На основу члана 56. Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", број 88/2008), члана 72. Пословника о раду Градског већа Града Ниша (“Службени лист Града Ниша” број 1/2013) и члана 12. Правилника о поступку припреме, израде и доставе материјала ("Службени лист Града Ниша", број 125/2008)

Градско веће Града Ниша, на седници од 07.05.2015. године, доноси

Р Е Ш Е Њ Е

I Утврђује се Предлог плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј - трећа фаза - ИСТОК.

II Предлог плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј - трећа фаза - ИСТОК доставља се председнику Скупштине Града Ниша ради уврштивања у дневни ред седнице Скупштине Града.

III За представника предлагача по овом предлогу на седници Скупштине Града Ниша, одређује се Мирољуб Станковић, заменик начелника Управе за планирање и изградњу.

Број: 643-5/2015-03
Датум: 07.05.2015. године

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК

Проф. др Зоран Перишић

ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ - т р е ћ а ф а з а - ИСТОК

Ниш, 2015. година

ГРАД НИШ

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ - т р е ћ а ф а з а - ИСТОК

НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА
ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА НИША

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА
УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Руководилац израде Плана,

Мариана Митић, дипл.инж.арх.

лиценца број 200 1455 14

Директор,

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

Ниш 2015. година

НА ИЗРАДИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ - т р е ћ а ф а з а - ИСТОК УЧЕСТВОВАЛИ СУ:

НАРУЧИЛАЦ:	ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА НИША
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ
ОБРАЂИВАЧ:	ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ
СТРУЧНИ ТИМ	
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Мариана Митић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200145514
Полазне основе, урбанизам:	Валери Стоилков, дипл.инж.грађ. лиценца бр. 201134812 Валентина Лучић, дипл.инж.грађ. лиценца бр. 201134712 Александар Ристић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200136713 Наташа Живаљевић Луксор, дипл.инж.арх. лиц. бр. 200087905
Саобраћај:	Марија Марковић, дипл.инж.грађ. 202111008 Милан Стефановић, дипл.инж.грађ.
Енергетска, телекомуникациона и водопривредна инфраструктура:	Ивица Димитријевић, дипл.инж.грађ. лиценца бр. 203127911 Милан Милосављевић, дипл.инж.грађ. лиценца бр. 203120410 Весна Стојановић, дипл.инж.грађ. лиценца бр. 203086305 Душан Радивојевић, дипл.инж.грађ. лиценца бр. 203113009 Марко Марсенић, дипл.инж.грађ.
Заштита животне средине:	Мара Рашковић, дипл.инж.пејз.арх. лиценца бр. 201092406 Мирослав Вучковић, маст.просторни планер
Геодезија:	Зорица Голубовић, инж.геод. Ненад Петковић, геометар Александар Стојадиновић, геометар Ивана Стаменковић, геометар
Правна регулатива:	Стратимир Младеновић, дипл. прав.
Техничка подршка:	Зоран Павловић, ел.тех. Марко Томовић, мат. гимн. Верица Савић, грађ.тех. Јасмина Рашић, грађ.тех.
Консултанти:	Мр Милена Станојевић, лиценца бр.200123210 Бранимир Ћирић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200080104 Никола Лечић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200135212
СТРУЧНА КОНТРОЛА:	Тамара Јовановић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200128211

Д и р е к т о р,

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

С а д р ж а ј

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ.....

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

1.1. Правни и плански основ за израду плана.....

1.1.1. Правни основ.....

1.1.2. Плански основ.....

1.2. Обавезе, услови и смернице из планских докумената ширег подручја и других развојних докумената.....

1.2.1.Извод из ГУП-а Ниша 2010-2025.....

1.3. Скраћени приказ постојећег стања.....

1.4. Концепт планског решења.....

II ПЛАНСКА РЕШЕЊА

2.1. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА.....

2.1.1. Подручје Север.....

2.1.2. Подручје Југ.....

2.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....

2.2.1.КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА ИЛИ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ.....

2.2.2.УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ, КАО И УСЛОВИ ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ.....

2.2.2.1. Услови за уређење површина јавне намене.....

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

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

2.2.2.4. Услови за уређење озелењених површина.....

2.2.2.4.1. Уређење зелених површина.....

2.2.2.4.2. Концепција мреже зелених и слободних површина и начин одржавања.....

2.2.2.4.3. Врсте зелених и слободних површина.....

2.2.2.4.4. Правила за озелењавање простора.....

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

2.2.3.1. Саобраћајна инфраструктура.....24

2.2.3.1.1. Државни путеви.....

2.2.3.1.2. Општински путеви.....

2.2.3.1.3. Железничка пруга.....

2.2.3.2. Електроенергетска мрежа.....

2.2.3.3. Гасификација и топлификација.....
2.2.3.4. Обновљиви извори енергије.....
2.2.3.5. Телефонска мрежа.....
2.2.3.6. Водоводна мрежа.....
2.2.3.7. Канализациона мрежа.....
2.2.3.8. Уређење водотокова.....
2.2.4.ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА.....
2.2.4.1. Општи услови заштите непокретних културних добара, добара која уживају претходну заштиту и евидентираних културних добара.....
2.2.4.2. Опште мере заштите добара која уживају претходну заштиту.....
2.2.4.3. Смернице за примену и спровођење услова и мера заштите културног наслеђа.....
2.2.4.4. Посебни плански услови и мере заштите културног наслеђа у складу са одрживим економским развојем.....
2.2.4.5. Путеви културе.....
2.2.5.ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ.....
2.2.5.1. Услови и мере за смањење негативних и увећање позитивних утицаја на животну средину.....
2.2.5.2. Стратешка процена утицаја плана на животну средину.....
2.2.6.ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ОБЈЕКТИ ЗА ЈАВНО КОРИШЋЕЊЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ.....
2.2.6.1. Тротоари и пешачке стазе.....
2.2.6.2. Пешачки прелази.....
2.2.6.3. Места за паркирање.....
2.2.6.4. Прилази до објеката.....
2.2.7. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА.....
2.2.7.1. Зоне за које се обавезно доноси план детаљне регулације, предвиђени рокови за њихову израду, са прописаном забраном изградње до њиховог доношења.....
2.2.7.2. Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат.....
2.2.7.3. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама или зонама из планског документа који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе.....
2.2.7.4. Општа правила уређења простора, правила и услови усмеравајућег карактера и остали услови уређења простора за даљу планску разраду.....
2.2.8. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ.....

2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....

2.3.1.ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....
2.3.1.1. Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планом, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена.....49
2.3.1.2. Услови за формирање грађевинске парцеле, парцелацију, препарцелацију и исправку граница суседних парцела.....
2.3.1.3. Услови и начин обезбеђивања приступа грађевинској парцели/комплексу и простору за паркирање.....
2.3.1.4. Положај објекта у односу на регулацију и грађевинске линије.....
2.3.1.5. Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле/комплекса.....

2.3.1.6. Минимална међусобна удаљеност објеката.....
2.3.1.7. Услови изградње помоћних објеката.....
2.3.1.8. Максимална висина објекта у односу на нагиб терена.....
2.3.1.9. Поткровна етажа.....
2.3.1.10. Кота приземља.....
2.3.1.11. Ограђивање парцела.....
2.3.1.12. Постављање спољних степеница.....
2.3.1.13. Одводњавање површинске воде.....
2.3.1.14. Урбанистичко и архитектонско обликовање, обнова и реконструкција.....
2.3.1.15. Услови заштите животне средине, хигијенски услови, заштита о пожара, безбедносни услови, заштита суседних објеката.....
2.3.2. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....
2.3.2.1. Спорт и физичка култура: спортско-рекреативни центар.....
2.3.2.2. Зелене и слободне површине: заштитно зеленило.....
2.3.2.3. Становање: становање ниских густина у приградском подручју-викенд зоне.....
2.3.2.4. Пословне и радне зоне: пословно-трговински комплекс.....
2.3.2.4. Пословне и радне зоне: пословно-производно-трговински комплекс.....
2.3.2.6. Угоститељство и туризам.....
2.3.2.7. Водно земљиште.....
2.3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА МРЕЖА И ОБЈЕКАТА ИНФРАСТРУКТУРЕ.....
2.3.3.1. Правила за реконструкцију и изградњу мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре на грађевинском земљишту јавне намене.....
2.3.3.2. Електроенергетска мрежа.....
2.3.3.3. Гасификација.....
2.3.3.4. Обновљиви извори енергије.....
2.3.3.5. Телефонска мрежа.....
2.3.3.6. Водоводна мрежа.....
2.3.3.7. Канализациона мрежа.....
2.3.3.8. Регулација водотокова.....
2.3.4. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА.....

ПРИЛОГ
Табела 1. *Обухват Плана*.....
Табела 2. *Подела планског обухвата*.....
Табела 3. *Учешће целина у планском обухвату*.....
Табела 4. *Биланси претежних намена површина у обухвату Плана*.....
Табела 5. *Норме потрошње и коефицијенте неравномерности*.....30
Табела 6. *Најмања нова грађевинска парцела за изградњу објекта* 50

Б. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА.....

В. САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ.....

Г. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....

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

Скупштина града Ниша, на седници одржаној __.__.2015. године, донела је

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ - т р е ћ а ф а з а - ИСТОК

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Планом генералне регулације подручја градске општине Пантелеј-трећа фаза- ИСТОК (у даљем тексту: "**План**") обезбеђују се дугорочна пројекција развоја и услови за изградњу на подручју Плана по целинама и зонама, чинећи основ за израду планова детаљне регулације, урбанистичких пројеката и директно спровођење.

Разлог израде Плана је разрада подручја за које је Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025, предвиђена израда, као и поштовање законске обавезе према којој се за јединицу локалне самоуправе за коју се доноси генерални урбанистички план, обавезно доноси план генералне регулације за цело грађевинско подручје насељеног места, по деловима насељеног места (члан 25. Став 1. "Закона о планирању и изградњи"-"Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14).

Циљ израде Плана је да планско подручје добије развојни план, који ће омогућити рационално коришћење простора, очување ресурса и оптималну просторну дефиницију локација за будуће инвестиције.

Планом се утврђују претежне намене површина по зонама и целинама, површине јавне и остале намене; трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску и комуналну инфраструктуру; зоне за које се обавезно доноси План детаљне регулације и локације за које се обавезно израђује Урбанистички пројекат.

За потребе израде Плана, извршена је валоризација потреба и могућности даљег уређења, коришћења и заштите простора уз ослањање на стечене обавезе, расположива истраживања и анализе стања по секторима развоја.

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1. И З В О Д И З Т Е К С Т У А Л Н О Г Д Е Л А К О Н Ц Е П Т А П Л А Н А

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ садржан је у члану 25. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14) - у даљем тексту: "**Закон**", Статуту Града Ниша ("Сл. лист Града Ниша", бр.88/08), Одлуци о изради Планова генералне регулације седишта локалне самоуправе - Града Ниша за територију грађевинског подручја ГП Ниша 1995-2010 ("Сл. лист Града Ниша", бр.83/09 и 80/11), Правилнику о садржини, начину и поступку израде планских докумената, (-"Сл. гласник РС", бр. 31/10, 69/10 и 16/11) - у даљем тексту: "**Правилник**".

1.1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ садржан је у Генералном урбанистичком плану Ниша 2010-2025. ("Сл. лист Града Ниша", бр.43/11-у даљем тексту **ГУП Ниша 2010-2025**).

1.2.ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ШИРЕГ ПОДРУЧЈА И ДРУГИХ РАЗВОЈНИХ ДОКУМЕНАТА

Како су плански документи ширег подручја, наведени као плански основ, у потпуности хијерархијски усаглашени, за потребе израде Плана наводи се само извод из ГУП-а Ниша 2010-2025.

1.2.1. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА НИША 2010-2025

ГУП Ниша 2010-2025, као плански документ ширег подручја, сагледава потенцијале града, правце развоја јавних служби, саобраћаја, инфраструктуре, пословних и привредних зона, становања и туризма, уз дефинисање мера заштите простора и животне средине и утврђивање концепције развоја, уређења простора и грађења на планском подручју, као и критеријуме, смернице, урбанистичке нормативе и решења за изградњу, реконструкцију и заштиту простора за плански хоризонт до 2025. године.

Концепција развоја у области **саобраћаја** условљена је саобраћајно - стратешким положајем Града Ниша, као раскрснице интерконтиненталних саобраћајних коридора, активним укључењем у европски транспортни систем путног и железничког саобраћаја (систем европских путева Е-75 и Е-80), развој и подизање квалитета мреже државних путева 2. реда и општинских путева (регионалне и локалне путне мреже) кроз процес рехабилитације и реконструкције а заснован на реализацији просторних услова за дугорочни развој планског подручја полазећи од идентификованих потреба (формирање нове железничке станице, у оквиру решења железничког чвора).

У области формирања и уређења **зелених и слободних површина** концепт развоја подразумева стварање зона уређених, неизграђених површина за боравак у природи, рекреацију становништва, "паркова" производних зона.

Општи циљ **привредног и економског развоја**, дефинисан Генералним урбанистичким планом Ниша је стварање повољног пословног амбијента за инвестирање, развој предузетништва, повећање запослености и јачање конкурентности нишке привреде, уз јачање иницијатива територијалног маркетинга ради побољшања имиџа града као привредног центра и стварање услова за отварање финансијских могућности, логистике, привлачење инвестиција, индустријску реалокацију и стварање нових предузећа у високопрофитабилним областима.У том смислу неопходно је обезбедити просторне, саобраћајне и инфраструктурне услове за

постепено оживљавање појединих привредних грана и боље коришћења територијалног капитала у складу са принципима одрживог развоја и заштите животне средине.

Правци развоја и потенцијали у области **угоститељства и туризма** препознати су у промоцији и активирању излетничког, спортско - рекреативног, ловног, риболовног, пословног, транзитног, споменичког туризма, као и традиционалног и модерног угоститељства, уз обезбеђење пропратне супра и инфраструктуре , као и развоју **сектора услуга,** дајући подршку приватном предузетништву за оснивање и интензивнији развој трговине на велико и мало и развој производног и услужног занатства.

Основни циљеви и концепција развоја у области **комуналних делатности** су: дефинисање просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни развој комуналних функција 1) обезбеђењем потребног броја трафостаница свих напонских нивоа; 2) предвиђањем простора за развој гасоводне мреже и објеката за широку потрошњу; 3) рационализацијом потрошње висококвалитетне воде за пиће 4) изградњом јавне водоводне мреже у свим насељима на подручју Плана, дефинисањем реалних потреба за водом високог квалитета, размештајем недостајућих запремина резервоарског простора и локација за њихову изградњу, уз прецизирање зона и појасева санитарне заштите око изворишта и објеката за водоснабдевање; 4) реализацијом канализационе мреже са изградњом сепаратног система у насељима у којима се тек развија канализација,

Постављање нових инфраструктурних мрежа у оквиру нових траса треба да буде координирано у складу са условима ГУП-а Ниша 2010-2025.

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

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

1.3. СКРАЋЕНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Планско подручје обухвата део КО Малча (јужни део) егзистирајући у зони "Малчанске петље" и државног пута IA реда бр.4 (аутопут Е-80), као доминатног саобрћајног правца.

Планско подручје део је јужног Понишавља, односно алувијалне равни нишке котлине са благим падом од истока према западу, у правцу тока реке Нишаве-јужни део, док северни део припада ободном субпланинском подручју са израженом нагибом од севера ка југу.

Сагледан простор чине два урбанистичка подручја 1/ подручје "Север" (површине 151.38ha) и 2/ подручје "Југ" (површине 208.90ha), условљена трасом планиране обилазне пруге (а на основу Одлуке о изради Плана генералне регулације обилазне пруге на подручју Града Ниша), која се изузима из планског обухвата.

Подручје "Север"

Постојеће грађевинско подручје северно од појаса планиране пруге, обухвата *изграђено и уређено грађевинско земљиште* у функцији саобраћаја (појас петље), пословања, угоститељства са смештајним капацитетима и повременог-викенд становања. Посебно значајну улогу носиоца спортско-рекреативних активности на сагледаном подручју има стрелиште "Малча" регистровано за активности из области едукације са оружјем, практичног стрељаштва, ловног аспекта стрељаштва (трап), као и класичног стрељаштва са различитим оружјем, на чијем простору се одржавају три такмичења државног нивоа у области практичног стрељаштва и једно такмичење у области гађања глинених голубова; као и тренинзи за ове дисциплине.

Неизграђено земљиште чини највећи проценат подручја, у виду ободног шумског земљишта са битном функцијом заштите од спирања тла-ерозије и спорадичних групација шумских засада, као и значајне површине пољопривредног земљишта.

Подручје "Југ"

Простор јужно од појаса пруге чини неизграђено (пољопривредно) земљиште. *Земљиште ван границе грађевинског подручја* обухвата пољопривредно земљиште -постојеће баште и виногради у приобаљу Нишаве.

Оба подручја пресеца предвиђена траса магистралног гасовода МГ-10 Ниш-Димитровград (граница Бугарске), као значајан инфраструктурни линијски објекат.

Изузев инфарструктурних објеката на планском подручју не егзистирају комплекси и објекти у функцији јавних служби и комуналних делатности.

Грађевинско подручје обухвата изграђено и уређено, као и неизграђено земљиште, планирано за заштиту, уређење и изградњу.

Планско подручје је готово у потпуности неизграђено.

Констатовано је и постојање пословних садржаја угоститељског објекта савременог типа спратности П+1 и објекта намењеног пословању значајније економске вредности.

Заступљен је класичан тип градње. Грађевинска и економска вредност изграђених објеката су различите.

Подручје "Север"

Грађевинско подручје северно од појаса планиране пруге, обухвата изграђено и уређено грађевинско земљиште у функцији саобраћаја (појас петље), пословања, угоститељства, спортско-рекреативних активности и повременог-викенд становања.

Пословање се односи на пословно производни објекат спратности П+1.

Угоститељство подразумева објекат угоститељства са смештајним капацитетима, савременог типа, спратности П+1.

Основни вид ***становања*** је повремено (викенд) становање, претежне спратности од П до П+1, са оствареном малом густином становања.

Посебно значајну улогу носиоца ***спортско-рекреативних*** активности на сагледаном подручју има стрелиште "Малча" регистровано за активности из области едукације са оружјем, практичног стрељаштва, ловног аспекта стрељаштва (трап), као и класичног стрељаштва са различитим оружјем, на чијем простору се одржавају три такмичења државног нивоа у области практичног стрељаштва и једно такмичење у области гађања глинених голубова; као и тренинзи за ове дисциплине.

Неизграђено земљиште чини највећи проценат подручја, у виду ободног шумског земљишта са битном функцијом заштите од спирања тла-ерозије и спорадичних групација шумских засада, као и значајне површине пољопривредног земљишта.

Подручје "Југ"

Највећи проценат простора јужно од појаса пруге чини ***неизграђено*** (пољопривредно земљиште), да би се на југоистоку посматраног подручја издвојила групација објеката за становање (*изграђено и уређено грађевинско земљиште)*.

Земљиште ван грађевинског подручја обухвата пољопривредно земљиште -постојеће баште и виногради у приобаљу Нишаве.

Оба подручја пресеца предвиђена траса магистралног гасовода МГ-10 Ниш-Димитровград (граница Бугарске), као значајан инфраструктурни линијски објекат.

На подручју Плана нема индустријских објеката.

Ниво инфраструктурне опремљености насеља је неуједначен.

Изузев инфарструктурних објеката на планском подручју не егзистирају комплекси и објекти у функцији јавних служби и комуналних делатности.

Кроз подручје Плана стихијски се развијала ***мрежа саобраћајница*** које нису изграђене.

У захвату Плана не постоји ***железничка пруга***.

Корисници у захвату Плана снабдевају се ***електричном енергијом*** из трафостанице ТС 35/10 kV "Ђуро Салај", снаге 2 x 4 MVA која је лоцирана јужно од подручја Плана. Из трафостанице ТС 35/10 kV "Ђуро Салај", долази један извод 10 kV и они снабдевају потрошаче из северног дела Плана као и потрошаче из простора наслоњених на северозападни део Плана. У захвату Плана је изграђено око 6 трафостаница 10/0,4 kV. Трафостанице 10/0,4 kV су различитих типова. Уграђени трафои су снага од 250 kVA, 400 kVA, 630 kVA . Мрежа 10kV је мешовита, али у највећем делу је ваздушна. Због великих дужина извода велики су падови напона у мрежи и губици, те је неопходна реконструкција постојећих извода повећањем пресека проводника.

У захвату Плана нема изграђене примарне и секундарне ***гасоводне мреже***. У обухвату Плана нема изграђених мерно регулационих станица (МРС).

У обухвату Плана нема изграђених мрежа ***топловода*** и припадајућих објеката. Објекти се топлотном енергијом снабдевају индивидуално.

Везано за ***телекомуникациону инфраструктуру*** на подручју захвата Плана тренутно нема потрошача.

Осим главног довода са изворишта Крупац, челичног цевовода Ø1200 mm који пролази кроз планско подручје паралелно аутопуту Е-80, не постоји изведена ***водоводна мрежа***.

Канализација за одвођење употребљених вода, на подручју Плана, није изграђена.

Такође и атмосферска ***канализациона мрежа*** није изграђена, па оборинске воде отичу слободно по терену. На предметном подручја корисници су оријентисани на локалне системе у виду септичких јама, што представља опасност за водоснабдевање низводних насеља због могућности неконтролисаног инфилтрирања употребљених вода из септичких јама у околину.

Зелене површине у функцији градског зеленила чине потези неуређеног заштитног зеленила аутопута Е-80, ниско уређено зеленило у појасу петље "Малча", неуређено приобално зеленило Малчанске реке и реке Нишаве, као контактне зоне дуж јужне границе планског подручја.Присутне су и уређене површине окућница и дворишта индивидуалних стамбених зграда. Групације шумског зеленила, као вредан природни амбијент, појављују се по северном ободу планског подручја, штитећи од дејства доминантних ветрова, ерозије и загађења.

1.4. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

На планском подручју установљени су повољни услови за изградњу простора, у складу са ГУП-ом Ниша 2010-2025. Планска решења биће усмерена као остварењу следећих циљева:

Општи планирани циљеви:

- Бржи и интензивнији развој приградских насеља подизањем нивоа развијености у односу на Град и Републику;
- Интензивирање и активирање природних и других расположивих насељских потенцијала;
- Дефинисање површина јавне и остале намене за утврђивање јавног и приватног интереса;
- Обезбеђење просторно-функционалних и техничко-технолошких услова за функционисање система инфраструктуре;
- Стварање повољног пословног амбијента за инвестирање, развој предузетништва и јачање конкурентности нишке привреде;
- Развој територијалног маркетинга ради побољшања имица града као привредног центра и стварање услова за отварање финансијских могућности, логистике, привлачење инвестиција, индустријску реалокацију и стварање нових предузећа у високопрофитабилним областима;
- Пораст броја запослених и продуктивности рада;

- Побољшање услова живота и рада и подизање животног стандарда;
- Енергетска одрживост планираних капацитета.

Простор у границама Плана чине два урбанистичка подручја, просторно дефинисана положајем трасе планиране пруге која се изузима из планског обухвата, и то на:

- подручје "**СЕВЕР**"
- подручје "**ЈУГ**" .

Унутар дефинисаних подручја одређене су просторно-функционалне целине.

1/ Подручје "**СЕВЕР**" чине две целине: **Целина "А"** и **Целина "Б"**.

2/ Подручје "**ЈУГ**" је јединствена **Целина "В".**

Начин даљег коришћење земљишта и дефинисање намена засновано је на задржавању постојећих претежних намена, док се за неизграђене делове насеља предвиђају намене утврђене валоризацијом и вредновањем простора.

Концепција развоја заснива се на принципу реконструкције и проширења постојећих капацитета за допуну садржаја и изградње нових простора, као и њиховог техничког и инфраструктурног опремања.

