



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ОСТРОВИЦА
НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ
НИШКА БАЊА**

Ниш, 2022. година

**ГРАД НИШ
СКУПШТИНА ГРАДА НИША**



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

**НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА
ГРАД НИШ**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША-
УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО**

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Руководилац израде Плана,

в.д. Директора,

Др Наташа Живаљевић Луксор, дипл.инж.арх.

Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.

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

НАРУЧИЛАЦ:	ГРАД НИШ
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША (УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО)
ОБРАЂИВАЧ:	ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ
СТРУЧНИ ТИМ	
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Наташа Живаљевић Луксор, дипл.инж.арх.
Урбанизам:	Наташа Живаљевић Луксор, дипл.инж.арх.
Елаборат за рани јавни увид	Мариана Митић, дипл.инж.арх.
Саобраћај:	Милан Милојевић, маст.инж.сао.
Енергетска, телекомуникациона и водопривредна инфраструктура:	Милан Милосављевић, дипл.инж.грађ.
	Миодраг Петровић, дипл.инж.ел.
Геодезија:	Ђорђе Васковић, дипл.инж.геод.
Фигурант:	Марко Томовић, мат. гимн.
СТРУЧНА КОНТРОЛА:	Мариана Митић, дипл.инж.арх.

в.д. Директора,

Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.

На основу члана 38. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон и 9/20 и 52/2021), и члана 27 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/19)

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је нацрт **Плана детаљне регулације насеља Островица на подручју ГО Нишка Бања** урађен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона, да је припремљен на основу званичних и релевантних података и подлога, као и да је нацрт Плана усклађен са условима ималаца јавних овлашћења, извештајем о обављеном раном јавном увиду, и планским документима ширег подручја.

Одговорни урбаниста Плана,

Др Наташа Живаљевић Луксор, дипл.инж.арх.
(лиценца бр. 200 0879 05)

Директор,

Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.

С а д р ж а ј

A. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО.....	1
I ОПШТИ ДЕО	
1.1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ.....	1
1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	2
1.3. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....	2
1.4. ПРИКУПЉЕНИ УСЛОВИ И ПОДАЦИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	6
1.5. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА.....	7
1.5.1. Извод из Просторног плана административног подручја Града Ниша 2021	7
1.5.2. Опис постојећег стања	10
II ПЛАНСКИ ДЕО	
2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	12
2.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА	12
2.2. ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНА, СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА.....	12
2.2.1. Концепција уређења.....	12
2.2.2. Детаљна намена земљишта	12
2.2.3. Површине јавне намене	13
2.2.4. Остале намене.....	14
2.2.5. Биланси површина	16
2.3. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА	17
2.4. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	17
2.5. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	17
2.5.1. Регулационе линије улица и површина јавне намене, и грађевинске линије.....	17
2.5.2. Нивелациони план - нивелационе коте улица и површина јавне намене	17
2.5.3. Услови за формирање грађевинске парцеле, парцелацију и исправку граница суседних парцела	18
2.6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ПОВРШИНАМА И ОБЈЕКТИМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	18
2.7. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ, СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ	19
2.7.1. Саобраћајна инфраструктура	19
2.7.2. Електроенергетска мрежа.....	19
2.7.3. Телекомуникациона мрежа	21
2.7.4. Гасификација	23
2.7.5. Водоводна мрежа	23
2.7.6. Канализациона мрежа и ППОВ.....	24
2.7.7. Уређење водотока	25
2.8. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ	26
2.9. КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА, ПОТРЕБНА ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА.....	26
2.10. ЗАШТИТА ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА	26
2.11. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ	28
2.12. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ.....	32

2.13. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	33
2.14. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА И ДАЉА РАЗРАДА	35

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	36
3.1.1. Врста и намена објеката који се могу градити, односно класа и намена објеката чија је изградња забрањена	38
3.1.2. Услови и начин обезбеђивања приступа грађевинској парцели/комплексу и простору за паркирање	38
3.1.3. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, и површина грађевинске парцеле	38
3.1.4. Положај објекта у односу на регулацију, границе грађевинске парцеле и грађевинску линију	39
3.1.5. Услови изградње других објеката на истој грађевинској парцели	40
3.1.6. Максимална висина објекта у односу на нагиб терена	40
3.1.7. Кота приземља	40
3.1.8. Поткровна етажа	40
3.1.9. Ограђивање парцела	40
3.1.10. Постављање спољашњих степеница	41
3.1.11. Одводњавање површинске воде	41
3.1.12. Правила за реконструкцију, доградњу, адаптацију и санацију постојећих објеката	41
3.1.13. Правила за архитектонско обликовање објеката	42
3.1.14. Минимална међусобна удаљеност објекта	42
3.1.15. Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката	42
3.2. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	43
3.2.1. Спорт и рекреација н води – Комплекс малх језера	43
3.2.2. Образовање – основно и предшколско образовање	44
3.2.3. Мешовите намене – мултифункционални центар „Задружни дом“	44
3.2.4. Комуналне делатности - Гробље	44
3.2.5. Комуналне делатности - ППОВ	44
3.2.6. Социјално становање – комплекс	45
3.2.7. Породично становање	46
3.2.8. Туризам – хотелски комплекс	47
3.2.9. Угоститељство	48
3.2.10. Верски садржаји – објекти за богослужење	49
3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА МРЕЖА И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ	50
3.3.1. Општа правила изградње инфраструктурних мрежа	50
3.3.2. Појединачна правила грађења инфраструктурних мрежа и објеката	50
3.3.3. Правила изградње саобраћајница	50
3.3.4. Електроенергетска мрежа	51
3.3.5. Телекомуникациона мрежа	52
3.3.6. Водоводна мрежа	53
3.3.7. Канализациона мрежа	54
3.3.8. ППОВ	54
3.3.9. Правила регулације водотокова	54
3.3.10. Топлификација	55
3.4. ПРЕГЛЕД ПЛАНИРАНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА	56
3.5. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА, ОДНОСНО ПРОЈЕКТА УРБАНЕ КОМАСАЦИЈЕ	56
Б. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА	56
В. САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ	57
Г. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	57

На основу члана 35. став. 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/2021) и члана 37. тачка 6. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр.88/08, 143/16 и 18/19),

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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ОСТРОВИЦА, НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I ОПШТИ ДЕО

1.1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

План детаљне регулације насеља Островица, на подручју градске општине Нишка Бања (у даљем тексту: План), израђује се на основу Иницијативе Главног урбанисте града Ниша бр. 21-45/2020-02 од 10.08.2020. године и Одлуке о изради Плана детаљне регулације насеља Островица, на подручју ГО Нишка Бања, донете на седници Скупштине Града Ниша, 30.12.2020. године ("Сл.лист Града Ниша", бр. 123/20).

План се израђује за део грађевинског подручја у обухвату Просторног плана административног подручја Града Ниша 2021 ("Сл.лист Града Ниша", бр.45/11), ван подручја Генералног урбанистичког плана Града Ниша 2010-2025. године, а на основу Програма развоја Града Ниша за 2020. годину (донета на седници Скупштине Града Ниша 16.12.2019. године - "Службени лист Града Ниша", бр.107/19), поглавље "2.1.Студијска, урбанистичка и планска документација - уређење простора".

Циљ израде Плана је дефинисање претежне намене земљишта по целинама и зонама; утврђивање траса и капацитета за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру; мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина; локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат или расписује конкурс, као и утврђивање правила уређења и правила грађења по зонама и целинама.

За потребе израде Плана, извршена је анализа критеријума за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја Плана на животну средину, на основу које је Градска управа за грађевинарство, уз претходно мишљење Секретаријата за заштиту животне средине, донела Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације Островица, на подручју градске општине Нишка Бања на животну средину ("Сл.лист града Ниша", бр. 123/20).

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

1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ за израду плана чине:

- Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/, 31/19-др.закон, 9/20 и 52/21), у даљем тексту: Закон,
- Статута Града Ниша ("Сл.лист Града Ниша", бр.88/08, 143/16 и 18/19),
- Одлуке о изради ("Сл. лист Града Ниша", бр.123/20),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр.32/19).

Плански основ за израду Плана представља Просторни план административног подручја Града Ниша 2021 ("Сл.лист Града Ниша", бр.45/11), у даљем тексту: Просторни план.

1.3. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Планом се разрађује подручје од **109,8 ха**.

Подручје Плана се налази источно од центра Ниша, удаљено 18,5km ваздушном линијом, у североисточном делу подручја Градске општине Нишка Бања.

Граница Планског подручја почиње од тромеђе кп.бр. 886/4, 2770/1 и 8603 КО Островица у правцу истока прати северну границу кп.бр. 2770/1, 2769, 2768/2 и 2768/1 КО Островица. Са преломом на југ прати источну границу кп.бр. 2768/1 КО Островица, североисточну границу кп.бр. 2779, 2780 КО Островица, источну границу кп.бр. 2781 КО Островица, северну границу кп.бр. 2763 КО Островица, северну и источну границу кп.бр. 2762 КО Островица до тромеђе кп.бр. 2755, 2756 и 2762 КО Островица. Од тромеђе прати северну границу кп.бр. 2755 КО Островица, североисточну границу кп.бр. 2751 КО Островица, северозападну и северну границу кп.бр. 2718 КО Островица до најисточније граничне тачке кп.бр. 2718 КО Островица. Пресеца кп.бр. 8605 КО Островица у дужини од 10,12м до тромеђе кп.бр. 3702/1, 3701 и 8605 КО Островица, источном границом постојеће и новопланиране регулационе линије до тромеђе кп.бр. 3691, 3674 и 8605 КО Островица. Са преломом на исток прати североисточну границу кп.бр. 3674, 3673, 3672, 3671 КО Островица, северозападну и североисточну границу кп.бр. 3670 КО Островица, североисточну границу кп.бр. 3669, 3660 КО Островица, западну границу кп.бр. 3687 КО Островица, северозападну и североисточну границу кп.бр. 3688 КО Островица, североисточну границу кп.бр. 3652, 3650, 3649, 3728, 3729, 3730 КО Островица. Пресеца кп.бр. 3739 КО Островица у дужини од 3,53м до границе кп.бр. 3766 КО Островица и у прелому на југ прати источну границу кп.бр. 3739 КО Островица, североисточну и источну границу кп.бр. 3738, 3776 КО Островица, источну границу кп.бр. 3787 и 3788 КО Островица до четворомеђе кп.бр. 3788, 3786, 3789 и 8607 КО Островица. У дужини од 8,16м, сече кп.бр. 8607 КО Островица до источне границе новопланиране регулационе линије. Правце на југ прати источну границу новоформиране и постојеће регулационе линије до тромеђе кп.бр. 2496, 2495 и 8607 КО Островица, северном границу кп.бр. 2495 КО Островица, североисточном границу кп.бр. 2482, 2483, 2479/1, 2485, 2447, 2452 и 2456/2 КО Островица до тромеђе кп.бр. 2456/2, 2446/1 и 2426 КО Островица. Пресеца кп.бр. 2426 КО Островица у дужини од 2,88м до преломне тачке кп.бр. 2423/2 КО Островица, на југ прати источну границу кп.бр. 2426 КО Островица до тромеђе кп.бр. 2426, 2407 и 8609/1 КО Островица. Правцем источне границе постојеће и новопланиране регулационе линије до тромеђе кп.бр. 1958, 1959 и 8609/1 КО Островица. Пресеца кп.бр. 8609/1 КО Островица до најисточније граничне тачке кп.бр. 2270 КО Островица, југоисточном и југозападном границом кп.бр. 2270 КО Островица, југозападном границом кп.бр. 2278, 2279 и 2294 КО Островица, јужном границом кп.бр. 2295/1 КО Островица, југоисточном границом кп.бр. 2293, 5698, 5699/1 КО Островица до тромеђе кп.бр. 5699/1, 5700 и 8631 КО Островица. Источном границом кп.бр. 8631 КО Островица на југ до тромеђе кп.бр. 5708, 5709/3 и 8631 КО Островица. У дужини од 5,36м прати источну границу кп.бр. 8631 КО Островица до граничне тачке кп.бр. 5709/3 и 8631 КО Островица, пресеца кп.бр. 8631 КО Островица у дужини од 8,29м до граничне тачке кп.бр. 8631 и 5690 КО Островица. Пресеца кп.бр. 5690 КО Островица у дужини од 12,87м до граничне тачке кп.бр. 5652 и 5690 КО Островица, јужном границом кп.бр. 5690 КО Островица, пресеца кп.бр. 8610 КО Островица у дужини од 5,30м до кп.бр. 5632/1 КО Островица, западном границом кп.бр. 8610 КО Островица, јужном и источном границом кп.бр. 5575 КО Островица. Пресеца кп.бр. 5575 КО Островица у дужини од 11,58м до тромеђе кп.бр. 5575, 8763 и 8611 КО Островица, јужном границом кп.бр. 8611 КО Островица, пресеца кп.бр. 8611 КО Островица у дужини од 12,22м до тромеђе кп.бр. 5567/2, 8611 и 4483 КО Островица. Са преломом на север прати јужну и западну границу кп.бр. 5567/2 КО Островица, западну границу кп.бр. 5567/1 КО Островица, западну и северну границу кп.бр. 5566 КО Островица, западну границу кп.бр. 5565 КО

Островица, јужну и западну границу кп.бр. 5546 КО Островица, југозападну границу кп.бр. 5565 и 5547 КО Островица, западну границу кп.бр. 5548, 5550, 5551/3, 5551/4, 5553, 5554, 5555, 4481, 4477, 4466, 4456, 4457, 4455, 4454 КО Островица, северну границу кп.бр. 4453, 4452 и 4451 КО Островица до најсеверније граничне тачке кп.бр. 4451 КО Островица. Пресеца кп.бр. 4484/1 КО Островица у дужини од 10,68м до граничне тачке кп.бр. 4449 и 4484/1 КО Островица, правцем на север прати западну границу кп.бр. 4449, 4448/5, 4448/4, 4448/3, 4438, 4446, 4445 КО Островица, западном и северном границом кп.бр. 4441 КО Островица, западном границом постојеће регулационе линије у дужини од 55,80м, пресеца кп.бр. 4364 КО Островица у дужини од 5,51м до тромеђе кп.бр. 4296, 4364 и 4484/1 КО Островица. Правцем западне границе кп.бр. 4296, 4282 и 4281 КО Островица до четворомеђе кп.бр. 4281, 4484/1, 4277, 4278 КО Островица. Са преломом на запад прати јужну границу постојеће и новопланиране регулационе линије до Y=7591150,39 X=4797401,03. Пресеца кп.бр. 4484/1 КО Островица у дужини од 0,22м до граничне тачке кп.бр. 4484/1 и 4277 КО Островица. Западном границом кп.бр. 4277, 4251, 4252, 4250, 4248, 4247, 4246, 4245, 4244, 4243 КО Островица до најзападније граничне тачке кп.бр. 4243 КО Островица. Пресеца кп.бр. 4484/1 у дужини од 92,89м до граничне тачке кп.бр. 4484/1 и 4485 КО Островица. Границом између кп.бр. 4484/1 и 4485 КО Островица до тромеђе кп.бр. 4484/1, 4485 и 4488 КО Островица, јужном границом кп.бр. 4488 и 4487 КО Островица. Са преломом на север, западном границом кп.бр. 4486, 4492, 4493, 4494/1, 4494/2 КО Островица, јужном границом новопланиране регулационе линије, пресеца кп.бр. 4506 КО Островица у дужини од 7,04м, до тромеђе кп.бр. 4503, 4506 и 4498 КО Островица. Правцем западне границе кп.бр. 4498 КО Островица, западне и северне границе кп.бр. 8631 КО Островица до четворомеђе кп.бр. 8631, 174, 173/2 и 8637 КО Островица. Са преломом на југ, североисточном границом кп.бр. 174, 175, 176, 177 КО Островица, североисточном и југоисточном границом кп.бр. 179, југоисточном границом кп.бр. 178, 177, 176, 175, 174, 173/1 КО Островица, источном границом кп.бр. 172 КО Островица, северном границом кп.бр. 8608/2 КО Островица до тромеђе кп.бр. 8608/2, 231/1 и 227/2 КО Островица. Пресеца кп.бр. 8608/2 КО Островица у дужини до тромеђе кп.бр. 8608/2, 2898 и 2952 КО Островица, источном границом кп.бр. 2952 и 8631 КО Островица до тромеђе кп.бр. 8631, 2940 и 2941 КО Островица. Са преломом на исток прати северозападну границу кп.бр. 2940, 2939, 2938, 2936, 2935, 2934, 2933, 2932, 2877/2 и 2877/1 КО Островица, северозападну и североисточну границу кп.бр. 2868 и 2869 КО Островица, западну границу кп.бр. 2814 КО Островица до тромеђе кп.бр. 2818, 2814 и 8603 КО Островица, пресеца кп.бр. 8603 КО Островица у дужини од 11,84м до тромеђе кп.бр. 886/4, 2770/1 и 8603 КО Островица.

Обим границе Плана је 7736т.

Табела 1.3.1. Попис катастарских парцела у обухвату Плана

	Површина (ха)	Учешће (%)
ОБУХВАТ ПЛАНА	109,78ха	100
Целе катастарске парцеле	160; 161; 162; 163; 164; 165; 166; 167; 168; 169; 170/1; 170/2; 170/3; 171; 172; 173/1; 173/2; 174; 175; 176; 177; 178; 179; 2270; 2278; 2279; 2293; 2294; 2295/1; 2295/2; 2296; 2297/1; 2297/2; 2297/3; 2298; 2299/1; 2299/2; 2300/1; 2300/2; 2300/3; 2301; 2302/1; 2302/2; 2303; 2304; 2305; 2306; 2307; 2308/1; 2308/2; 2309/1; 2309/2; 2310; 2311; 2312; 2313; 2314; 2315; 2316; 2317; 2318; 2319/1; 2319/2; 2319/3; 2320/1; 2320/2; 2320/3; 2321; 2322; 2323; 2324; 2325; 2326; 2327; 2328; 2329; 2330; 2331; 2332; 2333; 2334; 2335; 2336; 2337; 2338; 2339/1; 2339/2; 2339/3; 2340; 2341; 2342; 2343; 2344; 2345; 2346; 2347; 2348; 2349; 2350; 2351/1; 2351/2; 2351/3; 2351/4; 2351/5; 2351/6; 2352; 2353; 2354; 2355; 2356; 2357; 2358; 2359; 2360; 2361; 2362; 2363; 2364/1; 2364/2; 2365/1; 2365/2; 2366; 2367; 2368/1; 2368/2; 2369/1; 2369/2; 2370; 2371/1; 2371/2; 2372; 2373; 2374; 2375; 2376; 2377/1; 2377/2; 2378; 2379; 2380; 2381; 2382; 2383; 2408; 2409; 2410; 2447; 2448; 2449; 2450; 2451; 2452; 2453; 2454; 2455/1; 2455/2; 2455/3; 2456/1; 2456/2; 2457/1; 2457/2; 2457/3; 2457/4; 2457/5; 2458/1; 2458/2; 2459/1; 2459/2; 2459/3; 2459/4; 2460; 2461; 2463; 2464; 2465; 2466; 2467; 2468; 2469; 2470/1; 2470/2; 2470/3; 2471/1; 2471/2; 2471/3; 2471/4; 2471/5; 2471/6; 2471/7; 2472; 2473; 2474/1; 2474/2; 2474/3; 2475; 2476; 2477; 2479/1; 2479/2; 2480; 2481; 2482; 2483; 2485; 2495; 2718; 2751; 2752; 2753; 2754; 2755; 2762; 2763; 2768/1; 2768/2; 2769; 2770/1; 2770/2; 2770/3; 2770/4; 2770/5; 2771; 2772; 2773; 2774; 2775; 2776; 2777; 2778; 2779; 2780; 2781; 2782; 2783; 2784; 2785; 2786; 2787; 2788; 2789; 2790; 2791; 2792; 2793; 2794; 2795; 2796; 2797; 2798; 2799; 2800; 2801; 2802; 2803; 2804/1; 2804/2; 2805; 2806; 2807; 2808; 2809; 2810; 2811; 2812; 2814; 2868; 2869; 2870; 2871; 2872; 2873; 2874; 2875; 2876; 2877/1; 2877/2; 2899/1; 2899/2; 2899/3; 2900; 2901; 2902; 2903; 2904; 2905/1; 2905/10; 2905/2; 2905/3; 2905/4; 2905/5; 2905/6; 2905/7; 2905/8; 2905/9; 2906/1; 2906/2; 2907; 2908; 2909; 2910; 2911; 2912; 2913; 2914; 2932; 2933; 2934; 2935; 2936; 2937; 2938; 2939; 2940; 2952;	

