



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ГРАД НИШ  
ГРАДСКА УПРАВА ЗА  
ГРАЂЕВИНАРСТВО  
Број: 353-1/1276-2022-06  
Датум: 05.09.2022. године

Град Ниш-Градска управа за грађевинарство, поступајући по захтеву који је поднела Канцеларија за локални економски развој, ул.Генерала Милојка Лешјанина бр.39, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/09, 81/09 24/11, 121/12, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21) и Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Службени гласник Републике Србије", број 3/10), издаје:

## ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

### За катастарску парцелу број 922/1 КО Ниш-Ћеле Кула

Катастарска парцела број 922/1 КО Ниш-Ћеле Кула се налази у граници захвата Првих измена и допуне Плана генералне регулације подручја градске општине Медијана("Сл. лист Града Ниша ", бр. 105/2015, 26/2018, 35/2021 и 129/21).

Увидом у графички приказ: "Границе плана и граница планираног грађевинског подручја са планираном наменом површина", који је саставни део Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја градске општине Медијана("Сл. лист Града Ниша ", бр. 105/2015, 26/2018, 35/2021 и 129/21), утврђено је да се катастарска парцела број 922/1 КО Ниш-Ћеле Кула налази већим делом у новом градском центру на површини планираној за парковско зеленило(Д.1.2.), док се мањим делом налази на површини планираној за саобраћајницу-површина јавне намене и планираној јавној саобраћајној површини-планирана површина јавне намене.

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

У великој мери План преузима регулационе елементе улица, површина јавне намене и грађевинске линије постојеће изграђености. Задржани су регулациони елементи улица, површина јавне намене и грађевинске линије из важећих урбанистичких планова, колико год су постојећа изграђеност и инфраструктурно опремање простора, које се одвијало у периоду после доношења наведених планова, омогућили. На свим местима где нису дате координате улица и површина јавне намене, регулационе линије се дефинишу по границама постојећих катастарских парцела.

Допуна Плана техничким подацима, као што су радијуси кривина, ширине попречних профила и координате осовинских тачака, неће се сматрати изменом планског документа.

За положај регулационих линија саобраћајница меродавна је П.2: "Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене и нивелацијом".

Код саобраћајница које су задржане као постојеће стање (светло плава регулациона линија), у случају неусаглашености фактичког стања са Планом генералне регулације, може се при издавању локацијских услова, извршити корекција планских елемената према фактичком стању и то тако да се регулациона ширина саобраћајница може повећавати до обухвата јавних површина у складу са катастарским стањем. Смањење предметним планом дефинисаних регулационих ширина саобраћајница није дозвољено.

Грађевинске линије приказане су за нову изградњу. У случају преласка грађевинске линије преко објеката, постојећи објекти се задржавају са могућношћу реконструкције и санације.

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

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

Нивелационе коте нивелета раскрсница улица и површина јавне намене у директној су корелацији са котама терена и постојећим нивелетама изведених саобраћајница и осталим површинама јавне намене. За новопланиране саобраћајнице, као и оне за које не постоји висинска представа, сматра се да се кота нивелете поклапа са котом терена.

Апсолутне вредности кота нивелете приказане су на карти „Саобраћајно решење са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима“.

## **ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ, ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ИЛИ АРХИТЕКТОНСКИ КОНКУРС**

Урбанистички пројекти израђују се за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања и разраде локације, (графички приказ Плана, бр.П. 5: "*Начин спровођења плана*").

Планом генералне регулације дефинисани су простори за које постоји обавеза израде урбанистичког пројекта. Пре свега то је простор централног градског језгра, простори на којима је започета или је узела маха масовнија изградња или су то потпуно просторно дефинисане једновласничке целине где се урбанистичком и архитектонском разрадом може доћи до најквалитетнијих решења.

За потребе изградње, реконструкције и доградње на простору Клиничког центра могућа је али не и неопходна израда Урбанистичког пројекта, у зависности од потреба (процена) инвеститора или Града.

Поред локација за које је прописна израда урбанистичких пројеката, у свему према графичком прилогу Плана бр.5: "*Начин спровођења плана*", обавезна је израда Урбанистичких пројеката и за:

- стамбену изградњу средњих густина за парцеле веће од 600m<sup>2</sup>,
- изградњу мернорегулационих станица (МРС),
- за објекте кабловског дистрибутивног система на парцелама које су неизграђене а за остале случајеве спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола већ се извођење радова регулише члановима 144. и 145. Закона о планирању и изградњи.

Приликом спровођења Плана, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација, могућа је, код сложених и специфичних локација израда урбанистичког пројекта, иако то Планом није предвиђено. Кроз разраду урбанистичким пројектом, а на основу спроведене урбанистичке анализе, ради унапређења функционалног и обликовног решења могуће је:

- одступити од планом дефинисаног индекса заузетости, уз поштовање дефинисаног индекса изграђености,
- дефинисати и мање ширине фронта парцеле код изградње у низу,
- одступити од планом предвиђене типологије.

Ово се неће сматрати одступањем од Плана.

Израда Урбанистичког пројекта, за просторе где је она предвиђена, је обавезна за објекте високоградње, а за парковске, зелене површине, споменике, чесме фонтане и сл., у оквиру простора дефинисаног за разраду УП-ом, израђују се непходна техничка документација.

Урбанистичким пројектом могуће је дефинисање нових локација за постављање вишеетажних јавних гаража монтажано-демонтажног типа уз испуњење свих параметара и услова предметне намене као и неопходних сагласности и неће се сматрати изменом Плана.

За локације на којима је могуће градити објекте у функцији социјалног становања, пре израде урбанистичког пројекта, ради постизања оптималних просторно урбанистичких и архитектонских решења у оквиру програма социјалног становања, расписују се урбанистички-архитектонски конкурси, осим у случајевима када је за одређену локацију која се предлаже за тај програм, а која задовољава остале услове програма, већ издато решење о издавању грађевинске дозволе. (*На основу чл.6 Уредбе о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење, и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање ("Сл. гласник РС", бр. 26/2013)*)

Обавеза је расписивање јавних урбанистичких или архитектонских конкурса за објекте јавне намене у јавној својини који су већи од 5000 m<sup>2</sup>.

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

## **ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА, ПРАВИЛА И УСЛОВИ УСМЕРАВАЈУЋЕГ КАРАКТЕРА И ОСТАЛИ УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ**

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

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

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

Треће измене и допуне Плана спроводиће се директно кроз израду и верификацију Урбанистичког пројекта. Уколико се у поступку спровођења планског документа за зону „Становања у високим објектима“, у оквиру предметног стамбеног блока захтева измена односа површина јавне и осталих намена, или није могуће рационално формирање грађевинских парцела у оквиру предметног блокова, као и у другим оправданим случајевима, могуће је приступити изради плана детаљне регулације.

У блоку у коме се предвиђа изградња објеката високе спратности неопходно је обезбедити стабилан извор топлотне енергије за снабдевање корисника. Предвидети снабдевање објеката топлотном енергијом прикључком на постојеће топловоде система централног снабдевања топлотном енергијом града или прикључком објеката на гасоводну мрежу, у зависности од расположивости и близине постојећих топловода и гасовода. За снабдевање објеката високе спратности топлотном енергијом може се предвидети изградња нових топлотних извора (котларница), у оквиру објеката или ван њих. Планиране котларнице као погонско гориво могу користити пелет, дрвну сечку, природни гас и друге енергенте или термотехничке системе који имају минимални утицај на загађење животне средине.

У случају да не постоји могућност изградње котларница за прикључивање објеката као ни могућност индивидуалних прикључака тих објеката на гасоводну и топловодну мрежу, могуће је користити електричну енергију за загревање и хлађење објеката користећи високоефикасне системе као што су топлотне пумпе свих врста или друге комбинације различитих термотехничких система високе ефикасности. Дозвољава се коришћење обновљивих извора енергије самостално или у комбинацији са другим системима за потребе грејања објеката, загревања санитарне воде и других потреба корисника.

Уколико се накнадно, условима надлежних институција или на терену приликом изградње утврди постојање инфраструктурних мрежа и објеката, обавезно је предвидети њихову заштиту и уколико је то неопходно предвидети измештање тих мрежа и објеката.

Ради обезбеђења напајања електричном енергијом планираних објеката у овим блоковима неопходно је предвидети изградњу нових трафостаница ТС 10/0.4 kV/kV.

### **СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА ИЛИ ЗОНАМА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ**

Грађевинско земљиште треба 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 обухвата могућност прикључивања на водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу. Уколико не постоји инфраструктурна мрежа, подразумева се да инвеститор преузима обавезу изградње дела инфраструктурне мреже који недостаје.

## МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

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

Правилник се примењује на:

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

Одредбе овог правилника не примењују се на:

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

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

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

### Мере енергетске ефикасности градње за планиране објекте

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

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

У зависности од намене објекта, предвидети одговарајућу термичку масу за постизање топлотног комфора у зимском и летњем периоду - повећати термичку инерцију објекта.

Потребно је применити висок квалитет (у складу са постојећим стандардима и прописима) топлотне изолације целокупног термичког омотача.

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

### **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 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 m<sup>2</sup>;
- 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.

### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

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

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

### **ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

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

При прорачуну индекса изграђености и заузетости за предметну парцелу, узети у обзир површину дограђеног објекта и објекта који се задржавају.