У обухвату Плана, односно грађевинског подручја и планираних просторних целина, предвиђају се следеће претежне намене:

1. Спорт и физичка култура (стрелиште "Малча");
2. Комуналне делатности (трафостанице, резервоари водоснабдевања, гасно постројење);
3. Саобраћајне површине (појас петље,саобраћајнице);
4. Зелене и слободне површине (заштитно зеленило);
5. Становање (становање ниских густина у приградском подручју - викенд становање);
6. Пословне и радне зоне (пословно-трговински комплекси; пословно-производно-трговински комплекс);
7. Угоститељство и туризам;
8. Шумско земљиште.

Грађевинско земљиште у грађевинском подручју користиће се за јавне и остале намене.

Планска решења спроводиће се директно, на основу правила уређења и грађења из овог Плана, изузев простора и локација предвиђених за даљу разраду. Предлаже се подела грађевинског подручја на целине или зоне за даљу урбанистичку разраду **плановима детаљне регулације** (зоне за које је због специфичности обухвата и урбанистичких решења неопходна детаљнија разрада) и **локације за израду урбанистичких пројеката** (за уређење површина јавне намене, изградњу објеката од јавног интереса и слично).

На иницијативу надлежне Управе, могућа је израда планова детаљне регулације у захвату Плана (саобраћајнице, инфраструктурни објекти и комплекси) и за подручја која нису наведена за даљу разраду, што се неће сматрати одступањем од Плана.

II ПЛАНСКА РЕШЕЊА

2.1. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Површина у границама планског подручја износи **337.07 ha**, што представља 1,40% територије ГУП-а Ниша 2010-2025. Плански обухват чине два урбанистичка подручја, као независне просторно-функционалне целине, условљена положајем границе Плана генералне регулације обилазне пруге на подручју Града Ниша, Ниш - Ц.Крст - Пантелеј - Врежина - Сићево:

- подручје "СЕВЕР" и
- подручје "ЈУГ" .

Табела 1. Обухват Плана

	Површина (ha)	Учешће (%)
ОБУХВАТ ПЛАНА	**337.07**	**100.00**
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	277.66	82.37
подручје "СЕВЕР"	190.22	56.43
подручје "ЈУГ"	87.44	25.94

2.1.1. ПОДРУЧЈЕ "СЕВЕР"

Граница Плана почиње од најсевернијe тачке, и то од тромеђе к.п.бр. 7207, 5144/1 и 5212/1 КО Малча, наставља према истоку до к.п.бр. 5131. Даље скреће према југу до тромеђе к.п.бр. 5131, 7196 и 5211 КО Малча, затим иде према истоку северном границом парцеле к.п.бр. 5209 и 5208 КО Малча, где скреће јужно источном границом к.п.бр. 5208 до тромеђе к.п.бр. 5208, 5207, 5210 КО Малча. Од тромеђе иде северном а затим источном границом к.п.бр. 5207 до тромеђе к.п.бр. 5308, 5207 и 5206 КО Малча, одакле скреће у правцу истока, северном границом к.п.бр. 5308, 5203, 5198, 5191, 5185, 5184 КО Малча, све до пољског пута к.п.бр. 7213, а затим северном страном пута до четворомеђе к.п.бр. 4388/1, 5484, 5487 и пута 7211/1 КО Малча. Од четворомеђе иде западно, а затим иде у правцу севера око к.п.бр. 5484 до тромеђе к.п.бр. 5484, 5483 и 5492/1 КО Малча. Одатле наставља северном страном к.п.бр. 5492/1, 5491 КО Малча, до тромеђе к.п.бр. 5492/2, 5507/3, 5491 КО Малча, затим иде у правцу југа, између к.п.бр. 5491 и 5507/3, 5491 и 5567/2, 5490 и 5508/2 КО Малча; до тромеђе к.п.бр. 5488, 5508/1 и 5509 КО Малча. Од тромеђе иде северном а затим и источном страном парцеле к.п.бр. 5509 и 5510 КО Малча, до пољског пута к.п.бр. 7217 КО Малча. Даље наставља у правцу североистока путем до тромеђе к.п.бр. 7217, 5512/2 и 1 КО Малча, где скреће источно северном границом к.п.бр. 5512/2, 5511 и 5758 КО Малча, затим заобилази к.п.бр. 5525 и наставља према истоку северном страном к.п.бр. 5649, 5648, 5654, 5661/2, 5661/1 и 5658, 5660/1, 5660/2, 5670 КО Малча, сече пут к.п.бр. 7220 и иде у правцу југа источном страном пута, затим наставља јужном страном пута к.п.бр. 7236, 3286 КО Малча и наставља границом између КО Малча и КО Просек до северне границе заштитног коридора обилазне пруге, а онда у правцу запада северном границом заштитног коридора, до границе са КО Горња Врежина. Затим иде у правцу севера границом између КО Горња Врежина и КО Малча, до парцеле к.п.бр. 5099 КО Малча. Затим, у правцу севера њеном јужном страном до парцеле к.п.бр. 5242/1 КО Малча. Даље иде границом између к.п.бр. 5242/1 и 2 КО Малча до к.п.бр. 5229/1 КО Малча, где скреће источно до државног пута Ниш - Зајечар. Затим иде у правцу севера левом страном пута до међе између к.п.бр. 5229/1 и 5229/2 КО Малча, где сече пут до тромеђе к.п.бр. 5222/17, 5171/2 и 5223/9 КО Малча. Онда иде у правцу севера пољским путем к.п.бр. 7197 до тромеђе к.п.бр. 7197, 5124 и 5225, где скреће источно и иде до почетне тачке описа границе Плана северном границом к.п.бр. 5225 и 5213 КО Малча.

Граница грађевинског подручја "Север"

Граница почиње од најсевернијe тачке Плана и то од тромеђе к.п.бр. 7207, 5144/1 и 5212/1 КО Малча, наставља према истоку до к.п.бр. 5131. Даље скреће према југу до тромеђе к.п.бр. 5131, 7196 и 5211 КО Малча, затим иде према истоку северном границом парцеле к.п.бр. 5209 и 5208 КО Малча, где скреће јужно источном границом к.п.бр. 5208 до тромеђе к.п.бр. 5208, 5207, 5210 КО Малча. Од тромеђе иде северном а затим источном границом к.п.бр. 5207 до тромеђе к.п.бр. 5308, 5207 и 5206 КО Малча, одакле скреће у правцу истока, северном границом к.п.бр. 5308, 5203, 5198, 5191, 5185, 5184 КО Малча, све до пољског пута к.п.бр. 7213, а затим северном страном пута до четворомеђе к.п.бр. 4388/1, 5484, 5487 и пута 7211/1 КО Малча. Од четворомеђе иде западном, а затим иде у правцу севера око к.п.бр. 5484 до тромеђе к.п.бр. 5484, 5483 и 5492/1 КО Малча. Одатле наставља северном страном к.п.бр. 5492/1, 5491 КО Малча, до тромеђе к.п.бр. 5492/2, 5507/3, 5491 КО Малча, затим иде у правцу југа, између к.п.бр. 5491 и 5507/3; 5491 и 5567/2; 5490 и 5508/2 КО Малча; до тромеђе к.п.бр. 5488, 5508/1 и 5509 КО Малча. Од тромеђе иде северном а затим и источном страном парцеле к.п.бр. 5509 и 5510 КО Малча, до пољског пута к.п.бр. 7217 КО Малча. Даље наставља у правцу североистока путем до тромеђе к.п.бр. 7217, 5512/2 и 1 КО Малча, где скреће источно северном границом к.п.бр. 5512/2, 5511 и 5758 КО Малча, затим заобилази к.п.бр. 5525 и наставља према истоку северном страном к.п.бр. 5649, 5648, 5654, 5661/2, 5661/1 и 5658, 5660/1, 5660/2, 5670 КО Малча, сече пут к.п.бр. 7220 и иде у правцу југа источном страном пута, затим наставља јужном страном пута к.п.бр. 7236, 3286 КО Малча и наставља границом између КО Малча и КО Просек до северне границе заштитног коридора обилазне пруге, а онда у правцу запада северном границом заштитног коридора, до границе са КО Горња Врежина. Затим северном страном заштитног коридора обилазне пруге до међе 6880, 6936/1 КО Малча, одатле иде северно границом између парцела до тромеђе к.п.бр. 6842, 6885/5 и 6878/1, заобилази к.п.бр. 6842 и иде њеном источном страном и источном страном парцеле к.п.бр.6843 до тромеђе к.п.бр. 6859, 6843 и 6881 КО Малча. Од тромеђе иде у правцу истока до источне границе к.п.бр. 6859, а затим скреће у правцу севера до тромеђе к.п.бр. 6864/2, 6854/2 и 6864/1 КО Малча, а затим у правцу запада северном страном ауто пута Е-80, до пољског пута к.п.бр. 7222/3. Даље, граница скреће према југу и иде источном страном пута до укрштаја са заштитним коридором обилазне пруге. Од укрштаја иде северном страном заштитног коридора у правцу запада до граница између КО Г. Врежина и КО Малча. Затим иде у правцу севера границом између КО Горња Врежина и КО Малча, до парцеле к.п.бр. 5099 КО Малча. Затим, у правцу севера њеном јужном страном до парцеле к.п.бр. 5242/1 КО Малча. Даље иде границом између к.п.бр. 5242/1 и 2 КО Малча до к.п.бр. 5229/1 КО Малча, где скреће источно до државног пута Ниш - Зајечар. Затим иде у правцу севера левом страном пута до међе између к.п.бр. 5229/1 и 5229/2 КО Малча, где сече пут до тромеђе к.п.бр. 5222/17, 5171/2 и 5223/9 КО Малча. Онда иде у правцу севера пољским путем к.п.бр. 7197 до тромеђе к.п.бр. 7197, 5124 и 5225 КО Малча, где скреће источно и иде до почетне тачке описа границе Плана северном границом к.п.бр. 5225 и 5213 КО Малча.

2.1.2. ПОДРУЧЈЕ "ЈУГ"

Граница Подручја "Југ" почиње од најсевернијe тачке, а то је укрштај границе између КО Малча и Горња Врежина и јужне страна заштитног коридора за обилазну пругу и иде у правцу истока границом до КО Просек. Одатле скреће у правцу југа западном страном пруге до моста. Од моста иде низводно северном страном реке Нишаве до границе са КО Нишка Бања, затим том границом до регулационе линије реке одакле наставља регулационом линијом све до границе са КО Горња Врежина. Затим у правцу севера, границом између КО Горња Врежина и КО Малча до пољског пута к.п.бр. 7225 КО Малча, а затим путем к.п.бр. 7225 КО Малча у правцу истока до раскрснице путева к.п.бр. 7225 и 7226 КО Малча, где скреће северно источном границом к.п.бр. 6217/1 КО Малча до тромеђе к.п.бр. 6217/1, 6229/1 и 6203/3 КО Малча. Онда иде у правцу истока јужном границом к.п.бр. 6230/3, 6234, 6237/3, 6237/2 и 6238 КО Малча, до тромеђе к.п.бр. 6238, 6245 и 6239/1 КО Малча. Од тромеђе иде у правцу севера, источном границом к.п.бр. 6238, 6189, 6190, 6191, 6192, 6193 и 6180 КО Малча до почетне тачке описивања границе Плана.

Граница грађевинског подручја "Југ"

Део грађевинског реона почиње од пресека јужне границе заштитног коридора обилазне пруге и источне међе к.п.бр. 6936/3 и наставља границом коридора до пресека коридора са границом КО Просек. Затим скреће у правцу југа и иде западном страном пруге до реке Нишаве, а онда низводно до тромеђе к.п.бр. 7238, 6937 и 7221/3 КО Малча. Од тромеђе иде северном страном пута к.п.бр. 7221/3 КО Малча до прилаза к.п.бр. 6935/10 КО Малча а затим северном границом к.п.бр. 6936/6, 6936/4, 6936/5 КО Малча до тромеђе 6936/5, 6936/2 и 6936/3 КО Малча. Одатле, у правцу севера иде до почетне тачке описа границе и иде у правцу истока до пута к.п.бр. 7222/3 КО Малча, а затим у правцу југа његовом западном страном све до реке Нишаве. Затим иде низводно десном обалом Нишаве до границе КО Нишка Бања, затим наставља границом КО Нишка Бања и КО Малча до к.п.бр. 6987/5 КО Малча, па скреће у правцу запада северном границом к.п.бр. 6987/5, 6988/1, 7004/1, 7005/1, 7006/1, 7008 КО Малча, до тромеђе к.п.бр. 7014, 7008 и 6987/2 КО Малча.Од тромеђе иде јужно до к.п.бр. 7013 КО Малча, а затим у правцу запада њеном северном страном до пута к.п.бр. 7227/1. Онда у правцу југа путем к.п.бр. 7227/1 КО Малча до пута к.п.бр. 7225 КО Малча где скреће у правцу запада и иде путем к.п.бр. 7225 КО Малча до тромеђе пута к.п.бр. 7225, 7041, 7042 КО Малча. Од тромеђе наставља према западу јужном границом к.п.бр. 7042, 7037, 7031, 6324/1 КО Малча, до тромеђе 6322, 6324/1 и 7163 КО Малча. Од те тромеђе иде до тромеђе к.п.бр. 7163, 7168, 7164 КО Малча и скреће јужно до границе између к.п.бр. 7165/3 и 7166 КО Малча. Затим, у правцу запада северном границом к.п.бр. 7166 до границе између КО Горња Врежина и КО Малча.

Границе и обухват планских подручја "СЕВЕР" и "ЈУГ" дати су на графичком прилогу *П.1.Граница плана и граница планираног грађевинског подручја са претежно планираном наменом површина.*

2.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА ИЛИ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ

Простор у границама Плана чине два урбанистичка подручја, просторно дефинисана положајем трасе планиране пруге која се изузима из планског обухвата, и то:

- подручје "**СЕВЕР**" и
- подручје "**ЈУГ**" .

Унутар дефинисаних подручја одређене су просторно-функционалне целине.

Табела 2. Подела планског обухвата

ПЛАНСКИ ОБУХВАТ			
ПРОСТОРНА ПОДЕЛА	**ПОДРУЧЈЕ "СЕВЕР"**		**ПОДРУЧЈЕ "ЈУГ"**
ФУНКЦИОНАЛНА ПОДЕЛА	ЦЕЛИНА "А"	ЦЕЛИНА "Б"	ЦЕЛИНА "В"

1/ Подручје "**СЕВЕР**" чине две целине:

Целина "А" обухвата простор северно од аутопута Е-80 до северне границе планског подручја, површине 119.22ha што чини 63.07% грађевинског подручја "СЕВЕР". Значајан проценат целине чини површина у функцији аутопута (појас саобраћајне петље), комплекс стрелишта "Малча" са спортско-рекеативним садржајима, локација угоститељства и туризма, као и појасеви заштитног зеленила, углавном наслоњени на постојећу саобраћајну инфраструктуру, као и тампон зоне између јаког транзитног саобраћајног правца и постојећег приградског становања умерених густина-викенд становање.

Простор је саобраћајно и инфраструктурно опремљен са резервом за проширење у планском периоду попуном до коначне намене за становање ниских густина у приградском подручју (викенд зону), комуналне делатности, уређење дела приобаља Малчанске реке али и значајним површинама за развој производње, услуга и пословно - комерцијалних садржаја (пословне зграде и пословне активности мањег или већег обима уз задовољавање услова заштите животне средине: делатности из области трговине на велико, складишта, стоваришта, дистрибутивни центри, сајамски простори, изложбени и продајни салони са пратећим сервисним услугама, дистрибутивни центри, велетрговине и сл.) оријентисаних ка аутопуту Е-80, као важном саобраћајном правцу на источном краку Коридора 10.

Целина "Б" егзистира између појаса аутопута Е-80 и северне границе појаса новопланиране обилазне пруге и пољопривредног земљишта ван границе грађевинског подруја са источне границе Плана, површине 70.24ha што чини 39.63% грађевинског подручја"СЕВЕР".

Значајан проценат целине чини површина у функцији заштитног зеленила, у мањој мери површина намењена за пословно-комерцијалне садржаје (пословне зграде и пословне активности мањег или већег обима уз задовољавање услова заштите животне средине: делатности из области трговине на велико, складишта, стоваришта, дистрибутивни центри, сајамски простори, изложбени и продајни салони са пратећим сервисним услугама, дистрибутивни центри, велетрговине и сл.) као и могућност уређења дела приобаља Малчанске реке.

2/ Подручје **"ЈУГ"** чини јединствена целина и то **Целина "В"**, која обухвата подручје између границе трасе заобилазне пруге на северу и корита реке Нишаве, као јужне границе целине, површине 87.44 ha што чини 100.00% грађевинског подручја"Југ".

Простор је неизграђен, саобраћајно и инфраструктурно неопремљен, са значајним површинама планираним за трговинске комплексе (тржни центри/молови са пратећим садржајима), пословно-комерцијалне садржаје (пословне зграде и пословне активности мањег или већег обима уз задовољавање услова заштите животне средине: делатности из области трговине на велико, складишта, стоваришта, дистрибутивни центри, сајамски простори, изложбени и продајни салони са пратећим сервисним услугама, дистрибутивни центри, велетрговине и сл.) али и развој традиционалног и модерног угоститељства на атрактивној локацији (повољна експозиција, одличне визуре, могућност уређења приобаља Малчанске реке, као и близина реке Нишаве) у виду хотела, ресторана, базена, забавних паркова са пратећим садржајима и сл.

Концепција уређења и организације планског простора предвиђа експлоатацију и рационалну изградњу планираних капацитета са аспекта урбаног развоја, дозвољавајући укрупњавање површина за поједине намене, обједињавањем делова простора и дефинисањем ранга саобраћајница, као и повезивање већ изграђеног подручја са планираним наменама у функционалне зоне и просторне целине.

Дефинисање намена површина подразумева задржавање постојећих претежних намена, али и опредељивање простора за изградњу, према валоризацији и подобности подручја за коришћење и изградњу, уз поштовање потреба града, норматива али и захтева за просторним, економским, социјалним развојем, те се простор у грађевинском подручју намењује на следећи начин:

Земљиште у грађевинском подручју:

1. Спорт и физичка култура
   - спортско-рекреативни центар
2. Комуналне делатности
   - трафостанице
   - гасно постројење
3. Саобраћајне површине
   - појас петље
   - јавне саобраћајнице

4. Зелене и слободне површине
   - заштитно зеленило
5. Регулисани и уређени водотокови (Малчанска река)
6. Становање
   - становање ниских густина у приградском подручју (викенд становање)
7. Пословне и радне зоне
   - пословно-трговински комплекс
   - пословно-производно-трговински комплекс
8. Угоститељство и туризам
   - објекти угоститељства и туризма
9. Шумско земљиште

Земљиште ван грађевинског подручја:

1. Пољопривредно земљиште

Претежна намена земљишта дата је по целинама. Земљиште по целинама обухвата једну или више претежних намена, а свака планирана намена подразумева укупну предвиђену површину за дату намену, обухватајући земљиште изграђено и уређено за њу, као и земљиште које је за ту намену опредељено Планом (графички приказ Плана карта бр. *П.1.Граница плана и граница планираног грађевинског подручјаа са претежно планираном наменом површина*).

Табела 3. Учешће целина у планском обухвату

	Површина (ha)	**Учешће (%)**	
ПЛАНСКИ ОБУХВАТ	**337.07 (228.05+109.02)**	**Учешће у подручју (%)**	**Учешће у грађ.подручју (%)**
ПОДРУЧЈЕ "СЕВЕР"	228.05	100.00	
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ "СЕВЕР"	190.22	83.41	100.00
ЦЕЛИНА "А"	119.98	52.61	63.07
ЦЕЛИНА "Б" - ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	70.24	30.80	36.93
ЦЕЛИНА "Б" - ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	37.83	16.59	-
ПОДРУЧЈЕ "ЈУГ"	109.02	100.00	
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ "ЈУГ"	87.44	80.21	100.00
ЦЕЛИНА "В" - ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	87.44	80.21	100.00
ЦЕЛИНА "В" - ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	21.58	19.79	-

ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

А/1. СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА

Посебно значајну улогу носиоца спортско-рекреативних активности на сагледаном подручју има стрелиште "Малча" регистровано за активности из области едукације са оружјем, практичног стрељаштва, ловног аспекта стрељаштва (трап), као и класичног стрељаштва са различитим оружјем, на чијем простору се одржавају три такмичења државног нивоа у области практичног стрељаштва и једно такмичење у области гађања глинених голубова; као и тренинзи за ове дисциплине.

А/1.1. **Спортско-рекреативни центар**, основни циљ и концепција развоја подразумева задржавање изграђених објеката уз могућност доградње, надградње, реконструкције и адаптације, и планирање нових објеката за потребе стрелишта "Малча", као и обезбеђење просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова.

Намена *Спортско-рекреативни центар* заступљена је у целони А, захватајући укупну површину од 5.13ha, што представља 1.52% подручја Плана.

Б/1. КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

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

Уређење локација за комуналне делатности у овом плану обухвата *трафостанице (различитих напонских нивоа), резервоаре воде/пумпна станица, гасна постројења, поште и управљање отпадом.*

Правила уређења локације *за трафостанице, резервоара воде/пумпна станица, гасног постројења и друге кумуналне објекте описани су у делу о инфраструктурним мрежама.*

Б/1.1. **Поште**

Поштанске пунктове је могуће поставити у свим деловима зоне пословања и угоститељства.

Б/1.2. **Управљање отпадом**

Да би се избегло формирање дивљих депонија на предметном подручју које би могле да угрозе животну средину и здравље људи, планира се постављање пунктова за привремено сакупљање чврстог отпада (PET). За трајно одлагање отпада користити градску/регионалну депонију.

В/1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Унутар границе Плана неопходно је планирати трасе саобраћајница на основу предложене намене површина и урбанистичке структуре. Обзиром на мали обим саобраћаја дефинисаће се мрежа примарних и секундарних саобраћајница. Попречни профили биће одређени тако да задовоље потребе саобраћаја у планском периоду.

Државни путеви

Подручје Плана од запада ка истоку пресеца Државни пут IA реда бр. 4 (E-80) у оквиру кога је петља "Малча" којом је повезан Државни пут IA реда бр.4 (E-80) са Државним путем IБ реда бр.35.

Општински путеви

У захвату Плана налазе се општински пут Л-14 од петље "Малча" до укључења на Државни пут IБ реда бр.43 (дужина унутар границе плана је око 1,8km) и општински пут Л-12.2 у дужини око 0,40km.

Мрежа градских саобраћајница

На подручју Плана стихијски се развијала мрежа саобраћајница које нису изграђене.

Намена *Саобраћајне површине* захватају укупну површину од 40.62ha, што представља 12.05% подручја Плана.

Г/1. ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

Зелене површине у функцији градског зеленила чине потези неуређеног заштитног зеленила аутопута Е-80, ниско уређено зеленило у појасу петље "Малча", неуређено приобално зеленило Малчанске реке и реке Нишаве, као контактне зоне дуж јужне границе планског подручја.

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

Обезбеђење и уређење простора остварiће се кроз намену:

Заштитно зеленило је површине 120.78ha што представља 35.83% подручја Плана. У области формирања и уређења зелених и слободних површина планира се оспособљавање постојећих зелених површина одређеном врстом за обављање основних функција, формирање недостајућих структура зеленила упоредо са развојем будућих насељских структура и садржаја у њима, стварање зона за заштиту од транзитних саобраћајница, комуналних постројења и производних зона.

Д/1. СТАНОВАЊЕ

Становање ниских густина у приградском подручју (викенд становање)

Намена *становање ниских густина у приградском подручју (викенд становање*) заступљена је у урбанистичкој целини А, захватајући укупну површину од 2.62ha, што представља 0.78% подручја Плана.

Ђ/1. ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ

Планско подручје поседује значајне потенцијале за смештај пословних комплекса, са разноврсним захтевима у погледу врсте технолошких процеса, потребне површине и степена еколошког оптерећења. Планско решење просторно је флексибилно према могућностима изградње пословно-производних и трговинских комплекса различите површине и намене, у складу са савременом производно-програмском структуром, и захтевима будућих инвеститора.

