни пут око објеката у функцији производње и складиштења у ширини од 3,5m.

Минимална удаљеност најистурније тачке помоћног објекта ка међи суседа од линије суседне грађевинске парцеле износи 1m. Удаљеност помоћног објекта од линије суседне грађевинске парцеле може бити и мања од 1m, по претходно прибављеној сагласности власника суседне грађевинске парцеле.

Помоћни објекти улазе у састав прописаних параметара на парцели.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину. Паркинг простор се обезбеђује на грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

Број потребних паркинг (гаражних) места се одређује на основу намене и врсте делатности према нормативу:

- производња и складиштење - 1 ПМ на 200 m² корисног простора;
- банка, пословна, или административна установа - 1 ПМ на 70 m² корисног простора;
- пошта - 1 ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало - 1 ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат - 1 ПМ на користан простор за 8 столица.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20m и транспарентном са парапетом до 0,6 m или пуном.

14. Пословно-трговински комплекс

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На парцели се могу градити објекти у функцији пословања.

Као допунске намене у овој зони могуће су: трговина, простор за изложбено - сајамске манифестације, угоститељство, здравство, образовање, дечије установе, култура, објекти социјалне и дечије заштите, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, сервисне услуге.

Забрањена је изградња стамбених објеката и објеката јавних служби.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле дати су по целинама:

- за целину 1 (Бранко Бјеговић-део), целину 2 (Ратко Јовић): минимална површина парцеле износи 500m^2 , а минимална ширина парцеле износи 12m;
- за целину 3 (а и б) (Радна зона Север): минимална површина парцеле износи 1500m^2 , а минимална ширина парцеле износи 20m;
- за целину 5 (Тврђава са околином) минимална површина парцеле износи 800m^2 , а минимална ширина парцеле износи 16m;
- за целину 6 (Београд-мала): минимална површина парцеле износи 350m^2 , а минимална ширина парцеле износи 12m;
- за целину 8 (северно од комплекса Кнез Михајло): минимална површина парцеле износи 800m^2 , а минимална ширина парцеле износи 16m.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ ПЗ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Минимална удаљеност објеката од осталих граница грађевинске парцеле износи 3,5m.

Испади на објекту не смеју прећи регулациону линију. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску линију. Подземне и надземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости износи 70%.

Највећи дозвољени индекси изграђености износи 2,1.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност и висина објеката дати су по целинама:

- за целину 1 (Бранко Бјеговић-део), целину 2 (Ратко Јовић): највећа дозвољена спратност износи П+2, а највећа дозвољена висина 14m;
- за целину 3 (а и б) (Радна зона Север): највећа дозвољена спратност износи П+3, а највећа дозвољена висина 18m;
- за целину 5 (Тврђава са околином) највећа дозвољена спратност износи П+1, а највећа дозвољена висина 9m.
- за целину 6 (Београд-мала): највећа дозвољена спратност износи П+2, а највећа дозвољена висина 14m;
- за целину 8 (северно од комплекса Кнез Михајло): највећа дозвољена спратност износи П+3, а највећа дозвољена висина 18m.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност износи најмање трећину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m (не односи се на помоћне објекте).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели, осим пословних објеката, могу се градити помоћни објекти (портирнице, гараже, надстрешнице). Максимална спратност помоћних објеката износи II, максимална висина 3m. Дозвољава се постављање портирнице испред грађевинске линије означене на приказу ПЗ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.

Минимална удаљеност најистурније тачке помоћног објекта ка међи суседа од линије суседне грађевинске парцеле износи 1m. Удаљеност помоћног објекта од линије суседне грађевинске парцеле може бити и мања од 1m, по претходно прибављеној сагласности власника суседне грађевинске парцеле.

Удаљеност помоћног објекта од другог стамбеног или пословног објекта може бити најмање 2,5m, односно 4m, уколико је његов зид наспраман отвору за дневно осветљење стамбеног или пословног објекта.