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

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

У случају изградње новог објекта на месту старог, поштују се урбанистички параметри дефинисани овим Планом.

Овим планом дефинише се изградња објеката на грађевинској парцели према прописаним урбанистичким условима тако да се омогући равноправна реализација изградње на суседној грађевинској парцели.

Уколико објекат на суседној парцели није постављен у складу са удаљењем од суседне парцеле у складу са Планом примењује се принцип равноправности изградње на суседним парцелама. Уколико се не предвиђа изградња у низу минимално растојање од граница парцеле износи 1/4 максималне висине објекта која је предвиђена Планом уколико објекти имају отворе за осветљење стамбених просторија, и 1/8 максималне висине објекта која је предвиђена Планом уколико објекти немају отворе за осветљење стамбених просторија. Уколико на суседној парцели постоји објекат који има искоришћене капацитете изградње (изграђеност до 25% мање у односу на параметре дате овим Планом), а има отворе за дневно осветљење стамбених просторија потребно је остварити минимално удаљење од половине висине вишег објекта.

Уколико на парцели постоји објекат који заузима преко 90% површине парцеле и не постоји економска оправданост за уклањање објекта, могућа је доградња до једне етаже при чему минимални проценат зеленила у директном контакту са тлом није обавезујући, али је неопходно испунити укупан проценат зеленила. При томе је неопходно испунити све остале урбанистичке параметре.

Кровне терасе (проходне и непроходне) се не урачунавају у БРГП.

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

Становања различитих густина представљају коматибилне намене: становање умерених густина у градском подручју, становање средњих густина у градском подручју, становање великих густина у градском подручју и пословно стамбена зона.

Могуће је формирати грађевинску парцелу и у случајевима када су планом предвиђене две компатибилне намене. Код парцела које су обухваћене двама компатибилним наменама дозвољава се парцелација, препарцелација и изградња објекта уз претходну разраду урбанистичким пројектом са предлогом парцелације/препарцелације. У таквим случајевима се примењује правило да није дозвољено повећање укупне БРГП која је предвиђена Планом и да максимална вредност БРГП представља збир БРГП које су предвиђене за појединачне намене.

Код изградње јавних гаража неопходно је поштовати максималну висину и постављање тампон зоне између гаража и других објеката високим растињем.

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

Могућа је фазна изградња објеката.

За потребе изградње, реконструкције и доградње (надзиђивања) постојећих објеката који су на угловима блокова, због немогућности безбедног уласка и изласка возила у зони раскрснице (што се се доказује условима управљача јавног пута), нису обавезујући услови у погледу паркирања на парцели при чему се прописује услов да се паркинг или гаражно место, уз доказ о власништву или дугорочном закупу (мин. 10 година), обезбеди на удаљености од највише 250m (5 минута хода при брзини кретања пешака од 3km/h) од локације за коју се тражи грађевинска дозвола.

**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 је изградња објеката у складу са Планом предвиђеном наменом.

У стамбеном објекту или анексу, могу се обављати делатности, које еколошки и функционално, према свим важећим прописима регулишу заштиту околине од буке и загађења (административне или услужне делатности).

На парцелама које излазе на јавну колско пешачку површину, без обзира на предвиђену намену и прописану спратности, ограничава се максимална спратност на П+3.

Дефинисани различитом наменом у општим правилима грађења пословни простор у приземљу није обавезујућу у случају изградње унутар блока и на ободу блокова који не излазе на доминантне саобраћајнице. У случају блокова који су Планом генералне регулације дефинисани као пословно-стамбена намена, обавезна је изградња пословног простора у приземљу код објеката који се налазе на доминантним уличним правцима (Војда Карађорђа, Војводе Мишића, Војводе Танкосића, 7.јули, Цара Душана, Милојка Лешјанина, Хајдук Вељкова, Краља Стефана Првовенчаног, Књегиње Љубице, Епископска, Николе Пашића, Облићев венац, Трг Павла Стојковића, Обреновићева, Трг Краља Милана Обреновића, Светозара Марковића, Наде Томић) а могућа је изградња пословног простора и на првој етажи у зависности од потребе инвеститора. Пословно приземље подразумева обавезу пословне намене од 50 до 100% у фронту према улици и нестамбену намену према унутрашњости блока. У случајевима који се односе на адаптацију постојећих стамбених објеката, на фреквентним саобраћајним правцима, без промене постојећих габарита и спратности објекта, не примењује се обавеза пословног простора у приземљу.

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

У случају постојања објекта веће спратности од дозвољене на територији Градске општине Медијана објекти се задржавају у постојећој спратности.

За постојећи стамбени објекат омогућава се претварање стамбеног у пословни простор (и обрнуто) и могу се надоградити једна или више етажа у складу са одредбама овог Плана.

За намену пословања која належе на Булевар Немањића и Булевар Др Зорана Ђинђића као и истоимену намену у централној градској зони, индекс изграђености износи до 3,2 а коефициент заузетости до 80%.

За све специфичне објекте који се не третирају кроз правила грађења овим Планом, могуће је локацијске услове добити на основу израде Урбанистичког пројекта.

За парцеле мање од 450 m<sup>2</sup>, због потпуне изграђености суседних парцела (потпуна изграђеност подразумева изграђеност до 25% мању у односу на параметре дате овим Планом генералне регулације), немају могућност укрупњавања важи индекс изграђености до 3,0 и индекс заузетости до 70%. *(важи за цело подручје плана без насеља Брзи Брод.)*

У оквиру специјализованог центра на локацији коју формирају Булевар Немањића и Улица Војводе Мишића, граница између намена пословно-трговински комплекс и пословно-стамбена зона, биће утврђена пројектом препарцелације.

Могућа је изградња објеката унутар блока у случају да превиђени простор за изградњу објекта унутар блока задовољава Планом прописане услове удаљења од суседних стамбених објеката и да се обезбеђује адекватан приступ моторним возилима у ширини од минимум 5,0m од објекта до јавне површине – јавног пута.

#### **Услови за формирање грађевинске парцеле, парцелацију, препарцелацију и исправку граница суседних парцела**

##### *Услови за формирање грађевинске парцеле*

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

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

Приступ на површину јавне намене може се обезбедити пројектом препарцелације.

Пројектом парцелације могуће је обезбедити приступ грађевинским парцелама јавној саобраћајној површини преко интерних прилаза са дефинисаним процентуалним уделом власништва у оквиру прилаза.

На парцелама које су у зони кружних токова предвидети зелени појас на регулационој линији.

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

Величина грађевинске парцеле/комплекса дефинисана је регулационим линијама према површинама друге јавне и остале намене и границама катастарских парцела.

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

Код парцела чија је површина мања од минималних површина парцела дефинисаних правилима грађења и чије проширење из имовинско правних разлога или већ изграђене физичке структуре није могућа, дозвољава се изградња објеката по најповољнијим условима грађења уколико је парцела мања до 5% од минималне површине дозвољене намене у правилима грађења (важи за подручје Плана без насеља Брзи Брод).

У случају обједињавања-спајања суседних парцела за формирање нове грађевинске парцеле, омогућава се да се урбанистички параметри искористе до максимума предвиђених за дату намену, укључујући и евентуално неискоришћене из градње на парцели која се обједињава-спаја. Правоснажне грађевинске дозволе издате на основу планских решења из ППР-а подручја ГО Медијана (Службени лист Града Ниша, бр.72/2012) и Првих измена измена и допуна ППР-а подручја ГО Медијана (Службени лист Града Ниша, бр.105/2015) на парцелама које се обједињавају сматрају се стеченом обавезом. Препорука је да се на обједињеним парцелама новопроектован објекат прилагоди у архитектонском смислу постојећем објекту.

За парцеле које су мање од прописаних до 10%, (или са ширином парцеле мањом од прописане до 10%), дозвољена је изградња према условима грађења за одређену намену умањеним за 5%.

За постојеће парцеле, за потребе санације, адаптације, реконструкције, инвестиционог одржавања, текућег (редовног) одржавања објеката, доградње у смислу надзиђивања објеката до једне етаже, доградње објеката до 70m<sup>2</sup> и рестаураторских, конзерваторских и радова на ревитализацији културних добара, задржава се ширина фронта и величина парцеле, уз поштовање осталих параметара.

#### *Основна правила парцелације и препарцелације*

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

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

#### *Исправка граница суседних парцела*

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

Исправка граница суседних парцела се врши на основу пројекта препарцелације.

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

У циљу усклађивања висине објекта у оквиру појединачних намена у блоку, у случају када грађевинска парцела има облик, величину и позицију на којој се функционално може организовати објекат веће висине и изграђености од Планом дефинисаних за ту величину парцеле, могу се користити максимална висина и изграђеност дефинисане Планом за парцеле веће површине за ту појединачну намену, што се доказује кроз урбанистичку анализу и израду урбанистичког пројекта.

#### **Услови и начин обезбеђивања приступа грађевинској парцели и простору за паркирање**

Све грађевинске парцеле морају имати обезбеђен колски приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај, директно или прилазом најмање ширине 2,5m.

На подручју ГО Медијана (у границама захвата плана) код изграђених објеката са пасажом на правцима градских саобраћајница, јавних колско пешачких прилаза и пасажа у функцији прилаза унутрашњости блока, пасаж се дефинише у постојећим габаритима као јавна површина у нивоу приземља.