Предвиђа се анимирање и опремање нових простора, са циљем достизања већих инвестиција по глави становника, развоја конкурентне индустрије и привлачења инвестиција инфраструктурним опремањем слободних локација.

Стварају се просторни услови за формирање пословно - трговинских и пословно - производно - трговинских комплекса, као и услови за развој малих и средњих предузећа у свим урбанистичким целинама.

Коришћење припадајућих простора радних зона подразумева и увођење тампон појасева заштитног зеленила према околним насељским садржајима.

Ђ/1.1. Пословно-трговински комплекси, заступљени су у целинама А, Б, и В, захватајући укупну површину од 38.88ha, што представља 11.53% подручја Плана.

Развој ове области пословања базира се на уређењу и изградњи пословно-трговинских комплекса широког спектра делатности. уз обезбеђивање адекватно саобраћајно и инфраструктурно опремљеног простор за смештај пословно-трговинских и складишних капацитета. Као предуслов за издавање локацијских услова, подразумева се обезбеђивање приступа регулисаној јавној саобраћајној површини, прикључка на водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу, уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила и посебне просторије или ограђене просторе са посудама за прикупљање отпада.

Ђ/1.2. Пословно-производно-трговински комплекси, представљају доминантну наменуцелине А, захватајући укупну површину од 28.08ha, што представља 8.33% подручја Плана. Просторно и функционално се надовезује на планиране пословно-трговинске садржаје, уводећи и могућност производње.

Развој ове ове области пословања базира се на уређењу и изградњи пословних, производних и трговинских комплекса широког спектра делатности, уз примену мера заштите животне средине у случајевима када производни процес може имати негативне утицаје на животну средину. Као предуслов за издавање локацијских услова подразумева се обезбеђивање

приступа регулисаној јавној саобраћајној површини, прикључка на водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу, уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила и посебне просторије или ограђене просторе са посудама за прикупљање отпада.

План се за ове комплексе спроводи директно, применом дефинисаних правила грађења, осим у случајевима производних комплекса где природа производног процеса захтева да се производња одвија у више одвојених објеката, а применом правила грађења није могуће дефинисати њихов положај, заштитна и међусобна растојања, када се за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације Планом дозвољава израда урбанистичог пројекта.

Е/1. УГОСТИТЕЉСВО И ТУРИЗАМ

Е/1.1. **Објекти угоститељства и туризма** - планске мере предвиђају подстицање развоја традиционалног и модерног угоститељства и туризма, заступљеног у целинама А и В, захватајући укупну површину од 29.59ha, што представља 8.78% подручја Плана.

Ж/1. ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ

На шумском земљишту примењиваће се правила уређења из ППАПГН 2021:

"Забрањује се: пустошење и крчење шума; чиста сеча која није одобрена као редован вид обнављања шума; сеча ретких врста дрвећа; подбељивање стабала; жирење; гајење линичких шума; кресање лисника; сакупљање шумских плодова; лековитог биља; шушња и маховине; коришћење камена, шљунка, песка, хумуса, земље и др.; сеча семенских састојина и семенских стабала која није предвиђена основама газдовања шумама; самовласно заузимање шума; уништавање или оштећивање шумских засада, ознака и граничних знакова; одлагање смећа и отпадака и других штетних и опасних материја и загађивање шума на други начин, као и друге радње којима се слаби приносна снага шуме или угрожава функција шуме.

Дозвољено је селективно коришћење шумског земљишта у циљу рестаурације, ревитализације и презентације уз унапређење квалитета живота локалног становништва, а у складу са принципима одрживости.

Дозвољено је уређење и употреба шумског земљишта у рекреативне, здравствене и туристичке сврхе (центри за посетиоце, објекти за чуваре и прихват животиња, видиковци, пешачке и бициклистичке стазе, кампови, пристани и др.) уз прикладан спој пољопривреде, етно и еко туризма и сл.

Дозвољава се производња шумских сортимената, мануфактурна прерада дрвета, производња здраве хране, производња и сакупљање шумских плодова, гљива и лековитог биља, гајење, лов и дивљачи.

Дозвољена је изградња:

- објеката у функцији чувања и одржавања шума (шумске куће, чеке и сл.);
- објеката у функцији шумске привреде;
- објеката инфраструктуре у складу са Планом;
- објеката у функцији туризма, лова и риболова према решењима ППАПГН 2021;
- приступних и шумских саобраћајница и пратеће инфраструктуре.

Изградња је могућа уз претходну израду процене утицаја на животну средину и прилагођавање величине, габарита и спратности објеката, као и избор материјала, облика и форме шумском амбијенту и окружењу.

Величину, габарит и спратност објеката, као и избор материјала, облика и форме прилагодити шумском амбијенту и окружењу.

Стругаре и друга постројења за механичку прераду дрвета, кречане, пољске циглане и друге објекте шумске привреде забрањено је постављати у шуми и на удаљености мањој од 200m од руба шуме.

Корисници и сопственици шума дужни су да предузимају мере ради заштите шума од пожара, других елементарних непогода, биљних болести, штеточина и других штета, као и мере неге шумских засада".

ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

З/1. ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

Земљиште ван границе грађевинског подручја обухвата пољопривредно земљиште -постојеће баште и винограде у приобаљу Нишаве.

Пољопривредно земљиште задржава постојећу намену (фактичко стање) у просторној целини "Север", захватајући укупну површину од 59.41ha, што представља 17.63% подручја Плана.

На пољопривредном земљишту примењиваће се правила уређења из ППАПГН 2021. За пољопривредно земљиште, дефинисана су следећа правила уређења:

"Обезбеђује се заштита пољопривредне, еколошке, рекреативне и пејзажно-естетске функције пољопривредног земљишта високог бонитета дуж саобраћајних коридора.

Не дозвољава се стамбена и друга изградња на обрадивом пољопривредном земљишту прве, друге, треће, четврте и пете катастарске класе, осим изузетака забране у складу са Законом о пољопривредном земљишту.

У складу са Законом, на пољопривредном земљишту забрањена је изградња, осим:

- Изградње економских објеката у функцији пољопривреде, сточарства и воћарства;
- Изградње објеката инфраструктуре и то првенствено на земљишту нижег бонитета и
- За проширење грађевинског подручја кроз израду одговарајућег урбанистичког плана.

Изградња пословних објеката у функцији пољопривреде, сточарства и воћарства (објекти за прераду производа из ових области и њихово складиштење), могућа је уз предуслов да постоји могућност инфраструктурног опремања локације, а у складу са законом, техничким прописима и нормативима за ову врсту објеката".

Табела 4. Биланси претежних намена површина у обухвату Плана

Ознака	Намена	ПЛАН укупно (ha)	у односу на укупну површину Плана (%)
	ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА	**337.07**	**100**
I	***ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ***	**277.66**	**82.37**
	Површина саобраћајница	**40.62**	**12.05**
	Водно земљиште	**1.94**	**0.58**
А/1.	**СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА**		
А/1.1.	Спортско-рекреативни центар	5.13	1.52
Б/1.	**КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ**		
Б/1.1.	Гасна постројења	0	0
В/1.	**САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ**		
В/1.1.	Појас петље	3.01	0.89
Г/1.	**ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ**		
Г/1.1.	Заштитно зеленило	120.78	35.83
Д/1.	**СТАНОВАЊЕ**		
Д/1.1.	Становање ниских густина у приградском	2.62	0.78

	подручју (викенд становање)		
Ђ/1.	**ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ**		
Ђ/1.1.	Пословно-трговински комплекс	38.88	11.53
Ђ/1.2.	Пословно-производно-трговински комплекс	28.08	8.33
Е/1.	**УГОСТИТЕЉСТВО И ТУРИЗАМ**		
Е/1.4.	Објекти угоститељства и туризма	29.59	8.78
Ж/1.	**ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ**	7.01	2.08
З	***ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА***		
З/1.	**ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ**	59.41	17.63

УРБАНИСТИЧКА ЗОНА А

Ознака	Намена	укупно (ha)	у односу на целину А (%)
	ПОВРШИНА ЗОНЕ	**119.98**	**100.00**
	Површина саобраћајница	24.75	20.63
	Водно земљиште	0.72	0.60
А/1.	**СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА**		
А/1.1.	Спортско-рекреативни центар	5.13	4.28
Б/1.	**КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ**		
Б/1.1.	Гасна постројења	0	0
В/1.	**САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ**		
В/1.1.	Појас петеље	3.01	2.51
Г/1.	**ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ**		
Г/1.1.	Заштитно зеленило	44.48	37.07
Д/1.	**СТАНОВАЊЕ**		
Д/1.1.	Становање ниских густина у приградском подручју (викенд становање)	2.62	2.18
Ђ/1.	**ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ**		
Ђ/1.1.	Пословно-трговински комплекс	4.18	3.48
Ђ/1.2.	Пословно-производно-трговински комплекс	28.08	23.40
Ж/1.	**ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ**	7.01	5.85

УРБАНИСТИЧКА ЗОНА Б

Ознака	Намена	укупно (ha)	у односу на целину А (%)
	ПОВРШИНА ЗОНЕ	**108.07**	**100.00**
	Површина саобраћајница	6.36	5.89

	Водно земљиште	0.72	0.67
Б/1.	**КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ**		
Б/1.1.	Гасна постројења	0	0
Г/1.	**ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ**		
Г/1.1.	Заштитно зеленило	49.62	45.91
Ђ/1.	**ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ**		
Ђ/1.1.	Пословно-трговински комплекс	13.54	12.53
З	***ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА***		
З/1.	**ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ**	37.83	35.00

УРБАНИСТИЧКА ЗОНА В

Ознака	Намена	укупно (ha)	у односу на целину В (%)
	ПОВРШИНА ЗОНЕ	**109.02**	**100.00**
	Површина саобраћајница	10.82	9.92
	Водно земљиште	0.50	0.46
В/1.	**КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ**		
В/1.5.	Гасна постројења	0	0
Г/1.	**ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ**		
Г/1.1.	Заштитно зеленило	26.68	24.48
Е/1.	**ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ**		
Е/1.1.	Пословно- трговински комплекс	21.16	19.41
Е/1.	**УГОСТИТЕЉСТВО И ТУРИЗАМ**		
Е/1.4.	Објекти угоститељства и туризма	28.28	25.94
З	***ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА***		
З/1.	**ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ**	21.58	19.79

2.2.2. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКАТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ, КАО И УСЛОВИ ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ

Дефинисање и диференцијација грађевинског земљишта јавне намене, подразумева проглашавање постојећег земљишта јавне намене и додавање реализованог (према Плану) земљишта јавне намене, са циљем да се за јавни интерес и јавни сектор обезбеди до 30% грађевинског земљишта.

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

а) *површине, објекти и комплекси од јавног интереса*: комплекс у функцији спорта и рекреације - стрелиште "Малча" (графички приказ Плана, карта бр.П.2: " *Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене, нивелационим и аналитичко -геодетским елементима* ");

б) *саобраћајне површине и објекти*: саобраћајнице и приградска аутобуска станица, (графички прикази Плана, карта карта бр.П.2: " *Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене, нивелационим и аналитичко - геодетским елементима* ");

в*) инфраструктурни коридори, мреже, површине и објекти*: трафостанице, резервоар воде/пумпна станица, графички прикази Плана, карта бр. П.4.: "*Мреже и објекти инфраструктуре*");

г) *водотокови*: уређење корита Малчанске реке - (графички прикази Плана карта бр.П.2.: " *Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене, нивелационим и аналитичко - геодетским елементима* ").

Границе овако дефинисаног грађевинског земљишта јавне намене и елементи за њихово обележавање саставни су део графичког приказа Плана карта бр. П.2. " *Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене, нивелационим и аналитичко -геодетским елементима* ".

У случају потреба за повећањем површина са функцијом грађевинског земљишта јавне намене или престанка потребе за делом планиране или реализоване јавне намене, допуштена је промена уз планско и правно регулисање.

2.2.2.1. 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 Плана карта бр.П.2.: " *Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене, нивелационим и аналитичко – геодетским елементима* ").

Просторе намањене ***спорту и рекреацији*** планирати на основу следећих норматива: површина парцеле (комплекса) - мин. 10,0m² слободних отворених површина по становнику, а површина објекта-мин. 0,25m² БГП по становнику. Пешачка дистанца за рекреативне просторе од локалног значаја је 250m, од значаја на нивоу насеља 500m, и од градског значаја 1000m

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

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

Регулационе линије улица и површина јавне намене дате су на графичком приказу Плана, Карта бр.П.2.: " *Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене, 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.

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

Грађевинска линија се односи на планирану изградњу, уз поштовање катастарског стања изграђености објеката. У том смислу, у ситуацијама где грађевинска линија прелази преко

постојећег објекта, не подразумева се рушење тог објекта, већ његово задржавање у постојећим габаритима, као и могућност хоризонталне и вертикалне надградње, уз поштовање нове грађевинске линије и осталих услова изградње датих овим Планом.

У заштитном појасу железничке пруге (25,0m од осовине крајњег колосека) и заштитном појасу ДП IA реда бр.4 - аутопут 80 (40,0m од границе путног земљишта), не дозвољава се изградња објеката.

Грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози за зоне за које није предвиђена израда плана детаљне регулације дате су на графичком приказу Плана Карта бр.П.3.: "*Урбанистичка регулација са грађевинским линијама*".

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

Нивелационе коте раскрсница улица и површина јавне намене (нивелациони план) за зоне за које није предвиђена израда плана детаљне регулације дате су на графичком приказу Плана, Карта бр.П.2.: "*Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене и нивелацијом*". Коте нивелета подлежу корекцији у оквиру главних саобраћајница.

План регулације и нивелације

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

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

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

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

2.2.2.4. Услови за уређење озелењених површина

2.2.2.4.1. Уређење зелених површина

Основни циљ подизања и уређења насељског зеленила своди се на:

- Оспособљавање постојећих зелених површина одређеном врстом за обављање основних функција,
- Формирање недостајућих структура зеленила упоредо са развојем будућих насељских структура и садржаја у њима,
- Све структуре зеленила насеља међусобно повезати са зеленилом ван грађевинског подручја (пољопривредним и шумским земљиштем).

Минималан ниво озелењености насеља у складу са законским минимумом, износи 11% (однос зелених површина према броју становника).

Планирано је повећање квантума свих категорија зеленила у насељу и повезивање у систем зелених површина.

Озелењавање насеља усмерити на формирање и реконструкцију свих форми јавног зеленила (парк, улично зеленило, тргове и скверове у оквиру становања и саобраћајних намена).

Остале категорије зеленила формирати у оквиру њихових основних намена (радних површина, школа и предшколске установе и др.).

2.2.2.4.2. Концепција мреже зелених и слободних површина и начин одржавања

У оквиру подручја Плана и могућих грађевинских парцела, слободне и јавне зелене површине решаване су према просторно-функционалним могућностима и дефинисане су аналитички, то јест процентуално, и треба да буду заступљене са мин. 30% од укупне површине комплекса.

Композиционо и просторно, како је простор Плана неизграђен, зеленило решити слободно, усклађено са наменом површине.

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

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

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

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

На пољопривредном земљишту дозвољени су сви радови који доприносе повећању његове вредности као фактора пољопривредне производње, под условом строгог поштовања еколошких ограничења за трајно очување биокапацитета укупног простора.

Са циљем заштите животне средине придржавати се следећих принципа:

- Ослободити унутрашњост блокова од нехигијенских и помоћних објеката и овај простор планирати као уређену зелену површину;
- Загревање објеката вршити искључиво централизовано;
- Зелене насаде пажљиво планирати, тако да имају високу биолошку, функционалну и естетску вредност;
- Омогућити кретање хендикепираним и инвалидним лицима на свим пешачким стазама и прелазима.

2.2.2.4.3. Врсте зелених и слободних површина

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

- Јавне зелене површине: насељски и локални простор за зеленило у центру насеља, око објеката инфраструктуре и око објеката од јавног интереса у целинама А, Б и В, улични дворедi, паркинг простор. Све ове површине у простору Плана издвајају се као јавно грађевинско земљиште;
- Заштитни појас зеленила појединих зона: простор трасе планираног магистралног гасовода МГ-10 Ниш-Димитровград (граница Бугарске) и магистрални гасовод МГ-12 Ниш-Прахово;
- Пратеће зеленило - у викенд зонама, са могућим пословним садржајем у приземним етажама нарочито уз саобраћајнице вишег реда у захвату Плана.

Зелене површине јавног коришћења

Ове површине ће чинити постојеће и планирано улично зеленило које ће бити равномерно распоређено на читавом простору Плана.

На површинама јавне намене (на местима укрштања саобраћајница поред јавних објеката и у склопу тргова) биће уређено зеленило.

У урбанистичкој целини А, сагледивој из целе нишке котлине у спортским садржајима биће формирана парковска и рекреативна површина са објектима угоститељства и туризма, као и у другим урбанистичким зонама, као мање парковске површине.

Озелењавање паркинга

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

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

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

Зелене површине ограниченог коришћења

Планирано је уређено заштитно зеленило, односно заштитни појас путног земљишта државног пута IA реда бр.4 (аутопута Е-80 Београд-Софија) ширине 40m.

По средини подручја Плана планира се сабирна саобраћајница, која у правцу север-југ пресеца целокупно планско подручје, повезујући га са окружењем и чинећи део система мреже јавног градског саобраћаја. Ширина заштитног појаса износи 20m.

Истој зони ограниченог коришћења припада зона заштите у појасу гасовода.

Зелене површине специјалне намене

Овим Планом је предвиђено заштитно зеленило уз трасу насељских саобраћајница уз све путне правце према Малчи, Нишкој Бањи и Пироту, као и на свим деградираним земљиштима. Оно ће имати функцију повезивања зеленила са ваншумским зеленилом.

Заштитни појас зеленила појединих зона - простор око гасовода озеленити високом вегетацијом, тако да представља заштитни појас у односу на планиране намене. Због пада терена погодно је за гајење неких врста воћа, одн. формирање воћњака, винограда и сл..

Заштитни појас зеленила спада у остало грађевинско земљиште, мада заштитни појас зеленила по функционалном садржају и карактеру у простору треба надовезати на парковско зеленило, или где је то могуће.

Решење на коме се базира појас заштитног зеленила је заштита унутрашњег простора у оквиру спортског центра и објектима инфраструктуре.

Редуковање нивоа буке, задржавање и филтрирање нуспродуката издувних гасова и отровних честица, ублажиће се стварањем ове тампон зоне нарочито у делу поред аутопута Београд - Софија (код Малчанске петље).

Простор озеленити комбиновано дрворедима у непрекинутом низу и шибљем висине 2-3,0m које у простору може заузимати и већу ширину, изузев када су планом предвиђене уливно-изливне и помоћне саобраћајнице. Такође, у обзир се може узети и густа садња живе ограде. Изабрати дендро врсте које су се дугогодишњом експлоатацијом показале као отпорне на изразито загађен ваздух, које добро упијају отровне честице и нису захтевне у погледу одржавања и квалитета земљишног супстрата. Требало би да буду отпорне на биљне болести и штеточине, да имају правилан хабитус и пуне, густе крошње и да не изазивају алергијске реакције код локалног становништва у периоду цветања и плодоношења.

2.2.2.4.4. Правила за озелењавање простора

Општи услови

У циљу озелењавања простора насеља неопходно је:

- Спроводити просторне диспозиције свих категорија зеленила дефинисаног овим Планом;
- Поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у комплексима појединих намена;
- Разрађивати генералне поставке озелењавања путем израде планова детаљне регулације или урбанистичких пројеката за поједине делове насеља;
- Израдити и спроводити план озелењавања и уређења по етапама. Потребно је израдити главне пројекте озелењавања за одређене категорије зеленила, који ће одредити прецизан избор, количину дендролошког материјала, просторни распоред, технику садње, мере заштите, ограђивање, физичко обезбеђење и сл.;
- При формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима, а уз водотоке, Закона о водама.

Скверови

Скверови се могу планирати у оквиру површина јавне намене, као и намене становања и пословања, са ограниченим приступом. Основне елементе сквера треба да чине платои, стазе и различите категорије засада. Стазе и платои треба да чине 30% територије сквера, зелене површине 60% (од тога цветњаци 2-4%) , а објекти до 10% од укупне површине.

Значајни елементи сквера су и урбани мобилијар, елементи спољног осветљења и сл. у зависности од оптерећености простора.

Улично зеленило

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

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

У ширим уличним профилима могуће је формирати групе садница лишћара и четинара са спратом шибља. Ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара треба да буде минимум 2,5m. Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити 2,0m од ивице коловоза, а шибље 2,0m од ивице зелене траке. Растојање стабала од објеката не би требало да буде мање од 5,0-7,0m, што зависи од избора врста. Растојање између дрворедних садница је најмање 5,0m, а у зависности од врсте, креће се од 5,0-15,0m. Принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање возила и пешака, као и заштиту станова од буке и атмосферских гасова. Неопходно је створити услове за сагледавање пејзажа у току кретања.

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

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

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

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

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

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

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

Спортско-рекреативне површине

Зеленило спортско-рекреативних површина треба да чини мин. 40% од укупне површине комплекса. Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља.

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

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

Зелене површине пословно - трговинских комплекса

Зеленило пословних комплекса је саставни део насељског система зеленила, у циљу стварања повољног микроклимата, заштите од прашине и гасова, стварања слободних површина за краћи одмор радника.

Зеленило пословних комплекса треба да заузима минимално 20% од укупних слободних површина, ободом комплекса.

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

Заштитно зеленило

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

Заштитно зеленило формирати уз путне правце према Малчи, Нишкој Бањи и Пироту у оквиру колског и пешачког коридора, водећи рачуна о одредбама Закона о путевима. Ово зеленило, пре свега, треба да изолује становање од саобраћаја и спречи негативне утицаје издувних гасова, буке и вибрације на околне садржаје.

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

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

Предлог врста:

Високи, средњевисоки, нижи лишћари:

- *Acer pseudoplatanus* (јавор)
- *Fraxinus excelsior* (јасен)
- *Betula alba* (бреза)

- *Ulmus pumila* (брест) итд.

Високи и средњевисоки четинари:

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

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

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

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

2.2.3.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

2.2.3.1.1. Државни путеви

Подручје Плана од запада ка истоку пресеца државни пут IA реда број 4 (E-80) у оквиру кога је петља "Малча", којом је повезан државни пут IA реда бр.4 (E-80) са државним путем IБ реда бр.35 и мрежом општинских путева, са државним путем IБ реда бр.43. Планом је предвиђен денивелисани укрштај са државним путем IA реда бр.4 (E-80), натпутњаком на стационажи km17+613 аутопута E-80. Иначе планирана саобраћајница ће бити најкраћа веза Нишке Бање са државним путем IБ реда бр. 35, према Књажевцу, Зајечару, Неготину, као и веза са државним путем IA реда бр. 4. Минимални попречни профил државног пута IБ реда бр.35 и његов садржај је коловоз ширине 7,6m и тротоари односно банкине 2x2,0m.

На траси државног пута IБ реда бр.35 планиран је прикључак на следећој стационажи: 203+486 (7583162.61; 4797830.38). Прикључци на државни пут IБ реда остварују се преко површинских раскрсница са одговарајућом геометријом, вертикалном и хоризонталном сигнализацијом чије геометријско обликовање је довело до побољшања квалитета одвијања саобраћаја.

Одводњавање државних путева решено је гравитационо до одговарајућег цевовода за прихватање атмосферских падавина.

Све инсталације на државним путевима планирати на парцелама које се воде као јавно добро и њихово постављање треба да буде у складу са Законом о јавним путевима ("Сл.гласник РС", бр. 101/05, 123/07, 101/11 и 93/12).

2.2.3.1.2. Општински путеви

Улична мрежа унутар ганице Плана формирана је стихијски, обзиром да за подручје плана не постоји планска документација, изузев ГУП-а Ниша 2010 -2025.