2997; 3266; 3267; 3268; 3269; 3270; 3271; 3272; 3273; 3274; 3275; 3276; 3277; 3278; 3279; 3280;
3281; 3282; 3283; 3284/1; 3284/2; 3285; 3286; 3287; 3288; 3289; 3290; 3291; 3292; 3293; 3294;
3295; 3296; 3297; 3298; 3299; 3300; 3301; 3302; 3303; 3304; 3305; 3306; 3307; 3308; 3309; 3310;
3311; 3312; 3313; 3314/1; 3314/2; 3314/3; 3314/4; 3314/5; 3314/6; 3314/7; 3315; 3316; 3317;
3318; 3319; 3320; 3321; 3322; 3323; 3324; 3325; 3326; 3327/1; 3327/2; 3328; 3329; 3330; 3331;
3332; 3333; 3334; 3335; 3336/1; 3336/2; 3337; 3338; 3339; 3340/1; 3340/2; 3340/3; 3340/4;
3341/1; 3341/2; 3342; 3343; 3344; 3345; 3346/1; 3346/2; 3347; 3348; 3349; 3350; 3351; 3353;
3354; 3355; 3356; 3357; 3358; 3359; 3360; 3361; 3362; 3363; 3364; 3365; 3366; 3367/1; 3367/2;
3368; 3369; 3370; 3371; 3372; 3373; 3374; 3375; 3376; 3377; 3378; 3379; 3380; 3381; 3382; 3383;
3384; 3385; 3386/1; 3386/2; 3387; 3388; 3389; 3390; 3391; 3392; 3393; 3394; 3395; 3396; 3397;
3398; 3399; 3400; 3401; 3402; 3403; 3404; 3405; 3406/1; 3406/2; 3407; 3408; 3410; 3411; 3412;
3413; 3414; 3415; 3416; 3417; 3418; 3419; 3420; 3421; 3422; 3423; 3424; 3425; 3426; 3427;
3428/1; 3428/2; 3429; 3430; 3431; 3432; 3433; 3434; 3435; 3436; 3437; 3438; 3439; 3440; 3441;
3442; 3443; 3444; 3445; 3446; 3447; 3448; 3449; 3450; 3451; 3452; 3453; 3454; 3455/1; 3455/2;
3456; 3457; 3458; 3459; 3460; 3461; 3462; 3463; 3464; 3465; 3466; 3467; 3468; 3469; 3470;
3471/1; 3471/2; 3472; 3473/1; 3473/2; 3474/1; 3474/2; 3475; 3476; 3477; 3478; 3479; 3480; 3481;
3482; 3483; 3484; 3485; 3486; 3487; 3488; 3489; 3490; 3491; 3492; 3493; 3494; 3495; 3496;
3497/1; 3497/2; 3498; 3499; 3500; 3501; 3502; 3503; 3504; 3505; 3506; 3507; 3508; 3509; 3510;
3511; 3512; 3513; 3514; 3515; 3516; 3517/1; 3517/2; 3518/1; 3518/2; 3519; 3520/1; 3520/2;
3521/1; 3521/2; 3522; 3523; 3524; 3525; 3526; 3527; 3528; 3529; 3530; 3531; 3532; 3533; 3534;
3535; 3536; 3537; 3538; 3539/1; 3539/2; 3540; 3541/1; 3541/2; 3542; 3543/1; 3543/2; 3543/3;
3543/4; 3544/1; 3544/2; 3544/3; 3544/4; 3544/5; 3545; 3546; 3547; 3548; 3549; 3550; 3551/1;
3551/2; 3551/3; 3552; 3553/1; 3553/2; 3553/3; 3554; 3555; 3556; 3557; 3558; 3559; 3560; 3561/1;
3561/2; 3562; 3563; 3564; 3565; 3566; 3567; 3568; 3569; 3570; 3571; 3572; 3573; 3574; 3575;
3576; 3577; 3579; 3580; 3581; 3582; 3583; 3584; 3585; 3586; 3587; 3588; 3589; 3590; 3591; 3592;
3593; 3594; 3595; 3596; 3597; 3598; 3599; 3600; 3601; 3602; 3603; 3604; 3605; 3606; 3607; 3608;
3609; 3610; 3611; 3612; 3613; 3614; 3615; 3616; 3617; 3618; 3619; 3620; 3621/1; 3621/2; 3621/3;
3621/4; 3621/5; 3621/6; 3621/7; 3621/8; 3621/9; 3622; 3623; 3624; 3625; 3626; 3627; 3628; 3629;
3630; 3631; 3632; 3633; 3634; 3635/1; 3635/2; 3636/1; 3636/2; 3636/3; 3636/4; 3637; 3638; 3639;
3640; 3641; 3642/1; 3642/2; 3643; 3644; 3645; 3646/1; 3646/2; 3647; 3648; 3649; 3650; 3651;
3652; 3653; 3654; 3655; 3656; 3657; 3658; 3659; 3660; 3661; 3662; 3663; 3664; 3665; 3666; 3667;
3668; 3669; 3670; 3671; 3672; 3673; 3674; 3675; 3676; 3677; 3678; 3679; 3680; 3681; 3682; 3683; 3684;
3685; 3686; 3687; 3688; 3689; 3690; 3691; 3692; 3693; 3694; 3695; 3696; 3697; 3698; 3699; 3700; 3701;
3702; 3703; 3704; 3705; 3706; 3707; 3708; 3709; 3710; 3711; 3712; 3713; 3714; 3715; 3716; 3717;
3718; 3719; 3720; 3721; 3722; 3723; 3724; 3725; 3726; 3727; 3728; 3729; 3730; 3731; 3732; 3733/1;
3733/2; 3734; 3735; 3736; 3737; 3738; 3739; 3740; 3741; 3742; 3743; 3744; 3745; 3746; 3747;
3748; 3749; 3750; 3751; 3752; 3753; 3754; 3755; 3756; 3757; 3758; 3759; 3760; 3761; 3762;
3763; 3764; 3765; 3766; 3767; 3768; 3769; 3770; 3771; 3772; 3773; 3774; 3775; 3776; 3777;
3778; 3779; 3780; 3781; 3782; 3783; 3784; 3785; 3786; 3787; 3788; 3789; 3790; 3791; 3792;
3793; 3794/1; 3794/2; 3795; 3796; 3797; 3798; 3799; 3800; 3801; 3802; 3803; 3804; 3805; 3806;
3807; 3808; 3809; 3810; 3811; 3812; 3813/1; 3813/2; 3814; 3815; 3816; 3817; 3818; 3819; 3820;
3821; 3822; 3823; 3824; 3825; 3826; 3827/1; 3827/2; 3827/3; 3828/1; 3828/2; 3828/3; 3829; 3830;
3831/1; 3831/2; 3831/3; 3831/4; 3831/5; 3831/6; 3831/7; 3831/8; 3831/9; 3832; 3833; 3834; 3835;
3836; 3837; 3839; 3840; 3841; 3842; 3843; 3844; 3845; 3846; 3847/1; 3847/2; 3848/1; 3848/2;
3848/3; 3849; 3850/1; 3850/2; 3850/3; 3850/4; 3850/5; 3850/6; 3850/7; 3850/8; 3850/9; 3851;
3852; 3853/1; 3853/2; 3853/3; 3853/4; 3853/5; 3853/6; 3853/7; 3853/8; 3854; 3855; 3856; 3857;
3858; 3859; 3860; 3861; 3862; 3863; 3864; 3865; 3866; 3867; 3868; 3869; 3870; 3871; 3872; 3873;
3874; 3875; 3876; 3877; 3878; 3879; 3880; 3881; 3882; 3883; 3884; 3885; 3886; 3887; 3888; 3889;
3890; 3891; 3892; 3893; 3894; 3895; 3896; 3897; 3898; 3899; 3900; 3901; 3902; 3903; 3904; 3905;
3906; 3907; 3908; 3909; 3910; 3911; 3912; 3913; 3914; 3915; 3916; 3917; 3918; 3919; 3920; 3921;
3922; 3923; 3924; 3925/1; 3925/2; 3926; 3927; 3928; 3929; 3930/1; 3930/2; 3930/3; 3930/4; 3931;
3932; 3933; 3934; 3935; 3936; 3937; 3938; 3939; 3940/1; 3940/2; 3941; 3942; 3943; 3944; 3945;
3946; 3947; 3948; 3949; 3950; 3951/1; 3951/2; 3952; 3953/1; 3953/2; 3954; 3955; 3956/1; 3956/2;
3957; 3958; 3959; 3960; 3961; 3962; 3963; 3964; 3965; 3966; 3967; 3968; 3969; 3970; 3971; 3972;
3973; 3974; 3975; 3976; 3977; 3978; 3979; 3980; 3981; 3982; 3983; 3984; 3985; 3986; 3987; 3988;
3989; 3990; 3991; 3992; 3993/1; 3993/2; 3993/3; 3994; 3996; 3999; 4000; 4001; 4002; 4003; 4004;
4005; 4006; 4007/1; 4007/2; 4007/3; 4008; 4009; 4010; 4011; 4012; 4013; 4014; 4015/1; 4015/2;
4016; 4017; 4018; 4019; 4020; 4021; 4022; 4023; 4024; 4025; 4026; 4027; 4028; 4029; 4030; 4031;
4032; 4033; 4034; 4035; 4036; 4037; 4038; 4039; 4040; 4041; 4042; 4043; 4044; 4045; 4046; 4047;
4048; 4049; 4050; 4051; 4052; 4053; 4054; 4055; 4056; 4057; 4058; 4059; 4060; 4061; 4062; 4063;
4064; 4065; 4066; 4067; 4068; 4069/1; 4069/2; 4070; 4071; 4072; 4073; 4074; 4075; 4076/1;
4076/2; 4077; 4078/1; 4078/2; 4079; 4080; 4081; 4082; 4083; 4084; 4085; 4086; 4087; 4088; 4089;
4090; 4091; 4092; 4093; 4094; 4095; 4096; 4097; 4098; 4099; 4100/1; 4100/2; 4102/1; 4102/2;
4102/3; 4102/4; 4103; 4104; 4105; 4106; 4107; 4108/1; 4108/2; 4108/3; 4109; 4110; 4111; 4112;
4113; 4114; 4115; 4116; 4117; 4118/1; 4118/2; 4118/3; 4118/4; 4119; 4120; 4121/1; 4121/2;
4121/3; 4122; 4123; 4124; 4125; 4126; 4127; 4128; 4129; 4130; 4131; 4132; 4133; 4134; 4135;
4136; 4137; 4138; 4139; 4140; 4141; 4142/1; 4142/2; 4143; 4144; 4145/1; 4145/2; 4145/3; 4145/4;
4146/1; 4146/2; 4146/3; 4146/4; 4146/5; 4147; 4148/1; 4148/2; 4149; 4150; 4151; 4152; 4153;
4154; 4155; 4156; 4157; 4158; 4159; 4160; 4161; 4162; 4163; 4164; 4165; 4166; 4167; 4168; 4169;
4170/1; 4170/2; 4170/3; 4171; 4172; 4173; 4174; 4175; 4176; 4177; 4178; 4179; 4180; 4181; 4182;
4183; 4184/1; 4184/2; 4184/3; 4185; 4186; 4187; 4188/1; 4188/2; 4188/3; 4188/4; 4189/1; 4189/2;
4189/3; 4190; 4191; 4192; 4193; 4194/1; 4194/2; 4195; 4196; 4197; 4198; 4199; 4200; 4201; 4202;
4203; 4204; 4205; 4206; 4207; 4208; 4209; 4210; 4211; 4212; 4213; 4214; 4215; 4216; 4217; 4218;
4219; 4220; 4221; 4222; 4223; 4224; 4225; 4226; 4227; 4228; 4229; 4230; 4231; 4232; 4233; 4234;
4235; 4236; 4237; 4238; 4239; 4240; 4241; 4242; 4243; 4244; 4245; 4246; 4247; 4248; 4249; 4250;
4251; 4252; 4253; 4254; 4255; 4256; 4257; 4258; 4259; 4260; 4261; 4262; 4263; 4264; 4265; 4266;
4267; 4268; 4269; 4270; 4271; 4272; 4273; 4274; 4275/1; 4275/2; 4275/3; 4275/4; 4276; 4277;
4278; 4279; 4280; 4281; 4282; 4283/1; 4283/2; 4284; 4285; 4286; 4287; 4288/1; 4288/2; 4288/3;
4289; 4290; 4291/1; 4291/2; 4291/3; 4292; 4293/1; 4293/2; 4293/3; 4293/4; 4294; 4295; 4296;
4297; 4298; 4299; 4300; 4301; 4302; 4303; 4304; 4305; 4306; 4307; 4308; 4309; 4310; 4311; 4312;

	4313; 4314; 4315; 4316; 4317; 4318; 4319; 4320; 4321; 4322; 4323; 4324; 4325; 4326; 4327; 4328; 4329; 4330; 4331; 4332; 4333; 4334; 4335; 4336; 4337; 4338; 4339; 4340; 4341; 4342; 4343; 4344; 4345; 4346/1; 4346/2; 4347; 4348; 4349; 4350; 4351; 4352/1; 4352/2; 4353/1; 4353/2; 4353/3; 4354; 4355/1; 4355/2; 4356; 4358; 4359; 4360; 4361; 4362; 4363; 4365; 4366/1; 4366/2; 4366/3; 4366/4; 4367; 4368; 4369; 4370; 4371/1; 4371/2; 4371/3; 4371/4; 4372/1; 4372/2; 4372/3; 4373; 4374/1; 4374/2; 4375; 4376; 4377/1; 4377/2; 4378; 4379; 4380; 4381; 4382; 4383; 4384; 4385; 4386; 4387/1; 4387/2; 4388; 4389; 4390; 4391; 4392; 4393; 4394; 4395; 4396; 4397; 4398; 4399; 4400; 4401; 4403; 4404; 4405; 4406/1; 4406/2; 4407; 4408; 4409; 4410; 4411; 4412/1; 4412/2; 4412/3; 4413/1; 4413/2; 4413/3; 4414/1; 4414/2; 4414/3; 4414/4; 4415; 4416/1; 4416/2; 4416/3; 4417; 4418; 4419; 4420; 4421; 4422/1; 4422/2; 4423/1; 4423/2; 4423/3; 4423/4; 4423/5; 4423/6; 4424; 4425; 4426; 4427; 4428; 4429; 4430; 4431; 4432; 4433; 4434; 4435; 4436; 4437; 4438; 4439; 4440; 4441; 4442; 4443; 4444; 4445; 4446; 4447/1; 4447/2; 4447/3; 4448/1; 4448/2; 4448/3; 4448/4; 4448/5; 4449; 4450; 4451; 4452; 4453; 4454; 4455; 4456; 4457; 4458; 4459; 4460; 4461; 4462; 4463/1; 4463/2; 4464; 4465; 4466; 4467/1; 4467/2; 4468; 4469; 4470/1; 4470/2; 4471; 4472/1; 4472/2; 4473/1; 4473/2; 4473/3; 4474/1; 4474/2; 4475; 4476; 4477; 4478; 4479; 4480; 4481; 4484/2; 4486; 4487; 4488; 4489; 4490; 4491; 4492; 4493; 4494/1; 4494/2; 4495; 4496; 4497; 4498; 5546; 5547; 5548; 5549; 5550; 5551/1; 5551/2; 5551/3; 5551/4; 5551/5; 5551/6; 5553; 5554; 5555; 5556; 5557; 5558; 5559; 5560; 5561; 5562; 5563; 5564; 5565; 5566; 5567/1; 5567/2; 5567/3; 5568/1; 5568/2; 5568/3; 5568/4; 5568/5; 5568/6; 5568/7; 5569; 5570; 5571; 5572; 5573; 5691; 5692; 5693; 5694; 5695; 5696; 5697; 5698; 5699/1; 5699/2; 8607; 8609/2. КО Островица
Делови катастарских парцела	1927; 1955; 1956/1; 1958; 2388; 2391; 2392; 2426; 2496; 2497; 3692; 3697; 3698; 3699; 3700; 3701; 3739; 4364; 4484/1; 4506; 5575; 5690; 8603; 8605; 8608/2; 8609/1; 8610; 8611; 8631. КО Островица

Граница и обухват Плана дати су на графичком прилогу Карта *1.0. Граница плана и постојеће стање коришћења простора*. У случају одступања између пописа парцела и графичког прилога меродаван је графички прилог.

1.4. ПРИКУПЉЕНИ УСЛОВИ И ПОДАЦИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Табела 1.4.1.Табеларни преглед прикупљених услова за израду плана

	Институција	датум слања захтева	датум добијања услова	број предмета
1	Министарство одбране Сектор за материјалне ресурсе	30.11.2021.	10.01.2022.	20647-2 наш број 33
2	Министарство здравља Одељење санитарне инспекције, Одсек за санитарни надзор	30.11.2021.	10.12.2021.	530-53-4398/2021-10 наш број 3293
3	Министарство унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације	30.11.2021.	08.12.2021.	217-1478/21 наш број 3405
4	Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре	30.11.2021.	21.12.2021.	350-01-02395/2021-11 наш број 3548
5	Министарство просвете, науке и технолошког развоја	30.11.2021.	28.12.2021.	8080/2021-04 наш број 34
6	ЈП Електромрежа Србије а.д. Београд	30.11.2021.	21.01.2022.	130-00-УТД-0031792/2021-002 наш број 365
7	Електропривреда Србије, ЕПС дистрибуција Д.О.О. Београд, Огранак Ниш	30.11.2021.	28.02.2022.	20700-д10.23-332198/2 наш број 672
8	ЈП „Србијагаз“, Сектор за развој, Нови Сад	30.11.2021.	29.12.2021.	83
9	Предузеће за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса, А.Д. "Југоросгаз" Београд ЈП	30.11.2021.	16.12.2021.	Н/И-774 наш број 3376
10	„Транснафта“, Београд	30.11.2021.	13.12.2021.	1422711-2021 наш број 3424
11	ЈП ПТТ саобраћаја "Србија", Београд, РЈ поштанског саобраћаја Ниш, Ниш	30.11.2021.	/	/
12	Предузеће за телекомуникације а.д. "Телеком Србија" А.Д. Регија Ниш, ИЈ Ниш, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш	30.11.2021.	21.12.2021.	Д211-557271/2-2021 СЈ наш број 3456
13	"Цетин", д.о.о., Нови Београд	30.11.2021.	/	/
14	"А1" д.о.о., Нови Београд	30.11.2021.	05.05.2022.	1383
15	РС, Завод за заштиту природе Србије, РЈ у Нишу	30.11.2021.	20.01.2022.	03број020-4254/2, наш број 366
16	Завод за заштиту споменика културе Ниш	30.11.2021.	20.04.2022.	136/2-3 наш број 1444
17	Јавно водопривредно предузеће "Србијаводе" Београд водопривредни центар "Морава" Ниш	30.11.2021.	22.12.2021.	11149/1 наш број 3532

18	ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш	30.11.2021.	14.12.2021.	38957/2 наш број 3340
19	ЈП "Дирекција за изградњу Града Ниша"	30.11.2021.	08.12.2021.	03-5651-25/2021 наш број 3405
20	ЈКП "Дирекција за јавни превоз Града Ниша"	30.11.2021.	17.12.2021.	3321
21	ЈКП Медана, Ниш	30.11.2021.	/	/
22	Град Ниш, Градска управа за комуналне делатности и инспекцијске послове, Сектор надлежан за саобраћај	30.11.2021.	/	/
23	Град Ниш, Градска управа за имовину и одржив развој, Сектор надлежан за имовину	30.11.2021.	28.12.2021.	8080/2021-04 наш број 34
24	Град Ниш, Градска управа за имовину и одржив развој, Сектор надлежан за заштиту животне средине	30.11.2021.	17.12.2021.	501-98/2021-04 наш број 3531
25	Град Ниш, Градска управа за друштвене делатности, Сектор надлежан за социјалну и здравствену заштиту, Ниш	30.11.2021.	/	/
26	Град Ниш, Градска управа за друштвене делатности, Сектор надлежан за образовање, Ниш	30.11.2021.	13.12.2021.	9265-1/2021-07 наш број 3406
27	Град Ниш, Градска управа за друштвене делатности, Сектор надлежан за омладину и спорт, Ниш	30.11.2021.	/	/
28	Град Ниш, Градска општина Нишка Бања	30.11.2021.	/	/

1.5. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА - ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА АДМИНИСТРАТИВНОГ ПОДРУЧЈА ГРАДА НИША

Природни ресурси – воде и водно земљиште

Посебно богатство планског подручја представљају термоминерални извори Нишке Бање (**3 извора**: „Главно врело“ издашности 35-80 л/с, температуре 39-24⁰С; „Сува бања“ издашности 36-550 л/сек, температуре 37,4-11,8⁰С; „Школска чесма“ издашности 1-2 л/сек и температуре воде 18-22⁰С **и 2 бунара**), Калафата (Топило) и Островице (Бањица издашности 2.5-8,6 л/сек и температуре до 22⁰С).