Помоћни објекти улазе у састав прописаних параметара на парцели.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину.

Број потребних паркинг (гаражних) места одређује се на основу намене и врсте делатности према нормативу:

- банка, пословна, или административна установа - 1 ПМ на 70 m² корисног простора;
- пошта - 1 ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало - 1 ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат - 1 ПМ на користан простор за 8 столица;
- хотелијерска установа - 1 ПМ на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп - 1 ПМ на користан простор за 30 гледалаца.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара), транспарентном оградом висине до 3 m или живом оградом.

15. Верски објекти

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У оквиру парцеле, поред изградње верског објекта, могућа је изградња пратећих садржаја: управно-административних, образовно-културних, комерцијалних садржаја и уређење слободих површина за одмор и рекреацију.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела за верски објекат дефинисана је регулационом линијом према површинама друге јавне намене.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на јавне саобраћајне површине одређена је грађевинском линијом.

Минимална удаљеност објекта од осталих граница грађевинске парцеле износи 3,5m.

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.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекси заузетости износи 70%.

Највећи дозвољени индекси изграђености износи 0,7.

Највећа дозвољена спратност и висину објеката

Највећа дозвољена спратност верског објекта износи до II.

Највећа дозвољена висина верског објекта износи 20m.

Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

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 (не односи се на помоћне објекте).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели могу се градити пратећи објекти (управно-административни, образовно-културни, комерцијални садржаји). Највећа дозвољена спратност износи до II, највећа дозвољена висина 5m.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину.

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места – 30 паркинг места на 500 m² површине простора.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40 m; зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 2,10 m уз сагласност суседа.

16. Саобраћајни терминал-железничка станица

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Комплекс је у функцији железничке станице.

Као допунска намена могуће су трговина, угоститељство, здравство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге.

Забрањена је изградња објеката у функцији становања и производне делатности.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела за железничку станица дефинисана је регулационом линијом према површинама друге јавне и остале намене.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Минимално растојање објеката од граница грађевинске парцеле износи 3,50m.

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.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 70%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 2,1.

Највећа дозвољена спратност и висину објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи П+1.

Највећа дозвољена висина објеката износи 14 m.

Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m (не односи се на помоћне објекте).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, према нормативу 250 паркинг места на 1000 m² корисне површине простора.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40m.

10.2.2. Правила грађења инфраструктурних мрежа

Општи услови изградње инфраструктурних мрежа

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

Могуће је полагање инфраструктурних мрежа кроз остало грађевинско земљиште у сврху прикључења објеката, а уз сагласност корисника земљишта.

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

Електроенергетска мрежа

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

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

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

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

- при паралелном вођењу хоризонтално растојање енергетског кабла од цеви водовода и канализације треба да износи најмање 0,3 м,

- при укрштању енергетског кабла са водоводном или канализационом мрежом кабл може бити испод или изнад цеви водовода или канализације са минималним растојањем 0,3 м, а у случају да не може да се испоштује овај услов кабл увући у заштитну цев,

- при паралелном вођењу са тт кабловима минимално растојање треба да износи 0,5 м,

- укрштање енергетских и тт каблова врши се на размаку од 0,5 м. Угао укрштања треба да буде што ближи правом углу, али не мањи од 45 степени. Енергетски кабл се по правилу поставља испод тт кабла.

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

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

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

Гасификација

- Гасоводна мрежа средњег притиска

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

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

Минимално дозвољено растојање при укрштању и паралелном вођењу гасовода са другим гасоводом, техничким инфраструктурама дато је у табели 6.

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

Табела 6. Минимално дозвољено растојање при укрштању и паралелном вођењу гасовода са другим гасоводом, техничким инфраструктурама

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

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

Прелази гасовода преко река, канала и других водених препрка могу бити подводни и надводни, према условима надлежне водопривредне организације. Гасоводи се могу полагати на мостовима армирано-бетонске, металне и камене конструкције. На обалама се морају поставити запорни органи. Дубина полагања гасовода испод пловних река мора бити најмање 1 м, а код не пловних водених препрека најмање 0,5 м, рачунајући од горње ивице цеви до стабилног дна или према условима које одреди надлежна водопривредна организација.