С обзиром на величину и карактер насеља, дефинисана је мрежа примарних и секундарних саобраћајница.

Мрежа саобраћајница на подручју Плана постављена је тако да задовољи следеће захтеве:

- Обезбеђење простора у профилу улице за изградњу тротоара (где год је то могуће);
- Максимално коришћење постојећих профила саобраћајница;
- Безбедно и неометано одвијање саобраћаја уз обезбеђење одговарајућег одводњавања са саобраћајних површина.

Комплетну уличну мрежу можемо поделити у две групе, и то:

Примарна улична мрежа

Примарну уличну мрежу у северном делу Плана, изнад државног пута IA реда бр.4 (Е-80) чине општински пут Л-14 од петље "Малча" до укључења на државни пут IБ реда бр.43 (дужина унутар границе плана је око 1,8km) и општински пут Л-12.2 (дужина унутар границе плана је око 0,4km). Планом је предвиђен наставак државни пут IБ реда бр.43, који ће на делу Плана бити третитарн као северна паралелна саобраћајница државном путу IA реда бр.4 и она спада у групу сабирних улица. Јужно од државног пута IA реда бр.4 примарну уличну мрежу представља новопланиранирана градска магистрала чији је садржај попречног профила: коловоз шрине са две коловозне траке ширине од по 6,5m, раздвојене разделним острвом ширине 2,0m, са проширењима у делу површинских раскрсница и аутобуских стајалишта и тротоарима од по 7,0m (пешачке стазе, зеленило, банкине, шкарпе). Планирана градска магистрала у јужном делу је повезана са државним путем IБ реда бр.43, и на северном делу се остварује денивелисани укрштај са државним путем IA реда бр.4 (Е-80), натпутњаком на стационажи km17+613 аутопута Е-80. Даље ка северу се укршта са општинским путем Л-14. Од кружне раскрснице која је планирана између државног пута IA реда бр.4 и новопланиране једноколосечне пруге за обилазницу око Ниша, коловозне траке се спајају без разделног острва па попречни профил чине коловоз ширине 7,6m и регулација (тротоари, банкине, шкарпе) минималне ширине 5,0m.

Минимална ширина коловоза сабирних саобраћајница планирана је за двосмерни саобраћај и износи 5,5m, а минимална ширина тротоара је 1,5m. На делу површинских раскрсница дато је саобраћајно решење коловозних површина чији се елементи могу кориговати одговарајућом техничком документацијом унутар планираниране регулационе површине, планираних раскрсница.

Секундарна улична мрежа

У оквиру Плана приступне улице су предвиђене за двосмерни саобраћај са коловозом ширине 5,5m и тротоарима променљиве ширине. Све приступне улице са ширином коловоза од 3,5m предвиђене су за једносмерни саобраћај.

Унутар изграђеног подручја, где би и приступне улице ширине коловоза од 3,5m изазвале рушење изграђених стамбених објеката, постоје пешачки прилази променљиве регулационе ширине у источном делу Плана, где је намењено викенд становање, чиме се омогућује прилаз свим парцелама.

Пешачки и бициклистички саобраћај

У захвату Плана генералне регулације нису третиране површине за одвијање бициклистичког саобраћаја. У већем делу Плана, планирана намена је пословање, угоститељство, туризам и заштитно зеленило, па се не очекује масовнији бициклистички саобраћај. Бициклистички саобраћај одвијаће се унутар планираних профила саобраћајница.

Мирујући саобраћај

Регулисање стационарног саобраћаја (паркирања) врши ће се унутар парцела пословних и угоститељских објеката. Паркирање у зонама викенд становања предвиђено је у оквиру парцела. Приликом изградње нових објеката треба применити највише могуће нормативе за број паркинг места, како би се постепено решавао проблем паркирања.

Аутобуска стајалишта

Овим Планом нису предвиђене трасе јавног градског превоза, као и локације аутобуских стајалишта, изузев на новопланираној Градској магистрали на којој су предвиђене четири аутобуске нише, две јужно и две северно од новопланиране једноколосечне пруге за обилазницу око Ниша. Планиране сабирне улице омогућавају да се техничком регулацијом саобраћаја прогласе саобраћајницама за организовање јавног превоза уколико се за тим укаже потреба. Уколико се укаже потреба за јавним градским превозом аутобуска стајалишта треба пројектовати у складу са чланом 70. и 79. Закона о јавним путевима("Сл. Гласник РС", бр. 101/05).

2.2.3.1.3. Железничка пруга

У захвату Плана не постоји железничка пруга, међутим План пресеца подручје будуће обилазне пруге.

2.2.3.2. Електроенергетска мрежа

Кроз северни део подручја Плана пролазе следећи далеководи:

- ДВ 400 kV, ТС 400/220/110 kV"Ниш 2" - Бор,
- ДВ 110 kV, ТС 400/220/110 kV"Ниш 2" - Сврљиг.

Напајање објеката у захвату Плана врши се из трафостанице вишег напонског нивоа ТС 35/10 kV "Ђуро Салај", снаге 2 x 4 MVA која је лоцирана јужно од подручја Плана, која остаје истог капацитета.

Трафостаница 35/10 kV "Ђуро Салај" везана је у електроенергетски систем града двострано и то ваздушним далеководом 35 kV са ТС 110/35 kV "Ниш 1" и подземним водом 35 kV са ТС 35/10 kV "Електронска индустрија".

Из трафостанице 35/10 kV "Ђуро Салај", долази један извод 10 kV и он снабдева потрошаче из северног дела Плана као и потрошаче из простора наслоњених на петљу Малча. Мрежа 10kV у овом делу Плана је мешовита и у највећем делу је ваздушна. Због великих дужина извода велики су падови напона у мрежи као и губици, те је неопходна реконструкција постојећих извода повећањем пресека проводника. Снабдевање постојећих корисника у захвату Плана и даље ће се вршити из постојећих трафостаница док ће се за нове кориснике изградити нове трафостанице са новопланираним 10 kV-ним изводима. Нови потрошачи у северном делу Плана а пре свега у производно-пословним блоковима ће се напајати са ове трафостанице и то полагањем каблова по новим трасама као и по трасама већ постојећих каблова и ова мрежа у будућности мора бити претежно подземна.

Обезбеђење електричне енергије за нове потрошаче у средишњем и јужном делу захвата Плана извршиће се полагањем нових 10 kV каблова из трафостанице 110/10 kV "Ниш 5" и њиховим попречним повезивањем због обезбеђења сигурности у снабдевању електричном енергијом, као и реконструкцијом постојећих извода, на које ће се повезивати, повећањем пресека проводника. Неопходно је нове водове 10kV полагати као кабловске.

У захвату Плана је изграђено око 6 трафостаница 10/0,4 kV. Трафостанице 10/0,4 kV су различитих типова. Уграђени трафои су снага од 250 kVA, 400 kVA, 630 kVA .

За далеководе напонских нивоа 400 kV и 110 kV се обезбеђује заштитна зона (коридор) и изградња објеката (који нису намењени за трајни боравак људи) и друге ининфраструктуре у коридору заштитног и извођачког појаса далековода мора бити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова назívног напона од 1 до 400kV ("Сл. Лист СФРЈ", бр. 65/88 и "Сл. Лист СРЈ", бр. 18/92). 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.

У делу ваздушног 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 коридору далековода забрањено је постављање засада високе вегетације.

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

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

2.2.3.3. Гасификација и топлификација

Снабдевање подручја Града Ниша природним гасом планирано је из два правца и то: из правца севера преко изграђене ГМРС "Ниш 1" и из правца истока из планиране ГМРС "Ниш 2", са формирањем основног прстена примарне градске гасоводне мреже у ужем градском ткиву.

У обухвату Плана изграђено је главно разводно чвориште (ГРЧ) "Ниш", лоцирано северозападно од насеља Чамурлија, као и главна мерно регулациона станица (ГМРС) "Ниш 1", капацитета 80.000 Nм3/ час. Изграђен је магистрални гасовод МГ-09 из правца Алексинца до ГРЧ „Ниш“. Од ГРЧ Ниш у правцу Лесковца изграђен је магистрални гасовод МГ-11 Ниш-Лесковац-Врање. У правцу града Ниша, паралелно са државним путем IIA реда бр.158, изграђен је разводни гасовод РГ 09-07 до Главне мерно регулационе станице (ГМРС).

Од ГМРС "Ниш" паралелно са јужном регулацијом државног пута IIA реда бр.158 изграђена је примарна градска гасоводна мрежа средњег притиска у правцу централног дела града Ниша.

Просторним планом подручја инфраструктурног коридора Ниш-граница Бугарске ("Сл. гласник РС", бр. 83/03, 41/06 и 86/09) планирана је изградња магистралног гасовода МГ-10 Ниш- Димитровград чији се један део налази у захвату Плана.

У обухвату Плана нема изграђених мрежа топловода и припадајућих објеката. Објекти се топлотном енергијом снабдевају индивидуално.

За планирање изградње централизованог система снабдевања топлотном енергијом један од одлучујућих фактора је концентрација корисника. С обзиром на велику инвестициону цену изградње централизованог система топлификације, развој топлификационе мреже се усмерава ка комплексима концентрисане изградње и велике густине становања (вишепородично становање, пословни и јавни објекти). Због тога се не планира изградња централизованог система топлификације у захвату Плана, осим изградње блоковских и индивидуалних котларница у стамбеним блоковима као и пословним и индустријским комплексима уколико се за то укаже потреба. Планирано је прикључивање свих евентуалних блоковских котларница на гасоводну мрежу чиме би се смањило аерозагађење у захвату Плана и повећала њихова енергетска ефикасност.

Изградњом магистралних гасовода и примарне градске гасоводне мреже створени су услови за убрзани развој система дистрибуције природног гаса. Изградња гасоводне мреже, као и мерно-регулационих станица за широку потрошњу имаће велики значај за заокруживање система снабдевања топлотном енергијом у захвату Плана. Снабдевање природним гасом смањиће број корисника који користе електричну енергију за загревање објеката, чиме ће се омогућити растерећење електроенергетског система.

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

За потребе становништва и индустрије предвиђена је изградња мерно-регулационе станице широке потрошње. Од ове мерно-регулационе станице вршиће се дистрибуција природног гаса до индивидуалних и индустријских потрошача у захвату Плана.

У захвату ПГР, изградиће се следећа мерно-регулациона станица:

- И35 МРС "Малча"

Поред наведене мерно регулационе станице, дозвољава се и изградња МРС у индустријским комплексима за индивидуалне потребе корисника.

Планиране мерно-регулационе станице ће се преко планираног гасовода средњег притиска прикључити на постојећу примарну градску гасоводну мрежу.

Планом је предвиђен неопходан број МРС, а на графичком прилогу је оквирно одређена њена локација. Оквирне димензије мерно-регулационе станице је 10m x 15m. Изградња МРС за широку потрошњу и гасификација насеља смањиће загађење животне средине у захвату плана. Тачна локација мернорегулационе станице одредиће се даљом урбанистичком разрадом (Урбанистичким пројектом). Уколико то није могуће, локација мерно регулационе станице

(МРС) и припадајућих гасовода средњег притиска одредиће се израдом Плана детаљне регулације. У случају потребе за додатним мерно регулационим станицама које нису предвиђене овим планским документом, локације истих ће се заједно са припадајућим гасоводима одредити израдом Планова детаљне регулације.

Планира се изградња дистрибутивних гасоводних мрежа ниског притиска за снабдевање потрошача природним гасом. Дистрибутивна гасоводна мрежа ће се прикључити на планирану мерно-регулациону станицу. На графичком прилогу дати су главни правци дистрибутивне гасоводне мреже.

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 већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, могуће је издавање решења и за за деоницу која није дата на графичком прилогу уколико за то буде било потребе под условом да инвеститор обезбеди документацију предвиђену Законом.

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.

Заштитна зона за примарну градску гасоводну мрежу износи 3м са обе стране, мерено од ивице гасовода, а зона заштите за секундарну (дистрибутивну) мрежу је 1м са обе стране. У овим зонама је забрањена изградња објеката супраструктуре. Дозвољена је изградња саобраћајница и инфраструктурних мрежа у заштитним зонама примарне градске гасоводне мреже средњег притиска и дистрибутивне гасоводне мреже ниског притиска уз сагласност власника (оператера) гасоводне мреже.

Кроз обухват Плана пролази траса планираног магистралног гасовода МГ-10. Траса магистралног гасовода МГ-10 утврђена је на основу постојеће документације, и то Урбанистичких услова за уређење простора и изградњу гасовода МГ-10 и оптичког кабла за ПТТ саобраћај и телеметрију на територији града Ниша и Акта о урбанистичким условима за изградњу магистралног гасовода и телекомуникационог оптичког кабла за телеметрију на правцу Ниш-Димитровград (државна граница) на територији општина Ниш, Бела Паланка, Пирот и Димитровград, бр 350-01-01848/2006-10 од 18.12.2006. године, издатог од стране Министарства за капиталне инвестиције Републике Србије, и усаглашена је са осталим магистралним инфраструктурним системима (аутопут, железничке пруге, оптички кабл...). Траса магистралног гасовода тачно ће се одредити израдом Плана детаљне регулације. Донета је Одлука о изради плана детаљне регулације магистралног гасовода МГ-10 Ниш-Димитровград-Граница Србија/Бугарска на територији града Ниша ("Сл.Лист Града Ниша", бр. 57/14).

У коридору трасе магистралног гасовода МГ-10 планира се траса продуктовода Ниш – Димитровград (граница Бугарске) за пренос нафте и нафтних деривата од рафинерија до складишта нафтних продуката, као и траса магистралног гасовода МГ-12 Ниш - Прахово.

Сви новопланирани објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објеката. (Правилник о енергетској ефикасности зграда ("Сл.Гласник РС", бр. 61/11) и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл. Гласник РС", бр. 69/12 од 20.7.2012. год.))

2.2.3.4 Обновљиви извори енергије

Коришћење ветра као алтернативног извора енергије условљено је пре свега снагом ветра на подручју обухваћеном границама Плана, али и локацијом и економском исплативошћу транспорта те енергије до потрошача. Подручје захвата Плана спада у подручја са средњом годишњом снагом ветра од 100-200 W/m² (на висини од 100m), што га сврстава у подручја са осредњим капацитетима за производњу енергије коришћењем снаге ветра. Потребно је извршити детаљна мерења интензитета ветра и урадити студије које ће показати евентуалну исплативост изградње ветрогенератора, као и најповољније локације за изградњу у захвату плана.

Ветропаркови се могу градити на целом подручју обухвата Плана уколико одабране локације испуњавају услове у складу са важећим прописима. Као неопходан предуслов изградње ветроелектрана треба предвидети њихово прикључење на преносну мрежу одговарајућег капацитета.

Подручје у захвату Плана спада у подручја са великим бројем сунчаних дана у току године и великом просечном дневном енергијом глобалног сунчевог зрачења, што представља велики потенцијал за експлоатацију сунчеве енергије.

Просечна годишња вредност дневне енергије сунчевог зрачења за територију која се налази у захвату плана износи од 4 до 4.2 kWh/m² (хоризонтална мерна површина), а вредности се крећу од 4.6 до 4.8 kWh/m² (мерна површина под углом 30° према југу) тако да подручје плана спада у подручја повољна за експлоатацију енергије сунца.

Потребно је урадити техноекономске анализе и мерења које ће показати исплативост великих инвестиција у производњу електричне енергије из енергије сунчевог зрачења на територији у захвату Плана као и за то погодне локације.

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

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

Биомаса представља биоразградив део производа и остатака у пољопривреди (биљне и животињске супстанце), отпада и остатака у шумарству, као и биоразградиви део градског и индустријског отпада. Подразумева се да ови отпаци не садрже штетне и опасне материје у себи. Због трошкова транспорта биомасу на овом простору треба користити углавном у непосредној близини настанка ових сировина ради задовољавања енергетских потреба објеката пољопривредне производње. Поред овога, прерађена биомаса у виду брикета и пелета може се ефикасно користити у котларницама на територији Општине као замена за друге врсте енергената.

2.2.3.5. Телефонска мрежа

На подручју Плана не постоје комутације са приступним телефонским мрежама.

У северном делу Плана је паралелно са магистралним путем положен оптички кабл Ниш - Зајечар.

Обезбеђење потребног броја телефонских прикључака за комуницирање корисника у захвату Плана извршиће се полагањем оптичког телекомуникационог кабла са постојеће приступне мреже која се налази западно од Плана и који ће се положити до новоинсталираног реонског разделника и/или новог мултисервисног приступног чвора (MSAN) или мини IPAN уређаја (ови уређаји, који замењују класични MSAN/DSLAM уређај, би снабдевали мањи број корисника на мањем подручју, радијуса неколико стотина метара). Активни уређаји ће се на вишу раван телекомуникационе мреже као што је већ речено повезати оптичким кабловима без металних елемената а до корисника се полажу бакарни каблови. Нове претплатничке каблове полагати по трасама постојећих ТК каблова и по новопланираним трасама у оквиру регулације саобраћајница.

Развој технологије и увођење 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 нових сервиса "triple play" и остваривање високих битских протока (изузетно велике брзине преноса чак до 20 Mb/s), узрокује потребу за смањење претплатничке петље од 0,5km до 1,0km.

За одређивање потребног броја телефонских прикључака користиће се принцип:

- за сваки стан 1,5 телефонски прикључак,
- за пословање на сваких 30-50 m² корисне површине по један телефонски прикључак.

Истурене комутационе степене (MSAN) који се изводе као "outdoor" ормани, постављати на бетонске темеље одговарајућих димензија (сагласно типу кабинета), у начелу површина око 6,0m^2. Парцела истуреног комутационог степена мора да има приступ на површину јавне намене. У оквиру темеља за смештај кабинета изградити ревизионо окно димензија 80x80x90cm, због лакшег прихвата каблова и њиховог увођења у "outdoor" кабинет. У кабинет се смешта комутациона опрема, систем преноса, исправљач, батерије и разделник. MSAN кабинет се напаја електричном енергијом са насељске мреже 0,4 kV. Комплекс MSAN-а оградити транспарентном оградом (бетонска сокла висине 0,5m и металана ограда висине 1,2m).

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

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

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

2.2.3.6. Водоводна мрежа

Кроз подручје Плана, паралелно аутопуту "Ниш - Димитровград", положен је челични цевовод главног довода са изворишта Љуберађа до резервоара прве висинске зоне "Виник I", пречника Ø1200 mm. Око цевовода успостављен је појас заштите у ширини од 2,5m са обе стране цевовода (укупне ширине 6,2m), у коме је забрањена свака изградња објеката која може нарушити стабилност цевовода. Не постоје прикључне везе ни регистровани корисници као потрошачи воде.

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

Табела 5. Норме потрошње и коефицијенте неравномерности

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

Грађевинско подручје у обухвату Плана дели се на три висинске зоне водоснабдевања, прву до 230m н.м, другу до 280m н.м. и трећу до 330m н.м. У циљу квалитетног снабдевања водом свих корисника на подручју Плана уз поштовање рационализације потрошње висококвалитетне воде, неопходно је предузети следеће активности:

- Изградити јавну мрежу дуж свих саобраћајница на подручју Плана.
- Повезати мрежу у оквиру висинских зона водоснабдевања тако да се формира прстенаст тип мреже где год је то могуће.
- Дуж булеварских саобраћајница водоводну мрежу полагати са обе стране булевара.
- Хидранте поставити према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.

- У циљу рационализације потрошње свака функционална целина треба да има посебан водомер. Ово је обавезујуће за све нове објекте.

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.

2.2.3.7. Канализациона мрежа

Канализација за одвођење употребљених вода, на подручју Плана, није изграђена. Такође и атмосферска канализациона мрежа није изграђена, па оборинске воде отичу слободно по терену. Употребљене воде на подручју Плана, по свом пореклу, углавном потичу од становништва и у веома малој мери из технолошких процеса производње, која има скоро занемарљив утицај на порекло. Због неповољних финансијко-економских прилика, значајне индустријске производње и присутних индустријских отпадних вода нема.

На предметном подручју корисници су оријентисани на локалне системе у виду септичких јама, што представља опасност за водоснабдевање низводних насеља због могућности неконтролисаног инфилтрирања употребљених вода из септичких јама у околину.

Каналисање отпадних вода са подручја Плана развијаће се као сепаратни канализациони систем, који је оцењен као најпогоднији у зависности од морфолошких услова евакуационог подручја и карактера реципијената.

Основни услов развоја канализационе мреже на подручју Плана је изградња канализационе мреже за употребљене воде на територији целог Плана дуж свих саобраћајница, како би се комунално опремио и сагледао апсолутно сваки корисник. Један од приоритета је изградња колектора за употребљене воде од насеља Малче према насељу Доња Врежина (Малчански колектор), који одводи употребљену воду ван границе Плана, сифонски испод Нишаве, до постојећег Нишко-бањског колектора. Део Малчанског колектора је на графичком прилогу дат оријентационо, а тачан положај одредиће се даљом урбанистичком разрадом заједно са Малчанском реком, планом детаљне регулације. Планирана је и изградња колектора са пумпном станицом за препумпавање употребљене воде, која је на графичком прилогу дата оријентационо, па ће се и та тачна локација одредити даљом урбанистичком разрадом, планом детаљне регулације. На простору инфраструктурног коридора забрањена је изградња свих врста објеката супраструктуре као и садња свих врста биља, растиња или дрвећа. Заштитни коридор је укупне ширине 7,0m, тј. по 3,5m са сваке стране планираног колектора рачунајући осу колекторског цевовода. Реализацијом и изградњом ових колектора сакупљале би се употребљене воде са овог подручја, чиме би се створили услови да се сагледа сваки корисник. Реализацију канализационе мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих, а и са прикључком на планирани Малчански колектор. Канализациону мрежу за употребљене воде полагати у осовини сабраћајница.

Реализацију поменуте канализације за употребљене воде мора пратити изградња канализационе мреже за атмосферске воде на територији целог Плана дуж свих саобраћајница. Положај планиране атмосферске канализационе мреже је у коловозној траци са стране супротне положају водоводне мреже. Изградњу канализационе мреже за атмосферске воде ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих, као и са изградњом канализационе мреже за употребљене воде. Планирана је изградња Врежинског колектора за атмосферске воде, чији ће реципијент бити Малчанска река. Изградња атмосферске канализационе мреже у свим саобраћајницама је предуслов за развој канализационе мреже и одговарајући третман отпадних вода. Поред тога планирано је пречишћавање сакупљених атмосферских вода са манипулативних површина и паркинга, са станица за снабдевање горивом, као и вода употребљених за прање ових површина пре упуштања у јавну мрежу. Потребна је уградња сепаратора уља на свим станицама за снабдевање горивом на подручју Плана. Положај планираних сепаратора уља дефинисаће се израдом пројектне документације.

Одвођење атмосферских вода са кровних површина вршиће се прикључком на планирану канализациону мрежу без претходног третмана. Профил и капацитет мреже пројектоваће се у складу са сливним површинама и утврђеним плувиметријским фактором.

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

За контролу рада канализације и могућност благовремене интервенције, на месту вертикалног прелома цевовода, промене хоризонталног правца пружања цевовода и 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.

До изградње канализационе мреже за употребљене воде дозвољава се изградња водонепропусних септичких јама са организованим пражњењем. Токсичне индустријске отпадне воде, које садрже опасне материје које угрожавају здравље људи и реципијенте, подвргаваће се предтретману пре упуштања у јавне канализационе системе. Након реализације целокупног система потребно је донети општински пропис којим би се наложило обавезно прикључење на канализацију и затварање свих водопропусних септичких јама у циљу спречавања даљег загађивања подземних вода и очувања категорије површинских вода. Израда и стално ажурирање катастра загађивача и вођење репресивне политике у складу са законском регулативом која се односи на заштиту квалитета вода.

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.

2.2.3.8. Уређење водотокова

Кроз подручје Плана протиче река Нишава, тј. тангира јужну границу планског подручја, поток Долина и Малчанска река.