Минерални ресурси

На планском подручју су утврђена следећа лежишта минералних сировина: јелашничке *уљоносне серије* у области села Ореовца, Пасјаче, Кнез Села, Каменице, Барбатова, Габровца Матејевица и Вукманова; *бакра* у две зоне: јужна зона (Сићевачка клисура, Просек. Горња и Доња Студена, Банцарево, Јелашница, Куновица) и северна зона (Горњи Матејевац, Кнез Село, Кравље); *наслаге лигнита* око Вукманова и Габровца; *магнетита* у сливу Топоничке реке; *доломита* на локалитетима Хумске чуке, Бренице и Ореоваца; *бигра* код Брзог Брода, Хумске Чуке, Јелашнице и Нишке Бање; *туфа* у околини села Малча; *креде* на локалитету код села Каменица; *магнезијума* код Грамаде, *цементних сировина* код Прве Кутине; *кварцита* на падинама Селичевике; *базалта* код Островице, *песка и шљунка* у долини Нишаве и Јужне Мораве; *кречњака* код Островице, Радикине Баре и Грамаде.

Становништво

Насеља, становање и јавне службе

Островица је једно од насеља које има обележје центра.

Социјално становање

Локације за социјално становање планиране су на урбаном подручју на локацијама: Паси Пољана, Петра Аранђеловића, Ивана Милутиновића, Булевар Никола Тесла, Дуваниште, Мајаковски, Кованлучка. **Могуће је формирање локација за социјално становање и у насељима ван урбаног подручја.**

Полазећи од постојећег стања стамбеног фонда и изражених потреба у планском периоду треба...постићи просек стамбене површине од 25 м² по једном становнику;

Заштита простора – Заштита животне средине

Значајан извор загађења потиче од... и **од каменолома код Островице у Сићевачкој клисури.**

Геолошки ресурси

Основна планска решења подразумевају:

1. Активности на испитивању еколошке и економске оправданости експлоатације минералних сировина: ... *базалта* код Островице;
2. Санирање деградираних кањонских страна Сићевачке клисуре у зони каменолома уз услове Завода за заштиту природе Србије и затварање каменолома у Островици.

ПЛАНСКА РЕШЕЊА ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

Размештај становништва

Табела 1.5.1: Пројекције укупног становништва 2002-2021. године

	Попис			Пројекција		
	2002	2005	2009	2013	2017	2021
Островица	603	574	536	500	468	442

Мрежа насеља, становање и јавне службе

Однос градских и сеоских насеља и функционално повезивање насеља и центара

Островица је примарно сеоско насеље, које у функционалном смислу гравитира Сврљигу, насељу са ограниченим функцијама централитета.

Од јавних служби, у Островици је планирано:

- 4-годишња и 8-годишња основна школа
- Здравствена станица (амбуланта)
- Објект културе
- Спорт и рекреација
- Месна канцеларија

ПРОСТОРНИ РАЗВОЈ ТУРИЗМА - Организација и уређење туристичких и рекреативних простора

Анализе природних и антропогених потенцијала, еколошких обележја простора, као и до сада изграђених капацитета туристичке инфра и супратруктуре, показале су да се на подручју Плана може рачунати са развојем више облика туризма, и то:

- еколошко-образовни - школе природе и школе у природи, еколошки кампови, екскурзије, стручни и студијски боравци за одрасле (Нишка Бања, Бања Топило, Сићевачка и Јелашничка клисура);

- спортско - рекреативни - који ће се ослањати на досадашњу традицију у спортско - рекреативним активностима, али и на потенцијале развоја за бицикличке туре, коњички спорт, немоторне спортове на води -вожња чамцима (Коринтик, Островица, Каменички Вис, Нишка Бања, Сићевачка клисура);

-културно - манифестациони (Ниш, путеви културе);

-лов и риболов (Селичевица, Сврљичке планине, Нишава, Јужна Морава);

-конгресни (Ниш и Нишка Бања);

-сеоски;

- транзитни - везан је за потребе корисника саобраћајне инфраструктуре (коридори X и Xс, Е.771).

Спортско рекреативни центри су: ...Островица (код нове акумулације).

Планом су обухваће две врсте основних структура у простору које су намењене **спорту и рекреацији**.

Прва група су спортски комплекси у којима доминира зеленило, као што су веће јавне парковске и шумске површине, излетишта, које не изискују посебно изграђене или опремљене површине и објекте, а употпуњене су трим стазама, стазама за шетњу и возњу бицикала, дечјим игралиштима, површинама за одмор, камповање и евентуално игралиштем за мале спортове и сл. Углавном се ради о спортским површинама за самоиницијативне активности корисника, у смислу спонтане рекреације појединаца и група. Планирани локалитети су: Коритник, Островица, Каменички Вис, Мали Јастребац, Ибровица – Беле Воде, Плоче.

Другу групу чине спортске и рекреативне целине, намењене активним спортским делатностима које изискују посебно изграђене и опремљене спортске комплексе и појединачне спортске објекте у урбаном ткиву у којима су доминантне изграђене структуре, као што су стадиони, спортски центри, спортске дворане, сале, комплекси базена и сл. Планирани локалитети су Бојанине воде (зимски спортови), Каменички Вис (спортски центар), Нишка Бања (хиподром, ада Женева), Островица (спортови на води).

ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Водоснабдевање

Из сеоских јавних водовода водом ће се снабдевати: Горња Студена, Банцарево, Равни До, Куновица, Островица, Манастир, Лазарево Село, Доње Влаче, Бербатово, Сићево, Пасјача, Ореовац, Малча, Јасеновик, Врело (општина Пантелеј), Каменица, Рујник, Лесковик, Церје и

Кравље.

Каналисање и пречишћавање отпадних вода

Код оних насеља, код којих... (друге) могућности нису остварљиве, употребљене воде ће се подвргнути третману на мањим, појединачним уређајима локалног карактера (биоролови, биодискови): Банцарево, Равни До, Островица, Куновица, Манастир, Просек, Јелашница, Раутово, Радикина Бара, Коритник, Сићево, Церје, Кравље, Лазарево Село, Вукманово, Бербатово, Доње Власе и Лалинац.

Мелиорације

Системи за наводњавање и одводњавање планирани су у склопу интегралних водопривредних решења, уз примену свих мера хидротехничких и агротехничких мелиорација. **Наводњавање** обрадивих површина могло би се организовати на земљиштима класе I и II класе погодности за наводњавање (укупне површине око 13 000 ha) и на земљиштима класе III (површине око 5 500 ha) која траже делимичне мелиорације... Земљишта **III класе** погодности за наводњавање налазе се у катастарским општинама: Кравље, Палиграце, Веле Поље, Доња и Горња Трнава, Доња и Горња Топоница, Берчинац, Мезграја, Вртиште, Суповац, Сечаница, Лалинац, Крушце, Бубањ, Паси Пољана, Доње Власе, Габровац, Бербатово, Чамурлија, Доњи и Горњи Комрен, Рујник, Хум, Бреница, Каменица, Доњи и Горњи Матејевац, Лесковик, Церје, Доња и Горња Врежина, Малча, Кнез Село, Јасеновик, Пасјача, Врело, Ореовац, Сићево, Островица, Просек Манастир, Јелашница и Прва Кутина.

Хидроенергетика

Мале хидроелектране градиће се на оним местима на којима оне својим положајем и диспозицијом не угрожавају услове за реализацију водопривредних, енергетских или других система. Поред две постојеће хидроелектране на Нишави: „Сићево“ - у Сићевачкој клисури и „Островица“ - у атару села Островица, планирана је и изградња нових објеката на следећим водотоковима: Нишава („Бањица“ - југоисточно од Сићева), Студена или Јелашничка река („Влашка шума“ - северно од села Јелашница), Велепољска река („Трнава“ - у атару села Горња Трнава), Врелска река („Палиграце“ - низводно од села Палиграце), Трнавица („Врело“ - врело „Свети Јован“), Топоничка река („Топоница“ - западно од села Горња Топоница, „Миљковац“ - северно од села Миљковац и „Божуриште“ - источно од села Веле Поље), Бела река („Кравље“ - атар села Кравље), Студена вода („Приновац“ - источно од села Миљковац) и Кутинска река („Прва Кутина“ - узводно од села Прва Кутина). Акумулационе базене, осим за потребе електроенергетике, треба вишенаменски користити. Код изградње акумулационих басена водити рачуна о наменском испуштању воде из акумулације у периоду маловођа. Гарантовани протицаји низводно од акумулације не би требало да буду мањи од количина које су потребне за задовољење потреба низводних биоценоза.

Табела 1.5.2.: Локације за изградњу малих хидроелектрана

Р.бр.	Назив мини хидроелектране	Водоток	Инсталисана
12.	„Островица“ - постојећа електрана	Нишава	1.050 kW

Гробља

Гробље у Островици спада у постојећа гробља „код којих је предвиђено уређење комплекса без проширења“

Објекти за које се пре обнове и реконструкције морају изградити конзерваторски и други услови - Споменици културе од великог значаја – општина Нишка Бања

61. Манастир Св. Петка „Иверица“ у Островици

ПЛАНОВИ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ (УЗРАЂУЈУ СЕ) ЗА:

-делове насеља са примарном функцијом сеоског туризма и делове туристичких насеља и центара (Раутово, Радикина Бара, Манастир, Сићево, Сечаница, Коритник, Островица, Каменички Вис, Бања Топило, Нишка Бања, Бојанине Воде, Куновица, Церје и Кравље);

-викенд зоне у расутим енклавама на укупном подручју Плана и на локалитетима: Куновица, Лазарево Село, Радикина Бара; између Кутинске реке и државног пута 241, а на потезу од Прве Кутине до Лазаревог Села (Рачји поток-Логор и др); „Попова глава“, Каменички Вис, Габровац, Манастир, Доње Власе, Турски Шанац, Вукманово, Просек, Јелашница, Сићево-запад, Сићево-исток, Островица-запад, Островица-исток, Берчинац, Доња Топоница, Бојанине Воде (Бучје и Појате), Суповац, Бања Топило, Лалинске Појате и Горња Студена;

У погледу заштите непокретних културних добара, природних добара и животне средине (планира се) санација каменолома у Островици.

1.5.2. Опис постојећег стања

Островица је насеље са веома дугом традицијом, познато по dobrим градитељима, виноградима и дугој историји. То је претежно виноградарско–воћарско и сточарско-ратарско сеоско насеље лоцирано 16km североисточно од Нишке Бање (општински центар) и 22km источно од Ниша. Простире се у висинском појасу од 240mнм (село Островица) до 400mнм. Привреда је неразвијена и у опадању, као и број становника. Постоји једна савремена сточарска фарма. Етничка структура становништва се мења и приметно је досељавање сиромашних породица из градских средина које су покретачи дивље градње. Због дуге историје, има богато културно наслеђе у самом обухвату и у непосредној близини а кога чине верски објекти, индустријски објекти и вредни примере народне архитектуре.

Илустрација 1.5.3. Фотографија Островице



Налази се у залеђини брда Мандат (око 577m надморске висине) и у непосредној близини другог брда – Облик (око 901 mнм), у малој котлини која се претежно стрмо спушта ка Нишави, а ка југу је благо заталасан и повезан је са другим сеоским насељем – Равним долом. Терен је добрим делом изразито стрм и неповољан за градњу а делови са благим нагибом се користе за пољопривреду. Становањем, а које је често бесправно, већ су нападнуте скоро све парцеле погодне за градњу.

Поток из правца суседног села Равни До, који се северно од Островице улива у Нишаву формира клисуру која се налази у средишњем делу насеља. Клисуре дели центар насеља на два дела и чини саобраћајну комуникацију захтевнијом него што је то уобичајено за насеље ове величине. Водоток је атрактиван и условио је формирање лепих и необичних предела који имају туристички потенцијал. Због мелиорације, у летњем периоду је потпуно сув. У доњем току прима воду из термалних извора (са температуром воде 16-22°C) и пре улива у Нишаву завршава се малом делтом у којој је уређено купалиште. Источно од ушћа, изван обухвата овог Плана, планирано је подручје за акумулацију а са којим се граничи.

Земљиште је претежно у приватном власништву, осим катастарских парцела на којима се налазе објекти у функцији образовања (основно и предшколско образовање), и мултифункционални центар (Задружни дом), затим парцела намењених спорту и рекреацији, саобраћајницама, водотоковима и гробљу, као и појединих парцела намењених становању. У Задружном дому, формално дому културе – налазе се просторије насељске амбуланте а испред

њега мали, слабо уређени слободни простор – практично пјацета – место окупљања локалног становништва и локацију једног од четири аутобуска стајалишта.

На планском подручју, у јавном режиму коришћења налазе се постојеће јавне саобраћајнице, саобраћајни приступи и комунална инфраструктура.

Кроз обухват Плана пролази општински пут ОП-17.

Отежавајућу околност за несметани развој планског подручја представљају:

- Клисуре – кланац у центру насеља, која је местимично изразито тесна и онемогућава адекватну осунчаност и самим тим коришћење земљишта за градњу. Стране су местимично изразито стрме, а парцеле за становање по њиховом ободу нису безбедне.
- Делови клисуре у горњем току се користе као дивља депонија шта изазива загађење вода која се користе за мелиорацију квалитетног пољопривредног земљишта у доњем току, извориште термалних вода, купалиште и на крају саму Нишаву. Загађење воде и земљишта комуналним отпадом, а који није адекватно регулисан, представља сметњу за развој туризма и угрожава пољопривредну производњу и здравље људи.
- Супротне стране клисуре нису адекватно саобраћајно повезане. За ову величину насеља и број становника потребне су релативно велике инвестиције у саобраћајну и другу инфраструктуру, пре свега мостовске конструкције.
- Комунална опремљеност (нарочито канализација) је непотпуна и недовољна.
- Демографски тренд је неповољан што утиче на дивљу градњу и слабо регулисане власничко-корисничке односе;
- Стање објеката јавне намене и атрактивност централних садржаја не задовољавају критеријуме који проистичу из савремених услова живота;
- Североисточно од обухвата плана на удаљењу од око 1,5км налази се познати каменолом који је извор загађења ваздуха у северном делу насеља, што га чини неповољним за становање, чак и на парцелама које нису изразито стрме, а које су у већини.

Препреке успешнијем и динамичнијем развоју представља опадање постојећих носилаца привредног развоја од 1990-их година и непостојање нових, па самим тим настанак неповољног привредног амбијента и услова за одржив развој из сопствених извора, као и одсуство садржаја који су атрактивни за посетиоце изван непосредног окружења (изолација насеља изазвана изнутра). Претходно, у комбинацији са потребом за значајнијим улагањима у комуналну инфраструктуру, даје изразито неповољне околности. Потенцијал за обнову насеља представља природно окружење, туристички атрактиван крајолик, термални извори, пољопривредни потенцијал и затечена комунална инфраструктура, близина других насеља добра саобраћајна повезаност линијама јавног превоз, културно наслеђе и близина Нишаве.

Постојеће стање коришћења простора приказано је на *Карти 1.0 Граница плана и постојеће стање коришћења простора.*



II ПЛАНСКИ ДЕО

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА

Планирано грађевинско подручје обухвата део планског подручје површине 43,5ha приказано на графичком прилогу Карта 2.0. *Планирана детаљна намена*

На подручју плана препознате су следеће целине:

- целина „А“ која обухвата клисуру, ободне делове клисуре и централне функције насеља.

- целина „Б“ које обухвата фактичко насеље са доминатном функцијом сеоског становања и рубне делове насеља у којима доминира пољопривредно и шумско земљиште

На основу анализе стања, а узимајући у обзир постојећи начин коришћења простора, анализе потреба његових корисника, као и могућности за унапређење начина становања и привређивања, дефинисана су правила уређења која треба да омогуће квалитетне и осавремене услова живота становништва на Планском подручју.

Табела 2.1.1. Учесће просторних целина на подручју Плана

	Површина (ha)	Учесће (%)
ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	109,8	100,00
ЦЕЛИНА "А"	40,3	36,7
ЦЕЛИНА "Б"	69,5	63,3

2.1.2. ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНА, СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

2.2.1. Концепција уређења

У обухвату Плана дефинисана је детаљна намена простора, заснована на поштовању постојећег начина коришћења простора у делу простора који је изграђен, док се за неизграђене делове предвиђају намене у складу са Просторним планом, и у складу са очувањем пољопривредног и шумског земљишта у непосредном окружењу грађевинског подручја.

2.2.2. Детаљна намена земљишта

Основна намена је доминантна намена на грађевинској парцели, и заступљена је мин. 51% укупне грађевинске парцеле/ комплекс а компатибилне намене су дефинисане као додатне, пратеће/допунске намене основној намени, и могу бити заступљене највише 49% укупне намене грађевинске парцеле/ комплекса, уколико није другачије наглашено.

У грађевинском подручју планиране су следеће основне намене:

- Саобраћајне површине – саобраћајнице и саобраћајни прилази, јавна паркиралишта и друга саобраћајна инфраструктура;
- Водно земљиште – уређен водоток и наменска језера за: рибњак, мелиорацију (резервоар) и спорт и рекреацију;
- Комуналне делатности – гробље и ППОВ
- Основно и предшколско образовање;
- Мултифункционални центар – примарна здравствена заштита, месна канцеларија, дом културе (визиторски центар, клуб пензионера, непрофитна удружења грађана); допуштени су остали облици здравствене заштите и фармацеутске услуге, пошта, комерцијалне услуге, угоститељство, дневни боравак (клуб) за стара лица, трговина и занатске услуге.
- Слободне јавне површине и уређено зеленило;
- Заштитно зеленило
- Социјално становање
- Породично становање (постојеће и планирано, обухвата сеоско становање, викенд становање и породично становање са делатностима);
- Туризам и угоститељство који се јављају као доминатно туристички садржај (са ознаком Т) или као доминантно угоститељски (са ознаком У)

- Верски садржаји – објекти за богослужење;
Компатибилне намене прецизиране су поглављу 3.2. *Појединачна правила грађења*.
У обухвату Плана, у грађевинском подручју забрањени су садржаји штетни по животну средину.

Ван грађевинског подручја а у обухвату Плана заступљене следеће намене:

- Мешовито пољопривредно и шумско земљиште, које у зависности од нагиба терена може бити нетерасирано или терасирано ради заштите од ерозије
- Водно земљиште – водоток ван грађевинског подручја и термални извори.
- Спорт и рекреација – сезонско купалиште са базенима са проточном термалном водом
- Угоститељство – сезонске услуге на уређеном а неизграђеном земљишту
- Заштитно зеленило за заштиту ваздуха од утицаја каменолома
- Заштитно зеленило за заштиту стрмих падина од ерозије

Ван грађевинског подручја у обухвату Плана допуштена је изградња инфраструктурних мрежа и објеката, у изузетним а оправданим случајевима када нема других могућности допуштена је и изградња пољопривредних објеката а друге намене и објекти нису дозвољени.

Основне намене приказане су у Графичком делу на карти 2.0 *Детаљна намена површина*.

2.2.3. Површине јавне намене

Површине за саобраћајну и другу инфраструктуру

Кроз планско подручје пролази веза општинског пута ОП. II 33. Островица-Равни До, а којим (општинским путем) се остварује веза са државним путем кроз Сићевачку клисуру.

На планском подручју, као површине јавне намене планиране су све јавне саобраћајнице и пешачко-колски приступи, и јавних паркиралишта. Планом је предвиђена изградња пешачких и пешачко-колских мостова за повезивање централних садржаја на супротним странама клисуре.

Изградња више мањих јавних паркиралишта има за циљ смањење загушење саобраћајница стационарним саобраћајем који настаје због немогућности становника и посетилаца да паркирају у оквиру парцела у приватном власништву због топографије терена.