Задржавају се пасажии у постојећим габаритима а противпожарни услови задовољиће се (у случају да пасажии својим габаритом не задовољавају услове за пролаз противпожарног возила) изградњом хидрантске мреже или другим противпожарним условима у зависности од удаљености објеката.

Веза са јавним саобраћајним површинама може се остварити преко површина јавне намене за потребе функционисања објеката и парцела унутар блока.

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

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

Приликом дефинисања норматива за паркирање где се одређује број паркинг места у зависности од намене простора, за становање дефинише се норматив да на један стан припада једно нумерисано паркинг место као и да се за пословни простор обезбеђује једно нумерисано паркинг место на  $70\text{m}^2$ .

Стамбена јединица заједно са припадајућим паркинг местом чини нераздвојиву целину као и пословни простор за који је неопходно обезбедити припадајући број паркинг места у складу са дефинисаним нормативом.

Код изграђених објеката чија је парцела катастарски дефинисана испод габарита објекта (100% индекс заузетости парцеле) а налази се у отвореним изграђеним блоковима и дефинисаним околним слободним простором површином јавне намене, паркирање се не може обележавати и наплаћивати јер служи за паркирање возила станара.

У случајевима када се врши промена намене делова изграђеног објекта у смислу реконструкције, адаптације, санације где је дефинисана катастарска парцела испод габарита објекта (100% индекс заузетости парцеле), према општим условима - правилима грађења из плана за предвиђену намену, дефинише се могућност обезбеђења паркинг или гаражног места, уз доказ о власништву или дугорочном закупу (мин. 10 година), на удаљености од највише 250m (5 минута хода при брзини кретања пешака од  $3\text{km/h}$ ) од локације за коју се тражи грађевинска дозвола.

Појединачна паркинг места северно од Византијског булевара могуће је укинути у циљу прилаза новопланираним комплексима у намени спорта и рекреације.

Планом се дефинише обележавање и наплата паркирања само на јавним површинама у профилу саобраћајница (између регулационих линија саобраћајница).

Поплочавање паркинга на слободним површинама вршити пропусним плочама и обарањем ивичњака према зеленим површинама, уколико је то могуће.

### **Положај објекта у односу на регулацију и грађевинске линије**

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

Грађевинска линија се односи на планирану изградњу. У том смислу, у ситуацијама где грађевинска линија прелази преко постојећег објекта, не подразумева се рушење тог објекта, већ његово задржавање у постојећим габаритима, са могућношћу адаптације, санације и реконструкције.

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

Испади на објекту могу прелазити грађевинску и регулациону линију (и у случајевима када се грађевинска и регулациона линија поклапају) на најмањој висини од 4,50m од коте терена и највише 1,60m тако да преостали профил тротоара рачунајући од хоризонталне пројекције еркера не буде мањи од 1,60m.

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију и на мањој висини од 4,50m од коте терена и највише 1,60m у случајевима где је грађевинска линија повучена од регулационе линије тако да еркер не прелази регулациону линију.

У случајевима регулационе линије колско пешачког прилаза испади на објекту могу прелазити грађевинску линију на најмањој висини од 4,50m од коте терена и највише 1,60m (рачунајући одстојање од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то тако да не прелази регулациону линију.

Ако суседни објекат има испад непосредно уз планирани објекат, тада се еркер новопланираног објекта може поравнати са суседним.

Подземну етажу могуће је градити ван основног габарита објекта до коте нивелете јавног или приступног пута.

Уколико је објекат изграђен делимично на јавној површини поштује се фактичко стање само у случају да је преостали профил тротоарске површине задовољавајући за остваривање адекватне пешачке комуникације (а најмање 120 cm).

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

У случајевима када се регулациона и грађевинска линија поклапају могуће је по потреби термоизоловати на објекат у појасу регулације у максималној ширини до 15cm.

#### **Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле**

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели у непрекинутом или прекинутом низу, као слободностојећи, полуатријумски или атријумски објекат у складу са графичким прилогом Типологија изградње блокова по урбо-морфолошким карактеристикама.

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

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

За постојеће објекте чије је растојање од границе парцеле мање од 2,50m, не могу се на суседним странама предвиђати отвори за дневно осветљење (осим отвора за помоћне просторије-кухиње, купатила, оставе, ходнике и сл.).

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

До привођења простора намени у делу планираног кружног тока на „трошарини“ могуће је коришћење постојећих објеката у функцији пословања (привремено постављени објекти на површини јавне намене) као и постојећих саобраћајних решења.

#### **Минимална међусобна удаљеност објеката**

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

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

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

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

За потребе вентилације и осветљења помоћних просторија у стану или пословном простору, као и заједничког степеништа, у објекту се дозвољава формирање светларника.

#### **Услови изградње помоћних објеката**

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

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

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

Удаљеност помоћног објекта од другог стамбеног или пословног објекта може бити најмање 2,5m, односно најмање 4,0m уколико је његов зид наспрам отвору за дневно осветљење стамбеног или пословног објекта. Удаљеност може бити и мања, по претходно прибављеној сагласности власника суседног објекта.

На зиду помоћног објекта, који је удаљен мање од 1,0m од границе грађевинске парцеле не могу се постављати прозори и врата.

Помоћни објекат не може ометати пролаз и друге функције дворишта.

Помоћни објекти се граде као приземни, максималне висине 5,0m, с тим да висина венца не може прећи 3,0m од нулте коте терена (нулта кота представља пресек вертикалне осе објекта и тла на месту градње помоћног објекта).

#### **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.

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

За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренута према суседу, односно бочној граници парцеле. Уколико се објекат каскадно смиче референта висина за одређивање растојања од суседног објекта или бочне границе парцеле сваког од делова објекта је висина тог дела објекта.

#### **Кота приземља**

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

- 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- 2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише  $\frac{1}{2}$  спратне висине;
- 3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише  $\frac{1}{2}$  спратне висине;

4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог члана.

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

#### **Сутуренска етажа, етажа високог приземља и техничка етажа (мезанин)**

Сутерен је део објекта који се налази испод приземља и укопан је до  $\frac{1}{2}$  спратне висине, односно најмање је једним својим зидом изнад терена (етажа са отворима).

Код објеката који се задржавају у постојећем габариту, дозвољава се пренамена сутеренских просторија у пословање.

Код изграђених објеката не дозвољава се пренамена простора за становање у сутерену.

За потребе реконструкције и доградње (надзиђивања) постојећих објеката који су се ранијим законима урбанистички третирали и изграђивали као ВП (високо приземље), високо приземље третира се као приземна етажа, са тим да сви остали урбанистички параметри дати овим планом морају бити задовољени (висине објеката, спратност, ...).

Код изграђених објеката, техничка етажа - мезанин као и пословни простор изнад приземне етаже може се пренаменити у стамбени простор, уколико задовољава стандарде изградње за ту намену.

Етажу приземља код новопланираних објеката могуће је пројектовати са повећаном висином што отвара могућност формирања галеријског простора чија површина може износити максимално 50% нето површине приземља не рачунајући вертикалне комуникације, док етажа мезанина подразумева искључиво техничку етажу.

### Поткровна етажа

Висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.

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

Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа.

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

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

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



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

Могућа је пренамена простора из стамбеног у пословни и обрнуто за већ изграђене објекте а у складу са правилима грађења из овог Плана.

Простор поткровља није обавезно простор оивичен кровним равнима. Обавезно је пројектом предвидети да простор поткровља задовољава корисну површину у оној вредности која би била коришћена за становање и у случајевима да се ради о поткровљу типа мансардног крова са осветљењем посредством баца или косих кровних равни са кровним прозорима. Дефинисан простор поткровља може бити увучен у односу на фасаду објекта и самим тим сведен на исту корисну површину простора као код осталих случајева поткровне етаже.

Приликом издавања информације о локацији и локацијских услова за објекте постојеће спратности веће од планираних овим Планом генералне регулације, могуће је постојеће таванске просторије пренаменити у просторије за становање без промене висине слемена објекта, уколико задовољавају стандарде изградње за ту намену.

Могуће је пројектовање новог или претворање већ изграђеног таванског простора у стамбени и то тако да буде припојен последњој етажи (дуплекс). Приликом претварања таванског простора у стамбени не сме се мењати геометрија крова. *(Важи за цело подручје плана без насеља Брзи Брод.* Осветљење пројектованих таванских простора обезбедити прозорима у равни кровне косине.

Уколико је пројектом за изградњу објекта предвиђен мансардни кров, конструктивно решење мансардног крова мора да буде такво да не омогућава две етаже.

### Ограђивање парцела

Ограђивање се врши унутар грађевинске парцеле и унутар регулације.

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

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

### Постављење спољних степеница

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m.

Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00 m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00 m.

Степенице које савлађују висину преко 0,90 m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.

#### **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) са најмањим падом од 1,5%.

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

#### **Урбанистичко и архитектонско обликовање, обнова и реконструкција**

Улична фасада, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се потребном техничком документацијом, а у складу са наменом објекта.

Обнова и реконструкција објекта се врши у складу са наведеним условима за нове објекте. Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима.

Основни типови изградње су:

- 1) слободностојећи тип - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле;
- 2) прекинути низ - објекат додирује само једну бочну границу грађевинске парцеле;
- 3) непрекинути низ - објекат додирује обе бочне границе грађевинске парцеле;
- 4) полуатријумски тип - објекат додирује три границе грађевинске парцеле;
- 5) атријумски тип - објекат додирује четири границе грађевинске парцеле.