Река Нишава је десна притока Јужне Мораве која има развијену хидрографску мрежу, посебно у горњем и доњем делу току, има велики и разуђен слив са великим бројем притока. На подручју града Ниша река Нишава тече широком Нишком долином и има све карактеристике алувијалног водотока.

Као меродавна за димензионисање објеката на посматраном потезу усвојена је велика вода Нишаве повратног периода 100 година, уз надвишење од 0,40m.

Корито реке Нишаве на третираном планском подручју је у знатној мери регулисано. Изведен је левообални насип Нишаве узводно од Кутинске реке до моста на путу IБ реда бр.43, и деснообални насип од Кутинске реке до Малчанске реке.

Планира се уређење нерегулисаног деснообалног дела корита реке Нишаве, узводно од улива Малчанске реке, како би се обезбедио правилнији пронос суспедованог и вученог наноса, консолидације корита и обала и пријем атмосферских вода отеклих са подручја налеглих на речни ток.

Малчанска река је десна притока Нишаве. Улива се у реципијент на км 25+800. Река је бујичарског карактера, са великим подужним падом а самим тим и великом количином вученог наноса, чије је таложење изражено нарочито у зони мостова. Тако смањени пад Малчанске реке доводи до мањих брзина течења воде и проузрокује таложење наноса и тиме сужавање протицајног профила. Томе треба додати и велике вредности вучних сила што указује на могућност значајних деформација корита. Посебан роблем представља цевасти пропуст на низводној страни моста на аутопуту, који се при надоласку великих вода затвори отпадним материјалом, који донесе вода из горњег слива и изазива плављење самог обилазног пута као и

пољопривредних површина низводно. Низводно од пропуста профил корита је делимичмо запуњен и обрастао дрвеће.

Корито Малчанске реке није регулисано, а како Малчанска река припада категорији неизучених сливова, јер се на њему не врше осматрања и мерења хидролошких величина, а за регулацију овог водотока не постоји техничка документација, предвиђа се њена даља урбанистичка разрада у циљу уређење корита на планском подручју, како би се обезбедио правилнији пронос суспедованог и вученог наноса, консолидације корита и обала, и пријем атмосферских вода отеклих са подручја налеглих на речни ток. По окончању даље урбанистичке разраде и дефинисању трасе Малчанске реке контактне површине водотока које се не планирају као водно земљиште или у функцији одржавања водотока имаће намену налеглих површина дефинисаних овим Планом.

Поток Долина пролази једим делом кроз предметно подручје и своју трасу задржаће у оквиру своје катастарске парцеле.

Неопходно је оставити минимум 3м слободног коридора поред регулисаних водотокова и минимум 5,0m поред нерегулисаних водотокова за случај спровођења одбране од поплава.

Обавезно је забранити даљу изградњу на траси водотока као и редовно чистити и одржавати корито потока.

2.2.4. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

Основно планско опредељење у области заштите културно-историјских споменика је интегративна заштита, уз одрживо коришћење њихових културно-историјских, научно-образовних и туристичких потенцијала и усаглашавање са осталим сегментима развоја. Третман градитељског наслеђа заснивaће се на одредбама Закона о културним добрим ("Сл.Гласник РС", бр.71/94) и начелима интегративне конзервације, где ће се споменичко наслеђе третирати као необновљив ресурс, извор идентитета, територијалне препознатљивости, културно-историјски и научни капитал, и штитити се заједно са простором и објектима од значаја за заштиту, истраживање и коришћење.

Планом се непокретна културна добра штите интегрално са окружењем, од утицаја на њихов изглед, истраживање, заштиту и презентацију, што има за последицу значајан и позитиван утицај на стање животне средине, с обзиром да мере заштите подразумевају и забрану промене облика терена и вегетативног склопа као и забрану складиштења, просипања и одлагања отпадног и штетног материјала, стварање депонија и измештање привредних постројења, сточарских и живинарских фарми у обухвату заштићене околине непокретних културних добара. Забрањена је и изградња и постављање објеката трајног или привременог карактера који својом архитектуром, габаритом или карактером могу да угрозе споменичка својства културног добра или деградирају изграђене и природне елементе заштићене околине, а могуће је уређење простора у функцији истраживања, заштите и презентације непокретног културног добра у складу са условима надлежних служби заштите.

На простору обухваћеном Планом и у ширем окружењу, налазе се следећа културна добра која уживају претходну заштиту:

1. Археолошки локалитет Кованлук, Малча, неолитско насеље (вишеслојни локалитет, старчевачка и винчанска култура)
2. Археолошки локалитет Новосел, Малча неолитско и енеолоитско насеље (вишеслојни локалитет, винчанска бубањско-хумска култура);

На предметном подручју није извршена системска проспекција непокретног културног наслеђа. У случају да буду откривена нова непокретна културна добра поступити у складу са Законом о културним добрима (Сл. Гласник РС бр. 71/94).

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

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

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

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

3. Планским мерама не сме бити угрожен интегритет, нити споменичка својства културних добара, односно добара која уживају претходну заштиту.
4. Пласнким мерама треба створити оптималне услове за чување4 и трајну заштиту и презентацију добара под заштитом.
5. На археолошким локалитетима није дозбољено планирање никакве градње, осим ако се то изричито одобри посебним условима.
6. На заштићених добрима и њиховој заштићеној околини не смеју се изводити никакви радови, који могу променити њихов садржај, природу или изглед, без претходно прибављених услова и сагласности надлежног завода за заштиту споменика културе.
7. Непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту могу се користити у својој изворној или одговарајућом намени, на начин који неће ни у чему угрозити њихова основна споменичка својства.
8. Непокретна културна добра и добра под претходном заштитом не смеју се користити у сврхе које нису у складу са њиховом природом, наменом и значајем, или на начин који може довести до њиховог оштећења.
9. Власник, корисник или други субјект који по било ком основу располаже непокретних културним добром, или добром под претходном заштитом дужан је да га чува и одржава с пажњом тако да не дође до оштећења или уништења његових споменичких својстава. Није дозвољено да се руши, раскопава, преправља, презиђује, или да се изводе било какви други радови који могу променити изглед и вредност културног добра без претходно прибављених посебних услова и сагласности надлежног Завода.
10. Завод за заштиту споменика културе посебним правним актом утврђује конкретне услове чувања, коришћења и одржавања, као и услове за предузимање конкретних мера заштите за свако појединачно непокретно културно добро или добро под претходном заштитом. АКТ О МЕРАМА ТЕХНИЧКЕ ЗАШТИТЕ, који прописује надлежни Завод, прибавља се пре израде локацијске дозволе. Пројектна документација (ИДЕЈНИ И ГЛАВНИ ПРОЈЕКАТ) доставља се надлежном Заводу на сагласност.
11. Планом генералне регулације треба планирати интервенције у простору које неће угрозити заштићена непокретна културна добра и добра под претходном заштитом, већ допринети њиховој трајној заштити и пуној афирмацији њихових споменичких вредности.
12. Све интервенције предвиђене Планом, које се ма на који начин односе на заштићена непокретна културна добра и добра под претходном заштитом, могу се предузимати само под посебним конкретних условима које утврђује надлежни Завод за заштиту споменика културе.

2.2.4.2. Опште мере заштите добара која уживају претходну заштиту

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

Предвидети Законом регулисану обавезу:

1. Уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;
2. Инвеститор објекта дужан је да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра које ужива претходну заштиту које се открије приликом израдње инвестиционог објекта – до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите;
3. Планом предвидети наставак археолошких истраживања и радове у смислу заштите и презентације непокретног културног наслеђа;
4. Остварити заштиту кроз документацију, као обавезни, примарни вид заштите, израдом потпуне детаљне стручне и техничке документације свих утврђених НКД.-а и евидентираних добара под претходном заштитом.
5. Предвидети решења која ће у највећој могућој мери истицати вредности заштићених непокретних културних добара и добара под претходном заштитом (осим добара која имају само документарни значај и неће се трајно чувати);
6. Предвидети и створити услове за потпуну и трајну заштиту непокретних културних добара ревитализацијом и презентацијом, конзерваторско-рестаураторским радовима и другим одговарајућим методама, а пре свега укључивањем у даље развојне токове;
7. Предвидети обавезу сопственика, корисника и других субјеката који располажу непокретним културним добрима, да сваком заштићеном објекту посвећују пуну пажњу прибављајући и спроводећи посебне услове и мере заштите од надлежног Завода за заштиту споменика културе Ниш, при ма каквим интервенцијама у складу са Законом;
8. Обезбедити предуслове за корекцију свих негативних појава у односу према непокретним културним добрима и добрима која уживају предходну заштиту. То се пре свега односи на елиминисање планираних и реализованих интервенција у просторукоје директно или индиректно угрожавају спомеичке вредности, али и на све реализоване или планиране неадекватне и непожељне интервенције на појединим заштићених објектима.

2.2.4.3. Смернице за примену и спровођење услова и мера заштите културног наслеђа

1. Услове и мере заштите треба оперативно користити и применити у процесу обраде плана, а нарочито при решавању саобраћаја, изградње, намене површина и сл.
2. Акт о условима и мерама заштите, поред некста садрже и графичке прилоге које илуструју изложене податке и ставове.
3. Акт о условима и мерама заштите, поред непосредне примене у обради плана, обавезно чини и саставни део документационе основе Плана.

2.2.4.4. Посебни плански услови и мере заштите културног наслеђа у складу са одрживим економским развојем

На основу Закона, Смерница за примену и спровођење услова и мера заштите (стр 4. Акта..., услови Завода за заштиту споменика културе Ниш од 04/06/2012) и ППАПГН 2021, Стратегија развоја града Ниша, Програм развоја града Ниша за 2012 и 2013 ("Сл.Лист Града Ниша", бр.80/11) Стратегије развоја туризма Републике Србије ("Сл.Гласник РС", бр. 91/06) овим Планом се утврђују посебни плански услови и мере заштите културног наслеђа у складу са одрживим економским развојем.

2.2.4.5. Путеви културе

Имајући у виду важност приступачности за културни туризам, односно могућност повезивања више непокретних културних добара путевима културе локалног карактера, значај културног наслеђа у захвату и у окружењу је шире сагледен. Предметно подручје повезује два туристички занимљива дела града-Нишку бању и Малчу (која се налази на винском путу), Јелашничку и Сићевачку клисуру. У том смислу, овим планом се предвиђају планске мере уређења сабраћајница које имају карактер културних стаза:

- истицање путоказа и ознака назива,
- гентрификација која обухвата уређење партера, јавне расвете и декоративног уличног зеленила, уређење тротоара минималне ширине 3,0m и бициклистичких стаза.

Ове мере важе за саобраћајнице које повезују Нишку бању са Малчом у правцу север-југ, а транзитирају кроз предметно подручје, и у правцу ка Сићевачкој клисури у правцу исток-запад.

2.2.5. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

2.2.5.1. Услови и мере за смањење негативних и увећање позитивних утицаја на животну средину

Заштита животне средине на подручју Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј - трећа фаза - Исток заснована је на концепту одрживог развоја, усклађивању коришћења простора са могућностима и ограничењима природних и створених вредности (установљени режими и мере заштите) и са потребама економског развоја, полазећи од начела превенције и спречавања загађивања животне средине и начела интегралности. То значи обавезно укључивање услова заштите животне средине у све планове, односно програме, као и све предвиђене активности и садржаје на подручју.

Систем заштите животне средине чине мере, услови и инструменти за:

- одрживо управљање, очување природне равнотеже, целовитости, разноврсности и квалитета природних вредности и услова за опстанак свих живих бића;
- спречавање, контролу, смањивање и санацију свих облика загађивања животне средине.

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

Мере за смањење негативних и увећање позитивних утицаја Плана генералне регулације подручја Градске општине Пантелеј - трећа фаза - Исток на животну средину припремљене су на основу резултата процене утицаја Плана на саму животну средину.

Заштита ваздуха

Заштита овог природног елемента подразумева ограничење или смањење емисија загађујућих материја, и то првенствено:

- стриктно ограничавање емисија загађујућих материја из саобраћаја и домаћинстава, даљи развој система гасификације и топлификације и подстицање енергетске ефикасности у смислу што рационалнијег коришћења енергије;
- одређеним мерама стимулисати грађане са индивидуалним ложиштима на прелазак на алтенативне изворе загревања;
- уградња уређаја за смањење емисија на изворима где су емисије изнад GVI прописане законом, као што су индустријски погони, котларнице итд;
- смањење и ограничавање емисија из нових извора загађења: преусмеравањем транзитног саобраћаја ван насеља и применом прописа и прибављањем обавезних интегрисаних дозвола за постојећа и нова привредна (индустријска) постројења;

- коришћење алтернативних енергетских извора: сунчеве и геотермалне енергије, енергије биомасе и отпада;
- усагласити основне функције са циљем побољшања стања животне средине;
- планско озелењавање јавних површина са изградњом нових паркова и спортско-рекреативних терена, дечијих игралишта као и нових дрвореда дуж улица, где за то постоје могућности;
- засновати катастар загађивача ваздуха са подацима о свим стационарним изворима загађења ваздуха;
- обезбедити аутоматско пређење показатеља квалитета ваздуха ради адекватне реакције у случају акцидентних загађења;
- развој информационог система квалитета ваздуха за подручје Плана преко Екобилтена и интернет презентација, са доступном базом података о актуелном и десетогодишњем стању квалитета ваздуха;
- спровести вишегодишња епидемиолошка истраживања за утврђивање последица лошег квалитета ваздуха на здравље становништва.

Заштита и коришћење вода и заштита од вода

У домену **заштите вода** и **коришћења вода** предвиђа се заштита квалитета вода до нивоа прописаних класа квалитета површинских вода и потпуна заштита квалитета подземних вода, у циљу њиховог трајног очувања и унапређење квалитета до степена који омогућава њихово коришћење за потребе најзахтевнијих корисника:

- враћање и одржавање у прописану класу квалитета површинских вода (квалитет I, II а и II б класе). Ниједан водоток не сме бити у стању "ван класе";
- изградња постројења за пречишћавање отпадних вода - ППОВ насеља на за то претходно одређеним локацијама;
- потпуна санитација насеља и планско опремање насеља канализационим системима одговарајућим по типу (отворени или затворени канали) и врсти (мешовити-општи, сепарациони);
- реализација антиерозионих радова применом биолошких, биотехничких и техничких мера заштите и спречавање хемијског или механичког загађења водотока, спирањем земљишта и/или штетних материја;
- изградња каналске инфраструктуре, дуж путева, за прикупљање, одвођење и испуштање у пријемнике загађних атмосферски вода након њиховог санитарно исправног и прихватљивог третмана;
- израда и стално ажурирање катастра загађивача и стварање услова за санитарно исправно руковање и безбедно депоновање муљева насталих у процесу третмана отпадних вода;
- забрана транспорта опасних и отровних материја изван за то предвиђених саобраћајница и њихово складиштење изван за то предвиђених површина;
- сакупљање отпада и његово депоновање дозвољено је само на водонепропусним и за то намењеним површинама и изван шире зоне заштите изворишта;
- развој и ревитализација водоводних ситема;
- забрана изградње индустријских и других објеката чије отпадне материје могу загадити воду и земљиште, и угрозити здравствену исправност воде;
- увођење перманентне и систематске контроле квалитета вода и одговарајуће службе за реализацију постављених циљева и услова.

У погледу **заштите од вода**, предвиђа се обезбеђење насеља, привредних и друштвених система и објеката, земљишта и осталих добара од штетног дејства вода (на нивоу прихватљивог ризика).

- регулација и уређење тока Нишаве и санација свих ерозионих и бујичних жаришта;
- забрана изградње нових, доградње постојећих објеката и подужно вођење инфраструктурних система у плавним зонама и
- издизање и диспозиционо решавање објеката линијских инфраструктурних система изнад коте поплавних вода.

Заштита земљишта

Заштита земљишта остварује се:

- уклањањем свих дивљих депонија и забрана неконтролисаног депоновања свих врста отпада;
- спровођењем програма строге контроле и заштите приобаља и водотокова;
- успоставити еколошку контролу у циљу спречавања будућег индустријског загађивања, испуштања хемијског отпада и прљавих индустријских материја;
- контрола употребе агрохемијских средстава у циљу смањивања загађења земљишта из пољопривреде;
- осмислити Програм испитивања загађености земљишта у зонама рекреације (дечја игралишта), подручјима око будућих индустријских објеката и поред значајних саобраћајница;
- изградња непропусних септичких јама у деловима предметног подручја без канализационе мреже;
- рационално коришћење грађевинског земљишта;
- за нове делатности и намене у случајевима када је то могуће коришћење постојећег грађевинског фонда (уместо ″greenfield″ давање предности ″brownfield″ инвестицијама).

Управљање отпадом

Управљање чврстим комуналним отпадом подразумева пре свега израду регионалног и локалног плана управљања отпадом и управљање отпадом на начин дефинисан плановима.

У циљу смањења количине отпада који се одлаже на депонију, потребно је увести систем одвојеног сакупљања отпада постављањем контејнера за одвојено сакупљање отпада и изградњом сакупљачке станице (рециклажног дворишта). Изградња сакупљачке станице (једне или више, у складу са потребама становништва) могућа је у оквиру зоне привредних делатности. Управљање отпадом подразумева уклањање постојећих сметлишта, као и контролу и спречавање настајања нових дивљих сметлишта на подручју Плана.

Управљање **медицинским отпадом** подразумева разврставање медицинског отпада на месту настанка на опасан и неопасан, прописно паковање и чување и третман у оквиру здравственог центра Ниша.

Опасан отпад из домаћинстава може се привремено складиштити у оквиру сакупљачких станица на подручју Плана до даљег збрињавања.

Произвођачи отпада на територији Плана **(привредно друштво, предузеће или друго правно лице)** који производе веће количине отпада (преко 100t неопасног или 200kg опасног отпада годишње) дужни су да сачине планове управљања отпадом у складу са Законом о управљању отпадом.[1]

У циљу унапређења постојећег стања на подручју Плана, дефинисане су следеће активности:

- чишћење спонтано насталих (дивљих) сметлишта;
- изградња сакупљачке станице (рециклажног дворишта). Могућа је изградња већег броја сакупљачких станица у складу са потребама становништва;

[1] Члан 26. Закон о управљању отпадом „Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10

- проширење система организованог сакупљања отпада на сва насеља у обухвату Плана;
- изградња регионалне санитарне депоније.

За изградњу регионалне санитарне депоније обавезна је израда Студије о процени утицаја на животну средину, тако се ови утицаји неће се процењивати у оквиру Стратешке процене утицаја плана генералне регулације.

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 Ц6 и Ц9. Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл.Гласник СРС", бр. 37/88, 48/94 и "Сл.Гласник РС", бр. 111/09);
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл.Гласник РС", бр. 44/77, 45/85 и 18/89 и "Сл. Гласник РС", бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/05);
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл.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 ("Сл.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 ("Сл.Лист СФРЈ", бр. 53, 54/88 и "Сл.Лист СРЈ", бр. 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл.Лист СРЈ", бр. 11/96);
- уколико се планира изградња електроенергетских објеката и постројења, исти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Сл.Лист СФРЈ", бр.74/90), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Сл.Лист СФРЈ", бр. 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Сл.Лист СФРЈ", бр. 37/95);
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о безбедности лифтова ("Сл.Гласник РС", бр. 101/10);
- за системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за системе вентилације или климатизације ("Сл.Лист СФРЈ", бр. 38/89);
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару "Сл.Лист СФРЈ", бр. 43/85);
- обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међуспратне таванице, челичних елемената,...), сходно ЈУС УЈ1 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 СФР"бр. 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", бр. 31/05);
- уколико се предвиђа гасификација комплекса, реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Сл.Лист СФРЈ", бр. 10/90), уз предходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за заштиту и спасавање, сходно чл. 28. и 29. Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл.Гласник СРС", бр. 44/77, 45/84 и 18/89), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара ("Сл.Лист СРЈ", бр. 20/92) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Сл. Лист СРЈ", бр. 20/92 и 33/92).

Заштита од елементарних непогода и ратних разарања

Ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, становништво, односно запослени, материјална и културна добра склањају се у склоништа и друге заштитне објекте. Склоништа морају бити испројектована према одредбама Правилника о техничким нормативима за склоништа ("Сл.Лист СФРЈ", бр. 55/83) и другим важећим прописима и стандардима.

Породична склоништа градити као подрумске и друге погодне просторије са армирано-бетонским конструктивним елементима.

У склопу стамбених, стамбено-пословних и пословних зграда чија је укупна развијена бруто површина већа од 5.000m^2 градити склоништа основне заштите, а у склопу зграда бруто развијене површине мање од 5.000m^2 градити склоништа допунске заштите.

Уколико инвеститор не гради склониште, дужан је да уплати накнаду у висини 2% од укупне вредности грађевинског дела објекта која се уплаћују Јавном предузећу за склоништа.

Заштита шума, шумског земљишта и градског зеленила

Заштита шума, шумског земљишта и градског зеленила обезбедиће се забраном и спречавањем:

- сече дрвећа које нису редован начин обнављања;
- сече ретких врста дрвећа;
- самовласног заузимања шума и шумског земљишта;
- одлагања смећа, отпада и других штетних и опасних материја;
- применом Плана заштите од пожара;
- забрана ложења ватре у шуми и њеној непосредној близини;
- постављање табли о забрани ложења ватре;
- организовање службе осматрања и дојаве;

- адекватна заштита од биљних болести и инсеката, уз постављање контролних стабала и феромона у циљу праћења бројности популације штетних инсеката;
- санирање оштећених стабала сушењем, снеголомима, ветроломима;
- посебну пажњу посветити спровођењу санационих и санитарно - узгојних радова у циљу обезбеђења рационалног управљања, побољшању структуре и остваривања приоритетних функција. Стручни и управни надзор носилаца јавних овлашћења је неодвојиви део ове мере.

Заштита биодиверзитета, флоре, фауне и предела

Антропогеним или природним утицајем долази до промена услова опстанка и развоја у природи и до измене целокупног биодиверзитета. Ради очувања биљног богатства потребно је спровести одређену еколошку санацију и потпуну заштиту. Веома је важно регулисати забрану активности које могу угрозити даљи раст и развој вегетације на територији обухваћеној Планом.

Основна концепција **заштите предела** огледа се у очувању карактера, структуре и разноврсности предела, као и унапређењу, уређењу и заштити културног предела.

Заштита здравља

Заштита здравља се обезбеђује:

- смањењем емисије загађујућих материја и изложености њиховом штетном дејству;
- заштитом и унапређењем постојећих шума, шумског земљишта и заштитних "зелених појасева";
- смањењем имисије загађујућих материја у ваздуху подизањем заштитних "зелених појасева" уз саобраћајнице и нова привредна постројења, односно заштитног зеленила.

Смањење буке, вибрација и нејонизујућег зрачења врши се подизањем појасева заштитног зеленила и техничких баријера за заштиту од буке на најугроженијим локацијама (дуж путева), применом прописаних дозвољених нивоа буке у изграђеним подручјима насеља, као и применом прописаних мера заштите од нејонизујућег зрачења (далеководи и трафо станице).

Поред зеленила један од начина за смањење нивоа буке је изградња вертикалних заштитних зидова (баријера).

Заштита здравља се постиже и обезбеђењем редовне контроле здравствене исправности намирница и квалитета воде за пиће, као и системом адекватне здравствене заштите - реконструкцијом постојећих објеката здравствене заштите и обезбеђењем доступности објектима и услугама здравствене заштите и других јавних служби од значаја за здравствени и социјални статус грађана.