Када се гасовод поставља испод јавних путева, када се укршта са јавним путем и железничким пругама или када се полаже у регулационом појасу јавних путева, исти мора бити заштићен (заштитна цев, бетонски канал, и сл.) или друга одговарајућа и боља заштита.

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

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

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

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

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

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

- **Дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска**

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

При паралелном вођењу или укрштању са ценоводима који служе за транспорт топлих флуида, дистрибутивни гасовод поставља се на растојању којим се обезбеђује да температура полиетиленске цеви не буде већа од 20°Ц. При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 40 цм, а у изузетним случајевима може бити најмање 20 цм. При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима минимално светло растојање износи 20 цм, а при вођењу гасовода поред темеља 1 м.

Минималне удаљености гасовода од објеката и инфраструктуре, **уколико не постоје други услови**, узети према табели 7.

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

Табела 7. Минимално дозвољено растојање подземних гасовода од других објеката

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

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

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

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

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

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

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

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

Топлификација

Топловод израдити од црних, челичних бешавних предизолованих цеви са сензорима за детекцију влаге. Уколико је неопходно, топовод се може поставити и у постојећи бетонски канал, из кога се уклања постојећи топовод, али у складу са техничким условима за пројектовање, прикључење и коришћење топлотне енергије

издатих од стране Јавног комуналног предузећа за производњу и дистрибуцију топлотне енергије "Градска Топлана", Ниш, и важећим прописима. Изолација цеви у каналима или шахтама које нису у саставу предизолованих цеви и арматура (само у случају реконструкције, и то онда када није могуће извршити замену предизолованим цевима) врши се стакленом вуном или другим материјалом гарантованих физичких и хемиских особина, које се не мењају под утицајем температуре и влаге, а у складу са захтевима и важећим техничким прописима.

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

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

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

Топловод се поставља у земљаном рову на постељици сепарисаног песка (важи за предизоловане цеви на новим трасама мреже). Цевовод се до одређеног нивоа затрпава сепарисаним песком различите крупноће (мин 10+20цм) изнад горње површине. Попуна рова, тампонирање и израда горње површине терена-до нивоа нивелете подлеже прописима грађевинског пројекта и урбанистичких услова терена. Минимално одстојање цевовода од површине изграђеног терена је 60 цм.

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

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

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

Телефонска мрежа

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

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

Дубина полагања каблова претплатничких каблова је 0,8 до 1,0 метра од постојеће коте терена.

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

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

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

- нивелета горње бетонске плоче и поклопаца кабловског окна биће једнака нивелети површине на којој је изграђен (тротоар, коловоз),

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

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

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

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

На местима преласка каблова преко саобраћајница поставити полиетиленске цеви пречника 110 мм, а дужине - ширина коловоза плус 0,6 метра, кроз које ће се положити кабл. Дубина постављања полиетиленске цеви износи 1,20 метра од коте терена.

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

Самостојећи ормани су на бетонском постољу габарита не већег од 50x40 см и дубине до 60 см постављене на граници тротоара и стамбених парцела (на граници регулационе линије), тако да се неомета прилаз објектима.

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

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

- при паралелном полагању телефонских каблова са водоводном и канализационом мрежом минимално хоризонтално растојање је 1,0 метар. Код укрштања телефонских каблова са водоводном и канализационом мрежом , телефонски кабл се полаже изнад водоводне и канализационе мреже са минималним растојањем од 0,2 метра од темена водоводне или канализационе цеви, с тим што се телефонски кабл полаже у заштитну цев постављену управно на трасу водовода или канализације у дужини најмање од по 1,0 метар лево и десно од цеви,

- прелазак телефонских каблова преко асфалтираних улица вршити бушењем трупа улица, са постављањем ПЕ цеви пречника 110 мм на дубини од 1,20 м од коте коловоза.