За изграђене објекте, до привођења простора намени дефинисаној планом, омогућава се санација, адаптација, инвестиционо одржавање, текуће (редовно) одржавање и рестаураторски, конзерваторски и радови на ревитализацији културних добара.

Постојећи - изграђени објекти који су веће спратности од дозвољених за конкретну намену дату планом, за потребе легализације задржавају се у постојећој спратности.

У отвореним оформљеним (изграђеним) блоковима дефинисаним околним слободним простором површином јавне намене, за потребе изградње објекта у јавној намени, реконструкције и доградње (надзиђивања), према општим условима – правилима грађења дефинисаним овим планом, потребна је сагласност Града као и израда Урбанистичког пројекта, сем у случајевима адаптације, санације и текућег (редовног) одржавања објекта.

На просторима предвиђеним за израду Урбанистичким пројектима за потребе санације, адаптације, реконструкције, инвестиционог одржавања, текућег (редовног) одржавања, доградње у смислу надзиђивања објекта до једне етаже, доградње пословних објекта до 70m<sup>2</sup> и рестаураторских, конзерваторских и радова на ревитализацији културних добара, није потребна израда Урбанистичког пројекта.

#### **Услови за дозвољене интервенције на постојећим објектима:**

Надзиђивање нових етажа/крова до планиране максималне висине - усклађивање висине нових етажа дефинише се у односу на преовлађујућу висину објекта у истом фронту, улици 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 15° као најоптималније решење, уз забрану препуштања кровне конструкције ван габарата објекта.

Додавање крова на објекту са равним кровом са корисним поткровљем (дозвољено само код индивидуалних објеката) - могуће у случају да сам објекат или окружење има такве карактеристике да појава косих и мансардних кровова не нарушава карактер објекта или целине.

Реконструкцијом постојећег крова ради изградње поткровне етаже не дозвољава се формирање поткровља у више нивоа.

Код објекта у низу или прекинутом низу, кровне равни треба решити тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова, реши у сопствено двориште, односно усмери према улици.

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.

Претварање гаража у пословни простор - нису дозвољене овакве интервенције ни код једне врсте објекта.

Доградња новог дела објекта (санитарни чвор, кухиња) - овакав вид интервенција дозвољава се само код објеката намењених становању умерених густина са циљем побољшања услова становања.

Доградња вертикалних комуникација (степениште, лифт) - дозвољава се код свих врста објеката, уз услов да се оваквом интервенцијом не угрожава функционисање и статичка стабилност постојећег објекта и објеката на суседним парцелама. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.

**У случају предвиђене градње у непрекинутом низу, дозвољава се:**

Градња објеката етапно по ламелама, (фазна изградња).

Изградња објеката подразумева истовремену изградњу и уређење дворишта, паркинг простора, противпожарног пута, односно прилаза (или припадајућег простора приликом изградње појединачне ламеле).

#### **Општа правила уређења саобраћајне инфраструктуре**

Разграничење површина јавне намене од осталих површина утврђено је регулационим линијама улица и јавних површина дефинисаних на прилогу П.2. „Саобраћајно решење и површине јавне намене“.

Овим Планом обухваћене су саобраћајнице од пешачко-колских до градских магистрала, којима је обезбеђен приступ до свих грађевинских парцела.

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

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

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

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

У случају да општим и појединачним правилима грађења нису дефинисани сви елементи потребни за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, као и информације о локацији, меродавна је примена Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 22/15).

У оквиру граница ППР подручја градске општине Медијана услови за израду склоништа дефинисани су Законом о ванредним ситуацијама („Сл.гласник РС“, бр.111/09, 92/12).

#### **ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

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

У случају да општим и појединачним правилима грађења нису дефинисани сви елементи потребни за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, као и информације о локацији, меродавна је примена Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 22/15).

### **Д/1. ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ**

#### **Д/1.2. ПАРКОВСКО ЗЕЛЕНИЛО**

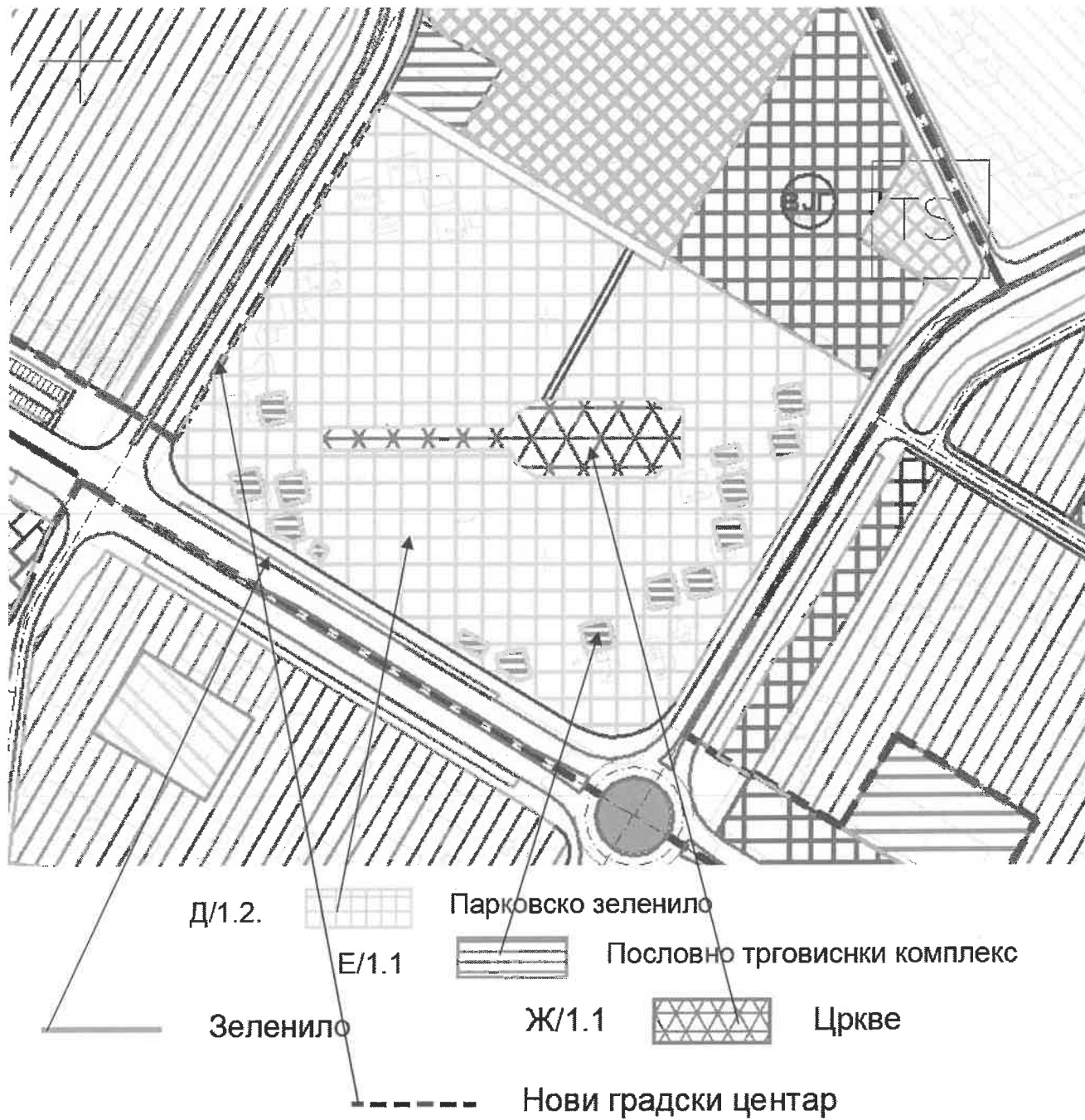
Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-14.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	Парковско и заштитно зеленило, рекреација, скверови,
1.2.	намена - допунска, могућа	Трговина, угоститељство
1.3.	намена - забрањена	Све остале намене
1.4.	индекс заузетости грађевинске парцеле/комплекса	до 5%
1.5.	максимална висина објеката	5 m
2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу	У оквиру парцеле/комплекса могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти Сваки објекат мора да има одговарајућу везу

		са приступним саобраћајницама и функционалан приступ простору за паркирање
2.2.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 200 m <sup>2</sup> површине комплекса и 1 паркинг место на 70 m <sup>2</sup> за објекте у функцији рекреације, трговине и угоститељства.
2.3.	зелене површине	За зелене површине предвидети најмање 80% површине грађевинске парцеле за парковско зеленило, најмање 60% површине за скверове, и најмање 40% за рекреативне површине
2.4.	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 1,0. Комплекс мора да има добро организован интерни пешачки/бициклически саобраћај.
2.5.	Прилаз цркви Св. Василија Остршког обезбедиће се преко дела парковског зеленила у функцији верског објекта а са новопланиране саобраћајнице јужно од реке Нишаве.	
2.6	Правила грађења за парк Светог Саве садрже могућност изградње манифестационог платоа са пратећим садржајима-бином и индексом заузетости до 10% процентом зелених површина од минимум 60% и максималном висином демонтажног покривања бине до 10м, Грађевинске линије за изградњу манифестационог платоа са пратећим садржајем –бином дефинисани су у прилогу „Урбанистичка регулација са грађевинским линијама“	