Спорт и рекреација на води

Водно земљиште обухвата површине које су кључне за развој спорта и рекреације на предметном подручју, а чини га поток које је потребно регулисати у складу са одредбама овог Плана, са местимичним проширењима у виду малих језера са вишеструком наменом - укључујући нарочито спорт и рекреацију на води.

Комплекс термалних извора и постојећи спортско-рекреативни центар на ушћу потока са Нишавом (купалиште са проточном термалном водом) налази се ван грађевинског подручја а са претходним чини јединствену целину уређеног водотока Островице.

Основно и предшколско образовање

Образовање у јавном режиму коришћења обухвата површине и објекте за постојеће основно и предшколско образовање. Допуштена је делимична или потпуна реконструкција постојећег образовног комплекса у складу са условима надлежне институције заштите споменика културе.

У обухвату Плана допуштене су и образовне намене у осталим режима коришћења, на земљишту које није јавне намене.

Мултифункционални центар

Постојећи објекат познат као Задружни дом, са централним садржајима обухвата примарну здравствену заштиту, стоматолошку амбуланту, месну канцеларију, клуб пензионера и трговину. Допуштена је делимична или потпуна реконструкција у складу са условима надлежне институције заштите споменика културе са циљем повећања капацитета и увођења нових садржаја и то: визиторског центра и, по потреби, додатне здравствене заштите, поште и апотеке (фармацеутске услуге).

Слободне јавне површине и уређено/заштитно зеленило

Односи се на уређење мањих слободних јавних површина са функцијом трга (ткз. пијацета) равномерно распоређених ради јачања центара суседства, а са циљем континуиране урбанизације и централизације насеља. Ради унапређења квалитета живота и услуга, допуштено је њихово коришћење за културне садржаје на отвореном, пијачни пункт на отвореном и уређено парковско зеленило са урбаним мобилијаром.

Заштитно зеленило у обухвату овог плана је примарно у служби:

- заштите земљишта од ерозије и
- заштите од загађења ваздуха због каменолома.

Комунална делатност – гробље и постројење за пречишћавање отпадних вода

За постојеће гробље се планира уређење комплекса без проширења капацитета.

Овим Планом се предвиђа обавеза изградње постројења за пречишћавање отпадних вода на парцели која је за то одређена.

Социјално становање

Предвиђена је изградња висококвалитетног комплекса социјалног становања, са временски ограниченим коришћењем на краткорочни период (до 2 године), у непосредној близини јавног рибњака.

2.2.4. Остале намене

Породично становање

Породично становање обухвата све облике постојећег и планираног индивидуалног становања у обухвату Плана као јединствену категорију, укључујући:

- сеоско становање, које због топографије терена и постојећег стања изграђености не може испунити услов о минималној величини парцеле који се по нормативима препоручује за овај тип становања
- викенд становање које може садржати и неки облик пољопривредне делатности (на пример пчеларство) и
- Породично становање са делатностима, које је важни чинилац у подстицању локалне привреде.
- Породично становање као компатибилна намена

Туризам и угоститељство

У циљу јачања привреде, овим планом се стварају повољни услови за развој туризма и угоститељства, као доминатне и компатибилне намене. Овим је обухваћени су:

- Хотелски комплекс високе категорије (најмање 4 звездице)
- Угоститељство, у за то одређеним блоковима уз водоток, као основна намена, уз становање или др. као компатибилну намену,
- Туризам и угоститељство као компатибилне делатности породичном становању у свим стамбеним блоковима у обухвату Плана (Bed&Brekfast, етнотуризам и сл.)

Сезонски угоститељски садржаји на за то одређеној површине у непосредној близини купалишта описани су у делу који се односи на намене ван грађевинског подручја.

Верски садржаји

Задржавају се постојећи верски садржаји у садашњем капацитету и допушта се обнова према условима надлежне службе заштите.

2.2.2.3. Намене ван грађевинског подручја

Мешовито пољопривредно и шумско земљиште

На подручју Плана, ван дефинисаног грађевинског подручја задржава се мешовито пољопривредно-шумско земљиште, чије ће коришћење, уређење и заштита бити у складу са прописима којима се уређује пољопривредно и шумско земљиште. На мешовитом пољопривредном земљишту је у оправданим случајевима дозвољена изградња економских објеката у функцији пољопривреде и шумарства и то само уколико није функционално оправдана изградња таквих објеката у најближем делу грађевинског подручја.

У зависности од нагиба терена, пољопривредно и шумско земљиште може бити терасирано или нетерасирано у складу са предвиђеним мерама заштите земљишта утврђеним овим Планом, што је приказано у *Карти бр. 5. План грађевинских парцела, смернице за спровођење и заштиту простора*

Водно земљиште

Обухвата водотокове ван грађевинског подручја.

Није допуштена изградња аквапаркова на подручју ван грађевинског подручја као ни изградња хидроцентрала свих величина осим јавне хидроцентрале у склопу планираног комплекса малих језера.

Спорт и рекреација

У пределу ушћа Островичке реке у Нишаву допуштено је уређење купалишта са базенима (типа „плажа“ које се уређују а не граде) са проточном термалном водом. Допуштено је постављање монтажног санитарног чвора, кабина за пресвлачење и других сезонских садржаја који се, такође, уређују а не граде, у служби купалишта. Ово подручје је угрожено поплавама и није допуштена изградња објеката трајног карактера већ само објеката који се сезонски могу допремити на локацију и уклонити по окончању сезоне. Ова забрана се не односи на постојеће садржаје.

У осталом делу обухвата, допуштени су спорт и рекреација за које није потребна изградња садржаја већ евентуално уређење или није потребна било каква интервенција: стазе за брдски бицикл, планинарење и сл.

Угоститељство ван грађевинског подручја

У непосредној близини купалишта, на за то предвиђеним парцелама, допуштено је сезонско постављање угоститељских садржаја и монтажних објеката а који се не смеју трајно градити због процењених ризика од поплава. Допуштено је сезонско постављање монтажних штандова, паркирање возила који служе као киосци, шанкова, уређење башти са столовима и столицама за седење и сл.

Заштитно зеленило за заштиту ваздуха од утицаја каменолома и заштиту земљишта од ерозије

Заштитно зеленило за заштиту ваздуха предвиђено је за заштиту постојећих стамбених еклава северном делу обухвата плана, а које је угрожено неповољним утицајима постојећег каменолома.

Заштитно зеленило за заштиту стрмих падина од ерозије предвиђено је на изразито стрмим падинама чијим би огољавањем или коришћењем у друге намене земљиште било угрожено ерозијом.

Строго је забрањена свака изградња на делу обухвата планираном за наведене намене.

2.2.3. Биланс површина у обухвату Плана

Табела 2.2.3.1.: Биланси површина у обухвату Плана

ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА		
ОБУХВАТ	ПОВРШИНА(ha)	ПОВРШИНА(%)
ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ	109,78	100
ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	68,92	62,7
<i>Мешовито пољопривредно и шумско земљиште</i>	<i>35,90</i>	<i>32,7</i>
<i>Заштитно зеленило од ерозије</i>	<i>20,31</i>	<i>18,5</i>
<i>Заштитно зеленило од загађења ваздуха из каменолома</i>	<i>1,76</i>	<i>1,7</i>
<i>Спорт и рекреација</i>	<i>0,45</i>	<i>0,4</i>
<i>Водно земљиште</i>	<i>4,58</i>	<i>4,1</i>
<i>Сезонско угоститељство (само уређено)</i>	<i>0,08</i>	<i>0,07</i>
<i>Саобраћајнице</i>	<i>5,85</i>	<i>5,3</i>
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	43,5	39,7
Саобраћајне површине	4,55	4,1
Слободне јавне површине (пијацете) и уређено зеленило	0,09	0,08
Водно земљиште у грађевинском подручју	1,8	1,6
Образовање	0,62	0,5

Мултифункционални центар	0,17	0,15
Комуналне делатности - ППОВ	0,03	0,02
Комуналне делатности - Гробље	1,75	1,5
Социјално становање	0,6	0,5
Породично становање	29.24	27,8
Туризам и угоститељство	3,65	3,3
Верски садржаји	1,0	0,09

Табела 2.2.3.2. Преглед зона заштите

Ознака зоне	ЗОНА	Површина (ха)	Површина(%) (109,78=100%)
1	Зона заштите од поплавног таласа	3,7	3,3
2	Зона заштите природе III степена	109,78	100
3	Еколошка мрежа	109,78	100
4	Зона забране градње	24.43	22
5	Зона обавезне заштите земљишта терасирањем	16.5	15,8
6	Режими урбанистичке заштите културних вредности	1,09	1

2.3. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Површине јавне намене предвиђене су за уређење и изградњу објеката јавне намене или јавних површина, за које се утврђује јавни интерес у складу са посебним законом. Површине у обухвату Плана се могу уређивати искључиво у складу са његовим одредбама.

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

Површине јавне намене су јавне саобраћајнице, комунална инфраструктура и делатности, социјално становање за временски ограничаван смештај, водно земљиште и слободне површине – центар суседства, и, површине за спорт и рекреацију.

Површине јавне намене и компатибилне намене на подручју Плана ближе су описане у поглављу 2.2.3 *Површине јавне намене* си приказане на графичком прилогу 3.3. *Површине јавне намене са аналитичко-геодетским елементима, грађевинске линије и спратност објеката*. Јавни инфраструктурни објекти и мреже ближе су објашњени у поглављу 2.5. *Услови за уређење површина јавне намене*, и приказани на картама број 3.1. *Саобраћајна инфраструктура: Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима* и 3.2. *Саобраћајна инфраструктура: карактеристичним профилима јавних саобраћајница* и бр.5.0. *"Мреже и објекти инфраструктуре – синхрон план"*.

2.5. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

2.5.1. Регулационе линије улица и површина јавне намене, и грађевинске линије

Планиране саобраћајнице задржавају постојеће трасе. Уз поштовање постојећег стања изграђености планског подручја предвиђено је проширење регулационог појаса ради задовољења прописаних минималних ширина коловоза јавних саобраћајница. Регулација колско-пешачких прилаза планирана је уз поштовање катастарског стања и изграђених објеката на терену.

При издавању локацијских услова, могуће су мање корекције регулационих елемената датих Планом, тако да се регулациони појас саобраћајница, колско-пешачких прилаза или других површина јавне намене може повећавати у складу са катастарским или фактичким стањем, а то се неће сматрати изменом овог Плана. Смањење регулационих ширина саобраћајница или других површина јавне намене није дозвољено.

Површина унутар регулационих линија намењена је јавном саобраћају, полагању мреже јавне комуналне инфраструктуре и изградњи нових трафостаница за снабдевање комплекса електричном енергијом.

Регулационе линије и аналитичко-геодетски елементи регулације приказани су на Карти бр. 3.1. *Саобраћајна инфраструктура: Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање јавних саобраћајница*.

Грађевинске линије су приказане на Карти 3.3. *Површине јавне намене са аналитичко-геодетским елементима, грађевинске линије и спратност објеката*

2.5.2. Нивелациони план - нивелационе коте улица и површина јавне намене

Предметни простор је у паду од југозапада ка речном кориту Нишаве, које се налази изван обухвата Плана. Нивелационе коте раскрсница улица и површина јавне намене у директној су корелацији са нивелетама терена и нивелетама изведених саобраћајница. Ови подаци садржани су на Карти 3.1. *Саобраћајна инфраструктура: Регулационо нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање јавних саобраћајница*.

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

Пројекти парцелације, препарцелације и исправке граница суседних парцела вршиће се у циљу спровођења планиране регулације.

У предметном Плану, формирање, препарцелација, корекција грађевинских линија ка суседима и др. парцела у јавној својини предвиђена је ради усклађивања са мрежом саобраћајница. Додатна препарцелација за потребе спровођења овог Плана и за време трајања овог Плана није потребна. Задржавају се постојеће парцеле у јавној својини уз корекцију величине и облике ради поштовања стандарда саобраћајне регулативе а у другим случајевима се задржавају у постојећој величини и облику.

Парцелацију, препарцелација и исправку граница суседних парцела за површине јавне намене и у јавној својини врши се у свему у складу за важећим одредбама закона и подзаконским актима.

План парцелације за парцеле у јавној својини приказан је на карти 3.3. *Површине јавне намене са аналитичко-геодетским елементима, грађевинске линије и спратност објеката*.

2.6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ПОВРШИНАМА И ОБЈЕКТИМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Приликом планирања простора јавних саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовања објеката за јавно коришћење, као и посебних уређаја у њима, обавезна

је примена важећег Правилника и других прописа за обезбеђење приступачности и несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Објекти за јавно коришћење, у смислу Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл.гласник РС", бр.22/15) јесу: банке, болнице, домови здравља, домови за старе, објекти културе, објекти за потребе државних органа, органа територијалне аутономије и локалне самоуправе, пословни објекти, поште, рехабилитациони центри, саобраћајни терминали, спортски и рекреативни објекти, угоститељски објекти, хотели, хостели, школе и други објекти.

У обухвати Плана, одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл.гласник РС", бр.22/15) односе се на мали број објекта; овим планом се **препоручује** да сви новоизграђени објекти, без обзира на намену, буду пројектовани у складу са правилима „пројектовања за све“.

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

Пешачки прелази

За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза 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%.

Места за паркирање

Места за паркирање возила која користе лица са посебним потребама предвидети у близини улаза у објекте за јавно коришћење 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.

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.

2.7. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ

2.7.1. Саобраћајна инфраструктура

Плански обухват се налази на подручју између државног пута IA (E-80) који прати ток Нишаве кроз Сићевачку клисуру и трасе коридора X. Приступ насељу је обезбеђен преко државног пута E-80 и општинског пута ОП-17.

Предвиђена је регулација и инфраструктурно опремање јавних саобраћајница, као и озелењавање дрворедима свуга где је то могуће.

Ради повезивања два дела центра који раздваја клисура Островачке реке, предвиђена је изградња нових саобраћајница у склопу уређења проширења водотока. Промена регулације предвиђених саобраћајних комуникација преко водотока, укључујући нарочито планирани мост, приликом даље урбанистичке разраде подручја, а која је предвиђена планским мерама, неће се сматрати изменом овог Плана.

Стазе за бициклистички саобраћај интегрисане су у саобраћајнице опште намене у обухвату Плану.

Стационарни саобраћај у насељу, једним делом се решава изградњом малих и мини јавних паркиралишта. Ова паркиралишта су јавне намене и служе као субститут у густо изграђеним деловима насеља за постојеће парцеле на којима не постоји могућност паркирања због топографије терена и урбане морфологије која се задржава због објеката под заштитом. Паркирање на јавним повшинама обележити свуда где ширина саобраћајнице и топографија терена то допуштају.

Капацитети за несметано кретање пешака су употпуњени вишенаменском слободном јавном површином која има функцију центра суседства, а обухвата клупе, мобилијар за игру деце, уређене зелене површине. Тротоари су променљиве ширине

2.7.2. Електроенергетска мрежа

У границама ПДР-а постоје изграђени електроенергетски објекти огранка „Електродистрибуција Ниш“:

- Трафостаница 10/0,4 kV/kV „Островица“.
- Мрежа 10 kV је надземна и припада трафо реону ТС 35/10 kV „Островица“.

У околини ПДР-а постоје изграђени електроенергетски објекти огранка „Електродистрибуција Ниш“:

- Мрежа 35 kV је надземна и припада трафо реону ТС 110/35 kV „Ниш 3“.
- Мрежа 10 kV је надземна (са припадајућим трафостаницама 10/0,4 kV/kV).

Захват ПДР-а сече траса надземних водова 10 kV и 35 kV, па је потребно планирану изградњу ускладити са чланом 218 Закона о енергетици (Сл. гласник РС“, бр 145/2014 и 95/2018 – др. Закон и 40/2021).

За далековод напонског нивоа 10 kV се обезбеђује заштитна зона са обе стране вода од крајњег фазног проводника од 10 m.

За далековод напонског нивоа 35 kV се обезбеђује заштитна зона са обе стране вода од крајњег фазног проводника од 15 m.

Приближавање и укрштање новопланираних објеката са постојећим подземним енергетским кабловима, потребно је ускладити са Техничким препорукама број 3 (ТП-3) Оператера дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“.

У случају да се стуб ЕЕ мреже нађе на траси саобраћајнице, могуће га је изместити.

Ради обезбеђења напајања електричном енергијом планираних објеката у границама захвата ПДР-а, предвидети изградњу нових електроенергетских објеката потребног напонског нивоа.

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

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

Расплет водова 0,4 kV из планираних ТС 10/0,4 kV биће формиран према потребној снази, намени и локацији објекта које иста напаја електричном енергијом, а на основу конкретних техничких услова.

Планиране трафостанице 10/0,4 kV градити грађевински за снагу 630/1000 kVA, као слободностојећи објекат или у оквиру објекта.

Постојеће трафостанице 10/0,4 kV се задржавају, с тим да је допуштено да се замене новим типским трафостаницама или допуне уз постојећу или у њеној непосредној близини.

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

За слободностојећи објекат трафостанице 10/0,4 kV обезбедити простор димензија 5,5 x 6,5 m. До трафостанице 10/0,4 kV (слободностојеће и у објекту) обезбедити колски приступ изградњом приступног пута најмање ширине 3 m до најближе јавне саобраћајнице. За изградњу трафостаница непосредне локације и величина простора утврђују се конкретном разрадом, тако да су испуњени следећи услови:

- да иста буде постављена што ближе тежишту оптерећења,
- да прикључни каблови буду што краћи ,
- да је расплет водова што једноставнији,
- да постоји могућност лаког приступа ради монтаже, замене и одржавања опреме,
- о присуству подземних и надземних инсталација у окружењу трафостанице,
- о утицају ТС на животну средину .

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

Како објекти трафостаница 10/0,4 kV и водови напонског нивоа 10 (20) kV спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола 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.

У свим планираним саобраћајницама извести инсталације осветљења, са светлотехничким карактеристикама у складу са важећим прописима. Осветљење за цео захват разраде радити са размаком између стубова и типом светиљки који ће се одредити израдом техничке документације а у складу са важећим прописима и техничким препорукама. Напајање осветљења, уколико је инвеститор сагласан и техничке прилике то дозвољавају, могуће је радити са ОИЕ односно соларним панелима који ће бити постављени на самим стубовима са LED изворима светлости у светиљкама. У супротном, потребно је градити кабловску подземну линију напајања уличног осветљења, користећи типове каблова који су у складу са условима прикључења на електроенергетску мрежу оператера мреже.

2.7.3. Телекомуникациона мрежа

У границама ПДР-а постоји изграђена ТК инфраструктура. На подручју плана не постоје активне ни планиране базне станице Мобилне Телефоније Србије.

Планом детаљне регулације предвиђени су коридори, дуж саобраћајница, до планираних објекта за прикључење објекта на телекомуникациону мрежу.

Телекомуникациони каблови се по правилу полажу подземно у ровове димензија према техничким прописима и условима грађења али је могуће полагање и у мини ровове који су само у оквиру уређених тротоарских површина, уређених пешачких стаза и прелаза саобраћајница уколико технички услови осталих инфраструктурних и саобраћајних система то дозвољавају.

У случају да се стуб ТК мреже нађе на траси саобраћајнице, допуштено је измештање стуба.

Осовремењивање телекомуникационих мрежа подразумева скраћивање претплатничке петље и приближавање широкопојасне мреже корисницима услуга, због чега ће се у организацији фиксне телефонске мрежа на подручју захвата Плана извршити нова конфигурација комутационих центара на просторима изведених мрежа и просторима нове изградње. Поред овога, обезбеђење потребног броја телефонских прикључака за кориснике у захвату Плана извршиће се полагањем телекомуникационих каблова са постојеће приступне мреже реонског разделника и/или инсталирањем 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 повезати оптичким кабловима без металних елемената, а до корисника се полажу бакарни или оптички каблови. Нове претплатничке каблове полагати по трасама постојећих ТК каблова и по новопланираним трасама (у оквиру планираних регулација и 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). Ради остваривањем нових сервиса "triple play" и остваривање високих битских протока (изузетно велике брзине преноса чак до 20 Mb/s), потребно је смањење претплатничке петље од 0,5 km до 1 km.