Водоводна мрежа

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

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу који ће бити уграђен, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације. Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препушта се пројектанту на основу хидрауличког прорачуна али не мањег пресека од Ø 100 мм за јавну мрежу.

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

Монтажу цевовода извршити према пројекту са свим фазонским комадима и арматуром. Након монтаже извршити испитивање цевовода на пробни притисак. Пре пуштања у експлоатацију, извршити испирање и дезинфекцију цевовода. Шахте за смештај арматуре и фазонских комада урадити на за то потребним местима од бетона МВ 30, на основу статичког прорачуна.

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

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

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

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

Канализациона мрежа

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

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

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

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

Забрањено је упуштање атмосферских вода у канализацију за употребљене воде.

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

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

10.2.3. Правила грађења у заштићеној околини непокретних културних добара

Правила изградње у заштићеној околини Тврђаве

У заштићеној околини Тврђаве, примењене су четири групе ограничења, односно забране грађења или извођења одређених врста радова, које су означене као

Режими коришћења земљишта I-IV у заштићеној околини Тврђаве на графичком приказу П1) Граница плана, планираног грађевинског подручја са претежном наменом површина.

I режим коришћења земљишта обухвата Тврђаву и појас око Тврђаве ширине 55m северно, западно и јужно, 80m источно и 100 m североисточно (рачунато од границе тврђавске контраескарпе тј. спољне линије ровова или тврђавских бедема тамо где не постоји контраескарпа).

На земљишту у I режиму коришћења забрањена је изградња објеката, осим идеалне реконструкције објеката са статусом непокретних културних добара. Не дозвољава се обнова ни реконструкција објеката који се налазе у овом режиму, а који немају споменичка својства. Археолошка истраживања и презентација археолошких налаза јавности имају приоритет у односу на друге садржаје, укључујући и зеленило и рекреацију.

II режим коришћења земљишта обухвата подручје између улице Ђуке Динић, Београдске, Александра Медведева, новопројектоване источне улице до Видин капије, Булевару Никола Тесла и граница земљишта у I режиму коришћења.

На земљишту у II режиму коришћења дозвољена је умерена изградња нових објеката, уз обавезу археолошке провера терена приликом изградње објеката. Утврђује се обавеза подређивања диспозиције елемената супраструктуре презентацији откривених археолошких остатака, без обзира на амбијент целине и обезбеђење и уређења непосредног приступа археолошким налазиштима.

III режим коришћења земљишта обухвата земљиште у прелазном режиму, између режима I и II, за који су потребна додатна археолошка истраживања да би се утврдило коју групу ограничења треба применити.

На подручју које обухвата земљиште у III режиму коришћења, утврђује се обавеза приоритетног очувања амбијенталних вредности целине коју чини заједно са подручјем које обухвата земљиште у I режиму коришћења. На овом подручју дозвољава се изградња једино објеката инфраструктуре помоћног карактера у функцији чувања и одржавања непокретних културних добара и то на начин који неће угрозити амбијенталне квалитете целине.

IV режим коришћења земљишта обухвата преостали део у обухвату заштићене околине Тврђаве.

На земљишту у IV режиму коришћења дозвољена је изградња под условима предвиђеним овим Планом, са значајним степеном реконструкције. Ограничава се укрупњавање парцела, тако да се не наруши историјска матрица, као основни квалитет те амбијенталне целине. Обавезна је археолошка провера терена и јавна презентација евентуално откривених непокретних културних добара у подрумским или сутеренским етажама новоизграђеног објекта, у складу са Законом о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94).

Услови за адаптацију и санацију објеката са статусом културног добра

Доградња, надградња и преградња објекта са статусом непокретног културног добра се не дозвољава осим ако је не обавља установа заштите ради дегажирања додатака којима је оригинална архитектура била заклоњена, односно ради враћања објекта у првобитно стање. У том смислу утврђује се обавеза очувања изгледа, хоризонталне и вертикалне регулације, конструктивних и декоративних елемената архитектуре и оригиналних материјала, боја, текстуре и функционалних карактеристика.