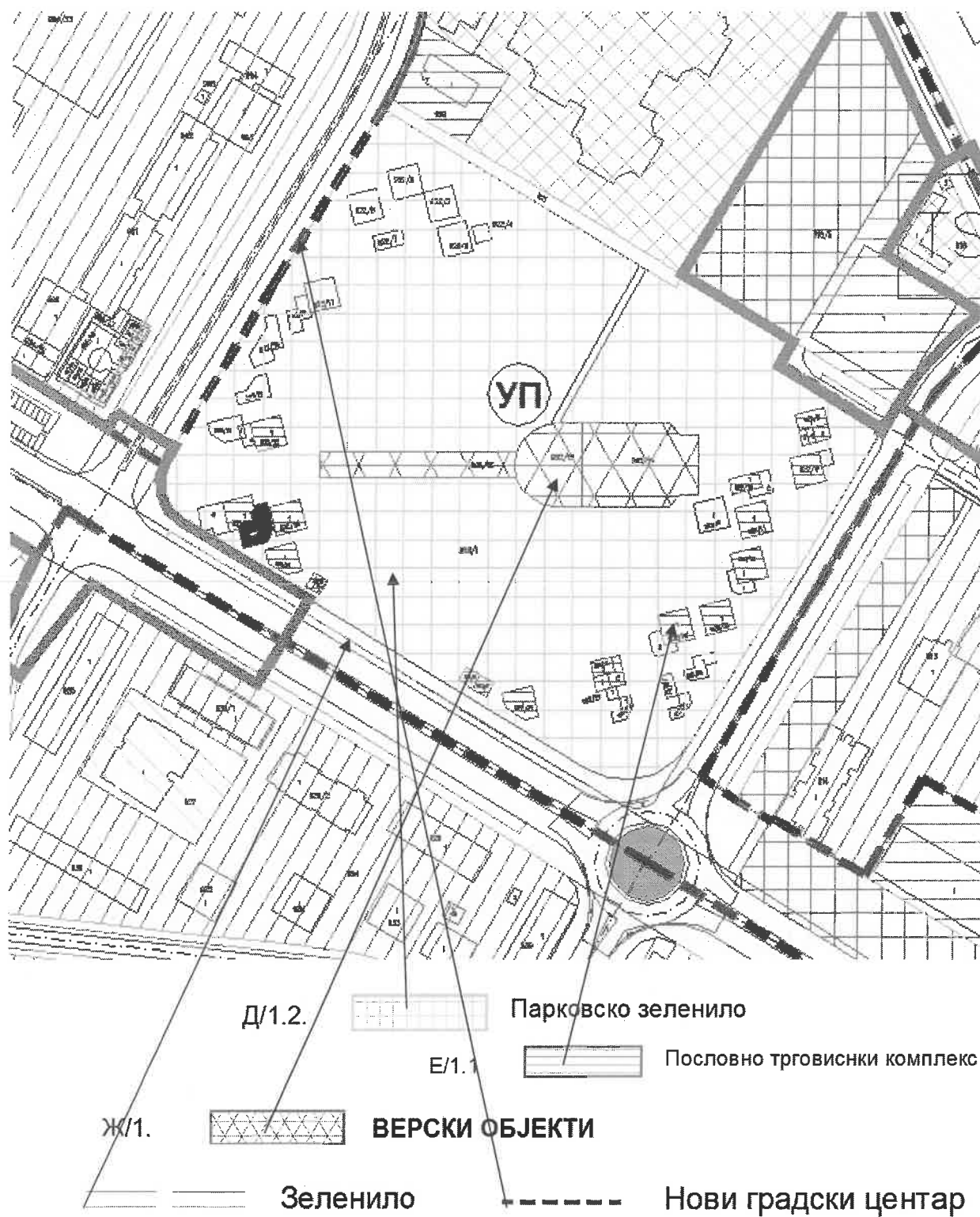
## ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ:

### 1. Граница плана и граница планираног грађевинског подручја са планираном наменом површина

Прве измене и допуне Плана генералне регулације подручја градске општине Медијана