Заштита од удеса

Мере за отклањање последица удеса (санација) су део процеса заштите од удеса, које имају за циљ праћење постудесне ситуације, обнављање и санацију животне средине, враћање у првобитно стање, као и уклањање опасности од могућности поновног настанка удеса. Да би се санација успешно спровела мора да обухвати израду плана санације и израду извештаја о удесу. Наведени методолошки приступ квалитативно отвара могућност дефинисања под којим условом ће ризик од рада опасних постројења на одређеном простору бити прихватљив и на који начин се може обезбедити добро управљање ризиком од удеса. Потреба за проценом ризика у животној средини настала је као резултат повећане свести о нужности заштите животне средине. Постало је очигледно да многи индустријски и развојни пројекти изазивају нежељене последице у животној средини, које би се могле спречити постојањем разрађеног механизма управљања ризиком од хемијског удеса.

Заштита у току градње нових или реконструкције постојећих објеката

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

- стриктну заштиту свих делова терена ван непосредне зоне радова, што значи да се ван планиране, постојеће површине не могу користити као стална или привремена одлагалишта материјала, као позајмишта, као платои за паркирање и поправку машина;
- сакупљање хумусног материјала и његово депоновање на уређеним депонијама како би код завршних радова могао бити употребљен за рекултивацију и биолошку заштиту;
- све манипулације са нафтом и њеним дериватима, неопходно је обављати на посебно дефинисаном месту и уз максималне мере заштите како не би дошло до просипања. Сва амбалажа за уље и друге деривате нафте, мора се сакупљати и односити на контролисане депоније;
- системско прикупљање чврстог отпада који се нормално јавља у процесу градње и боравка радника у зони градилишта (амбалажа од хране, други чврсти отпаци) и његово депоновање на уређеним депонијама;
- забрана прања машина и возила у зони радова као и прање миксера за бетон и неконтролисано одстрањивање преостаиих делова бетонске масе на било које површине ван непосредне површине за градњу;
- у смислу спречавања негативних ефеката који су присутни због нарушавања морфолошких карактеристика пејзажа неопходно је хортикултрно уредити и предвидети све мере за озелењавање слободних површина.

2.2.5.2. Стратешка процена утицаја плана на животну средину

План се израђује у оквиру ГУП-а Ниша, који представља стратешки развојни плана за Град Ниш са општим елементима просторног развоја, те израда стратешке процене утицаја Плана на животну средину није потребна. Смернице Елабората "Извештај о стратешкој процени Генералног урбанистичког плана Ниша 2010 - 2025 на животну средину" односиће се и на планска решења.

2.2.6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ОБЈЕКТИ ЗА ЈАВНО КОРИШЋЕЊЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ

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

Објекти за јавно коришћење, у смислу Правилника о техничким стандардима приступачности ("Сл.Гласник РС", бр.46/13) јесу: банке, болнице, домови здравља, домови за старе, објекти културе, објекти за потребе државних органа и локалне самоуправе, школе, дечије установе, рехабилитациони центри, спортско-рекреативни објекти, поште, хотели, хостели, угоститељски објекти, пословни објекти, поште, саобраћајни терминали, и др.

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

2.2.6.1. Тротоари и пешачке стазе

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

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

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

У коридору основних пешачких кретања не постављају се стубови, рекламни 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.

2.2.6.2. Пешачки прелази

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

2.2.6.3. 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 укупна површина места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом износи 370x480cm; место за паркирање за два аутомобила које се налази у низу паркиралишних места управно на тротоар величине је 590x500cm са међупростором ширине 15cm.

Број паркинг места износи:

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

2.2.6.4. 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 0,76m, односно спољним степеницама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 0,76m.

Минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 0,90m а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8,3%), за кратка растојања (до 6,0m).Површина рампе мора бити чврста, равна и отпорна на клизање. Ако су рампе предвиђене за учестало коришћење од стране лица са оштећеним видом, површине рампи могу бити у бојама које су у контрасту са подлогом.

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

2.2.7. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

2.2.7.1. Зоне за које се обавезно доноси план детаљне регулације, предвиђени рокови за њихову израду, са прописаном забраном изградње до њиховог доношења

Планска решења спроводиће се директно, на основу правила уређења и грађења из овог Плана, изузев простора и локација предвиђених за даљу урбанистичку разраду плановима детаљне регулације и израду урбанистичких пројеката.

На иницијативу надлежне Управе могућа је израда Планова детаљне регулације за подручја у захвату Плана (саобраћајнице, инфраструктурни објекти и комплекси) која нису предвиђена за даљу разраду, што се неће сматрати одступањем од Плана.

Обухват сваког појединачног плана детаљне регулације биће одређен катастарским парцелама, приликом доношења Одлуке о његовој изради.

Подручја за која је предвиђена даља разрада **плановима детаљне регулације:**

1. **Траса корита Малчанске реке и дела Малчанског колектора**

Корито Малчанске реке није регулисано, а како Малчанска река припада категорији неизучених сливова, јер се на њему не врше осматрања и мерења хидролошких величина, а за регулацију овог водотока не постоји техничка документација, предвиђа се њена даља урбанистичка разрада у циљу уређење корита на планском подручју, како би се обезбедио правилнији пронос суспедованог и вученог наноса, консолидације корита и обала, и пријем атмосферских вода отеклих са подручја налеглих на речни ток. По окончању даље урбанистичке разраде и дефинисању трасе Малчанске реке контактне површине водотока које се не планирају као водно земљиште или у функцији одржавања водотока имаће намену налеглих површина дефинисаних овим Планом.

Тачан положај и габарит објеката у трупу новопланираних саобраћајница ће бити дефинисан даљом урбанистичком разрадом плановима детаљне регулације.

2. **Траса магистралног гасовода МГ-10 Ниш-Димитровград-Граница Србија/Бугарска на територији града Ниша у обухвату Плана**
3. **Траса магистралног гасовода МГ - 12 Ниш-Прахово (ка Књажевцу) у захвату Плана;**
4. **Колектор са пумпном станицом.**

Потребна површина парцеле за изградњу објекта за смештај пумпи, најмање две, одредиће се на основу Идејног пројекта којим ће се дефинисати карактеристике пумпе на основу потребног протока и висине дизања воде. У објекту морају бити смештене најмање две пумпе од којих је једна радна а друга резервна. Прилаз пумпној станици мора се обезбедити са јавне површине. Грађевинска линија мора бити удаљена минимално 10 m од регулационе линије. Надземни део објекта архитектонски треба уклопити у околни амбијент.

Потребно је обезбедити прикључак на електроенергетску мрежу за рад пумпне станице као и потребан број телефонских прикључака за праћење рада система за каналисање

- План детаљне регулације продуктовода Ниш-Димитровград (граница Бугарске). Продуктовод планирати у коридору планираног магистралног гасовода МГ-10 тако да се зоне заштите у највећем делу поклапају са зонама заштите магистралног гасовода.
- Планови детаљне регулације за изградњу мерно регулационих станица за које се показала неопходна даља разрада Плановима детаљне регулације
- Планови детаљне регулације за потребе изградње објеката ветрогенератора, соларних фотонапонских постројења (соларних електрана), постројења за биомасу уколико су снаге веће од 1,0 MW. Дефинисати правила уређења и грађења као и неопходне мере заштите животне средине, диспозицију објеката за производњу енергије из обновљивих извора као и место прикључка на електроенергетски систем Републике.

Уколико се на иницијативу надлежне Управе, а за потребе детаљне разраде саобраћајница, инфраструктурних објеката и комплекса, предвиди даља разрада плановима детаљне регулације, то се неће сматрати одступањем од Плана.

Рокови за израду предвиђених планова детаљне регулације прецизирају хоризонт од 4 (четири) године за њихову реализацију, након чијег истека ће град извршити преиспитивање оправданости израде нереализованих планова, у зависности од реалних потреба и прилива наменских инвестиција.

До доношења планова детаљне регулације важи следеће:

- Све започете активности (уређење простора и изградња), које су у супротности са планским условима, обуставиће се до усаглашавања са одредницама Плана, или ће се од њих потпуно одустати;
- Све започете активности на уређењу простора, изградњи и реконструкцији, делова планског подручја на којима је предвиђена даља разрада плановима детаљне регулације, обуставиће се до усаглашавања са одредницама Плана или ће се од њих потпуно одустати;
- У деловима планског подручја, где је предвиђена реализација нове регулације са циљем остваривања површина јавне намене за планирану изградњу у виду комуналних објеката или нових саобраћајних траса, *забрањује се изградња у оквиру дефинисане регулације те нове површине јавне намене.*

Уколико је за подручје, на коме се налази катастарска парцела за коју је поднет захтев за издавање локацијских услова, предвиђена обавеза даље планске разраде, а такав плански документ није донет у року прописаном чланом 27. став 6. Закона, локацијски услови издају се на основу подзаконског акта којим се уређују општа правила парцелације, уређења и грађења, и на основу постојећег планског документа који садржи регулациону линију.

Локације за које је обавезна израда плана детаљне регулације приказане су на графичком прилогу Плана Карта бр.П.5: "*Начин спровођења плана*".

2.2.7.2. Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат

Планом су дефинисани простори за које постоји обавеза израде урбанистичког пројекта-простори специфичних садржаја и намена или пак, просторно дефинисане једновласничке целине, где се урбанистичком и архитектонском разрадом може доћи до најквалитетнијих решења.

Урбанистички пројекти израђују се за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања и разраде локације.

Подручја за која је предвиђена даља израда **урбанистичких пројеката**:

- Спортско – рекреативни центар - стрелиште "Малча".
- Урбанистички пројекти за изградњу мернорегулационих станица (МРС).
- Урбанистички пројекти за локације за изградњу објеката за производњу енергије из обновљивих извора, осим оних за које је дефинисана или се показазала неопходна разрада плановима детаљне регулације.

Локације за које је обавезна израда урбанистичких пројеката приказане су на графичком прилогу Плана Карта бр.П.5.: "*Начин спровођења плана*".

2.2.7.3. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама или зонама из планског документа који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе

Грађевинско земљиште треба бити комунално опремљено што подразумева изградњу објеката комуналне инфраструктуре и изградњу и уређење површина јавне намене.

За издавање локацијских услова, неопходно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини и базичну инфраструктурну опремљеност која обухвата могућност прикључивања на водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу. Уколико не постоји инфраструктурна мрежа, подразумева се да инвеститор преузима обавезу изградње дела инфраструктурне мреже

који недостаје. У изузетним случајевима, као што је становање ниских густина, доградња канализационе мреже може се заменити изградњом септичке јаме, а изградња бунара са пијаћом водом доградњу водоводне мреже.

За остале врсте изградње, осим обезбеђивања приступног пута, неопходно је обезбеђење прикључака на све инфраструктурне мреже, док производне и комерцијалне делатности поред наведеног захтевају и уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила и посебне просторије или ограђене просторе са посудама за прикупљање отпада.

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

Приликом детаљне планске разраде предвиђених простора, важно је поштовати принцип очувања насељског идентитета, традиције и културног наслеђа, навика демогарфско-социјалног хабитуса, али и микролокацијских одлика сагледаног простора у виду морфолошких, историјско-амбијенталних и обликовних карактеристика.

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

За просторе за које се предвиђа даља планска разрада (урбанистичким пројектима), до доношења тих планова и привођења простора планираној намени, уколико је простор нападнут затеченом градњом, дозвољава се искључиво текуће и инвестиционо одржавање.

За објекте у оквиру радних зона за које се предвиђа даља планска разрада (урбанистичким пројектима) мора се обезбедити противпожарни пут који не може бити ужи од 3,5m за једносмерну комуникацију, односно 6,0m за двосмерно кретање возила.

2.2.8. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

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

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

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

Правилник се примењује на:

- Изградњу нових зграда;

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

Одредбе овог правилника не примењују се на:

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

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

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

Мере енергетске ефикасности градње за планиране објекте

Приликом пројектовања објеката неопходно је обратити пажњу на оријентацију и функционални концепт зграде у циљу коришћења природе и природних ресурса предметне локације, пре свега енергије сунца, ветра и околног зеленила. Потребно је обратити пажњу на топлотно зонирање зграде, односно груписати просторије у згради у складу са њиховим температурним захтевима; зоне са вишим температурним захтевима пројектовати тако да могу максимално да искористе природне потенцијале локације.

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

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

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

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

Мере за постизање енергетске ефикасности постојећих зграда:

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

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

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

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

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

Зграде за које није потребно прибављање енергетског пасоша су:

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

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

Енергетски пасош зграде издаје се по извршеном енергетском прегледу зграде.

Издаје се за целу зграду или за део зграде, када се ради о згради која је према овом правилнику дефинисана као зграда са више енергетских зона. Енергетски пасош се може издати и за део зграде који чини самосталну употребну целину (пословни простор, стан). Зграда или њена самостална употребна целина може имати само један енергетски пасош.

2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На планском подручју, изградња се регулише општим и правилима грађења датих за сваку намену посебно. За грађевинске елементе који овде нису експлицитно дати, у конкретним ситуацијама ће се приликом спровођења Плана примењивати важећи правилници везани за изградњу простора.

Правила грађења важе за подручја на којима се План спроводи директно, као и за подручја која се разрађују урбанистичким пројектом.

За подручја која се разрађују планом детаљне регулације, правила грађења биће утврђена тим планом, уз смернице из општих правила грађења овог Плана.

2.3.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења важе за све намене, или за поједине намене уколико је то прецизирано.

Постојећи објекти, чији су параметри (индекс изграђености и заузетости парцеле, спратност, итд) већи од утврђених вредности, задржавају постојеће параметре без могућности доградње.

За постојеће објекте чији су параметри (индекс изграђености и заузетости парцеле, спратност, итд.) мањи од утврђених вредности, могућа је доградња до испуњења задатих параметара, према Правилима грађења за конкретну намену.

За постојеће објекте чија су међусобна и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених Правилима грађења, у случају реконструкције, на суседним странама није дозвољено постављати отворе стамбених просторија.

У случају замене објекта новим, поштују се урбанистички параметри дефинисани овим Планом.

Компатибилни садржаји и врсте објеката по планираним претежним наменама одређени су у склопу допунских намена за сваку намену.

2.3.1.1. Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планом, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На планском подручју могућа ја изградња објеката у складу са Планом предвиђеном наменом, према правилима грађења за поједине намене (зоне).

Забрањена је изградња објеката који угрожавају и негативно утичу на квалитет животне средине.

2.3.1.2. Услови за формирање грађевинске парцеле, парцелацију, препарцелацију и исправку граница суседних парцела

Услови за формирање грађевинске парцеле

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

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

Приступ на површину јавне намене може се обезбедити пројектом препарцелације.

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

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

За намену становања, појединачним правилима грађења прописана је величина грађевинске парцеле.

Код постојећих парцела чија је површина до 5% мања од минималне дозвољене површине, а чије проширење није могуће из разлога постојеће изграђености у простору, дозвољава се изградња објеката на тим парцелама, према условима грађења за одређену намену.

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

Табела 6. Најмања нова грађевинска парцела за изградњу објекта

врста објекта	мин. површина парцеле	мин. ширина парцеле
слободностојећи	300m^2	10,0m
у непрекинутом низу	150m^2	5,0m
полуатријумски објекат	130m^2	5,0m
у прекинутом низу	200m^2	8,0m

објекти намењени становању ниских густина у приградском подручју (викенд становање)

Основна правила парцелације и препарцелације

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

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

Исправка граница суседних парцела

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

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

Власник парцеле, након израде елабората геодетских радова, подноси захтев за исправку граница парцеле органу надлежном за послове државног премера и катастра уз доказ о решеним имовинско правним односима.

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

2.3.1.3. Услови и начин обезбеђивања приступа грађевинској парцели и простору за паркирање

Све грађевинске парцеле морају имати обезбеђен колски приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај, директно или прилазом најмање ширине 2,5m, у дужини не већој од 25,0m. Објекти у радним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објекта, који не може бити ужи од 3,5m, за једносмерну комуникацију, односно 6,0m за двосмерно кретање.

Објекат се поставља на парцели тако да остварује одговарајућу везу са приступним саобраћајницама и омогућује функционалан саобраћај унутар грађевинске парцеле/комплекса, са приступом простору за паркирање.

Простор за паркирање у оквиру грађевинске парцеле одређује се на основу норматива за паркирање, који је дат у правилима грађења за поједине намене, и може се користити само у функцији објекта за који је намењен, у оквиру исте грађевинске парцеле.

2.3.1.4. Положај објекта у односу на регулацију и грађевинске линије

Положај објекта, односно грађевинске линије у односу на регулациону, дефинисан је на графичком прилогу *ПЗ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама*. Грађевинска линија приказана на овом графичком прилогу је линија до које је максимално дозвољено грађење на и изнад површине земље. Подземне етаже могу се градити унутар и до грађевинске, односно регулационе линије, осим ако другачије није дефинисано у појединачним правилима грађења.

Грађевинска линија се првенствено односи на планирану изградњу, уз поштовање катастарског стања изграђености објеката. У том смислу, у ситуацијама где грађевинска линија прелази преко постојећег објекта, не подразумева се рушење тог објекта, већ његово задржавање у постојећим габаритима, као и могућност хоризонталне и вертикалне надградње, уз поштовање нове грађевинске линије и осталих услова изградње датих овим Планом.

Грађевинска линија важи за све објекте.

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

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију на најмањој висини 4,50m од коте терена и највише 1,60m (рачунајући одстојање од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада). У случају да се грађевинска и регулациона линија поклапају, испади могу прећи и регулациону линију највише 1,20m, на делу тротоара који је ширине најмање 2,0m.

У случају да је планирано поклапање регулационе и грађевинске линије а при том је ширина тротоара мања од 2,0m, није могућа изградња грађевинских елемената (еркера, доксата, балкона, улазних надстрешница са или без стубова, надстрешница и сл.) на нивоу првог спрата.

За објекте који се граде на површинама јавне намене испади на објекту не смеју да пређу регулациону линију.

За постојеће објекте, израда термоизолације у дебљини која је прописана важећим Правилником о енергетској ефикасности зграда, неће се сматрати променом грађевинске линије.

2.3.1.5. Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле

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

За изградњу и доградњу објекта на међи потребна је сагласност суседа, осим у случају већ изграђеног објекта на међи, са стране суседа.

За надзиђивање, реконструкцију, санацију и адаптацију објекта на међи (задржавање постојећег габарита), није потребна сагласност суседа.

Доградња двојних и полуатријумских објеката, могућа је без сагласности власника суседне парцеле, само у случају ако је доградња удаљена од заједничке међе, уз поштовање Планом прописаних одстојања од границе парцеле и суседних објеката.

Минимално одстојање објекта од границе грађевинске парцеле коју не додирује износи 3,50m, уколико другачије није дефинисано појединачним правилима градње.

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

За постојеће објекте чије је растојање од границе парцеле мање од 3,50m, не могу се на суседним странама предвиђати отвори за дневно осветљење (осим отвора за помоћне просторије-кухиње, купатила, оставе, ходници и сл).

Подземне етаже могу се градити унутар и до граница грађевинске парцеле, осим ако другачије није дефинисано у појединачним правилима грађења.

2.3.1.6. Минимална међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност нових и околних објеката на странама које се не додирују (околним објектима се не сматрају помоћни објекти), износи половину висине вишег објекта, односно четвртину висине вишег објекта, уколико објекти не садрже отворе за осветљење стамбених просторија, али не може бити мања од 4,0m.

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

Слободностојећи објекат не сме заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

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

2.3.1.7. Услови изградње помоћних објеката

Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни објекат (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). Може се градити под условом да не нарушава постојећу функцију, не угрожава животну средину и не нарушава јавни интерес (нарочито у погледу прегледности визура и безбедности саобраћаја). Такође, помоћни објекат се не може користити за становање, нити се у њему може обављати привредна делатност.

Помоћни објекат се може градити као анекс уз главни објекат, или слободно на грађевинској парцели, уз поштовање грађевинске линије.

Минимална удаљеност најистуреније тачке помоћног објекта до границе грађевинске парцеле износи 0,5m.

Помоћни објекат се може поставити на границу грађевинске парцеле уз сагласност суседа.

Помоћни објекти се граде као приземни, максималне висине 5,0m, с тим да висина венца не може прећи 3,0m од нулте коте терена (нулта кота представља пресек вертикалне осе објекта и тла на месту градње помоћног објекта). Могу имати раван или кос кров, нагиба кровних равни 15%, ка унутрашњости парцеле.

2.3.1.8. Максимална висина објекта у односу на нагиб терена

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

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

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

2.3.1.9. Поткровна етажа

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

Поткровна етажа користи се за намену која је у складу са овим Планом.

Најмања светла висина поткровне етаже износи 2,60m на минимално 2/3 подне површине. У случајевима да се ради о поткровљу типа мансардног крова са осветљењем посредством необједињених баца (максимално 50% од дужине фасаде) или косих кровних равни са кровним прозорима, мора бити задовољен претходни услов.

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

Тавански простор је простор покривен кровном конструкцијом без надзидка и није га могуће користити у сврху становања. Може се користити као помоћни простор (вешернице, сушаре, оставе).

За тавански простор, уколико је пројектом за изградњу објекта предвиђен лучни или делимично лучни кров исти је могуће извести тако да су замишљене кровне равни максималног нагиба од 30° тангенте лучног крова. Кровна конструкција мора бити лучна по краћој ширини објекта у попречном пресеку.

Одреднице овог поглавља се односе се на нову изградњу, доградњу, надградњу или реконструкцију објекта.

2.3.1.10. Кота приземља

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

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

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

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

За објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20m нижа од коте нивелете јавног пута.

За објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих, претходно наведених тачака.

2.3.1.11. Ограђивање парцела

Ограђивање се врши унутар грађевинске парцеле и унутар регулације.

Ограде се постављају до регулационе линије а врата и капије на огради према регулационој линији отварају се према унутрашњости грађевинске парцеле.

Ограде суседних грађевинских парцела могу се постављати по осовини грађевинске парцеле уз сагласност суседа.

Тип, висина и остали елементи ограђивања прописани су појединачним правилима грађења.

2.3.1.12. Постављење спољних степеница

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

Степенице које савлађују висину већу од 0,90m улазе у габарит објекта а самим тим морају се поставити тако да поштују Планом генералне регулације предвиђену грађевинску линију.

2.3.1.13. Одводњавање површинске воде

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем у Плану, односно, воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

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

Код косих кровова, нагиби кровних равни морају бити усмерени ка саобраћајници и ка унутрашњем дворишту, ради спречавања отицања површинске воде ка суседној парцели.

2.3.1.14. Урбанистичко и архитектонско обликовање, обнова и реконструкција

Улична фасада, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта.

Обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте, Могуће је вршити радове на реконструкцији, адаптацији, санацији и текућем/инвестиционом одржавању постојећих објеката уз задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика.

Основни типови изградње су:

1) слободностојећи тип - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле

2) прекинути низ - објекат додирује само једну бочну границу грађевинске парцеле;

3) непрекинути низ - објекат додирује обе бочне границе грађевинске парцеле и

4) полуатријумски тип - објекат додирује три границе грађевинске парцеле.

Међусобно усклађивање типова изградње у ***приградском подручју - викенд зона*** врши се на следећи начин:

- на парцели, у случају да је на обе суседне парцеле у постојећем стању, заступљен непрекинути низ, на тој парцели не може се градити слободностојећи тип и
- на парцели, у случаји да је на обе суседне парцеле у постојећем стању, заступљен слободностојећи тип, на тој парцели не може се, ни уз сагласност суседа, градити објекат типа непрекинутог низа.

2.3.1.15. Услови заштите животне средине, хигијенски услови, заштита о пожара, безбедносни услови, заштита суседних објеката

Мере и услови заштите утврђују се према нормативима и прописима за конкретну намену.

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

У току извођења радова и при коришћењу објекта, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама, као и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др).

2.3.2. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

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

2.3.2.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-05.