Приликом адаптације непокретних културних добара за нове намене, утврђује се обавеза очувања оригиналног окружења, односно враћање постојећег у првобитно стање, уколико постоје подаци о оригиналном уређењу простора.

У случају потребе преграђивања простора у објектима са статусом непокретног културног добра, приликом адаптације обавезно је коришћење транспарентних монтажно-демонтажних преграда, који не мењају карактеристике амбијента и визууре. Уколико ово правило није у складу са захтевима организације простора за изабрану намену, променити намену. Остала ограничења и мере заштите непокретних културних добара приликом адаптације објекта утврђују се појединачним условима установе заштите.

Не дозвољава се истицање реклама, натписа и информативних текстова на објектима са споменичким својствима, већ се претходно наведени могу истицати испред објекта на слободностојећим таблама и то тако да се објекти не заклањају и да се не оштећују оригинални материјали коришћени у уређењу партера.

Не дозвољава се постављање пергола и тенди на објекат са статусом непокретног културног добра.

Услови за реконструкцију и доградњу евидентираних непокретности у заштићеној околини Тврђаве

1. Заштита ових објеката се састоји у очувању, пре свега, валоризованих вредности целина уличних фасада, аутентичном орнаментиком, оригиналним порталима, атикама, оградама, кровним равнима и другим архитектонским детаљима.

2. Висинска регулација пружа могућност да се преко реперних објеката (највиших у низу) уједначи – висина венца макс.

3. Надградња, доградња на овим објектима на којима се интервенише, мора бити јасно диференцирана (интерпретирана на савремени начин). Такође, они морају да уваже утврђени, препознатљиви ритам отвора.

4. Сви објекти, без разлике на степен интервенције, не смеју да имају калкан према улици као ни висећи олук (олуци треба да буду лежећи односно скривени).

5. На кровним равнима према улици нису дозвољене "кровне баце". Осветљење је могуће решавати преко кровних прозора (прозори у равни крова).

6. Фасадне обраде морају да буду трајне, бојене већ заступљеним бојама у два или више тона изведених из исте боје са трајно обрађеним соклама (племенити малтери, облоге од природних материјала).

7. Прозори и остали отвори треба да буду решавани на начин као код објеката код којих се чува аутентично стање (најчешће су портали и прозори од дрвета).

Г. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Графички део Плана генералне регулације састоји се из графичких приказа постојећег стања и графичких приказа планских решења.

Графички прикази постојећег стања су:

- A1) Граница плана, постојећег грађевинског подручја и подела обухвата на посебне целине у Р 1:5000
- A2) Постојећа функционална организација са претежном наменом простора у Р 1:5000

Графички прикази планских решења су:

- P1) Граница плана, планираног грађевинског подручја са претежном наменом површина у Р 1:5000
- P2) Саобраћајно решење и површине јавне намене са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима у Р 1:2500
- P3) Урбанистичка регулација са грађевинским линијама у Р 1:2500
- P4/1) Мреже и објекти инфраструктуре-електроенергетика у Р 1:5000

- П4/2) Мреже и објекти инфраструктуре-телекомуникације у Р 1:5000
П4/3) Мреже и објекти инфраструктуре – гасификација и топлификација у Р 1:5000
П4/4) Мреже и објекти инфраструктуре – водоснабдевање у Р 1:5000
П4/5) Мреже и објекти инфраструктуре-каналисање у Р 1:5000
П5) Начин спровођења плана у Р 1:5000.

Д. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

Документациони део Плана садржи:

1. Одлуке о изради;
 - 1а) Одлуку о изради Плана;
 - 1б) Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину;
2. Извод из Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025. године;
3. Анализу постојећег стања коришћења простора;
4. Прибављене услове за израду Плана;
5. Концепт плана;
6. Извештај о обављеној стручној контроли концепта плана, извештај о обављеној стручној контроли нацрта плана, став обрађивача по примедбама и извештај о обављеном јавном увиду у нацрт плана;
7. Критеријуме за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја Плана на животну средину.