**Друге измене и допуне Плана генералне регулације подручја градске општине Медијана-  
парцијалне измене**

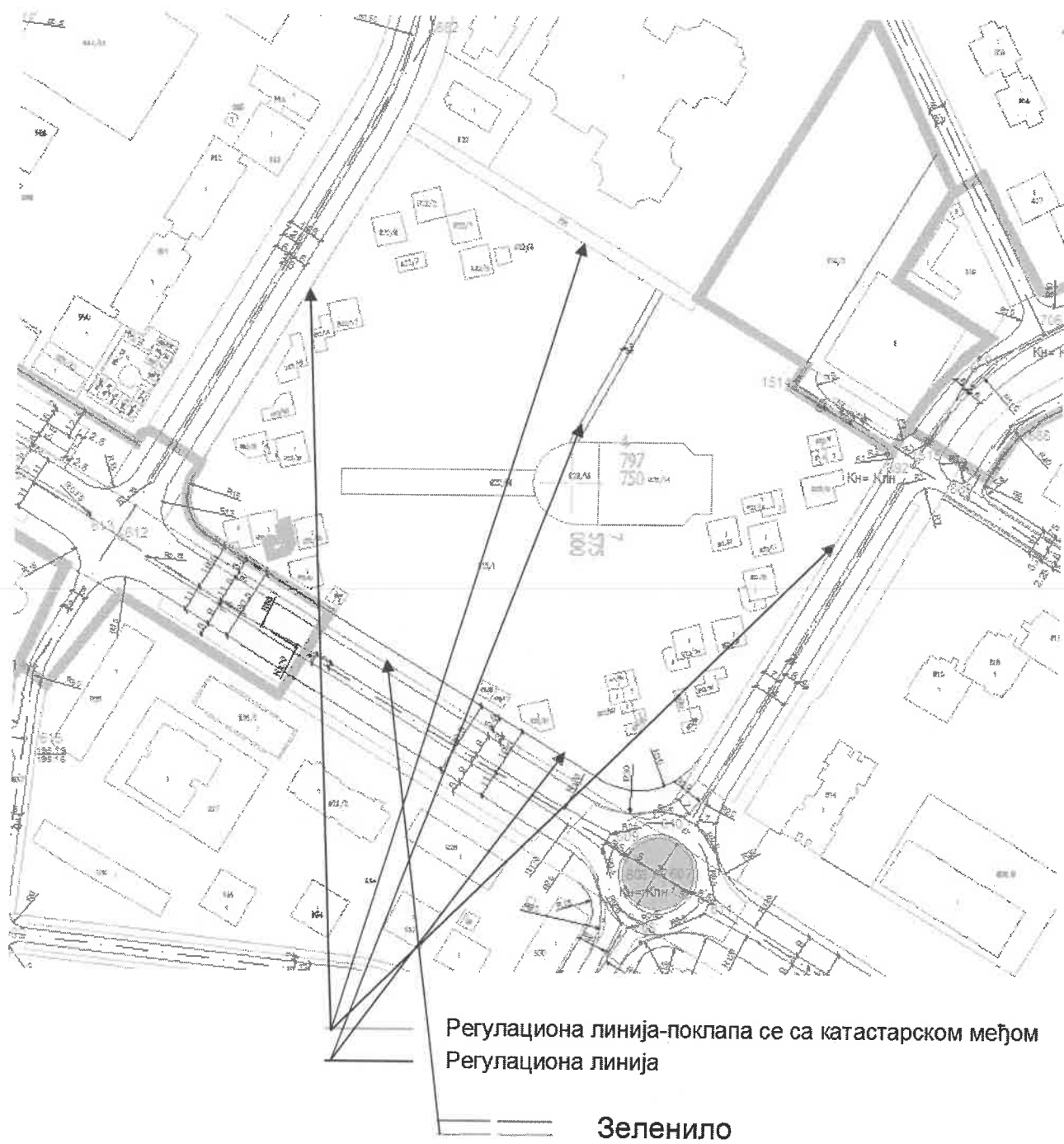


## 2. Саобраћајно решење са регулационим и нивелационим и аналитичко геодетским елементима

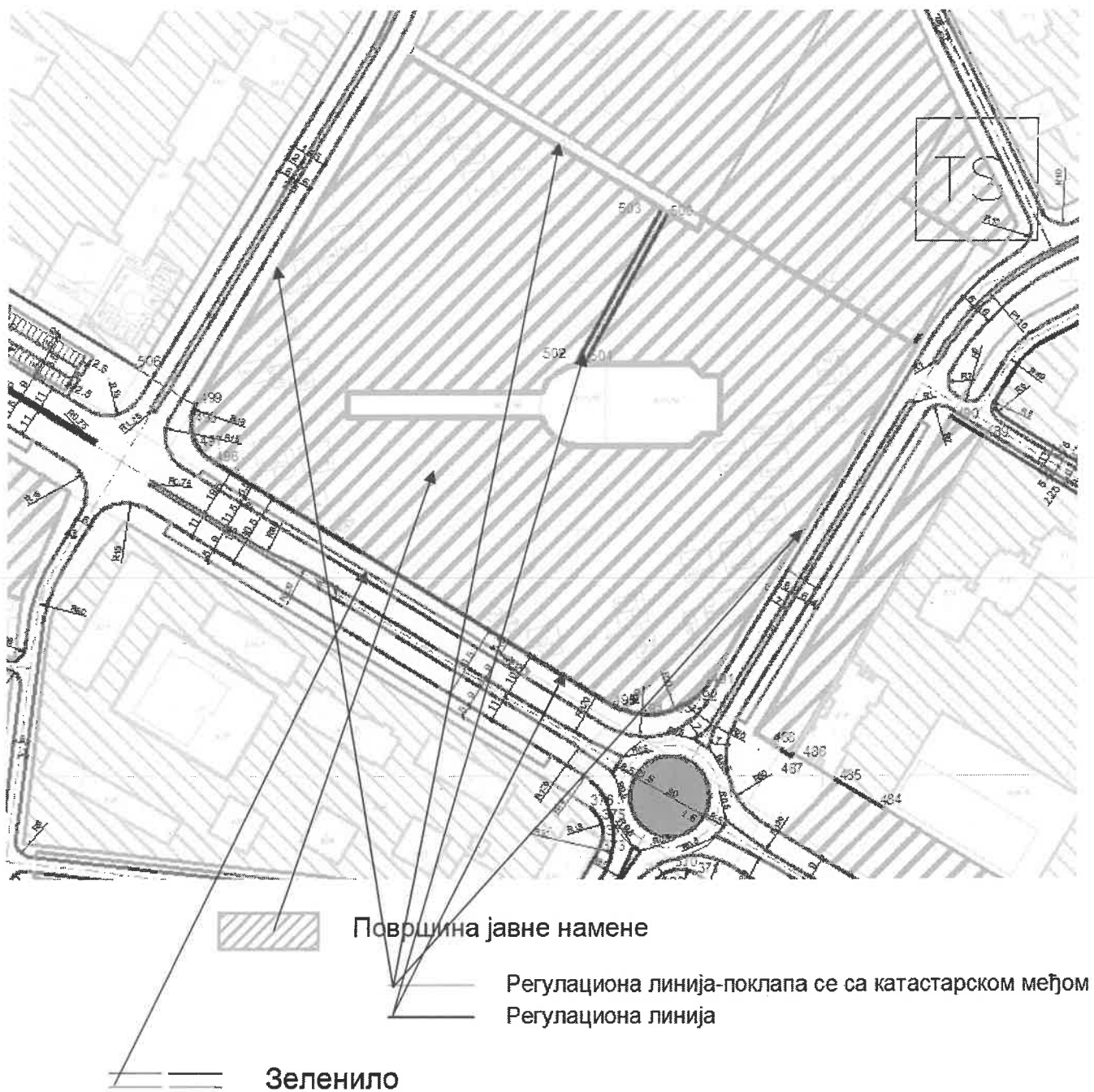
Прве измене и допуне Плана генералне регулације подручја градске општине Медијана



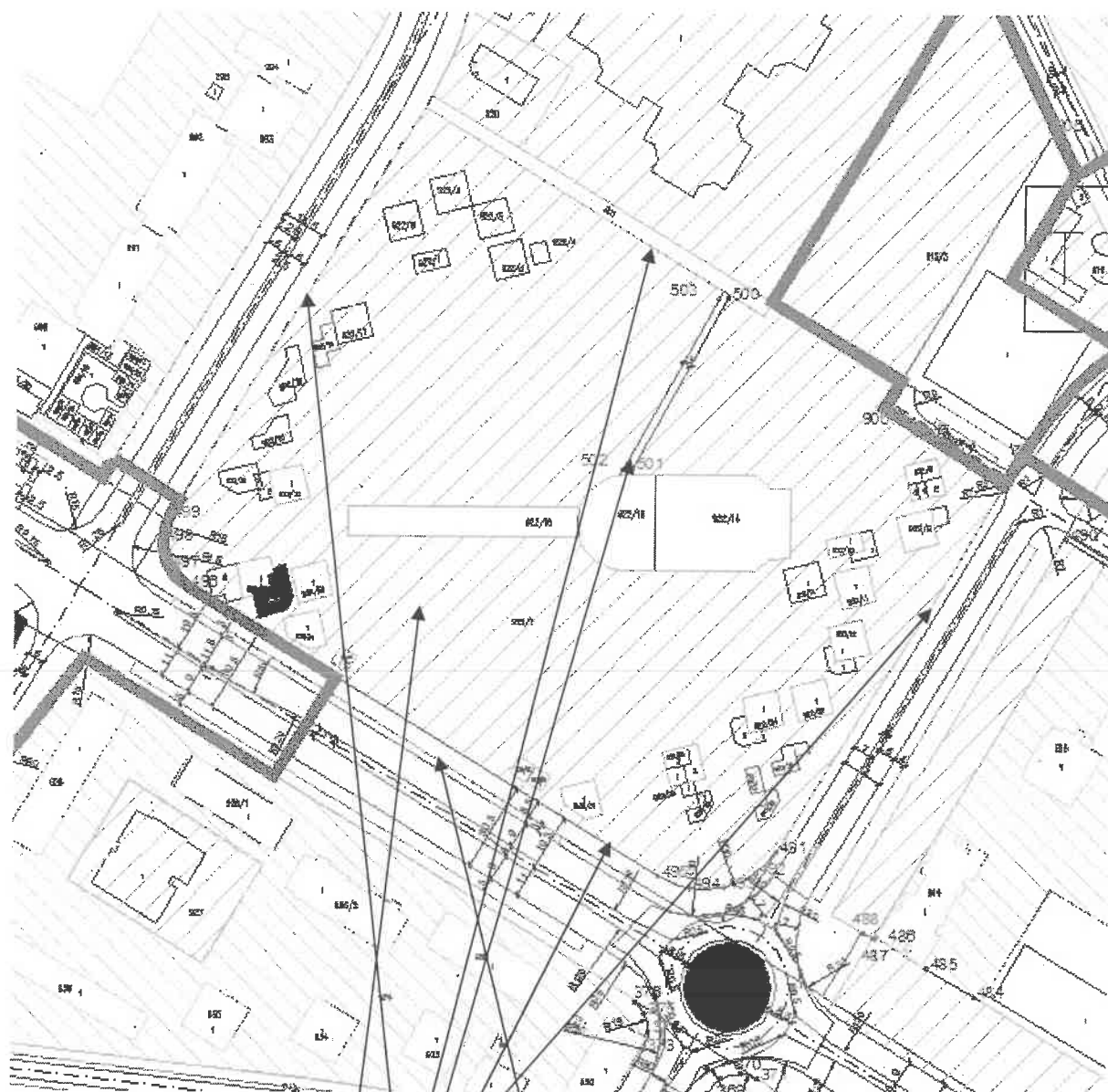
**Друге измене и допуне Плана генералне регулације подручја градске општине Медијана-  
парцијалне измене**



### 3. Саобраћајно решење и површина јавне намене с аналитичко геодетским елементима Прве измене и допуне Плана генералне регулације подручја градске општине Медијана