А/1. Спорт и физичка култура:

А/1.1. СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНИ ЦЕНТАР

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-05.
1.0	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	

1.1.	намена - доминантна	Спорт и рекреација
1.2.	намена - допунска, могућа	Трговина, угоститељство, комерцијалне и услужне делатности, администрација, здравство, инфраструктурни објекти
1.3.	намена - забрањена	Становање, производне делатности
1.4.	индекс заузетости грађевинске парцеле	- до 80% за спортске терене - до 30% за остале објекте
1.5.	највећа дозвољена спратност објеката	П+3, за трибине спратност није ограничена
2.0.	ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
2.1.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, као и помоћни објекти
2.2.	постављање ограде	Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 3,0m
2.3.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 40 гледалаца
2.4.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.
2.5.	Остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 2,1. Висина објекта до 25,0m.

2.3.2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-13.

Б/1. Зелене и слободне површине:

Б/1.3. ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

Бр.	**Правила грађења**	**Табела ПГ-13.**
1.0	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
1.1.	намена - доминантна	Парковско и заштитно зеленило, рекреација
1.2.	намена - допунска, могућа	Трговина, угоститељство, инфраструктурни објекти
1.3.	намена - забрањена	Све остале намене
1.4.	индекс заузетости грађевинске парцеле/комплекса	до 5% (површина под објектом максимално 50m^2)
	највећа дозвољена спратност објеката	П
2.0.	ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	

2.1.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу	У оквиру парцеле/комплекса могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама и функционалан приступ простору за паркирање
2.2.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 200m^2 површине комплекса и 1 паркинг место за објекте у функцији рекреације, трговине и угоститељства.
2.3.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 80% површине грађевинске парцеле
2.4.	Остало	Висина објекта до 5,0m. Комплекс мора да има добро организован интерни пешачки/бициклистички саобраћај.

2.3.2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-19.

В/1. Становање:

В/1.1. СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА У ПРИГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ - ВИКЕНД ЗОНЕ

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-19.
1.0	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
1.1.	намена - доминантна	Становање (са макс. 2 стамбене јединице)
1.2.	намена - допунска, могућа	Комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, култура, социјална заштита, инфраструктурни објекти
1.3.	намена - забрањена	Производни објекти који неповољно утичу на животну средину
1.4.	услови за формирање грађевинске парцеле	Минимална величина грађевинске парцеле износи: 300m^2 за слободностојећи објекат, 200m^2 за објекат у прекинутом низу, 150m^2 за објекат у непрекинутом низу, 130m^2 за полуатријумски објекат. Најмања ширина грађевинске парцеле је: 10,0m за слободностојећи објекат, 8,0m за објекат у прекинутом низу и 5,0m за објекат у непрекинутом низу.
1.5.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 40%
1.6.	највећа дозвољена спратност објеката	П+1+Пк, могућа изградња подземних етажа
2.0.	ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	

2.1.	положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле	- за слободностојеће објекте на делу дворишта северне оријентације 1,50m - за слободностојеће објекте на делу дворишта јужне оријентације 2,50m - за слободностојеће објекте на делу дворишта источне и западне оријентације 2,0m - за објекте у прекинутом низу 4,0m - за први и последњи објекат у непрекинутом низу 1,50m.
2.2.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, летње кухиње и сл). Удаљеност помоћног објекта од другог стамбеног или пословног објекта може бити најмање 2,50m, односно 4,0m уколико је његов зид наспраман отвору за дневно осветљење стамбеног или пословног објекта.
2.3.	постављање ограде	Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом висине до 1,40m или зиданом оградом висине највише 0,90m од коте тротоара. Ограде се постављају унутар граница грађевинске парцеле која се ограђује, са отварањем капија и врата ка унутрашњости парцеле. Ка бочној и задњој граници парцеле може се подићи зидана непрозирна ограда висине до 1,40m уз сагласност суседа.
2.4.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место
2.5.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 30% површине грађевинске парцеле
2.6.	Остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 0,8. Максимална висина објекта износи 10,0m.

2.3.2.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-24.

Д/1. Пословне и радне зоне:

Д/1.1. ПОСЛОВНО - ТРГОВИНСКИ КОМПЛЕКС

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-24.
1.0	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
1.1.	намена - доминантна	Пословање и сајамски објекти

1.2.	намена - допунска, могућа	Трговина, простор за изложбено - сајамске манифестације, угоститељство, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, сервисне услуге, рекреација, инфраструктурни објекти
1.3.	намена - забрањена	Становање, јавне функције
1.4.	индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса	до 70%
1.5.	највећа дозвољена спратност објеката	П+3
2.0.	ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
2.1.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу	На истој грађевинској парцели/комплексу могу се градити други објекти, али не помоћни објекти. Распоред објеката у комплексу мора да задовољи услов обезбеђивања интерног противпожарног пута, ширине 3,50m односно 6m за двосмеран саобраћај.
2.2.	постављање ограде	Грађевинске парцеле/комплекси могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 3,0m
2.3.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 70m^2 корисне површине простора
2.4.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине парцеле/комплекса. По ободу комплекса осободити простор најмање ширине 3,50m за противпожарне интервенције. Уколико контактна зона грађевинске парцеле/комплекса није зона зелених површина или пољопривредно земљиште, формирати линеарно зеленило у појасу ширине најмање 6,0m.
2.5.	Остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 2,1. Максимална висина објекта износи 18,0m.

2.3.2.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-23.

Ђ/1. Пословне и радне зоне:

Ђ/1.1. ПОСЛОВНО - ПРОИЗВОДНО - ТРГОВИНСКИ КОМПЛЕКС

Бр.	**Правила грађења**	**Табела ПГ-23.**
1.0	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
1.1.	намена - доминантна	Пословање, производња, складиштење, трговина

1.2.	намена - допунска, могућа	Пијаца, полигон за обуку возача, простор за изложбено-сајамске манифестације, магацински простор, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, угоститељство, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе, сервиси, продаја половне робе, станица за снабдевање гасом и горивом, инфраструктурни објекти
1.3.	намена - забрањена	Становање, јавне службе
1.4.	услови за формирање грађевинске парцеле/комплекса	Најмања ширина грађевинске парцеле за нову изградњу износи 16,0m
1.5.	индекс заузетости грађевинске парцеле/комплекса	За производне комплексе до 60% За пословно-трговинске комплексе до 70%
1.6.	највећа дозвољена спратност објеката	П+3
2.0.	ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
2.1.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу	На истој грађевинској парцели/комплексу могу се градити други објекти, као и помоћни објекти. Распоред објеката у комплексу мора да задовољи услов обезбеђивања интерног противпожарног пута, ширине 3,50m односно 6m за двосмеран саобраћај.
2.2.	постављање ограде	Грађевинске парцеле/комплекси могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20m - транспарентном са парапетом до 0,60m или пуном
2.3.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 70m^2 корисне површине простора, а за складиштење 1 п.м. на 200m^2
2.4.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине парцеле/комплекса. По ободу комплекса осободити простор најмање ширине 3,50m за противпожарне интервенције. Уколико контактна зона грађевинске парцеле/комплекса није зона зелених површина или пољопривредно земљиште, формирати линеарно зеленило у појасу ширине најмање 6,0m.
2.5.	Остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле: - за производне комплексе до 1,2, - за пословно-трговинске комплексе до 2,1. Максимална висина објекта износи 18,0m, осим за технолошке објекте (силоси и сл.) где се може утврдити и већа висина према технолошким потребама. Уколико су посебни објекти виши од 30,0m неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја.

2.3.2.6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-25.

Е/1. Угоститељство и туризам

Е/1.1. ОБЈЕКТИ УГОСТИТЕЉСТВА И ТУРИЗМА

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-25.
1.0	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
1.1.	намена - доминантна	Угоститељство, туризам
1.2.	намена - допунска, могућа	Пословање, комерцијалне услуге, занатске услуге, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе, трговина, култура, спорт и рекреација, становање у функцији делатности објекта, инфраструктурни објекти
1.3.	намена - забрањена	Производни објекти, складишта
1.4.	индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса	до 70%
2.0.	ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
2.1.	најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Међусобна удаљеност нових и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни, привремени објекти и сл.) износи најмање половину висине вишег објекта, односно четвртину висине вишег објекта уколико објекат на наспрамним странама не садржи отворе за осветљење стамбених просторија (осим отвора за помоћне просторије). Ова одредница се не односи на удаљења од помоћних и сличних објеката. Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,0m.
2.2.	највећа дозвољена спратност објеката	П+4, могућа изградња подземних етажа; уколико је постојећа спратност објекта већа, таква се и задржава
2.3.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу	На истој грађевинској парцели/комплексу не могу се градити други објекти
2.4.	постављање ограде	Грађевинске парцеле/комплекси могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m
2.5.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места - једно паркинг место на 10 кревета и једно паркинг место на 8 места за седење; за сваки стан 1 паркинг место (становање у функцији делатности објекта)
2.6.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% грађевинске парцеле/комплекса
2.7.	Остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 2,1. Максимална висина објекта износи 20,0m. Уколико зона обухвата споменике културе, за њих се претходни нормативи умањују на затечене вредности.

2.3.2.7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-27.

Ж/1. Водно земљиште

Ж/1.1. ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-27.
1.0	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
1.1.	намена - доминантна	Воде
1.2.	намена - допунска, могућа	Рекреација; саобраћајнице (извана мајор корита) и пешачко-бициклистичке стазе (унутар мајор корита)
1.3.	намена - забрањена	Све намене, сем наведених могућих
2.0.	ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
2.1.	услови за образовање грађевинске парцеле	Мајор корито, појас приобалног земљишта до спољашње линије ножице насипа
2.2.	Остало	У регулационом појасу реке није дозвољена никаква изградња, осим оне која је у функцији водотока

2.3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА МРЕЖА И ОБЈЕКАТА ИНФРАСТРУКТУРЕ

2.3.3.1. Правила за реконструкцију и изградњу мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре на грађевинском земљишту јавне намене

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

Како планско подручје пресецају државни путеви вишег реда, неопходно је поштовање непосредних појасева заштите и то:

- аутопута Е-80, који подразумева појас од 40m мерено од ивице земљишног појаса, обострано у коме је забрањена изградња, као и поштовање појаса контролисане градње 40m од појаса забране градње који ће у многоме одредити организацију насељских функција директно ослоњене на ове правце; ,а у складу са условима издатим од ЈП "Путеви Србије", као управљача државног пута.
- државног пута ІБ реда бр.35 - континуалне ширине 20m.

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

Попречни профил саобраћајница је са коловозом, тротоарима, разделном траком и банкинама. Унутар регулационе ширине саобраћајница, уз коловоз, на местима где конфигурација терена то захтева, неопходно је урадити попторне зидове и шкарпе. У изграђеном делу обавезни садржај попречног профила чине коловоз, тротоари и заштитна трака између коловоза и тротоара, где то дозвољавају просторне могућности. На неизграђеном и планираном простору за изградњу обавезна је заштитна трака.

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

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

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

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

- Сабирне саобраћајнице, пројектовати са свим елементима који омогућују несметано одвијање двосмерног саобраћаја и ширином коловоза (мин 5,5m) 7,6m;
- Приступне и сервисне саобраћајнице пројектовати са свим елементима који омогућују несметано одвијање саобраћаја и ширином коловоза минимум 3,5m за једносмерне и 5,5m за двосмерне саобраћајнице;
- Коловозну конструкцију за саобраћајнице у оквиру дефинисаних коридора, димензионисати за средње тежак (тежак) саобраћај на основу података добијених геомеханичким испитивањима.

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

Забрањује се пренамена гаража и паркинг простора у друге намене.

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

- Почетак, односно крај аутобуских стајалишта мора бити удаљен минимално 20,0m;
- Дужина прегледности на деоници предметног пута на којој се пројектује и гради аутобуско стајалиште мора бити најмање 1,5m дужине зауставног пута возила у најнеповољнијим временским условима (снег на путу) за рачунску брзину кретаља возила од 50,0km/h;
- Насправна (упарена) аутобуска стајалишта поред јавног пута пројектују се и граде тако да се гледајући у смеру вожње, прво наилази на стајалиште са леве стране пута и тада подужно растојање два наспрамна аутобуска стајалишта (од краја левог до почетка десног) мора износити минимално 30,0m;
- Изузетно, аутобуска стајалишта се могу пројектовати и градити тако да се прво аутобуско стајалиште поставља у смеру вожње са десне стране пута и тада међусобни размак крајњих тачака аутобуских стајалишта (од краја десног до почетка левог) не сме бити од 50,0m;
- Ширина коловоза аутобуских стајалишта поред предметног пута мора износити 3,5m;
- Дужина укључне траке са предметног пута на аутобуска стакалишта мора износити 30,5m;
- Дужина укључне траке са аутобуских стајалишта на предметни пут мора износити 24,8m;
- Дужина ниша аутобуских стајалишта мора износити 13,0m за један аутобус, односно 26,0m за два или зглобни аутобус;
- Попречни пад коловоза аутобуских стајалишта мора бити минимум 2% од ивице коловоза пута;
- Коловозна конструкција аутобуских стајалишта мора бити једнаке носивости као и коловозна конструкција предметног пута;
- На стајалиштима јавног превоза, предвидети плато (перон) за пешаке ширине најмање 2,0m а на стајалиштима у близини школских објеката ширине најмање 3,0m.

Зеленило у профилу саобраћајнице подразумева појасеве линеарног зеленила дуж саобраћајница и зеленило на кружним раскрсницама, у оквиру кога се не дозвољава никаква изградња сем постављања споменика на кружним раскрсницама.

По захтеву инвеститора, могућа је фазна и етапна изградња саобраћајница, што подразумева фазну изградњу коловозних трака, односно тротоара.

2.3.3.2. Електроенергетска мрежа

Заштитне зоне далековода, зависно од напонског нивоа износе:

- за далековод напонског нивоа 400 (380) kV заштитна зона је ширине 50,0 m (2 x 25,0 m од осе далековода),
- за далековод напонског нивоа 110 kV заштитна зона је ширине 30,0 m (2 x 15,0 m од осе далековода),

У коридору (заштитној зони) далековода не дозвољава се подизања 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 ("Сл. 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.

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

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

На прелазима саобраћајница постављати минимално 4 ПВ цеви пречника 100 mm, дужине зависно од регулационе ширине соабраћајнице.

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

- при паралелном вођењу, хоризонтално растојање енергетског кабла од цевовода водовода и канализације треба да износи најмање 0,3m,
- при укрштању енергетског кабла са водоводном и канализационом мрежом кабл може бити испод или изнад цеви водовода или канализације са минималним растојањем 0,3m, 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 0,5m,
- укрштање енергетских и ТТ каблова врши се на растојању од 0,5m. Угао укрштања треба да буде што ближи правом углу, али не мањи од 45̊. 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 0,5m од електроенергетског кабла до врха цеви гасовода,
- при паралелном вођењу гасовода и високонапонских или нисконапонских каблова одстојање треба да износи 0,5m.

Прелазак електроенергетских каблова преко асфалтираних улица вршити бушењем трупа улица, са постављањем ПЕ цеви пречника 110mm на дубини од 1,20m од коте коловоза.

Планиране трафостанице 10/0,4 kV градити као објекат грађевинских димензија за снагу 630/1000 kVA или 2x630/1000 kVA, као слободностојећи објекат или у оквиру објекта. За локације за које није планирано цепање парцеле за објекте јавне намене, локација трафостанице

ће се утврђивати споразумом инвеститора и ЈП "Електродистрибуција" Ниш и кроз даљу урбанистичку разраду.

Новопланиране електроенергетске каблове (35 kV и 10 kV) полагати по планираним трасама и по трасама постојећих електроенергетских водова према техничким прописима.

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.

За слободностојећи објекат трафостанице 10/0,4 kV обезбедити парцелу димензија 5,5 x 6,5m. До трафостанице10/0,4 kV (слободностојеће и у објекту) обезбедити колски приступ изградњом приступног пута најмање ширине 3,0m до најближе јавне саобраћајнице.

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

2.3.3.3. Гасификација

Магистрални гасовод

Објекат гасовода је цевовод опремљен потребним деловима и уређајима који служе за сигуран транспорт природног гаса, а као пратећи објекат се налази телекомуникациони оптички кабл за потребе даљинског надзора и управљања постројењима гасовода, са полагањем у коридору гасовода.

Код изградње магистралних гасовода (притиска од 16 до 50 бара) обезбеђују се две зоне заштите и то:

1. Ужа зона заштите (заштитни појас насељених зграда), чија ширина износи 60 метара, односно по 30 метара са сваке стране гасовода (продуктовода). У овој зони је забрањена градња објеката за становање или боравак људи.
2. Шира зона заштите (заштитни појас) гасовода је подручје у ком други објекти утичу на сигурност гасовода. Граница шире зоне гасовода износи по 200m са сваке стране гасовода, рачунајући од осе цевовода.

У експлоатационом појасу гасовода могу се градити само објекти који су у функцији гасовода. Ширина експлоатационог појаса гасовода се одређује у зависности од притиска и пречника гасовода.

ШИРИНА ЕКСПЛОАТАЦИОНОГ ПОЈАСА	ПРИТИСАК 16 ДО 50 bar (m)	ПРИТИСАК ВЕЋИ ОД 50 bar (m)
Пречник гасовода до DN 150	10	10
Пречник гасовода изнад DN 150 до DN 500	12	15
Пречник гасовода изнад DN 500 до DN 1000	15	30
Пречник гасовода изнад DN 1000	20	50

У експлоатационом појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности (постављање трансформаторских станица, пумпних станица, подземних и надземних резервоара, сталних камп места, возила за камповање, контејнера, складиштења силиране хране и тешко-транспортујућих материјала, као и постављање ограде са темељом и сл.) изузев пољопривредних радова дубине до 0,5m без писменог одобрења оператора транспортног система. У експлоатационом појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1,0m, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5m.

Енергетски субјект који обавља делатност транспорта, односно дистрибуције цевоводима издаје одобрење са условима за извођење радова у заштитном појасу цевовода, уколико утврди да у заштитном појасу цевовода постоје техничке могућности за извођење радова и других активности.

У појасу ширине 30,0m лево и десно од осе гасовода забрањено је градити зграде намењене за становање или боравак људи без обзира на степен сигурности којим је гасовод изграђен и без обзира у који је појас цевовода сврстан.

Ако гасовод пролази близу других објеката или је паралелан са тим објектима, одстојање у зависности од пречника гасовода износи (растојања су дата у метрима):

	DN ≤150	150 < DN ≤ 500	500 < DN ≤1000	DN > 1000
Некатегорисани путеви (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	1	2	3	5
Општински путеви (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	5			
Државни путеви II реда (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	5	5	7	10
Државни путеви I реда, осим аутопутева (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	10	10	15	15
Државни путеви I реда - аутопутеви (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	20	20	25	25
Железнички колосеци (рачунајући од спољне ивице пружног појаса)	15			
Подземни линијски инфраструктурни објекти (рачунајући од спољне ивице објекта)	05	1	3	5
Нерегулисан водоток (рачунајући од уреза Q100god воде мерено у хоризонталној пројекцији)	5	10	10	15
Регулисан водоток или канал (рачунајући од брањене ножице насипа мерено у хоризонталној пројекцији)	10			

Ова растојања се могу изузетно смањити уз примену додатних мера као што су смањење пројектног фактора, повећање дубине укопавања или примена механичке заштите при ископавању. Минимално потребно растојање при укрштању гасовода са подземним линијским инфраструктурним објектима је 0,5m.

Минимална растојања подземних гасовода од надземне електро мреже и стубова далековода су:

	паралелно вођење (m)	при укрштању (m)
≤ 20 kV	10	5
20 kV < U ≤ 35 kV	15	5
35 kV < U ≤ 110 kV	20	10
110 kV < U ≤ 220 kV	25	10
220 kV < U ≤ 440 kV	30	15

Минимално растојање из става 1. овог члана се рачуна од темеља стуба далековода и уземљивача. Стубови далековода не могу се постављати у експлоатационом појасу гасовода.

Сва растојања гасоводног система од других објеката и објеката инфраструктуре неопходно је ускладити са Правилником о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar, "(Сл.Гласник РС", бр. 37/13) и другим важећим законима и прописима.

Приликом изградње или заштите већ изграђених магистралних гасовода поступати у складу са Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника ("Сл.Гласник РС", бр. 104/09), Правилником о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar, "(Сл.Гласник РС", бр. 37/13) и другим важећим законима и прописима.

Гасоводна мрежа средњег притиска

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

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

У коридору заштитне зоне примарне градске гасоводне мреже средњег притиска, укупне ширине 6,0m (по 3,0m са обе стране, мерено од ближе ивице гасовода), није дозвољена изградња објеката високоградње и складиштење тешких терета.

Минимално дозвољено растојање при укрштању и паралелном вођењу гасовода средњег притиска са другим гасоводом, инфраструктурним и другим објектима дато је у следећој табели:

Објекат	Минимално дозвољено растојање (m)	
	укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0.3	0.6
Од гасовода до цеви даљинских магистралних топловода, водовода и канализације	0.3	0.5
Од гасовода до нисконапонских електро каблова	0.3	0.6
Од гасовода до телефонских каблова	0.3	0.5
Од гасовода до других подземних инсталација и мелиорационих објеката	0.3	0.5
Од гасовода до водова хемијске инд. и технолошких флуида	2.0	0.6
Од гасовода до бензинских пумпи	-	5.0
Од гасовода до шахтова и канала	0.2	0.3

Од гасовода до високог зеленила	-	1.5

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

- до цевовода – при пречнику до DN300 не мање од пречника гасовода, али не мање од 100mm; при пречнику гасовода изнад DN300 не мање од 300mm.
- до ваздушних линија електричних водова при највећем угибу: до 1кV- не мање од 1,0m, 1 - 35кV - не мање од 3,0m, 35-110кV - не мање од 4,0m, до 380кV - не мање од 6,0m.

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 1,0m, а код не пловних водених препрека најмање 0,5m, 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.) или друга одговарајућа заштита у складу са стандардима и прописима.

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 надлежних организација.

Минимална дубина укопавања гасовода при укрштању са железничком пругом износи 1,5m рачунајући од горње ивице заштитне цеви до горње ивице прага,а при укрштању гасовода са железничким пругама индустријских колосека, износи 1,0m, уколико техничким условима надлежне организације није другачије прописано.

При укрштању гасовода са железничким или трамвајским пругама, крајеви заштитне цеви морају бити изведени ван објекта најмање 5,0m од ближе шине, уколико техничким условима надлежне организације није другачије прописано. Код насипа, крајеви заштитне цеви морају бити изведени 1,0m од спољне ивице одводног канала.

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

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 1,0m. Минималне дубине на укрштању са 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 1,0m са сваке стране.

Пре извођењу било каквих радова у непосредној близини гасоводне мреже средњег притиска, обавезно се обратити власнику (оператеру) гасоводних инсталација ради обележавања постојеће трасе гасовода на терену.

<u>Дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска</u>

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

При паралелном вођењу или укрштању са цевоводима који служе за транспорт топлих флуида, дистрибутивни гасовод поставља се на растојању којим се обезбеђује да температура полиетиленске цеви не буде већа од 20°C. При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 40cm, а у изузетним случајевима

може бити најмање 20cm. При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима минимално светло растојање износи 20 цм, а при вођењу гасовода поред темеља 1,0m.

Минимално дозвољено растојање при укрштању и паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са другим гасоводима и другим инфраструктурним мрежама и објектима дато је у следећој табели:

Објекат	Минимално дозвољено растојање (m)	
	укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0.3	0.6
Од гасовода до цеви даљинских магистралних топловода, водовода и канализације	0.3	0.5
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	2.0	0.6
Од гасовода до бензинских пумпи	-	5.0
Од гасовода до шахтова и канала	0.3	0.3
Од гасовода до високог зеленила	-	1.5

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 0,6m до 1,0m (у зависности од услова терена). Изузетно дубина укопаваја може бити и 0,5m, мерено од горње ивице цеви до коте терена,под условом да се предузму додатне техничке мере заштите.