За одређивање потребног броја телефонских прикључака препоручује се да се користи норматив за сваки стан 2 телефонска прикључка, а за пословне просторе 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 m². Парцела истуреног комутационог степена мора да има приступ на површину јавне намене. У оквиру темеља за смештај кабинета изградити ревизионо окно димензија 80 x 80 x 90 cm, због лакшег прихвата каблова и њиховог увођења у "outdoor" кабинет. У кабинет се смешта комутациона опрема, систем преноса, исправљач, батерије и разделник. MSAN кабинет се напаја електричном енергијом са насељске мреже 0,4 kV. Комплекс MSAN-а оградити транспарентном оградом (бетонска сокла висине 0,5 m и металана ограда висине 1,2 m).

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

За полагање телекомуникационих каблова у ров полагати полиетиленске цеви одговарајућег пречника које ће послужити као заштита и резерва за касније полагање ТК кабла.

Наведени телекомуникациони објекти спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, поред овога могуће је и издавање решења за истурене комутационе степене (MSAN) и за деонице каблова који нису дати на графичком прилогу, ако инвеститор обезбеди документацију предвиђену Законом.

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

Даљи развој мрежа мобилне телефоније треба да се занима на побољшању покривености 3G и 4G сигналом и увођењу нових сервиса великих битских протока и угушћивањем мрежа базних станица са мањим снагама предајника сва три оператера.

Све базне радиостанице свих оператера пројектовати и градити са примопредајницима малих снага, због смањења електромагнетног зрачења и мањег утицаја на животну средину. Ово ће изазвати већу густину објеката базних станица, како због малих снага примопредајника тако и због могућности покривања мањих одређених простора. Избор оптималне локације ће бити могућ тек после одређених мерења, те се локације истих не могу утврђивати просторним (урбанистичким) плановима. Базне радиостанице које се граде на отвореном простору обавезно оградити жичаном транспарентном оградом висине до 2,2 m. Забрањује се постављање антена и уређаја базних станица на фасадама објеката, док је дозвољено њихово постављање на

адекватне носаче или стубове на крововима објеката с тим да је кота уградње већа од висине суседних објеката (оса односно захват главног снопа антене морају бити виши од суседних објеката) и у складу са законом и прописима који се тичу нејонизујућег зрачења.

За објекте мобилне телефоније није потребно прибављање грађевинске дозволе.

Кабловско - дистрибутивни систем (КДС) у својој основној улози врши пренос, емитовање и дистрибуцију радио и ТВ програма али се са развојем технологија омогућио и развој нових допунских сервиса. КДС поред основних обезбеђује својим корисницима и следеће сервисе: интернет, телеметрију, видео на захтев, видео-надзор, говорни сервис и др.

Кабловски дистрибутивни систем градити подземно (кабловски) у рову потребних димензија који се налази у тротоарском простору постојећих и планираних саобраћајница, а у складу са техничким прописима. Уколико је због техничких услова, услова власника постојећих и планираних инфраструктурних система или простора самог тротоара немогуће КДС мрежу положити подземно, изузетно се дозвољава и изградња ваздушне мреже на планираним и постојећим стубовима уз одговарајућу техничку документацију. Извођење радова на КДС објектима се регулише члановима 144. и 145. Закона о планирању и изградњи.

2.7.4. Гасификација

У обухвату плана нема изграђених гасоводних мрежа и објеката у функцији гасовода. Такође, унутар захвата плана нема изграђених топлотних дистрибутивних мрежа и припадајућих објеката.

Подручје у обухвату плана се не планира као подручје гасификације. У обухвату плана детаљне регулације не планира се изградња дистрибутивне гасоводне мреже за потребе снабдевања корисника природним гасом.

Укидање индивидуалних ложишта и локалних котларница на течна и чврста горива и њихова конверзија на одрживе изворе енергије смањиће загађење животне средине.

Овим планом се препоручује коришћење свих потенцијала умерено-термалних извора на подручју Плана за топлотне пумпе и што обимније коришћење соларне и еолске енергије.

2.7.5. Водоводна мрежа

У оквиру Плана изграђена је локална водоводна мрежа. Снабдевање водом врши се из система каптажа и резервоара. Постојећи резервоари који снабдевају насеље налазе се ван обухвата плана, запремина резервоара је $2 \times V = 60 \text{ m}^3$. Резервоар се снабдева водом из постојећих каптажа у близини резервоара. У сушним периодима године резервоари се пуне водом из изворишта „Врело“ близу каменолом, вода из изворишта се препумпава до резервоара а затим гравитационо снабдева кориснике. У планском периоду задржава се постојећи систем водоснабдевања уз неопходну реконструкцију дотрајале мреже и адекватно одржавање објеката. У случају преузимања на надлежност од ЈКП потребно је претходно извршити преглед и санацију или реконструкцију објеката.

Тачан положај и капацитет постојеће мреже није познат, тако да је на графичком прилогу приказана оријентациона траса. Нова мрежа је планирана кроз сваку саобраћајницу као и повезивање постојећих водоводних цевовода у прстенасту мрежу у оквиру исте висинске зоне водоснабдевања, где год је то могуће. Изградњу и реконструкцију јавне водоводне мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих. Положај нове мреже приказан је на графичком прилогу и обично је у коловозу на хоризонталном одстојању од 0,5÷1,0m у односу на ивицу коловоза. Уколико постојећа мрежа излази из регулационе ширине саобраћајнице, односно мења правац у оквиру постојеће односно планиране регулације, потребно је приликом реконструкције мреже или коловоза положити нови цевовод у складу са овим правилима а постојећи укинути. Промена положаја трасе цевовода у односу на графички приказ, а односи се на промену у оквиру регулационог појаса саобраћајница, неће се сматрати изменом плана у случају када се приликом израде техничке документације покаже да је неопходно услед теренских или других техничких услова.

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 или сакупљањем атмосферлија, за потребе прања асфалтних и бетонских површина као и заливања травнатих и парковских површина користити воду из аутоцистерни.

Коришћење подземних вода као природног ресурса, може се остварити према:

- условима заштите природе по којима се врше геолошка истраживања;
- одобрењу за детаљна хидрогеолошка истраживања;
- елаборату о утврђеним резервама и квалитету подземних вода;

- овери билансних резерви подземних вода.
- Сагласности за коришћење ресурса подземних вода обухвата следеће:
- сагласност - одобрење за коришћење ресурса подземне воде;
- границе простора на коме ће се користити ресурс подземних вода;
- утврђене и оверене резерве ресурса подземне воде;
- пројекат коришћења ресурса подземних вода;
- акт органа надлежног за послове урбанизма општине о усаглашености коришћења подземне воде са просторним и урбанистичким планом;
- процена утицаја на животну средину за коришћење ресурса подземне воде;
- водни услови надлежног јавног водопривредног предузећа.

Напред наведена правила не примењују се за изградњу бунара са снабдевање водом за пиће и санитарне потребе домаћинства.

2.7.6. Канализациона мрежа и ППОВ

На подручју Плана не постоји изведена канализациона мрежа. 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 због 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 како би се комунално опремио и сагледао апсолутно сваки корисник.

За одвођење употребљених вода планирана је изградња канализационе мреже дуж свих саобраћајница. Главни колектор треба да прихвати све употребљене воде и одведе их до локације постојења за пречишћавање отпадних вода које је планирано на К.П. 3281 КО Островица. Прелаз испод корита реке мора имати најмање два цевовода са могућношћу затварања са обе стране. Затвараче сместити у ревизионе силазе са обе стране реке. Прелаз (сифон) осигурати изградњом бетонског прага у кориту реке низводно од прелаза. Реализацију канализационе мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих. Положај цевовода за употребљене воде је у осовини саобраћајнице. Приликом израде техничке документације може доћи до одступања трасе од Плана ради бољег решења у техничком и економском погледу. Минимални профил цеви је Ø200mm.

Забрањено је упуштање употребљених вода у водоток, канал и канализацију за атмосферске воде.

До изградње канализационог система као прелазно решење, дозвољена је изградња појединачних или групних водонепропусних септичких јама потребног капацитета, у складу са пројектованим количинама отпадних вода, са организованим пражњењем и одвозом садржаја од стране правних лица регистрованих и овлашћених за ту делатност. Септичке јаме морају бити изграђене без испуста и прелива у околни терен с водонепропусним дном и зидовима, о чему треба приложити атест правног лица које управља јавном канализацијом.

Изградњу водонепропусних септичких јама вршити према следећим условима:

- да су приступачне за возило - аутоцистерну које ће их празнити,
- да су коморе изграђене од водонепропусних материјала,
- да су удаљене од свих објеката и међа према суседима најмање 3,0 m,
- да се лако могу преоријентисати на јавну канализациону мрежу након њене изградње
- да буду удаљене од бунара најмање 10 m.

Након реализације целокупног система потребно је донети пропис којим би се наложило обавезно прикључење на канализацију и затварање свих водонепропусних септичких јама у циљу спречавања даљег загађивања подземних вода и очувања категорије површинских вода.

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

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

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

Изградњу канализационе мреже за атмосферске воде ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих, као и са изградњом канализационе мреже за употребљене воде. Положај планиране атмосферске канализационе мреже је у коловозној траци са стране супротне положају водоводне мреже, осим у деловима где конфигурација терена то не дозвољава. Забрањено је испуштање осоке из штала по површини терена, у канале, водотокове и канализацију за атмосферске воде. За сакупљање осоке обавезна је изградња водонепропусне осочне јаме. Локација јаме треба да буде непосредно уз шталу и приступачна за пражњење.

2.7.7. Уређење водотока

На подручју Плана евидентиран је поток бујичног карактера.

Планом је предвиђена изградња четири преграде унутар корита потока како би се задржала довољна количина воде за спорт, рекреацију и мелиорацију. Све елементе преграда дефинисати планско-техничком документацијом кроз даљу разраду (в. 2.14. *Спровођење плана и даља разрада*) у складу са законом о водама и поштовањем минималног одрживог протока низводних корисника. За дефинисане преграде на цртежу дате су максималне висине преграде и висине акумулационих језера. Референтне коте преграда језера, које су приказане на графичком прилогу 4.0. *Мреже и објекти инфраструктуре: синхрон план, су:*

- За акумулационо језеро 1 планирана је кота 308мнм
- За акумулационо језеро 2 планирана је кота 338мнм
- За акумулационо језеро 3 планирана је кота 347 мнм
- За акумулационо језеро 4 планирана је кота 354 мнм

Пре приступања детаљнијој разради локације, неопходно је обавити све потребне претходне и истражне радове, што подразумева:

- Геолошка испитивања
- Хидрогеолошка испитивања
- Хидролошку студију
- Процену утицаја на животну средину
- Студију изводливости
- Студију оправданости

Такође, неопходно је добити мишљења и сагласности свих надлежних предузећа и имаоца јавних овлашћења.

Уређење водотока изводи у оквиру планиране регулационе линије. Код свих радова на заштити од вода и уређењу водотока очувати склад између природе и техничких радова и мера уз побољшање естетског изгледа водотока и непосредне околине. Уређење корита треба спроводити тако да буде уклопљено у природни амбијент што подразумева употребу природних материјала као што су земља, камен, као и употребу зелених појасева вегетације и сл.

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

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

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

У кориту водотока забрањено је:

- градити објекте којима се смањује пропусна моћ корита,
- одлагати чврсти отпад и опасан и штетан материјал,

-складиштити дрво и други чврст материјал на начин којим се ремете услови проласка великих вода,

-садити дрвеће на одбрамбеном насипу, у инундацијском појасу ширине најмање 10m од небрањене ножице насипа према водотоку, а у брањеној зони супротно издатим водним условима;

-прати возила и друге машине.

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

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

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

<i>Парцеле у јавној својини у грађевинском подручју</i>	<i>Бр. кат. парцеле / КО Островица.</i>
Саобраћајне и слободне јавне површине и јавно зеленило	3351, 3349, 3347, 3400, 3327/1, 8603, 3555, 3554, 3548, 3403, 3537, 3407, 3532, 3410, 3422, 2762, 8609/1, 8605, 8609/2, 33520/1, 3524, 3930/3, 3934, 3821, 3816, 3815, 3814, 3936, 3938, 3939, 3940/1, 3941, 3942, 3955, 2469, 2470/1, 2471, 2471/7, 2450, 3989, 3990, 3991, 3992, 3993/3, 3993/2, 3993/1, 2461, 2467, 2468, 2458/2, 2457/5, 2365/2, 2365/1, 2364/2, 2361, 2363, 3996, 4059, 4061, 4060, 4056, 4068, 4062, 2357, 2358, 2356, 4067, 4066, 4057, 2340, 8631, 8609/1, 4069/1, 4073, 4124, 4061, 8610, 4110, 4111, 4126, 4117, 4118/2, 4123, 4129, 4118/3, 4121/3, 4121/1, 4122, 4138, 4139, 4397, 4396, 4395, 4393, 4388, 8611, 4375, 4469, 4457, 4458, 4459, 4463/1, 4463/2, 4464, 4415, 4462, 4461, 4418, 4417, 4484/1, 5563, 5572, 5573, 2350, 4055, 4054, 4053, 4052, 4051, 4050, 3999, 3994, 4145/2, 4145/4, 4146/5, 8610, 4330, 4364, 4323, 4306, 4322, 4345, 4356, 4423/4, 4410, 4413/1, 4413/2, 4413/3, 4412/3, 4414/1, 4409, 4297, 4148/1, 4156, 4157, 4155, 4154, 4152, 4168, 4324, 4169, 4158, 3892, 3894, 3966, 3957, 3953/1, 3967, 3968, 3969, 3899, 3921, 4275/1, 4275/2, 4275/3, 4275/4, 4268, 4263, 4262, 4278, 4212, 4211, 4210, 4196, 4194/2, 4194/1, 4193, 4202, 4199, 4271, 4261, 4201, 4200, 4189/1, 4191, 4189/2, 4189/3, 4187, 3824, 3425, 4363, 4361, 4362, 4394
Водно земљиште и спорт и рекреација на води	3889, 3890, 3891, 3892, 3893, 3894, 3895, 3896, 3897, 3905, 3994, 3999, 4000, 4001, 4002, 4003, 4008, 4009, 4010, 4011, 4013, 4014, 4016, 4017, 4018, 4019, 4020, 4021, 4022, 4023, 4024, 4025, 4026, 4027, 4028, 4029, 4030, 4031, 4032, 4033, 4035, 4036, 4037, 4038, 4039, 4040, 4041, 4042, 4043, 4044, 4045, 4046, 4047, 4048, 4049, 4050, 4051, 4052, 4053, 4054, 4057, 4058, 4064, 4065, 4066, 4067, 4124, 4125, 4126, 4127, 4128, 4133, 4134, 4135, 4136, 4137, 4141, 4149, 4151, 4152, 4155, 4156, 4157, 4158, 4160, 4162, 4163, 4164, 4172, 4173, 4174, 4175, 4176, 4177, 4178, 4179, 4180, 4181, 8631, 4007/1, 4015/1, 4015/2, 4069/1, 4142/2, 4148/2
Основно и предшколско образовање	2449, 2469, 2474/2, 2474/3, 2475, 2476, 2477
Мултифункционални центар (Задружни дом)	4143
Комуналне делатности – Гробље	5563, 5568/1, 5568/2, 5568/3, 5568/4, 5568/5, 5568/6, 5568/7, 5569, 5570, 5571, 5572, 5573
Социјално становање	4484/1
Објекти за јавно коришћење који нису у јавној својини (верски објекти)	4278, 4279, 4280, 4281, 4282
<i>Парцеле у јавној својини ван грађевинског подручја:</i>	<i>Бр. кат. парцеле / КО Островица</i>
Саобраћајне површине	8603, 3320, 3321, 3322, 3323, 3556, 3558, 3559, 3560, 3314/7, 3570, 3579, 3569, 3568, 3567, 3566, 3580, 8609/1, 3553/1, 8605, 3703, 3702/1, 3701, 3700, 3699, 3698, 3697, 3692, 3668, 3667, 3639, 3638, 3621/7, 3621/9, 3621/1, 3619, 3531, 3528, 3499, 3498, 3497/2, 3496, 3495, 3479, 3474/1, 3471/1, 3470, 3459, 3458, 3457, 3455/1, 3454, 3453, 3452, 3182, 8607, 3794/1, 3797, 3795, 2497, 3793, 4364, 2426, 8609/1, 2409, 2410, 2382, 2297/3, 2294, 2279, 2278, 2270, 1959, 1956/1, 1927, 2392, 2388, 2426, 8610, 5575, 8763, 4483, 5573, 5572, 5560, 5559, 4478, 4100/1, 2350, 3865, 3866, 4506, 3331, 163, 172, 8608/2, 2889/2, 2891, 2928, 2930, 2929, 2945, 2944, 2943, 2939, 2940, 3279, 3283, 3282, 3280, 4504, 4506, 4503, 4498, 4497, 8631, 4494/2, 4484/1, 3365, 3370, 3371, 3381, 3382, 3384, 3386/1, 3386/2, 3387, 3390, 3395, 3396, 3399, 3401, 3402, 3378, 3379, 3327/2, 3331, 3347, 3349, 3353, 3363, 3364, 4497, 4498, 4503, 4504
Комуналне делатности – ППОВ	3281
Водно земљиште	3366, 3423, 3427, 3428/1, 3428/2, 3429, 3430, 3431, 3432, 3434, 3435, 3436, 3437, 3438, 3440, 4218, 4219, 4220, 4221, 4222, 4224, 4225, 4226, 4227, 4228, 4229, 4230, 4231, 4232, 4233, 4234, 4235, 4236, 4237, 4238, 4239, 4484/1, 8631, 8632
Спорт и рекреација	171, 172, 173/1, 173/2, 174, 175, 176, 177, 178, 179
Остало	

У случају одступања између пописа парцела и графичког прилога меродаван је графички прилог.

2.9. КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА, ПОТРЕБНА ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

Грађевинско земљиште треба комунално опремити, 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 подразумева могућност прикључивање на водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу и систем сакупљање и одношење комуналног отпада. Уколико не постоји инфраструктурна мрежа, подразумева се да инвеститор преузима обавезу изградње дела инфраструктурне мреже који недостаје, у складу са актуелним стандардима заштите животне средине и енергетске ефикасности.

2.10. ЗАШТИТА ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

На предметном подручју и у непосредном окружењу изван обухвата плана налазе се заштићени објекти:

1. Манастир Свете Петке „Иверица“, споменик културе од великог значаја (Решење о заштити Завода за заштиту споменика културе у Нишу бр. 802/1 од 21.06.1973.)
2. Зграда старе хидроелектране Св. Петка (Одлука Владе Републике Србије бр. 633-3153/97-18 од 08.08.1997. „Сл. Гласник“ бр. 39/97)

:и објекти са споменичким својствима

3. Црква Св. Архангела Гаврила на темељима базилике са цистерном
4. Црква Св. Петра и Павла (из 1937. године, обновљена у скорије време) са руинираним парохијским домом и каменим крстом посвећеном Св. Петру, заштитнику села (из 1818. године)
5. Школа „Надежда Петровић“, основана 1892. године; садашњи школски објекат изграђен је 1949. године.
6. Куће на к.п. 3847/1, 3847/2, 3850/8, 3929, 3931, 3826, 3935 КО Островица
7. Куће на к.п. 3936, 3816, 3815, 3938, 3814, 3942, 3956/1, 3804, 3805, 3995, 3801, 2470/2, 2470/1, 3450, 2453, 2361, 4056, 2357 КО Островица
8. Записи (храстови) Манчин крст и Марински крст (испод стене), Мумала (литоја на Св. Лазара), Мастина и багрем у месту Поток
9. Минића воденица на к.п. 3447/1 КО Островица
10. Задружни дом на к.п. 4143 КО Островица у ком је привремено била смештена четворазредна основна школа 1946-1949.
11. Објекти на к.п. 4124, 4110, 4352/1, 4352/2, 4331, 4322, 4171 и 4169 КО Островица
12. Дућан фамилије Констанидис на к.п. 4184/2 КО Островица
13. Објекти на к.п. 4184/3, 4184/2, 4184/3, 1185 и 4188/1 КО Островица
14. Кућа Ранка Пешића са окућницом на к.п. 4190 КО Островица
15. Објекти на к.п. 4272, 4171, 4148/1 и 4148/2 (двојна барошка кућа), 4161, 4338, 4339, 4398, 4120, 4116, 4397, 4385, 4387/1, 4387/2, 4104, 4371/3, 4363, 4398, 4355/1 КО Островица

Уколико се приликом извођења радова открију археолошки налази или делови археолошког локалитета, или други објекти који уживају претходну заштиту, инвеститор, односно извођач радова, је дужан да одмах, без одлагања, обустави радове и обавести надлежан Завод за заштиту споменика културе Ниш, 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 и обезбеди услове за заштитна археолошка истраживања.