**Друге измене и допуне Плана генералне регулације подручја градске општине Медијана-парцијалне измене**



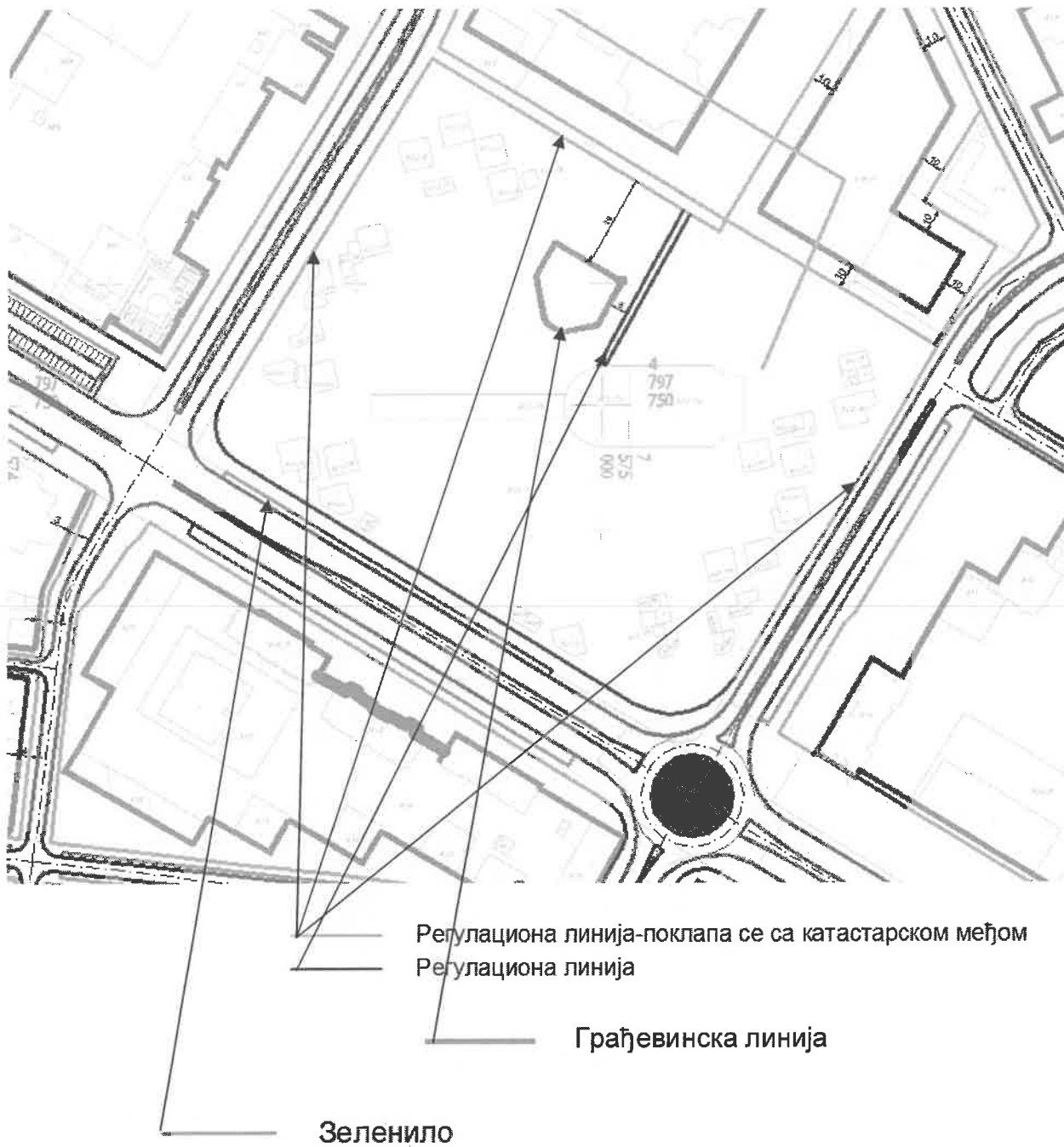
Површина јавне намене

Регулациона линија-поклапа се са катастарском међом

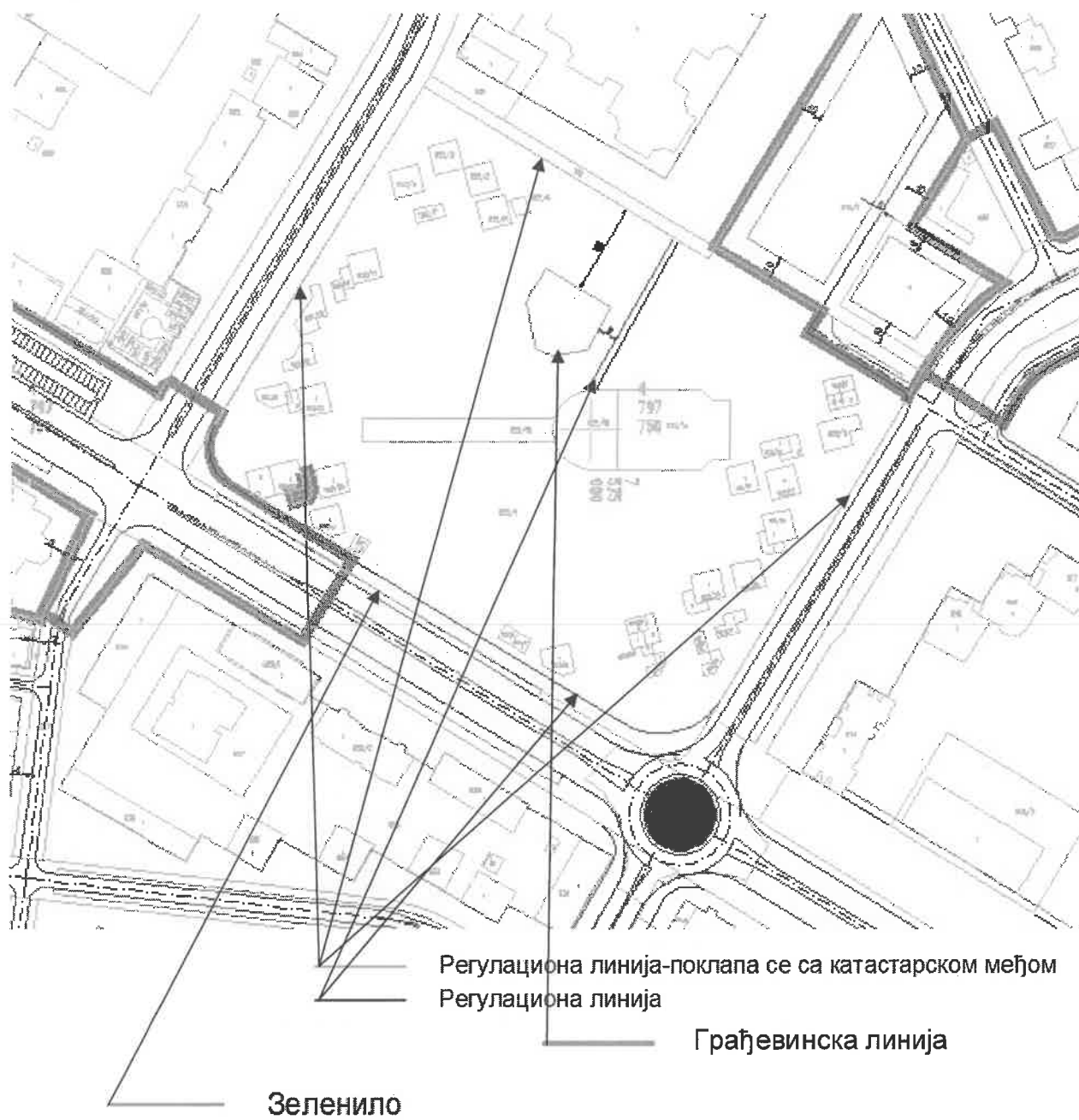
Регулациона линија

Зеленило

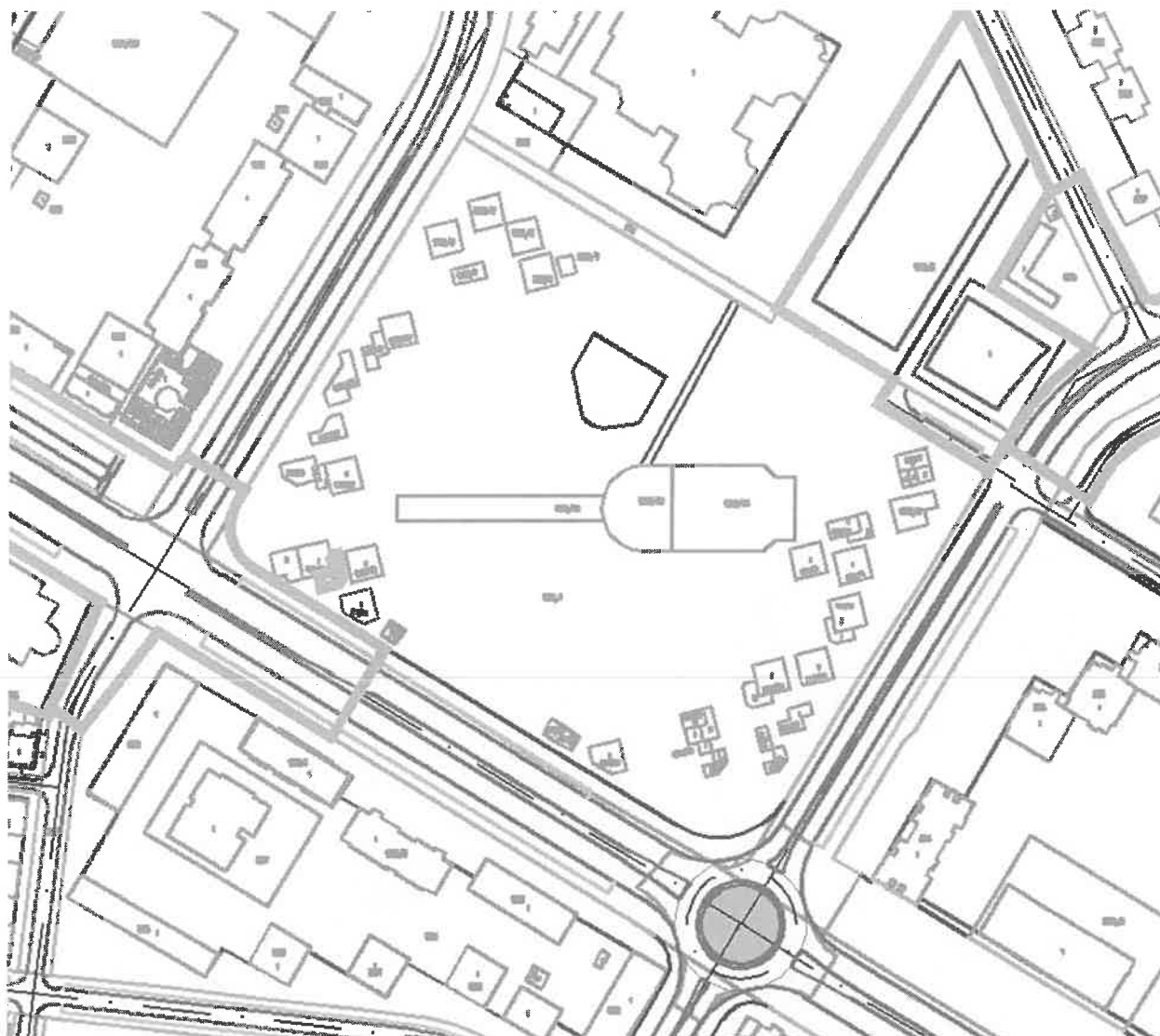
**4. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама**  
**Прве измене и допуне Плана генералне регулације подручја градске општине Медијана**