Минимална дубина укупавања (уколико не постоје други услови) при укрштању дистрибутивног гасовода са железничким пругама износи 1,5m рачунајући од горње ивице заштитне цеви до доње ивице прага, трамвајским пругама и индустријским колосецима износи 1,0m, путевима и улуцама износи 1,0m. Изузетно дубина укопавања дистрибутивног гасовода може да буде и већа од 2,0m, 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 1,0m 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 5,0m са једне и са друге стране пруге, мерено од осе задњег колосека, односно за минимум 1,0m мерено од ножице насипа.

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

Све радове изводити у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара ("Сл. Лист СРЈ", бр.20/92) и другим важећим законима и прописима.

Заштитна зона за секундарну (дистрибутивну) мрежу ниског притиска (до 4 бара) је 1,0m са обе стране, мерено од ивице гасовода. У овим зонама је забрањена изградња објеката супраструктуре и складиштење тешких терета.

Пре извођењу било каквих радова у непосредној близини гасоводне мреже ниског притиска, обавезно се обратити власнику (оператеру) гасоводних инсталација ради обележавања постојеће трасе гасовода на терену.

2.3.3.4. Обновљиви извори енергије

Постојећи законски оквир који се непосредно односи на припрему документације и изградњу ОИЕ чине прописи из подручја енергетике, водопривреде, пољопривреде, уређења простора и изградње објеката, заштите животне средине, имовинско-правних односа.

За све пројекте везане за изградњу обновљивих извора енергије неопходно је, у складу са "Листом пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину" ("Сл.Гласник РС", бр.114/08) и другим законима везаним за заштиту животне средине, утврдити да ли постоји потреба за израду Студије о процени утицаја на животну средину.

Приликом одређивања локација за изградњу ветропаркова нарочито посветити пажњу ризику по животну средину (бука, утицај на животињски свет) и процени прихватљивости тог ризика са становишта домаћих прописа у области заштите природе и животне средине.

Ветропаркови се могу градити на свим за то погодним локацијама у захвату Плана, уколико се након мерења и анализа утврди да су погодне за изградњу, и испуњавају све услове из области заштите природне средине.

Локације соларних електрана ће се одредити накнадно, након даљих истраживања, испитивања и утврђивања економске исплативости. Дозвољена је изградња соларних електрана на свим локацијама у захвату плана које испуњавају услове у складу са законом.

Локације за објекте предвиђене за коришћење биомасе у захвату плана утврдиће се на основу техноекономских анализа, и могуће их је градити на свим локацијама које испуњавају услове за то, у складу са законом и важећим прописима.

Критеријуме енергетске ефикасности треба уважити код пројектовања и избора опреме постројења, а касније и приликом коришћења и одржавања свих објеката обновљивих извора енергије.

2.3.3.5. Телефонска мрежа

Трасе каблова претплатничке ТК мреже одређене су регулацијом саобраћајница и налазе се по правилу у простору тротоара на 1,0m 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 0,5m од ограда дворишта, тј. од регулационе линије саобраћајнице, са обавезом да се исти заштите или изместа о трошку инвеститора код реализације саобраћајница по урбанистичкој документацији.

Дубина полагања каблова претплатнике ТТ мреже је 0,8 - 1,0m од коте терена.

Кабловску ТТ канализацију са минимално 4 (четири) отвора градити под следећим условима:

- дубину рова одредити према профилу канализације, с тим да заштитни слој земље у тротоару над блоковима буде најмање 0,6m, док заштитни слој земље над блоковима у коловозу буде најмање 0,8m,
- за израду кабловске ТТ канализације употребити ПВ цеви спољњег пречника 110mm, преко песка до 0,1m. ПВ цеви постављати на ПВ држачима,
- нивелета горње бетонске плоче и поклопца кабловског окна биће једнака нивелети површине на којој је изграђен тротоар односно коловоз,
- кабловска окна изградити од опека унутрашњих димензија 2,0 x 1,5 x 1,8m.

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

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

Ширина рова за полагање каблова је димензија 0,4 x 0,8m.

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

На местима преласка каблова преко саобраћајница, поставити полиетиленске цеви пречника 110mm, а дужине једнаке ширини коловоза плус 0,6m, кроз које ће се положити кабл. Дубина полагања полиетиленских цеви износи 1,20m од коте терена.

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

Самостојећи ормани су на бетонском постољу габарита на већег од 50 x 40cm и дубине до 0,6m постављени на граници тротоара и стамбених парцела (на граници регулационе линије), тако да се не омета прилаз објектима.

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

- при паралелном вођењу телефонских и енергетских каблова минимално растојање је 0,3m за водове 1 kV, односно 0,5m за водове 10 и 35 kV. Код укрштања, електроенергетски кабл се полаже испод телефонског кабла са минималним растојањем од 0,5m. Најмањи угао укрштања телефонског и електроенергетског кабла износи 45°,
- при паралелном полагању телефонских каблова са водоводном и канализационом мрежом минимално хоризонтално растојање је 1,0m. Код укрштања телефонских каблова са водоводном и канализационом мрежом, телефонски кабл се полаже изнад водоводне и канализационе мреже, са минималним растојањем од 0,2m 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 1,0m лево и десно од цеви,
- прелазак телефонских каблова преко асфалтираних улица вршити бушењем трупа улица, са постављањем ПЕ цеви пречника 110mm на дубини од 1,2m од коте коловоза.

2.3.3.6. Водоводна мрежа

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

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 одредиће се пројектом а у зависности од статичких и динамичких утицаја, слегања терена, агресивности околног земљишта и других техно-економских параметара и у складу са важећим санитарним прописима али не мањег пресека од Ø 100mm за јавну мрежу.

Изградњу 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, осим у булеварским саобраћајницама у којима је пожељно да буде у тротоару, уколико је довољне ширине. 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.

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.

2.3.3.7. 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 употребљених вода у канализацију за атмосферске воде.

На простору инфраструктурног коридора забрањена је изградња свих врста објеката супраструктуре као и садња свих врста биља, растиња или дрвећа. Заштитни коридор је укупне ширине 7,0m, тј. по 3,5m са сваке стране планираног колектора рачунајући осу колекторског цевовода.

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.

2.3.3.8. Регулација водотокова

Регулативним радовима би се првенствено спречавало изливање вода из корита реке Нишаве и Малчанске реке при наиласку таласа великих вода. До плављења долази услед недовољне пропусне способности корита, услед чега долази до разливања воде која тече најнижим тереном кроз поље и директно угрожава објекте и налегле површине.

Регулација реке Нишаве на предметном подручју треба да обезбеди одбрану насеља од поплава за усвојену велику воду $Q_{0,1\%}$=1300m^3/c, односно $Q_{1\%}$=930m^3/c, као и да побољша

елементе природног корита чиме би се постигли повољнији услови протицања воде и наноса као и обезбеђење постојећих објеката.

Регулација Малчанске реке на предметном подручју треба да обезбеди одбрану насеља од поплава, као и да побољша елементе природног корита чиме би се постигли повољнији услови протицања воде и наноса као и обезбеђење постојећих објеката.

Неопходно је оставити минимум 3,0m слободног коридора поред регулисаних водотокова и минимум 5,0m поред нерегулисаних водотокова за случај спровођења одбране од поплава.

Обавезно је забранити даљу изградњу на траси водотока као и редовно чистити и одржавати корито потока.

2.3.4. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА

У коридору заштитне зоне двоструког вода напонског нивоа 110 kV, ширине 25,0m (2 x 12,5m од осе далековода), није дозвољена изградња објеката високоградње.

У коридору заштитне зоне једноструког вода напонског нивоа 35 kV, ширине 15,0m (2 x 7,5m од осе далековода), није дозвољена изградња објеката високоградње.

У коридору заштитне зоне за примарну градску гасоводну мрежу, ширине 3,0m са обе стране, мерено од ивице гасовода, односно ширине 1,0m са обе стране за секундарну (дистрибутивну) мрежу, није дозвољена изградња објеката високоградње.

У заштитној зони за топловод, ширине 1,0m са обе стране, мерено од спољних ивица цеви, није дозвољена изградња објеката високоградње.

У појасу заштите цевовода магистралног прстена, ширине 6,0m дуж цевовода, односно по 3,0m са сваке стране осовине цевовода, није дозвољена изградња објеката.

Б. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА

1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

П.С.1. Граница плана, обухват постојећег грађевинског подручја и подела обухвата Плана на целине и зоне.....Р 1:5 000

П.С.2. Постојећа функционална организација са претежном наменом простора.....Р 1:5 000

2. ПЛАНСКА РЕШЕЊА

П.-1.Граница Плана и граница планираног грађевинског подручја са претежном планираном наменом површина.....Р 1 :2500

П.-2.Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене, нивелационим и аналитичко – геодетским елементима.....Р 1:2500

П.-3.Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.....Р 1:2500

П.4.Постојећа и планирана генерална решења за трасе, коридоре и капацитете за енергетску, комуналну и другу инфраструктуру

П.4.1. Електроенергетика и телекомуникације.....Р 1:5000
П.4.2. Гасификација и топлификација.....Р 1:5000
П.4.3. Водоснабдевање .....Р 1:5000
П.4.5. Каналисање.....Р 1:5000

П.5. Начин спровођења Плана.....Р 1:5000

В. САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ

Документациона основа Плана садржи:

1. Одлуке о изради Плана;
2. Извод из ГУП-а Ниша;
3. Услове и сагласности надлежних институција и завода:
   - РС, Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру - Обавештење обрађивача Плана;
   - РС, Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, бр.353-602-602/2014-06 од 11.07.2014.год.;
   - Министарство пољопривреде и заштите животне средине бр.325-05-00383/2014-07 од 25.07.2014.год.;
   - Агенција за заштиту животне средине, бр. 1295/2014 од 01.08.2014.год.;
   - РС, Министарство здравља-Сектор за инспекцијске послове-Одељење за санитарну инспекцију, бр.350-01-12/2014-10 од 30.07.2014.год.;
   - РС, Министарство просвете, науке и технолошког развоја, бр.353-00-20-1/2014-05 од 06.08.2014.год.;
   - РС, Министарство омладине и спорта, Сектор за управљање пројектима, бр.350-01-21/2014-05 од 25.07.2014.год.;
   - РС, Завод за заштиту природе Србије, бр.020-204/2 од 10.09.2014.год.;
   - Републички хидрометеоролошки завод, бр.92-III-1-65/2014од 15.08.2014.год.;
   - ЈВП "Србијаводе"-Београд/Водопривредни центар "Морава"-Ниш, бр.07-4465/2 од 10.10.2014.год.;
   - ЈП "Путеви Србије", бр.953-13956/14-1 од 31.07.2014.год.;
   - Завод за заштиту споменика културе Ниш, бр.1006/2 од 18.08.2014. год.;
   - ЈКП "Naisssus" Ниш, бр.13383/2 од 01.09.2014.год.;
   - АД "Југоросгаз", бр. Н/И-361 од 15.08.2014.год.;
   - РС, Министарство унутрашњих послова РС - Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Нишу, 07/21/1, бр. 217-564/14 од 21.07.2014.год.;
   - РС, Министарство унутрашњих послова РС - Полицијска управа у Нишу - Одељење за управне послове, бр.226-27279/14 од 03.12.2014.год.;
   - "Телеком Србија", Регија Ниш, ИЈ Ниш, Служба за планирање и развој Ниш, бр.7131-246606/4-2014 СЈ од 25.07.2014.год.;
   - АД "Железнице Србије", бр.13/14-1313 од 07.08.2014.год.;

- Управа за имовину и инспекцијске послове, бр.3225/14-04 од 24.07.2014. год.;
- ПД за дистрибуцију електричне енергије "Југоисток" д.о.о Ниш-"Електродистрибуција" Ниш, бр.29763/2 од 24.07.2014.год.
- ЈКП "Градска топлана" Ниш, бр.02-5293/2 од 22.07.2014.год.
- ЈП "Пошта Србије", РЈ поштанског саобраћаја "Ниш", бр.2014-104037/2 од 25.07.2014.год.;
- "Теленор", бр.32/223/14 од 11.08.2014.год.;
- ЕМС, Дирекција за пренос електричне енергије, Погон техника, бр.0-1-2-161/1 од 12.09.2014.год.;
- Управа за комуналне делатности, енергетику и саобраћај бр.2908/2014-09 од 24.07.2014.год.;

4. Концепт Плана;
5. Извештај о обављеној стручној контроли Концепта плана;
6. Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину;
7. Критеријуме за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја на животну средину Плана генералне регулације подручја градске општине Пантелеј у Нишу - трећа фаза - ИСТОК;
8. Извештај о обављеној стручној контроли Нацрта плана;
9. Новински оглас/оглашавање Нацрта плана на јавни увид;
10. Сумирање јавног увида/Став обрађивача/Извештај Комисије за планове;
11. Претходно мишљење ГО Пантелеј;
12. Образложење Плана.

Г. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Доношењем овог Плана, на снази остаје ГП коридора оптичког кабла на релацији Ниш-Зајечар са елементима детаљне регулације (на територији Града Ниша) - ("Сл.Лист Града Ниша", бр.47/07).

По доношењу, План се доставља: Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Управи за планирање и изградњу, ЈП Дирекцији за изградњу Града Ниша, Архиву Града Ниша и ЈП Заводу за урбанизам Ниш.

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

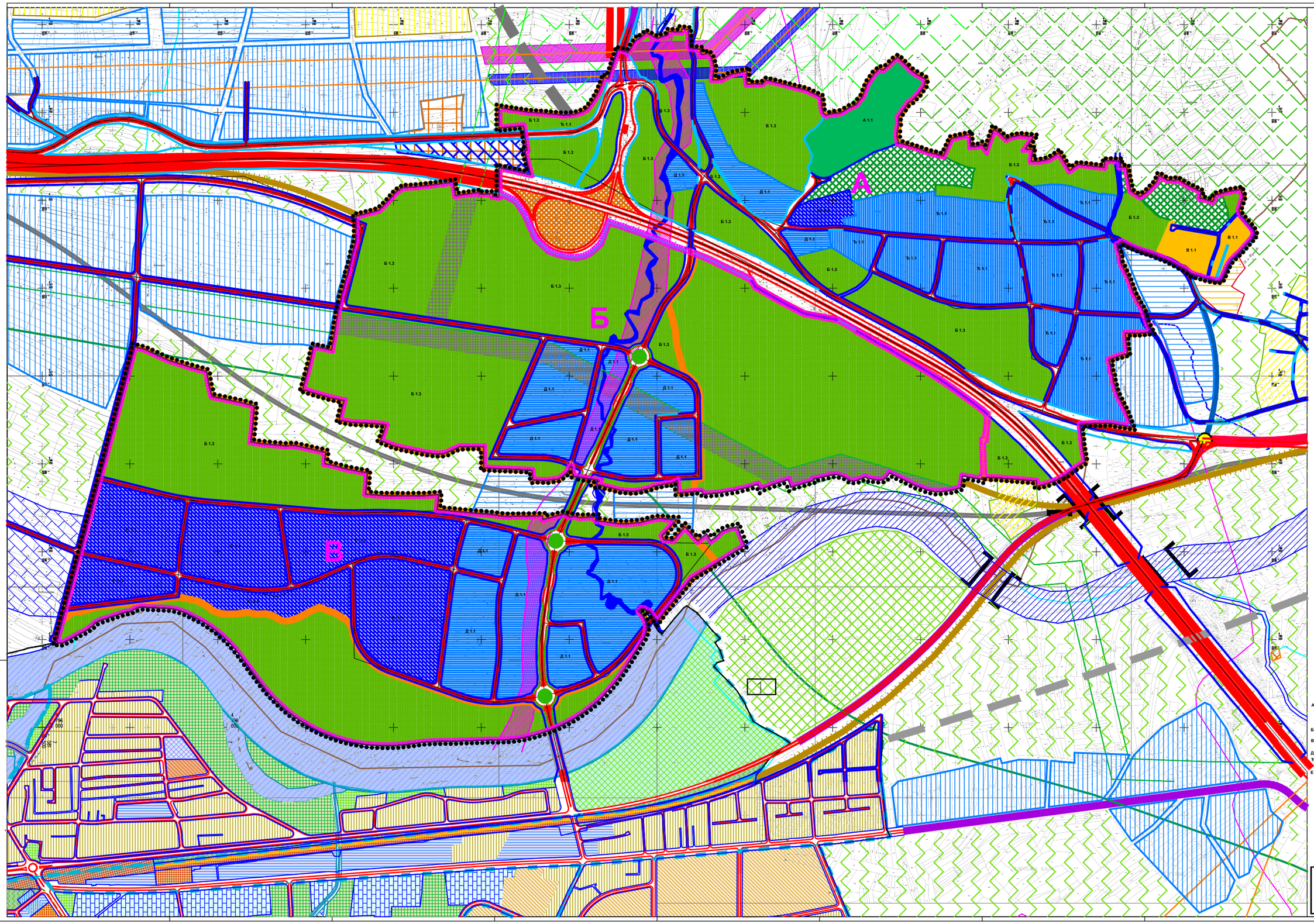
План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Ниша", а објављује се и у електронском облику и доступан је на увид јавности, осим прилога који се односе на посебне мере, услове и захтеве за прилагођавање потребама одбране земље, као и подацима о подручјима и зонама објеката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

Број: _____
Ниш, _____2015. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ,

Проф. др Миле Илић



ГРАД НИШ
СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ - т р е ћ а ф а з а - **ИСТОК**

Р 1:2500

0 50 100 150 200 250

Граница планског подручја
Границе катастарских општина
Границе градских општина
Граница грађевинског подручја
Граница урбанистичке целине
Ознака урбанистичке целине
Водотокови
Траса планираног гасовода МГ-10 Ниш - Димитровград
Траса планираног гасовода МГ-12 Ниш - Прахово
Планирана траса Малчанске реке

САОБРАЋАЈ
Регулациона линија
Регулациона линија по катастру
Осовина
Коловоз
Тротоар (заштитни појас)
Пешачко-колска саобраћајница (површина јавне намене)
Зеленило у профилу саобраћајнице
Железничка пруга
Траса обилазне пруге
Саобраћајна петља
Површинске раскрснице (кружне раскрснице)
Натпутњаци, потпутњаци, подвожњаци, мостови и пропусти

НАМЕНА ПОВРШИНА
ПОВРШИНЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА
А 1.1 Спортски терен
САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ
Појас петље
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
Б 1.3 Заштитно зеленило
СТАНОВАЊЕ
В 1.1 Становање ниских густина у приградском подручју - викенд зоне
ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ
Д 1.1 Пословно - трговински комплекс
Ђ 1.1 Пословно - производно - трговински комплекс
УГОСТИТЕЉСТВО И ТУРИЗАМ
Е 1.1 Објекти угоститељства и туризма
ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ
ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Пољопривредно земљиште
ЗОНЕ ЗАШТИТЕ
Заштитне зоне далековода

Шифра: 21-ПГР-14
2015 П.1
Датум: 2015

ЕЛАБОРАТ
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ - т р е ћ а ф а з а - **ИСТОК**

КАРТА
ГРАНИЦА ПЛАНА И ГРАНИЦА ПЛАНИРАНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СА ПРЕТЕЖНОМ ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

Руководитељ израде плана: Марјана Матић, дипл.инж.арх.
Урбанисте: Валери Стојилов, дипл.инж.грађ.

Размера: 1 : 2500
Директор: Љубица Матић, дипл.инж.грађ.

Мариана, Никола, Тамара, Душица, Мицић, Мара

22.04.

Јавно предузеће ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ са п.о. - НИШ

Примљено 22.04.2015		
Сектор	Број	Прилог
	1320	

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
СКУПШТИНА ГРАДА НИША
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ ГРАДА НИША
Бр. 06-574/2015
Дана: 08.04. 2015. године
НИШ

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи, („Службени гласник" РС бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14 и 145/14) Комисија за планове града Ниша (у даљем тексту – Комисија) на седници одржаној дана 08.04.2015. године, након обављеног јавног увида **ПГР подручја ГО Пантелеј трећа фаза-исток**, подноси следећи

И З В Е Ш Т А Ј

Комисију је образовала Скупштина града Ниша Решењем бр. 06-84/2013-41-02 од 13.02.2013. године у следећем саставу:

1. Слободан Миленковић-председник,
2. Родољуб Михајловић,
3. Мирољуб Станковић,
4. Душан Петковић,
5. Слободан Мицић,
6. Мара Рашковић,
7. Никола Лечић,
8. Душица Шеговић
9. Слободан Гроздановић

Седница Комисије одржана у сали Скупштине Града Ниша дана 08.04.2015. године са почетком у 11,00 часова. Седници Комисије присуствовали су: Мирољуб Станковић, Душица Шеговић, Мара Рашковић, Никола Лечић, Слободан Мицић и Слободан Гроздановић, а нису присустовали: Слободан Миленковић, Родољуб Михајловић и Душан Петковић .

Седници присуствовали представници ЈП Дирекција за изградњу града Ниша и Градске општине Пантелеј.

На почетку седнице Комисија је за председавајућег ове седнице изабрала Мирољуба Станковић у складу са другим ставом члана 8. Пословника о раду Комисије за планове Града Ниша.

После извршеног јавног увида Комисија је констатовала следеће:

Стручни послови поверени су Јавном предузећу Завод за урбанизам из Ниша који испуњава законом прописане услове за израду ове врсте планске документације (решење бр.351-03-00739/96-04 од 28.11.2003.год.)

А) Општи приказ спроведеног поступка

Процедура јавног увида спроведена је за План на следећи начин:

а) Одлуку о изради плана донела Скупштина града Ниша („Сл. лист града Ниша", бр. 83/2009 и 80/2011)

б) Комисија за планове је извршила стручну контролу концепта Плана – Извештај бр.06-1308/2014 од 29.10.2014. године.

в) Комисија за планове је извршила стручну контролу нацрта Плана – Извештај бр.06-1729/2014 од 18.12.2014. године.

г) Обавештење о јавном увиду објављено је у дневном локалном листу „Народне новине" дана 19.02.2015. године.

д) Излагање плана на јавни увид спроведено је у времену од 19.02.2015. год. до 20.03.2015. године у просторији Управе за планирање и изградњу.

ђ) Заинтересована јавност је посредством дневног локалног листа „Народне новине" обавештена о термину одржавања јавне седнице Комисије за планове, заказане за 08.04.2015. године, поводом излагања плана на јавни увид.

Процедура стручне контроле и јавног увида плана спроведена је по Закону о планирању и изградњи („Службени гласник" РС бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/2012, 132/14 и 145/14).

Комисија упозната да у току јавног увида плана није било примедби.

На седници Комисије за планове након непосредног увида у расположиву документацију, сумирања јавног увида и расправе, Комисија је донела следећи:

Закључак: Комисија оцењује да **ПГР подручја ГО Пантелеј трећа фаза - исток**, испуњавају прописане услове за доношење, даје позитивно мишљење на план и предлаже Скупштини града да исти донесе.

Извештај сачинио

Достанић Душко, д и г

Комисија:

Родољуб Михајловић
Мирољуб Станковић
Душан Петковић
Слободан Мицић
Мара Рашковић
Никола Лечић
Душица Шеговић
Слободан Гроздановић

КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ

ПРЕДСЕДНИК

Проф. др Слободан Миленковић

УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

НАЧЕЛНИК

Родољуб Михајловић диг

Република Србија
Град Ниш
Градска општина Пантелеј
Скупштина Градске општине Пантелеј

На основу члана 26. Статута Градске општине Пантелеј, ("Службени лист Града Ниша" број 123/08 и 101/12)

Скупштина Градске општине Пантелеј на седници одржаној 06.05. 2015. године, донела је

ПРЕТХОДНО МИШЉЕЊЕ

1. Даје се ПОЗИТИВНО ПРЕТХОДНО МИШЉЕЊЕ на предлог ПГР подручја градске општине Пантелеј – трећа фаза - ИСТОК.

2. Скупштина Градске општине Пантелеј није констатовала примедбе које су од битног утицаја на концепт програма.

Број: 90-2/15-01
Датум: 06.05.2015. године

СКУПШТИНА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ

ПРЕДСЕДНИК

Срђан Нешић