Обухват Плана је у режиму III степена заштите као део Парка природе „Сићевачка клисура“ (Уредба о заштити Парка природе, „Сићевачка клисура“, „Сл. Гласник РС“, бр. 16/2000). Предметно подручје се налази у обухвату еколошки значајног подручја – међународно и национално значајног подручја за биљке, међународно и национално значајног подручја за птице, Емералд подручја и одабраног подручја за дневне лептире и сви под називом „Сићевачка клисура“ као дела еколошке мреже Републике Србије. Заштита еколошке мреже спроводи се према Уредби о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“ бр. 102/2010), Закону о заштити природе („Сл. Гласник РС бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010-исправка, 14/2016, 95/2018-други закон и 71/2021), Закону о заштити животне средине („Сл. Гласник РС“ бр. 135/2004,

36/2009, 72/2009, 43/2011-Одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95-2018-други закон) и Уредби о режимима заштите („Службени гласник РС“, бр. 31/2012)

Уколико се током извођења радова предвиђених овим Планом наиђе на геолошко-палеонтолоке и минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач је дужан да обавести Министарство животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

2.11. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Заштита земљишта

Заштита земљишта остварује се:

- Спречавање пренамене квалитетног пољопривредног земљишта;
- Санацијом и рекултивацијом деградираних површина (сметлишта, запуштених простора, простора на којима је нелегално одлаган отпад и сл);
- Терасирањем земљишта, нарочито у делу клисуре, чиме се врши превенција ерозије.
- Преиспитивањем постојећег концепта управљања комуналним и осталим отпадом и усклађивање са важећом законском регулативом из ове области и Националном стратегијом управљања отпада;
- Изградњом непропусних септичких јама у деловима предметног подручја без канализационе мреже;
- Регулисањем и спречавањем нелегалне градње у будућности;
- Проширењем програма мониторинга и успостављање нових мерних места ради добијања свеобухватне/тачне слике о квалитету земљишта у обухвату Плана.

Заштита ваздуха

Заштита и побољшање квалитета ваздуха остварује се кроз:

- Унапређење зеленила и зелених површина у обухвату плана;
- Обезбеђивање заштите насеља (стамбених зона) од емисије загађујућих материја заштитним зеленим појасима формираним од више аутохтоних биљних врста;
- Подизања дрвореда дуж саобраћајница, а нарочито у стамбеним зонама;
- За све објекте из којих се емитују загађујуће материје, планирање одговарајућих техничких и технолошких решења, којима се обезбеђује да емисија материја у ваздуху задовољава прописане граничне вредности дефинисане законском регулативом;
- Изналажење могућности проширења програма мониторинга и по потреби успостављање нових мерних станица и места ради добијања свеобухватне/тачне слике о квалитету ваздуха у обухвату плана.

Очување и побољшање квалитета вода

Очување и побољшање квалитета воде остварује се кроз:

- Поштовање прописаног режима заштите подземних и површинских вода и предвиђање свих неопходних мера заштите вода и земљишта од загађивања у редовним и адекватним ситуацијама;
- Инфраструктурно опремање кроз изградњу канализационих система за прикупљање и одвођење отпадних вода;
- Изградња свих саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околно земљиште приликом њиховог одржавања или падавина;
- Обезбеђивање контролисаног прихвата зауљених атмосферских вода са платоа, саобраћајница и паркинг простора и обезбеђење њиховог третмана у сепаратору уља и масти пре упуштања у канализацију за употребљене воде или други реципијент у складу са законском регулативом;
- Код трафостаница потребно је предвидети заштиту од цурења трансформаторског уља, тако што ће сваки трансформатор бити смештен у непропусну бетонску каду, запремине довољне да може да прихвати трафо-уље из трансформатора.
- Евидентирање свих субјеката који своје отпадне воде испуштају у површинске воде;
- Евидентирање и уклањање свих нелегалних и несанитарних депонија у обухвату Плана.

Заштита од комуналне буке

Смањење комуналне буке остварује се кроз:

- Усклађивање планирања са Законом о заштити од буке у животној средини ("Сл. гласник РС", бр.36/09 и 88/10), као и подзаконским актима донетим на основу овог закона;
- У подручјима на којима се очекује повећан ниво буке, изнад прописаних граничних вредности, обезбедити пројектовање и извођење техничких мера заштите у облику звучних баријера;
- Дефинисање препорука и правила градње у погледу избора материјала, система и конструкција са звучном заштитом, чиме се омогућава да ниво буке не прелази дозвољене граничне вредности, при прописаним условима коришћења и одржавања уређаја и опреме;

Заштита од нејонизујућих зрачења у нискофреквентном подручју и смањење штетног утицаја нејонизујућих зрачења на животну средину и здравље људи

Заштита од нејонизујућих зрачења у нискофреквентном подручју остварује се кроз:

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

Мере заштите приликом изградње мобилне телекомуникационе мреже:

- Обавезно спровођење поступка процене утицаја пројекта на животну средину за сваку базну станицу;
- Планирање локација за постављање базних станица, које ће у складу са техничким решењем за сваку базну станицу, омогућити изложеност мањег броја грађана, нижим нивоима електромагнетног зрачења;
- Минимална удаљеност базних станица мобилне телефоније од објеката здравствених установа, дејчјих вртића, школа и простора дејчјих игралишта, односно ивице парцеле ових објеката не треба бити мања од 100m;
- Постављање антенских система базних станица мобилне телефоније, у зонама повећане осетљивости, може се планирати на стамбеним и другим објектима и на антенским стубовима, под условом да:
 - висинска разлика између базе антене и тла износи најмање 20m,
 - удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу, у зони главног снопа зрачења антене, износи најмање 30m,
 - удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу може бити мања од 30m, у случају када је висинска разлика између базе антене и кровне површине објекта у окружењу најмање 10m;
- Антенски систем базне станице мобилне телефоније, који се поставља на кровној површини стамбеног објекта не сме бити видљив из стамбеног простора или терасе стамбеног објекта на који се поставља, односно стамбеног простора или терасе суседног стамбеног објекта у низу, изузев сличаја сагласности власника наведених станова;
- При избору локације за постављање антенских система базних станица мобилне телефоније узети у обзир следеће:
 - могућност постављања антенских система на постојећим антенским стубовима других оператера, грађевинама попут димњака топлана, водоторњева, стубова са рефлекторима, телевизијских стубова и сл.,
 - неопходност поштовања постојећих природних обележја локација и пејзажа, избегавања просторе излетишта, просторе за одмор и рекреацију, парковске површине и сл.,

- избор дизајна и боје антенских система у односу на објекат или окружење на ком се врши његова инсталација, те потребу/неопходност уклапања базне станице у дизајн објекта.
- Антенске системе не постављати на кровним терасама, ако на тим етажама постоје просторије у којима људи живе или бораве дуже од 2 сата.

Очување и успостављање одрживог система зелених површина

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

- Рекултивацију, озелењавање и уређење деградираних површина ранијих сметлишта и простора на којима је нелегално одлаган грађевински у други отпад;
- Подизање зелених заштитних појасева у контакту привредних и радних зона и зона за одмор и рекреацију, као и зона јавне намене;
- Озелењавање паркинг површина, нарочито у привредним, радним и складишним зонама, као и паркинг површина јавних објеката и комплекса.

Урбанистичке мере заштите од пожара

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

- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 20/15, 87/18, 87/18 – и др. закони).
- Главни пројекат заштите од пожара и пројекти посебних система заштите од пожара морају бити израђени од стране правних лица која имају овлашћење Министарства унутрашњих послова за бављење пословима израде главног пројекта заштите од пожара и пројеката посебних система заштите од пожара, а пројектанти личне лиценце, а у складу са чл.32 Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 20/15, 87/18, 87/18 – и др. закони).
- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95).
- За поједине објекте и просторе за које се то захтева посебним прописима или локацијским условима, предвидети хидрантску мрежу сходно Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. лист РС", бр. 3/18).
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53/88 и 54/88 и "Сл. лист СРЈ", бр. 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", бр. 11/96).
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда ("Сл. гласник РС", бр. 59/16, 36/17 и 6/19).
- Системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за системе вентилације или климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", бр.38/89 и "Сл. лист РС", бр.118/14).
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", бр. 45/83) и СРПС ЕН 1366, СРПС ЕН 12101 и др.
- Електроенергетски објекти и постројења морају бити изграђени 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).
- Нисконапонски надземни водови морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова ("Сл. лист СФРЈ", бр. 06/92) и Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV ("Сл. лист СФРЈ", бр. 65/88 и "Сл. лист СРЈ", бр. 18/92).
- Реализовати изградњу објеката у складу са Правилником о техничким нормативима за стабилну инсталацију за дојаву пожара ("Сл. лист СРЈ", бр.87/93) и СРПС ЕН 54 и др.

Уколико се предвиђа уградња стабилне инсталације за гашење пожара исту предвидети у складу са одговарајућим стандардима и прописима (СРПС ЕН 12845, СРПС ЕН 12259, СРПС ЦЕН/ТС 14816, СРПС ЦЕН/ТС 15176 и др).

- Обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међуспратне таванице, челичних елемената и др), сходно СРПС У.Ј1 240.
- Реализовати објекте у складу са техничким препорукама СРПС ТП 21:2003 Техничке препоруке за грађевинске техничке мере заштите од пожара стамбених, пословних и јавних зграда.
- Предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста, или за коју је могуће признати иностране исправе и знакове усаглашености сходно Уредби о начину признавања иностраних исправа и знакова усаглашености ("Сл. гласник СРС", бр.98/09, 110/16).
- Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", бр.21/90).
- Обезбедити сигурну евакуацију употребом негоривих материјала (СРПС У.Ј1.050) у обради ентеријера и конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар, постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања.
- Гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Сл. лист СЦГ", бр.31/05).

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

При изградњи, односно реконструкцији или уклањању објеката, наведених у Листи I и Листи II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Сл.гласник РС", бр.114/08), инвеститор је обавезан да се обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину ("Сл.гласник РС", бр.135/04 и 36/09). Проценом утицаја биће извршена анализа могућих значајних утицаја сваког појединачног пројекта на животну

средину, која обухвата квалитативни и квантитативни приказ могућих промена у животној средини за време извођења пројекта, редовног рада и за случај удеса, као и процену да ли су промене привременог или трајног карактера дефинисане мере за спречавање, смањење и отклањање сваког значајнијег штетног утицаја на животну, мере које ће се предузети за уређење простора, техничко-технолошке, санитарно-хигијенске, биолошке, организационе, правне, економске и друге мере.

2.12. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ

Концепција мреже зелених и слободних површина и начин одржавања

Композиционо и просторно, зеленило решити слободно, усклађено са наменом површине.

На зеленим површинама, дрвеће и шибље садити према техничким нормативима којима се прописује удаљеност од трасе инфраструктурних мрежа, како је дато у табели 2.12.1:

Табела 2.12.1: Минимално удаљење зеленила од траса инфраструктуре

Инфраструктурна мрежа	Удаљење дрвећа(м)	Удаљење шибља (м)
Водовода	1,5	0,5
Канализације	1,5	0,5
Електрокаблова	< 2,5	0,5
ТТ мреже	1,0	0,5
Гасовода	1,5	0,5

Дрвеће је пожељено садити на удаљености 2,0 m од коловоза, а 4,5 - 7,0 m од објеката. Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне и предложене врсте.

Приликом садње дендролошког материјала морају се задовољити следећи основни услови:

- дендролошки садни материјал не сме бити млађи од 8 година,
- морају да имају висину од најмање 2m за лишћарске и 1,5 за четинарске врсте,
- морају бити потпуно здраве крошње, без механичких повреда и трулежи,
- морају да имају добро развијену крошњу, односно добро изражене главне гране, изражен врх (ако је то особност врсте) и развијену крошњу свуда око дебла,
- на деблу несме да буде никаквих повреда, рана и пукотина,
- дебло мора да буде право, са малим падом пречника (осим ако је то особина врсте),
- коренов систем мора да буде добро развијен, без сувишних и сувише дугих главних жила,

Садња дрвећа у зависности од величине крошње треба бити на правилној удаљености, као у табели 2.12.2:

Табела 2.12.2: Минимална међусобна удаљеност стабала

Пречник крошње (m)	Растојање између стабала (m)
3-5	5
5	6
6	7
9-10	8-10
10-15	10-15
При формирању леја у зависност од врсте	2-12
На слободним површинама и у масивима	3-10

Приликом уређивања рекреативних стаза, водити рачуна о комфору корисника, простор уређивати са појединачним групама високог и ниског (жбунастог) дендроматеријала, уз обезбеђење довољног броја клупа за одмор и дрвореда.

Подразумева се озелењавање отпорним, аутохтоним, брзорастућим дрвенастим врстама, које имају фитоцидно и бактерицидно дејство.

Врсте дрвећа за дрвореде, изабрати по критеријуму облику крошње за постизање жељене сенке у летњим месецима и заштити од удара ветра у зимским месецима (препоручује се

комбиновање наизменично две врсте); поред наведеног, узети у обзир уобичајене критеријуме: отпорности на загађење ваздуха, густину крошње, правилан облик, понашање у односу на супстрат и отпорност на биљне болести и штеточине (у ентомолошком и фитопатолошком смислу), а потребно је да не изазивају алергијске реакције код локалног становништва у периоду цветања и плодоношења. Дати предност зимзеленим врстама и повећати заступљеност зимзелених врста на јавним површинама на 75%.

Забрањено је озелењавање врстама које су за наше поднебље детерминисане као инвазивне: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац), *Amorpha altissima* (багремац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилванијски јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза) и *Parthenocissus quinquefolia* (петолисни бршљен).

Минимални проценат заступљености зелених површина дат је у правилима грађења за сваку намену посебно.

2.13. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Сви планирани објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објеката. (Правилник о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/2011)).

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 изградом 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 m² садржане у Правилнику.

Мере енергетске ефикасности градње за планиране објекте

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

Приликом пројектовања предвидети облик зграде којим се може обезбедити што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на

климатске факторе и намену зграде. Потребно је обезбедити максимално коришћење природног осветљења, као и коришћење пасивних добитака топлотне енергије зими односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем.

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

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

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

Мере за постизање енергетске ефикасности постојећих зграда

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

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

Дозвољено је накнадно формирање стакленика (уколико за то постоје техничке могућности и не крше се 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 ("Службени гласник РС", бр. 69/2012).

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 50 m²;
- 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.

2.14. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА И ДАЉА РАЗРАДА

Правила уређења и грађења дата овим Планом представљају основ за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе.

Спровођење овог Плана и просторна дистрибуција мера заштите простора, приказани су

на карти 5.0 *Спровођење плана за површине јавне намене и мере заштите простора*. Спровођење планског решења треба схватити у контексту обнове Островице и ширег окружења, укључујући и туристичке потенцијале ГО Нишка Бања којој ово насеље припада. У свом вишевековом развоју, заснованом на објективним, јединственим природним и културним вредностима, Островица се нашла у неповољној развојној фази чије је превазилажење могуће само уз обимније координирне инвестиције јавног и приватног сектор, подршку Града Ниша и Републике Србије, а у супротном ће се даље опадање наставити уз врло неповољне утицаје и на непосредно окружење.

Потребно је даље урбанистички разрадити подручје обухваћено водотоком и његовим проширењем - акумулацијом и припадајућим садржајима, површине 7,9ha кроз израду Урбанистичког пројекта. Целину коју чине водоток са термалним изворима, купалиштем уз Нишаву, и новопланирана проширења разрадити јединственим Урбанистичким пројектом и при том темљито водити рачуна о естетским вредностима новоформираног простора и еколошкој и економској добробити корисника, пошто ово подручје има важни туристички потенцијал. Проширење водотока чине визуелно две целине, од којих се јужна фактички састоји из три повезана мала вештачка језера која се налазе на различитим надморским висинама како би се превладала висинска разлика од 26м између првог и последњег. Најсеверније језеро намењено је формирању рибњака, а мора имати и високе естетске квалитете да би служило и у туристичке сврхе за потребе хотелског комплекса. Узети у обзир да се јужни део комплекса формира на земљишту које у значајној мери нема задовољавајућу осунчаност, угрожено је бујичним водама и ерозијом – односно има ограничен потенцијал за друге намене. Укупна површина комплекса језера износи 2,65ха, и налази се у центру сеоског насеља Островица, у клисури Островичке реке, као што је прикано на карти 5.0 *Спровођење плана за површине јавне намене и мере заштите простора*. Језерца се формирају у служби мелиорације, за производњу електричне енергије, за потребе јавног рибњака, за спорт и рекреацију на води, и, нарочито, ради заштите постојећег живог света у водотоковима који је у затеченом стању угрожен сушом, неконтролисаним наводњавањем и загађењем чврстим отпадом. Уколико се кроз урбанистичку разраду покаже да је потребно у мањој мери променити нивелете на којима се налази водена површина акумулације, исто се неће сматрати изменом овог Плана. Комплекс је јавне намене и у јавном режиму коришћења.

Термални извори се налазе са десне стране Нишаве, уз Островичку реку а чини их десетак извора са температуром воде 16°-22°C. Термални извори ће се користити за потребе купалишта на ушћу и за допуну воде у проширеном водотоку. Вода из термалних извора ће се користити за потребе купалишта и по потреби допуну воде у акумулацији, а зими ће се користити за грејање комплекса социјалног становања и додатно, према техничким могућностима, хотелског комплекса у непосредној близини и других садржаја у Островици. За потребе рибњака, вода у не сме бити претопла, па имајући у виду ове противречне захтеве, потребно их је у урбанистичком пројекту адекватно и детаљно разрешити. Наведене функције предметног подручја се морају детаљније урбанистички разрадити кроз Урбанистички пројекат пре приступања изради пројектно-техничке документације. Кроз овај урбанистички пројекат потребно је сагледати и разрадити локацију за пречишћавање отпадних вода. Допуштено је повезивање термалних извора са другим постројењеима за производњу соларне и еолске енергије на локацији и у непосредној близини, уколико иста не нарушавају природну средину и крајолик.

Уколико се у току спровођења Плана, а на иницијативу надлежне Управе, укаже потреба за даљом урбанистичком разрадом других локација (израдом урбанистичког пројекта), исто се неће сматрати одступањем од овог Плана.



3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

Правила грађења важе за подручја на којима се План спроводи директно, као и за подручја за која се покаже, као неопходна, израда урбанистичког пројекта.

3.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Постојећи објекти становања – у оквиру зоне постојећег становања, које је означена на графичким прилозима 1.0. *Граница плана и постојеће стање коришћења простора* и 2.0. *Детаљна намена површина и подела на карактеристичне целине* а чији су параметри (индекс изграђености и заузетости парцеле, спратност, итд) већи од утврђених вредности али не нарушавају функционисање планиране инфраструктуре, јавних садржаја, објеката и капацитета датих Планом, задржавају се, али без могућности доградње.

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.

Забрањена је изградња објеката који угрожавају квалитет животне средине.

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

Све грађевинске парцеле треба да имају обезбеђен колски приступ на пут или другу јавну саобраћајну површину, директно или прилазом најмање ширине 2,5m, у дужини не већој од 25,0m. Уколико је због топографије терена могуће обезбедити једино пешачки прилаз исте минималне ширине, допуштено је коришћење најближег јавног паркинга за решавање стационарног саобраћаја уместо сопствене парцеле. Уколико је прилаз битно мањи од наведене вредности, за постојеће, већ изграђене парцеле, сматраће се да је упркос томе парцела грађевинска, с тим да је дозвољна само обнова постојећих објеката на парцели али не и изградња нових.

Објекат(и) се поставља на парцели тако да остварује одговарајућу везу са приступним саобраћајницама и омогућује функционалан саобраћај унутар грађевинске парцеле, 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 засваку појединачну намену.

Гараже објекта се смештају у или испод објекта, у или ван габарита истог.

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

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела има облик и површину која омогућава изградњу објеката у складу са наменом предвиђеном Планом.

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

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

За парцеле чија је површина мања од минималне прописане 10 до 15%, дозвољена је изградња према условима грађења за одређену намену умањеним за 5%.