**Друге измене и допуне Плана генералне регулације подручја градске општине Медијана-  
парцијалне измене**



## 5. Типологија изградње блокова по урбо-морфолошким карактеристикама

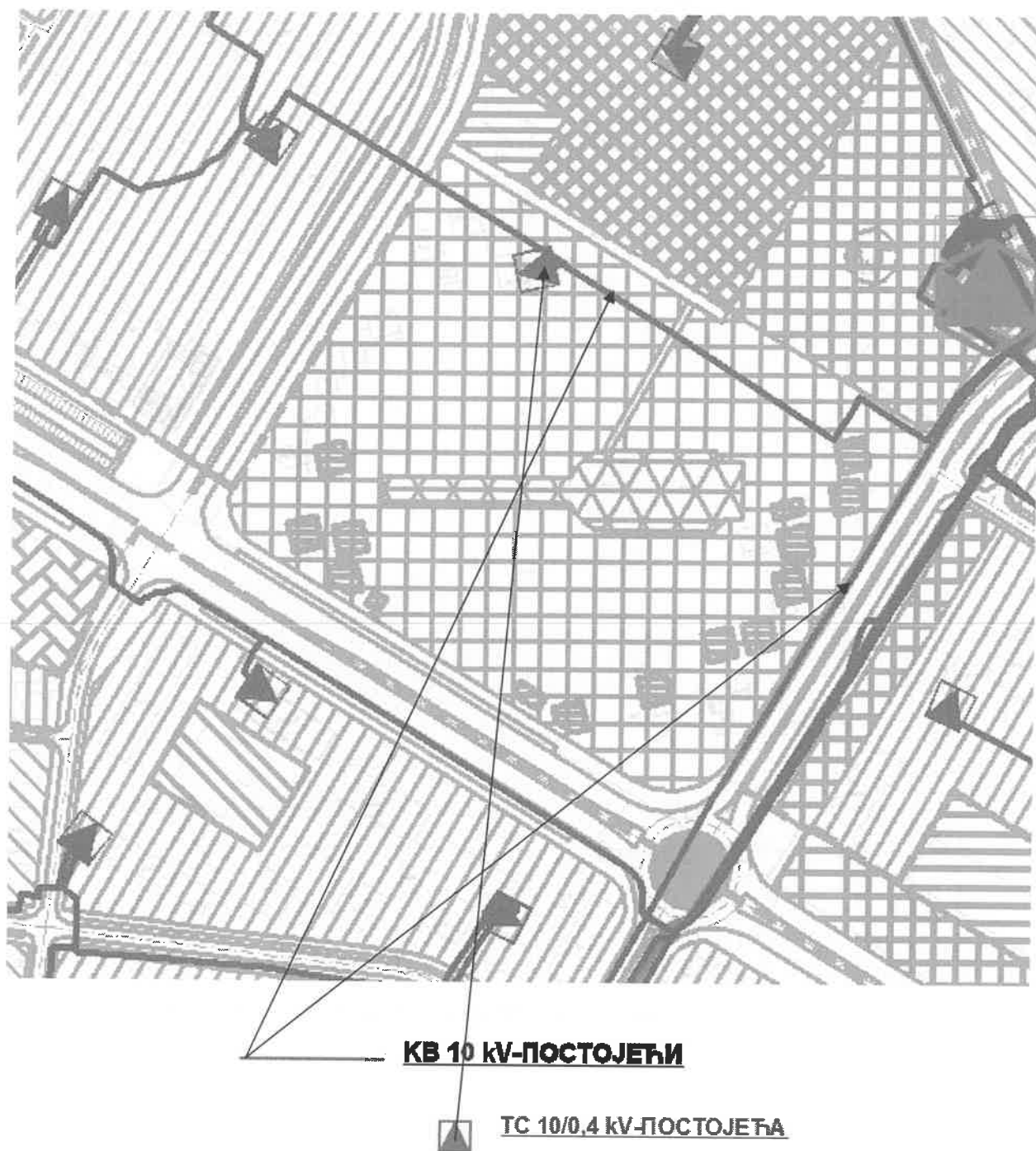


### ТИПОЛОГИЈА ИЗГРАДЊЕ БЛОВА ПО УРБО-МОРФОЛОШКИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА



Отворени систем изградње блока (слободностојећи објекти и објекти у прекинутом низу).

## 6. Мреже и објекти инфраструктуре – електроенергетика

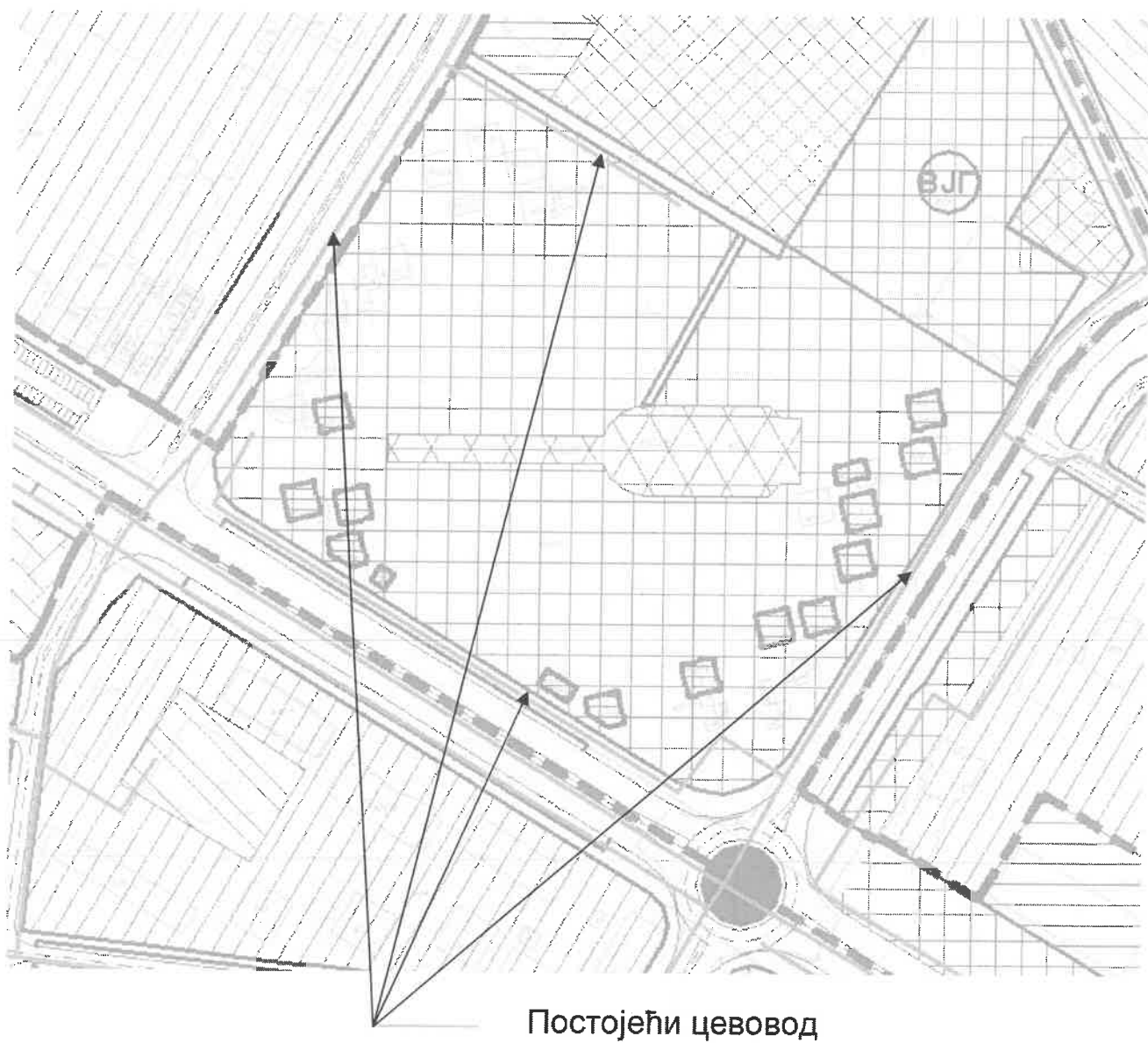


## 7. Мреже и објекти инфраструктуре – гасификација и топлификација



ТОПЛОВОДНА МРЕЖА - ПОСТОЈЕЋА

## 8. Мреже и објекти инфраструктуре – водоснабдевање



## 9. Мреже и објекти инфраструктуре – канализација



## 10. Мреже и објекти инфраструктуре – телекомуникације



**НАПОМЕНА:**

Ова информација о локацији издата је на основу увида у геопросторне податке доступне на сајту <https://a3.geosrbija.rs/> на дан 05.09.2022.год.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за стамбену изградњу средњих густина за парцеле веће од 600m<sup>2</sup>.

Ова информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

*Н. Грубић*

Обрадила

*Dejana Radovic*

Дејана Радовић, дипл.инж.грађ.

Шеф одсека

Невена Грубић, дипл.инж.арх.

*N. Grubić*



Б.Д. НАЧЕЛНИК

*Marina Malbasha*  
Марина Малбаша, дипл.инж.грађ.