Ђ. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План је израђен у аналогном и дигиталном облику за: Управу за планирање и изградњу града Ниша, Архив града Ниша, ЈП Дирекцију за изградњу града Ниша, Министарство грађевинарства и урбанизма и ЈП Завод за урбанизам Ниш, а Републичком геодетском заводу се доставља прилог регулационо-нивелационог решења улица и јавних површина са елементима за обележавање на геодетској подлози.

Ступањем на снагу Плана, престају да важе планови детаљне регулације, преиспитани регулациони планови, детаљни урбанистички планови и урбанистички пројекти у обухвату Плана генералне регулације, донети у складу са раније важећим законима о планирању и изградњи.

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

БРОЈ: _____

НИШ, 2012. год.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник

Проф. др Миле Илић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЦРВЕНИ КРСТ – ПРВА ФАЗА

Израда Плана започета је доношењем Одлуке о изради планова генералне регулације седишта локалне самоуправе - града Ниша за територију грађевинског подручја ГП Ниша 1995-2010, која је донета 14. децембра 2009. године на седници Скупштине града Ниша, са изменама од 23. децембра 2012. године и објављена у "Службеном листу града Ниша", бр. 83/09 и 80/11.

Носилац израде Плана генералне регулације је Градска управа града Ниша - Управа за планирање и изградњу.

Израда Плана поверена је ЈП Завод за урбанизам Ниш. План генералне регулације обухвата подручје површине 753,60 ha.

Планом се разрађује подручје за које је Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025. предвиђена израда плана генералне регулације, ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана.

Планом су утврђени: подела простора на посебне целине и зоне, претежна намена земљишта по зонама и целинама; границе површина за јавне и остале намене; трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, подручја за која је обавезна израда плана детаљне регулације, односно урбанистичких пројеката, као и остали садржај Плана прописан Законом и Правилником.

Планом генералне регулације утврђују се услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. Концепција решења Плана генералне регулације одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта.

План генералне регулације утврђује услове за уређење простора и изградњу кроз издавање информације о локацији и локацијске дозволе за делове подручја у обухвату Плана за које није предвиђена даља урбанистичка разрада. Планом су дефинисане зоне и целине за даљу урбанистичку разраду.

Решења и правила Плана генералне регулације дефинишу решења којима се утврђује јавни интерес.

Приказ активности које се односе на процедуру разматрања и доношења Плана:

- Одлука о изради планова генералне регулације седишта локалне самоуправе - града Ниша за територију грађевинског подручја ГП Ниша 1995-2010, донета од стране Скупштине града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 83/09 и 80/11);
- Стручна контрола концепта Плана на Комисији за планове града Ниша: 25.5.2011. и 03.08.2011. године;
- Стручна контрола и утврђивање нацрта плана на Комисији за планове града Ниша: 28.12.2011. године;
- Оглас: 29.2.2012. и 1.3.2012. год. (исправка) ("Народне новине");
- Трајање јавног увида: 29.02.2012. до 30.03.2012. год;
- Сумирање јавног увида и утврђивање предлога Плана: од 18.04.2012. до 23.5.2012.

Упоредо са израдом Плана, Завод је извршио анализу критеријума за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја Плана на животну средину, на

основу које је Управа за планирање и изградњу, уз претходно мишљење Управе за привреду, одрживи развој и заштиту животне средине, донела одлуку да се за овај План не ради стратешка процена утицаја на животну средину. Одлука је донета 25.09.2009. године и чини саставни део документације Плана.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

**УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И
ИЗГРАДЊУ**

В.Д. д и р е к т о р,

Н а ч е л н и к,

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

Родољуб Михајловић, дипл. инж.грађ.