Основна правила парцелације и препарцелације

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела на основу пројекта препарцелације, на начин и под условима утврђеним Планом.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, које се могу делити парцелацијом до минимума утврђеног применом правила о парцелацији или укрупнити препарцелацијом, а према планираној изграђености, односно, намени грађевинске парцеле у складу са Планом, на основу пројекта парцелације.

Исправка граница суседних парцела

Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова.

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

Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле

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

За постављање трансформаторских станица 10/0,4 kV, 20/0,4 kV 35/0,4 kV и 35/10 kV, мерно-регулационих станица за гас код потрошача, електродистрибутивних, електропреносних, анемометарских и метеоролошких стубова, као и стубова електронских комуникација, не формира се посебна грађевинска парцела.

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

За надземне електроенергетске водове не формира се посебна грађевинска парцела.

Надлежни орган дозвољава изградњу надземне инфраструктуре, као и подземних делова објеката инфраструктуре у траси коридора, на постојећим парцелама, без обавезе парцелације, односно препарцелације у циљу изградње тих објеката, односно не тражи као посебан доказ у поступку пројекат парцелације, односно препарцелације изграђен у складу са Законом.

Предметни објекти инфраструктуре могу се градити на пољопривредном земљишту, без обзира на катастарску класу пољопривредног земљишта, као и на шумском земљишту, без потребе прибављања сагласности министарства надлежног за послове пољопривреде. За потребе изградње наведених објеката на пољопривредном и шумском земљишту, могу се примењивати одредбе Закона које се односе на препарцелацију, парцелацију и исправку граница суседних парцела, као и одредбе о одступању од површине или положаја, као и одредбе о непостојању обавезе парцелације, односно препарцелације, уколико су примењиве у зависности од врсте објеката.

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

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

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

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

Најмања удаљеност објекта од границе грађевинске парцеле за слободностојеће објекте на делу дворишта северне оријентације износи 1,50m, на делу дворишта јужне оријентације 2,50m, а на делу дворишта источне и западне оријентације 2,0m. За објекте у прекинутом низу најмања удаљеност објекта од границе грађевинске парцеле износи 4,0m.

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.

Положај објекта, односно грађевинске линије у односу на регулациону, дефинисан је на графичком приказу Плана, Карта бр. 3.3. *Површине јавне намене са аналитичко-геодетским елементима, грађевинске линије и спратност објеката.* 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.

Грађевинска линија важи за све објекте.

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

Подземни објекти (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) могу се поставити и ван габарита објекта, у појасу између регулационе и грађевинске линије, по висини до коте нивелете јавног или приступног пута, уколико то не омета функционисање објекта и инфраструктурну и саобраћајну мрежу.

Испади на новопроектованим објектима не могу прелазити регулациону линију.

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

3.1.5. Услови изградње других објеката на истој грађевинској парцели

Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни објекат.

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

Минимална помоћни објекат може бити постављен на међу без сагласности суседа уколико не омета функционисање других. Помоћни објекат не сме ометати коришћење других објеката. Уколико није постављен на међи, за помоћне објекте важе иста правила диспозиције као и за главне објекте.

На зиду помоћног објекта на међи не смеју се постављати отвори. Није допуштено отварање врата и прозора на помоћном објекту на страни ка суседу уколико је растојање од објекта суседа мање од бм.

Помоћни објекти се граде као приземни, с тим да висина венца не може прећи 3,0m а укупна висина објекта 5m 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 до 25%, са одвођењем атмосферске воде искључиво ка унутрашњости парцеле, односно од суседа. Вода са крова се не сме водити ка суседу без обзира да ли постоје олучне хоризонтале равни крова на том месту.

3.1.6. 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.

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

Сваки новопланирани објекат може имати подрумске просторије, уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

3.1.7. Кота приземља

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

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

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

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену, кота приземља може бити максимално 0,16m виша од коте тротоара, док би се денivelација до максималне висине од 1,2m савладала унутар простора објекта.

3.1.8. Поткровна етажа

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

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

Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа.

3.1.9. Ограђивање парцела

Ограђивање се врши унутар грађевинске парцеле и унутар регулације.

Ограде се постављају до регулационе линије, а врата и капије на 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.

3.1.10. Постављање спољашњих степеница

Отворене спољне степенице за улаз у објект 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.

Допуштено је и традиционална изградња једнокраког степеништа за улаз у високо приземље објекта, као главну етажу која се налази изнад подрума/сутерена, у складу са правилима народне архитектуре, али када је од међе удаљен најмање 6m и када не угрожава приватност суседних парцела.

Степенице које савлађују висину већу од 0,90m улазе у габарит објекта, а самим тим морају се поставити тако да поштују Планом предвиђену грађевинску линију, и морају имати обимне зидове који могу бити од стакла али не смеју угрожавати приватност суседних парцела.

Ово се не односи на степенице за улаз на парцелу којима се могу савлађивати и веће висинке разлике уколико је то неопходно односно уколико друга могућност не постоји а парцела је грађевинска. Степенице за прилаз парцели морају се комбиновати са рампама и имати укупну ширине минимално 2.5m уколико је пешачки прилаз једини могући прилаз парцели због топографије терена. Степенице и рампе за прилаз парцели морају бити наткривене надстрешницом.

3.1.11. 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 већ ка улици.

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

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

Могуће је вршити радове на реконструкцији, адаптацији, санацији и текућем/инвестиционом одржавању постојећих објеката, уз задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика. За објекте под заштитом морају се прибавити услови Завода за заштиту споменика културе у Нишу.

Обнова и реконструкција објекта се врши у складу са условима за нове објекте уколико превазилазе обим интервенција који су наведени у наставку текста. Услови за дозвољене интервенције на постојећим објектима су следећи:

- Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према јавној саобраћајној површини задовољава услов дефинисан општим правилима грађења;
- За постојеће објекте на парцели који нису у складу са параметрима прописаним овим Планом, а за доградње/надградње површине $\geq 50m^2$, дозвољено је само текуће одржавање,

као и побољшавање услова коришћења (замена инсталација, увођење гаса, побољшање енергетске ефикасности и сл.). За обим интервенције мањи од 50m², допуштена је реконструкција, доградња или надградња у постојећем хоризонталном габариту уз повећање висине објекта по потреби.

- Постојећи објекти на парцели чији индекс заузетости и спратност не премашују параметре из овог Плана, могу се доградити према постојећим линијама хоризонталне регулације за бочна и задња удаљења, осим у случајевима када грађевинска линија, планирана овим Планом прелази преко објекта.
- Надградња нових етажа/крова до планиране максималне висине - усклађивање висине нових етажа, дефинише се у односу на преовлађујућу висину објекта у истом фронту, саобраћајници или блоку. Надградња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према Планом дефинисаним правилима за одређену намену;
- Додавање крова на објекту са равним кровом без поткровља (у случају лошег стања равног крова), подразумева постављање косог крова са максималним нагибом од 25°, као најоптималније решење, уз забрану препуштања кровне конструкције ван габарата објекта;
- Додавање крова на објекту са равним кровом, могуће у случају да сам објекат има такве карактеристике да појава косих кровова не нарушава карактер објекта или целине;
- Допуштено је претварање поткровља у пун спрат са равним кровом без повећања укупне висине објекта.
- Приликом замене постојећег крова новим ради додавања поткровља, дозвољено је надзиђивање постојећег или изградња новог крова али није допуштено формирање поткровља у више нивоа. Максимална висина надзетка поткровне етаже при изградњи класичног крова је 1,60m, односно 1,30m од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова;
- Санација фасаде или крова, као класична санација у случају дотрајалости или енергетска санација, у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика објекта, подразумева накнадно постављање спољне, замену или допуну постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.;
- Доградња вертикалних комуникација (степениште, рампа, лифт) - дозвољава се код свих врста објеката, уз услов да се оваквом интервенцијом не угрожава функционисање и статичка стабилност постојећег објекта и објекта на суседним парцелама. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.

Реконструкција, адаптација и доградња постојећих објеката подразумева истовремену изградњу и уређење слободних површина, паркинг простора, противпожарног пута, односно прилаза.

3.1.13.Правила за архитектонско обликовање објеката

Островица има традицију изванредне народне архитектуре која је историјски најбоље прилагођена поднебљу, због чега је Завод за заштиту споменика културе у Нишу одлучио да заштити већи број објеката на предметном подручју. У складу са правилима заштите, нови објекти не треба да подражавају постојеће објекте, али да се не би догодило да умање вредност постојећих објеката, треба да буду пројектовани и изведени по високим стандардима.

Архитектура и конструкција објеката треба да поштују принципе савремене градње, али без изузетка и карактеристике поднебља. Приликом пројектовања тежити постицању јединственог амбијента уз примену трајних и квалитетних материјала.

Основна препорука употребе биоклиматских принципа у пројектовању, као и употребе обновљивих извора енергије, подразумева грађење са природним материјалима са повољним изолационим својствима, поштовање орјентације и природних утицаја, тежњу да се на максималној површини основе постигне минимална површина омотача.

3.1.14. Минимална међусобна удаљеност објеката

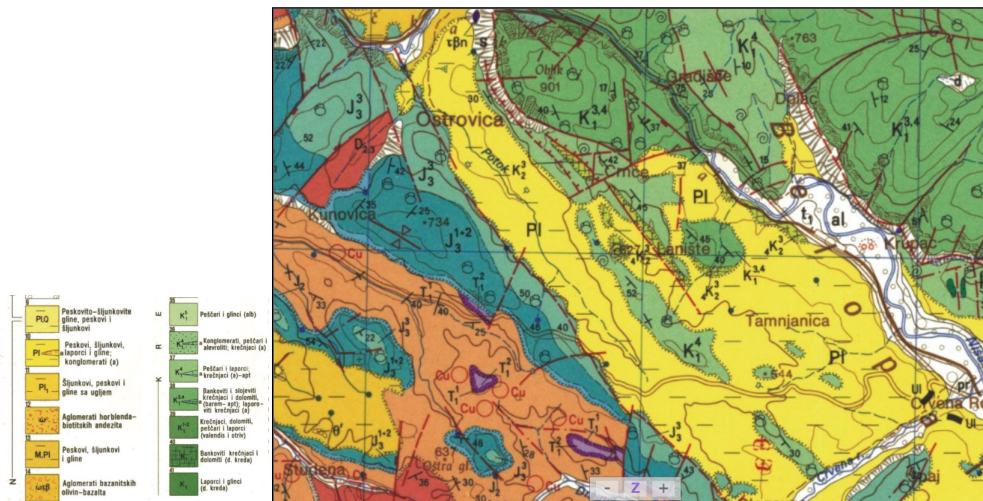
Међусобна удаљеност нових и околних објеката на странама које се не додирују (околним објектима се не сматрају помоћни објекти) не може бити мања од 4,0m.

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

Допуштена је изградња објекта (главног или помоћног) на међи без сагласности суседа уколико је објекат суседа једним делом на међи или уколико је ширина парцеле на којој се гради мања или једнака 8м.

3.1.15. Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката

Илустрација 3.1.15.1. Геолошка карта подручја Плана



У фази пројектовања потребно је урадити геолошка истраживања, која ће дефинисати дубину и начин фундирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре. Основна информација о геолошким карактеристима приказана је на Илустрацији 3.1.15.1.

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

3.2. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.2.1. Спорт и рекреација на води – Комплекс малих језера и купалиште

Основна намена	Спортови на води
Помоћни објекти:	кућица за спасиоца, кабине за преслвачење, санитарни чвор, баште кафића и ресторана, шакови на отвореном, помоћни објекти за смештај пловила, склаиштење лежаљки и сл.
услови за формирање грађевинске парцеле	У оквиру јединственог комплекса није допуштена препарцелација; сви садржаји морају бити смештени на заједничкој парцели.
индекс заузетости грађевинске парцеле	за помоћне објекте до 1.5% за простор под надstreшницом укључујући и сунцобране 2%
Зеленило	минимално 5% под цветницама
Највећи дозвољен индекс изграђености	0,1
највећа дозвољена спратност објеката	П
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели може се градити више помоћних објекта у служби основне намене, као део јединствене функционалне целине.
постављање објекта - положај у односу на регулацију	Исподи на објектима нису дозвољени осим стреха на косим крововима до 60цм; декоративни елементи до 30цм испуста из

равни зида сматраће се секундарном пластиком а не еркерима.

3.2.2. ОБРАЗОВАЊЕ – Основно и предшколско образовање

Основна намена	Образовање
компатибилне намене	Помоћни објекти: портирница, спорт и рекреација
услови за формирање грађевинске парцеле	Минимална/максимална величина грађевинске парцеле одређена је расположивом површином за ову намену.
индекс заузетости грађевинске парцеле	за објекте до 20% укупно 80%
Индекс изграђености	1,2
највећа дозвољена спратност објеката	П+1
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели може се градити више помоћних објекта у служби основне намене, као део јединствене функционалне целине.
постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, односно регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 4,50м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50 м од граница грађевинске парцеле
удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00м
услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
највећа дозвољена спратност објеката	до П+2
највећа дозвољена висина објеката	18 м, односно 25 м
услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
постављање ограде	грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40 м
паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 30 паркинг места на 1000 m ² корисне површине простора
услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа

услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област
посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
остало	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле

3.2.3. МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ - мултифункционални центар «Задружни дом»

Основна намена	Мултифункционални центар – културни садржаји, амбуланта, јавна администрација
компатибилне намене	Трговина, пошта, апотека, ветеринарска/пољопривредна апотека, друштвени клубови и асоцијације, ватрогасна служба, полицијска испостава,
услови за формирање грађевинске парцеле	Минимална/максимална величина грађевинске парцеле одређена је расположивом површином за ову намену.
индекс заузетости грађевинске парцеле	за објекте до 50% укупно 60%
највећа дозвољена спратност објеката	П+2
Индекс изграђености	Максимално 1,6
парцелација и препарцелација	Није дозвољена
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели може се градити више помоћних објекта у служби основне намене, као део јединствене функционалне целине.

3.2.4. КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ – Гробље

<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
намена - доминантна	сахрањивање
намена - допунска, могућа	трговина, административне услуге
намена - забрањена	све намене, сем наведених
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 10 %
индекс изграђености грађевинске парцеле	до 0,10 укључујући инфраструктурне објекте
услови за образовање грађевинске парцеле	величина комплекса усаглашава се прописима, зонама гравитације и одговарајућим техничким нормативима
напомена	дозвољено је сахрањивање у три нивоа
гранична линија зоне	гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу ширине минимално 3,00м
постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, односно регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 4,50м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објекат се поставља на минимум 3,50 м од граница грађевинске парцеле

удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00м
услови заштите суседних објеката	у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
највећа дозвољена спратност објеката	П
највећа дозвољена висина објеката	5,0 м
услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
архитектонско обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови) (естетско)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/праћећи објекти, али не помоћни објекти
постављање оgrade	грађевинске парцеле могу се оградаживати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 2,10 м
паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 5 паркинг места на 1000m ² површине комплекса
услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област
посебни услови за изградњу објеката	Помоћни објекти: портирница, санитарни чвор, капела
остало	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле (површине за сахрањивање не третирали зеленилом док је гробље у функцији)

3.2.5. КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ – ППОВ

Основна намена	ППОВ
компатибилне намене	Помоћни објекти: портирница, санитарни чвор
услови за формирање грађевинске парцеле	Минимална/максимална величина грађевинске парцеле одређена је величином парцеле за ову намену.
индекс заузетости грађевинске парцеле	за објекте до 20% за основну намену на отвореном до 80% за основну намену под надстрешницом до 40% укупно 90%

највећа дозвољена спратност објеката	II
парцелација и препарцелација	Није дозвољена
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели може се градити више помоћних објеката у служби основне намене, као део јединствене функционалне целине.
Напомена	Грађење мора бити у складу са одговарајућим санитарно – хигијенским, односно, техничким прописима за конкретне објекте, а на основу детаљне разраде сваког конкретног комплекса. Комплекси комуналних објеката морају у свом окружењу имати одговарајуће површине заштитног зеленила.

3.2.6. СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ – комплекс

Основна намена	Социјално становање комплекс за р временски ограничен смештај социјално угрожених становника
компатибилне намене	Портирнице, трговине, занатске услуге, пратећи садржаји уз рибањак, прерада и паковање рибе
услови за формирање грађевинске парцеле	Минимална/максимална величина грађевинске парцеле одређена је величином површине за ову намену.
положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле	Допуштени су слободностојећи објекти, објекти у низу, терасирани објекти; За терасиране објекте висину објекта мерити од висине терена на датом месту до висине слемена, ил венца за објекте са равним кровом
индекс заузетости грађевинске парцеле	за објекте до 20% за основну намену на отвореном до 50% за основну намену под надстрешницом до 20% за комерцијале садржаје максимално 5% укупно максимално 60% За зеленило предвидети минимално 20%
највећа дозвољена спратност објеката	До II+1
Индекс изграђености	0,8
парцелација и препарцелација	Није дозвољена
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели може се градити више помоћних објеката у служби основне намене, као део јединствене функционалне целине.
Ограђивање	Оградом до висине од 2.20
Висина	Максимална висина у вертикалном пресеку 9м од пода најниже етаже до слемена, или венца код објеката са равним кровом
Паркирање и гражирање	Обезбедити 1 паркинг место за путничко возило на 100м ² корисног изграђеног простор, и 1 паркинг место за теретно возило на 1000м ² корисног простора, најмање 1 паркинг место за аутобус. Паркирање се обезбеђује искључиво унутар парцеле.
Напомена	Коципирати комплекс као јединствену целину са контролисаним улазом поред јавне саобраћајнице и излазом у близини водотока (језера/рибањака). Приликом архитектонског обликовања искористити предности лепих визура које се отварају ка североистоку и близину водотока тј. рибањака. Објекат мора бити обликован на савремен начин и у складу са високим естетским и функционалним стандардима који не треба да заостају за категоријом хотелским смештајем.

3.2.7. ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Основна намена	Становање
компатибилна намена	Прерада пољопривредних производа и прерада занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, инфраструктурни објекти
забрањена намена	Намене које угрожавају квалитет животне средине и пољопривредну производњу
услови за формирање грађевинске парцеле	Минимална величина грађевинске парцеле износи: 400m ² (не односи се на постојеће грађевинске парцеле)
индекс заузетости грађевинске парцеле	до 30%
индекс изграђености грађевинске парцеле	До 0,8
највећа дозвољена спратност објекта	Су/По+П+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.
парцелација и препарцелација	Допуштена уз поштовање минималне површине за формирање грађевинске парцеле и обезбеђење минимално ширине од 8m. Не односи се на постојеће грађевинске парцеле.
услови за изградњу других објекта 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 објекта може бити најмање 2,5m, односно 4m уколико је његов зид наспраман отвору за дневно осветљење стамбеног или пословног објекта.
постављање оgrade	живом зеленом оградом, транспарентном оградом висине до 1,40m или зиданом оградом висине највише 0,9m 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.
паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70m ² корисне површине пословног простора.
зелене и слободне површине	За уређено зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле.
остало	Максимални индекс изграђености грађевинске парцеле износи 1,6. Максимална висина објекта износи 9 m.
<p>Напомена: Као компатибилне становању, у обухвату Плана су допуштене све <u>привредне делатности</u> које не угрожавају квалитет животне средине: пословање, услуге, прерада пољопривредних производа занатске услуге, трговина, угоститељство, сервисне услуге и креативне индустрије. У обухвату плана, а у складу са општим карактеристикама и одредбама овог Плана, нарочито су погодни услови за развој прерађивачке индустрије, угоститељства и креативних индустрија. Наведене привредне делатности усмерене су ка јачању привреде, а ограничење у коришћењу простора за ове намене представља забрана угрожавања животне средине, која укључује и забрану грубог нарушавања природног предела изградњом објекта</p>	

непримереног облика, величине и архитектуре.

3.2.8. ТУРИЗАМ – хотелски комплекс

Основна намена	Туризам и угоститељство
компатибилна намена	Трговина, друге услуге.
забрањена намена	Намене које угрожавају квалитет животне средине
услови за формирање грађевинске парцеле	Раположива површина одређена за ту намену
индекс заузетости грађевинске парцеле	до 20%
индекс изграђености грађевинске парцеле	1,6
највећа дозвољена спратност објекта	По+П+3
парцелација и препарцелација	Допуштена уз поштовање минималне површине за формирање грађевинске парцеле и обезбеђење минимално ширине од 8m. Не односи се на постојеће грађевинске парцеле.
услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, лет ње баште, барови и сл).
постављање ограде	живом зеленом или транспарентном оградом висине до 2,1m или зиданом оградом висине највише 0,9m од коте тротоара. Ограде се не сме постављати на страни ка водотоку. Ограде се постављају унутар граница грађевинске парцеле која се огорађује, са отварањем капија и врата ка унутрашњости парцеле.
паркирање и гаражирање	У свему у складу са нормативима предвиђеним за одабрану категоризацију хотела
зелене и слободне површине	
Висина објекта	Максимална висина објекта износи 9 m.
Напомена Допуштена је изградња хотела са најмање четири звездице или више. Нје дозвољена изградња казина у оквиру хотела или садржаја сличне намене	

3.2.9. УГОСТИТЕЉСТВО

Основна намена	Туризам и угоститељство
компатибилна намена	Трговина, друге услуге.
забрањена намена	Намене које угрожавају квалитет животне средине
индекс заузетости грађевинске парцеле	до 85% укључујући надстрешнице и баште
највећа дозвољена спратност објекта	По+П+1
Индекс изграђености	0,8
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.
парцелација и препарцелација	Допуштена уз поштовање минималне површине за формирање грађевинске парцеле и обезбеђење минимално ширине од 8m. Не односи се на постојеће грађевинске парцеле.
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 објекта може бити најмање 2,5m, односно 4m уколико је његов зид наспраман отвору за дневно осветљење стамбеног или пословног објекта.
постављање оgrade	живом зеленом оградом, транспарентном оградом висине до 1,40m или зиданом оградом висине највише 0,9m 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.
паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70m ² корисне површине пословног простора.
зелене и слободне површине	најмање 10%
остало	Дозвољена је изградња објеката на међи без сагласности суседа уколико већ постоји законит објекат бар јеним својим делом на тој међи. На зидовима на међи се не смеју отварати било какви отвори и не сме се одводити вода ка парцели суседа (ово се одоси на нагиб кровних равни као и на одвођење воде у партеру)

3.2.10. ВЕРСКИ САДРЖАЈИ- Објекти за богослужење

Основна намена	Објекти за богослужење
Компатибилна намена	Угоститељство, инфраструктурни објекти
намена – забрањена	Намене које угрожавају животну средину
услови за формирање грађевинске парцеле	Минимална/максимална величина постојеће грађевинске парцеле
индекс заузетости грађевинске	до 10%

парцеле	
највећа дозвољена спратност објекта	По+П
положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле	Објекте пројектовати као слободностојеће.
парцелација и препарцелација	Допуштена је препарцелација ради изградње саобраћајница који налажу на парцеле намењене за ову намену.
услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти (наменска продавница, конак, инфраструктурни објекти, и др). Удаљеност помоћног објекта од главног може бити најмање једнака 1.5 пута висини вишег објекта или већа.
постављање оgrade	Према условима Завода за заштиту споменика културе у Нишу или у смему према узору на већ постојећу ограду.
паркирање и гаражирање	На парцели на уређеном паркиралишту
зелене и слободне површине	За уређено зеленило предвидети најмање 50% површине грађевинске парцеле.
остало	Максимални индекс изграђености грађевинске парцеле износи до 0.6. Постојећи објекти се могу реконструисати и санирати постојећем габариту и волумену. Могућа је изградња само помоћних/пратећих садржаја на истој парцели до максималних капацитета предвиђених овим планом. Обавезно је прибављање услова Завода за заштиту споменика културе.

3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА МРЕЖА И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.3.1. Општа правила изградње инфраструктурних мрежа

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

Могуће је полагање инфраструктурних мрежа и кроз земљиште осталих намена као неопходни услов за прикључење објекта, у складу са важећим прописима.

3.3.2. Појединачна правила грађења инфраструктурних мрежа и објекта

3.3.3. Правила изградње саобраћајница

Попречни профил приступних и сабирних саобраћајница чине коловоз и обострани тротоари.

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

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

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

- Сервисне саобраћајнице, као и сабирне саобраћајнице пројектовати са свим елементима који омогућују несметано одвијање саобраћаја и ширином коловоза (мин 5,5m) 7,0m;

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

3.3.4. Електроенергетска мрежа

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

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

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

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 ценовода водовода и канализације треба да износи најмање 0,3 m,
- при укрштању енергетског кабла са водоводном и канализационом мрежом кабл може бити испод или изнад цеви водовода или канализације са минималним растојањем 0,3 m, а у случају да не може да се испоштује овај услов кабл увући у заштитну цев,
- при паралелном вођењу са тт кабловима минимално растојање треба да износи 0,5 m,
- укрштање енергетских и тт каблова врши се нарастојању од 0,5 m. Угао укрштања треба да буде што ближи правом углу, али не мањи од 45 степени. Енергетски кабл се по правилу поставља испод тт кабла,
- укрштање гасовода са електроенергетским подземним високонапонским кабловима извешће се тако да се гасовод полаже испод електроенергетског кабла са минималним растојањем од 0,5 m од електроенергетског кабла до врха цеви гасовода,
- при паралелном вођењу гасовода и високонапонских или нисконапонских каблова одстојање треба да износи 0,5 m.

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

Остали општи технички услови за градњу испод или у близини далековода:

- Приликом извођења радова као и касније приликом експлоатације планираних објеката, водити рачуна да се не наруши сигурносна удаљеност од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV, односно 6 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 220 kV и 7 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 400 kV.
- Испод и у близини далековода не садити високо дрвеће које се својим растом може приближити на мање од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV, односно на мање од 6 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 220 kV и на мање од 7 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 400 kV, као и у случају пада дрвета.
- Забрањено је коришћење прскалица и воде у млазу за заливање уколико постоји могућност да се млаз воде приближи на мање од 5 m од проводника далековода напонског нивоа 110 kV, односно на мање од 6m од проводника далековода напонског нивоа 220 kV и не мање од 7m од проводника далековода напонског нивоа 400 kV.
- Забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода.
- Прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом.
- Нисконапонске, телефонске прикључке, прикључке на кабловску телевизију и друге прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом.
- Приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини далековода, ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода. Терен испод далековода се не сме насипати.

- Све металне инсталације (електро-инсталације, грејање и сл.) и други метални делови (ограде и сл.) морају да буду прописно уземљени. Нарочито водити рачуна о изједначењу потенцијала.
- Делови цевовода кроз које се испушта флуид морају бити удаљени најмање 30 m од најистуренијих делова цевовода под напоном.

Уобичајена је пракса да се у постојећим коридорима далековода могу изводити санације, адаптације и реконструкције, ако то у будућности због потреба интервенција и ревитализација електроенергетског система буде неопходно, а не може бити сагледано у овом часу.

3.3.5. Телекомуникациона мрежа

Трасе каблова претплатничке тт мреже одређене су регулацијом саобраћајница и налазе се у простору тротоара на око 0,5 m од ивичњака или регулационе линије зависно од постојећих инфраструктурних мрежа у саобраћајници.

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

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

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

Капацитет претплатничке телефонске мреже, тј. претплатничких каблова срачунати тако да задовољи постојеће и планиране потребе корисника и 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.

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

На местима преласка каблова преко саобраћајница поставити полиетиленске цеви пречника 110 mm, а дужине - ширина коловоза плус 0,60 m, кроз које ће се положити кабл. Дубина полагања полиетиленских цеви износи 1,20 метара од коте терена.

Истурене комутационе степене (MSAN) који се изводе као "outdoor" ормани постављати на бетонске темеље одговарајућих димензија (сагласно типу кабинета) у начелу површина око 6 m². Парцела истуреног комутационог степена мора да има приступ на површину јавне намене. У оквиру темеља за смештај кабинета изградити ревизионо окно димензија 80 x 80 x 90 cm, због лакшег прихвата и каблова и њиховог увођења у "outdoor" кабинет. У кабинет се смешта комутациона опрема, систем преноса, исправљач, батерије и разделник. MSAN кабинет се напаја електричном енергијом са насељске мреже 0,4 kV на начин из услова надлежног ЕД предузећа.

Истурене комутационе степене (MSAN) који се изводе као "indoor" обезбедити просторију одговарајуће површине (10 - 15 m² и висине 2,6 - 2,8 m) у оквиру објекта (стамбеног, стамбено-пословног, пословног) до које постоји приступ за "улазак" каблова и опслуживање. MSAN простор се напаја електричном енергијом са насељске мреже 0,4 kV на начин из услова надлежног ЕД предузећа.

Мини IPAN уређаји се изводе као "outdoor" и "indoor". Активна опрема се смешта у типске ормане за унутрашњу монтажу за на зид и за спољну монтажу на АБ ПТТ стуб, на ниско бетонско постоље габарита хоризонталне пројекције не веће од 0,25m² и на зид. Уређај се повезује оптичким кабловима без металних елемената чија оптичка влакна одговарају међународној препоруци ITU-T G652.D. Овај уређај се напаја електричном енергијом са насељске мреже 0,4 kV на начин из услова надлежног ЕД предузећа. Уређај може бити са батеријама или без њих што је најчешћи случај. Од уређаја до корисника се полажу каблови који су пројектовани и израђени за примену у широкопојасним дигиталним електронским комуникационим мрежама.

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

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

Самостојећи ормани су на бетонском постољу габарита на већег од 50 x 40 cm и дубине до 0,6 m постављене 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 0,3 m за водове 1 kV, односно 0,5 m за водове 10 и 35 kV. Код укрштања, електроенергетски кабл се полаже испод телефонског каблa минималним растојањем од 0,5 метра. Најмањи угао укрштања телефонског и електроенергетског кабла износи 45⁰,

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

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

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, изузетно за локације на којима није могуће испоштовати овај услов, може се дозволити постављање прикључног шахта испред објекта на јавну површину уз обавезу инвеститора да обезбеди сагласности од надлежних институција. Независно пројектовати мреже за: санитарну воду стамбеног дела, санитарну воду пословног дела и противпожарну воду. Инсталације за санитарну воду пројектовати тако да свака тржишна целина има сопствени водомер, смештен тако да буде доступан стручној служби предузећа за дистрибуцију воде за очитавање потрошње у сваком тренутку.

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу који ће бити уграђен, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације. Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препушта се пројектанту на основу хидрауличног прорачуна али не мањег пресека од Ø100mm за јавну мрежу.

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

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.

3.3.7. Канализациона мрежа

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

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

Радове, око ископа рова, разупирања зидова рова, полагања и међусобног повезивања

цеви, затрпавања цевовода и рова песком и ископаним материјалом, испитивања цевовода и пуштања у рад, извршити на основу важећих техничких прописа и услова за ову врсту радова и инсталација.

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

3.3.8. ППОВ

Комплекс постројења предвидети у ограђеном – контролисаном простору ради заштите објеката, контролисаног уласка и извођења интервенција на објекту, као и других мера заштите и одржавања. Улаз у комплекс обезбедити кроз клизну колску и пешачку капију.

Положај објеката унутар комплекса дефинисати према захтевима технолошког процеса поштујући мере безбедности и заштите које таква врста објеката треба да испуни.

У оквиру комплекса предвидети неопходне манипулативне површине, тротоаре и зеленило.

Након процеса пречишћавања обавезно је мерење количине и испитивање квалитета воде која се испушта у водоток. Квалитет вода које се упуштају у Поток, морају бити у складу са Правилником о параметрима еколошког и хемијског статуса површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода ("Сл.гласник РС. бр.74/2011 "). Слободне површине засађују се декоративним зеленилом, са формирањем заштитног појаса дуж оградe комплекса који треба да обезбеди заштиту од ширења евентуалних непријатних гасова ван комплекса као и прикладан пејсаж, уз употребу претежно аутохтоних дрвенастих врста.

Предвидети уређаје за мерење и регистровање количина отпадних вода пре и после третмана на постројењу са одговарајућим анализама квалитета отпадних и пречишћених вода.

Концепцију постројења прилагодити савременим и рационалним технологијама уз сагледавање утицаја посебних загађивача на њихов рад. Прилаз комплексу постројења за пречишћавање отпадних вода обезбедити са постојећег пута.

3.3.9. Правила регулације водотокова

При решавању даљег регулисања водотокова морају се поштовати одредбе Закона о водама, услови ЈВП "Србијаводе" и других надлежних органа у области заштите животне средине, заштите природних и културних добара, саобраћаја и санитарне заштите, уз обавезу израде одговарајуће студијске и техничке документације.

Остали услови за регулацију водотокова:

- Уређење водотокова ван насеља, вршити применом натуралне регулације.
- Код подземних укрштања појединих инфраструктурних објеката са водотоцима и јаругама, горња ивица цеви мора бити минимално 1,0m испод постојећег дна корита.
- Забрањено је измештање и зацевљење водотока ради изградње мале хидроелектране.
- На местима укрштаја са планираним саобраћајницама треба обезбедити неопходан протицајни профил испод тупа саобраћајница, тако да доња ивица конструкције саобраћајнице буде изнад коте меродавне рачунске велике воде према табели:

Табела: Коте меродавне рачунске велике воде за формирање доње ивице конструкције саобраћајнице

Меродавна рачунска велика вода макс.Q[m ³ /s]	Надвишење доње ивице конструкције (ззор) Z[m]
до 10	0,6
10 - 50	0,7
50 - 100	0,8
100 - 200	0,9
200 - 300	1,1
300 - 500	1,2
500 - 1000	1,3
1000 - 2000	1,4
изнад 2000	1,5

- Планиране изливе атмосферске канализације предвидети пројектном документацијом.

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

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

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

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

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

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

3.10. Топлификација

За потребе грејања и хлађења објеката као и за друге технолошке потребе у обухвату Плана користити обновљиве изворе енергије, топлотне пумпе, природни гаа, биомасу као и комбинацију других енергетски ефикасних термотехничких система, у зависности од потреба корисника.

3.4. ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Планирана бруто развијана грађевинска површина за максималну искоришћеност простора према планираним урбанистичким параметрима износи **37 053 m²**.

Табела 3.4.1.: Планирана бруто развијена грађевинска површина

Детаљна намена површина	Површина (ha)	Макс. инд.заузећа(%)	Макс.инд. изграђеност парцеле	Бруто развијена грађевинска површина (m ²)
Саобраћајне површине	10,13	100	1	101300
Сл. пов./уређ. зеленило	0,09	100	1	900
Водно земљиште са/без инфраструктуре	4,58	3,5	1	1600/480
Образовање	0,62	20	1,2	1488
Мултифункционални центар	0,17	50	1,6	1360
Ком.делатности –ПШОВ	0,03	40	1	128
Ком. делатности-гробље	1,75	10	0,1	175
Социјално становање	0,6	60	0,8	2880
Породично становање	29,24	30	0,8	70176
Туризам и угостит. (Т)	2,7	20	1,6	16200
Туризам и угостит. (У)	0,95	0,85	0,8	7600
Верски објекти	1	0,1	0,6	600
Укупна пројектов. БРП БРП	Са инфраструктуром 204407 m ² Без инф. 101087 m ²			

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

План представља основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, као за израду пројекта препарцелације и урбанистичког пројекта, у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19, 37/19 и др. закон, 9/20 и и 52/2021).

Пројекти парцелације односно препарцелације на површинама у јавној својини реализоваће се у складу са усвојеним планским решењем. Израда урбанистичких пројеката и урбанистичко-архитектонских конкурса није обавезна али је допуштена и не сматра се изменом овог Плана.

За разраду јединственим урбанистичким пројектом предвиђен је комплекс проширења водотока са припадајућим саобраћајницама и пратећим сдржајима, постројење за пречишћавање вода, комплекс термалних извора и купалишта.

Обавезна је израда јавног архитектонског конкурса за анекс Задружног дома, који је под заштитом због културних вредности.

Расписивање архитектонских конкурса за друге објекте на предметном подручју није обавезно, али се његово спровођење неће сматрати изменом овог Плана.

Б. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА

1.0. Граница плана и постојеће стање коришћења простора	P 1:2500
2.0. Детаљна намена површина и подела на карактеристичне целине.....	P 1:2500
3.1. Саобраћајна инфраструктура: Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање јавних саобраћајница	P 1:1000
3.2. Карактеристични попречни профили јавних саобраћајница	P 1:200
3.3. Површине јавне намене са аналитичко-геодетским елементима, грађевинске линије и спратност објеката.....	P 1:1000
4.0. Мреже и објекти инфраструктуре: синхрон план	P 1:1000
5.0. Спровођење плана за површине јавне намене и мере заштите простора	P 1:2500

В. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

1. Одлука о изради и Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину („Сл. Лист Града Ниша“ 123/2020)
2. Материјал за рани јавни увид/Оглас/Мишљење обрађивача/Извештај комисије 2022
3. Стручна контрола: Извештај бр. 353-1877/2022-06 од 12.12.2022.г.

Г. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

По доношењу, План се доставља: Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Градској управи Града Ниша - Секретаријату за планирање и изградњу, Архиву Града Ниша и ЈП Завод за урбанизам Ниш. Републичком геодетском заводу се доставља прилог Карте 3.1. *Саобраћајна инфраструктура: Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање* 3.2. *Саобраћајна инфраструктура: Карактеристични попречни профили јавних саобраћајница* и 3.3. *Површине јавне намене са аналитичко-геодетским елементима, грађевинске линије и спратност објеката.*

Овим Планом је детаљно разрађен део обухвата Плана детаљне регулације „Сићевачке клисуре“ у делу ушћа Островичке реке у Нишаву, са којим је сагласан у погледу намене у начелу. По доношењу овог Плана, исти ће се примењивати уместо Плана детаљне регулације „Сићевачке клисуре“ у делу обухвата у ком се истим преклапа.

Поступак усвајања плана се спроводи у складу са Одлуком о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације насеља Островица у Градској општини Нишка Бања ("Сл.лист града Ниша", бр.123/20).

Текстуални део Плана објављује се у "Службеном листу Града Ниша", а План се у целости објављује у електронском облику и доступан је на увид јавности.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Ниша".

Број: _____

Ниш, _____ 2022. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник,

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ОСТРОВИЦА, НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА

План детаљне регулације насеља Островица, на подручју градске општине Нишка Бања (у даљем тексту: План), израђује се на основу Иницијативе Главног урбанисте града Ниша бр. 21-45/2020-02 од 10.08.2020. године и Одлуке о изради Плана детаљне регулације насеља Островица, на подручју ГО Нишка Бања, донете на седници Скупштине Града Ниша, 30.12.2020. године ("Сл.лист Града Ниша", бр. 123/20).

План се израђује за део грађевинског подручја у обухвату Просторног плана административног подручја Града Ниша 2021 ("Сл.лист Града Ниша", бр.45/11), ван подручја Генералног урбанистичког плана Града Ниша 2010-2025. године, а на основу Програма развоја Града Ниша за 2020. годину (донета на седници Скупштине Града Ниша 16.12.2019. године - "Службени лист Града Ниша", бр.107/19), поглавље "2.1.Студијска, урбанистичка и планска документација - уређење простора".

Правни основ за израду плана чине:

- Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/, 31/19-др.закон, 9/20 и 52/21), у даљем тексту: Закон,
- Статута Града Ниша ("Сл.лист Града Ниша", бр.88/08, 143/16 и 18/19),
- Одлуке о изради ("Сл. лист Града Ниша", бр.123/20),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр.32/19).

Плански основ за израду Плана представља Просторни план административног подручја Града Ниша 2021 ("Сл.лист Града Ниша", бр.45/11), у даљем тексту: Просторни план.

Циљ израде Плана је дефинисање претежне намене земљишта по целинама и зонама; утврђивање траса и капацитета за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру; мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина; локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат или расписује конкурс, као и утврђивање правила уређења и правила грађења по зонама и целинама.

План се израђује за подручје површине од 109,8 ха, од чега грађевинско подручје насеља обухвата 43,5ха.

Општи циљ израде Плана је дефинисање претежне намене земљишта по целинама и зонама; утврђивање траса и капацитета за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру; мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина; локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат или расписује конкурс, као и утврђивање правила уређења и правила грађења по зонама и целинама.

Посебне циљеви израде овог Плана обухватају смањење сиромаштва и решавање других социјалних проблема који су широко заступљени код становника Островице а које има утицај а непосредно окружење, као и на привредни развој градске општине Нишка Бања.

ЈП Завод за урбанизам Ниш
в.д. Д и р е к т о р а

Градска управа за грађевинарство
в.д. Начелника

Иван Грмуша

Горан Здравковић