

Прилог 2 - Препоруке за утврђивање правила грађења јавних служби у плановима нижег реда

ОБРАЗОВАЊЕ И НАУКА

Предшколско образовање и васпитање

Врста и намена објеката који се могу градити:

Предшколске установе су наменски грађени објекти за децу, и то: од 1 до 3 године - јаслице; од 3 до 7 година – вртић; од 1 до 7 година - комбиновани дечји објекат.

Компатибилни садржаји и врсте објеката (могу бити заступљени до 50%): култура, здравство, спорт и рекреација, социјалне установе, администрација, библиотека, галерија, архив, услужне делатности, становање у функцији делатности објекта (домар).

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена: објекти који нису у функцији основне или компатибилне намене.

Услови за формирање грађевинске парцеле: Величина парцеле усаглашава се са потребама конкретне намене, у складу са одговарајућим прописима и техничким нормативима. При формирању нових комплекса тежити приближно квадратном или правоугаоном облику грађевинске парцеле до односа страна 1:2, при чему је дужа страна управна на правац повољне јужне оријентације.

Грађевинска парцела за предшколску установу обухвата: земљиште под објектом; двориште са игралиштем и травнатим површинама и/или атријум и стазама за пешаке; доставне површине и путеви за интервентна возила; опционо паркиралиште у зависности од урбанистичких услова.

Положај објеката у односу на регулациону линију: Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 5,0 m.

Међусобна удаљеност објеката: Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката је минимално половина висине вишег објекта, али не мање од 6,0 m. Суседни објекти свих намена на јужној и југоисточној страни у односу на парцелу предшколске установе, треба да буду на минималном растојању од две своје висине.

Урбанистички параметри: Код израчунавања урбанистичких параметара на грађевинској парцели, узимају се у обзир сви објекти на парцели.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле: 40% за планиране, а 50% за постојеће комплексе.

Зелене и слободне површине: двориште је отворен слободан и заједнички простор, величине најмање 8m²/по детету. Травнате површине треба да заузимају 40% површине дворишта. Игралиште је изграђено на подлози погодној за дечија игралишта, површине је најмање 3m² / по детету, од чега један део има меку подлогу.

Спратност и висина објеката: Максимална спратност: П+1 (изузетно П+2 или П+1+Пк у централној градској зони, на просторима већих густина становања и у оквиру наслеђених урбаних структура, с тим што на последњој етажи није дозвољен боравак деце, већ само пратеће и помоћне просторије);

Услови за изградњу других објеката на грађевинској парцели: Могућа је изградња више објеката на парцели, тако да растојање објекта од другог објекта у односу на фасаду са отворима мора бити најмање једна висина објекта, а у односу на фасаду без отвора половина те висине.

Уколико се ради о парцели која је у зони заштите или заштићеној околини, непокретног културног добра или добра под претходном заштитом, за могућност изградње других објеката, њихову висину и габарит, првенствено су меродавни услови које прописује Завод за заштиту споменика културе Ниш.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и паркирања возила: Грађевинска парцела мора имати директан прилаз са јавне површине, али по могућству да приступ не буде из правца оптерећених саобраћајница. Површине за паркирање се пројектују ван ограђеног дворишта, према нормативу: 1ПМ на 3 запослена/ или 1 васпитну групу.

Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката: У фази пројектовања потребно је урадити геолошка истраживања, која ће дефинисати дубину и начин фундаирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.

Постављање ограде: Двориште предшколске установе се мора оградити то у висини од најмање 150cm. У случају да је ограда транспарентна, димензије слободног простора у пољима износе највише 12cm, правац постављања преграда вертикалан (без хоризонтала). Отварање капије треба да буде изван домаћаја деце, заштићено додатном сигурносном бравом. Дозвољено је постављање живе ограде у комбинацији са жичаном оградом.

Основно образовање

Врста и намена објеката који се могу градити:

Делатност основног образовања и васпитања обавља основна школа, и то: основна школа; основна школа за образовање одраслих; основна музичка школа; основна балетска школа; основна школа за ученике са сметњама у развоју и инвалидитетом. Изузетно, делатност основног образовања и васпитања обавља и образовно-васпитни центар као установа у којој се осим основног образовања и васпитања, односно предшколског и основног образовања и васпитања, остварује и средње образовање и васпитање.

Компатибилни садржаји и врсте објеката (могу бити заступљени до 50%): култура, здравство, спорт и рекреација, социјалне установе, администрација, библиотека, галерија, архив, услужне делатности, становање у функцији делатности објекта (домар)

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена: објекти који нису у функцији основне или компатибилне намене.

Услови за формирање грађевинске парцеле:

Земљиште основне школе је грађевинска парцела довољне величине, која омогућује: изградњу објекта, школског дворишта, вежбалишта – спортских терена, зелених површина са школским вртом, прилазе за пешаке и возила, доставног дворишта и паркиралишта.

Стандардна величина грађевинске парцеле је 25 m² по ученику, а прихватљиве су и величине земљишта 18–25 m² по ученику зависно од величине објеката, односно капацитета.

У наслеђеним структурама града, на локацијама где су већ изграђени школски објекти са свим садржајима за једносменски рад и где није могуће извршити проширење парцеле прихватљива је и затечена величина грађевинске парцеле.

У изузетним случајевима, ако је на подручју града, односно насељеног места потребна доградња недостајућих школских садржаја за извођење наставе у једној смени (код већ изграђених школских објеката) величина земљишта може износити и око 10 m² по ученику, с тим да величина земљишта под објектом не треба да износи више од 1/3–1/2 површине парцеле. У том случају вежбалиште се може користити и као школско двориште.

При формирању нових комплекса тежити приближно четвороугаоном облику са односом страна приближно од 1:1,5 до 1:2.

Положај објеката у односу на регулациону линију: Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 3,0 m.

Међусобна удаљеност објеката: Најмања дозвољена међусобна удаљеност од најближих објеката који их могу осенчити је двострука висина вишег објекта.

Урбанистички параметри: Код израчунавања урбанистичких параметара на грађевинској парцели, узимају се у обзир сви објекти на парцели.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле: 40% за планиране, 50% за постојеће комплексе.

Зелене и слободне површине: чине их: школско двориште; вежбалиште – спортски терени; зелене површине и школски врт.

Школско двориште је намењено за одмор и рекреацију ученика. Величина школског дворишта је 3–5 m²/ученику зависно од величине школског земљишта и начина коришћења свих отворених садржаја у школском дворишту. За школске објекте оптималних величина (24, 32 и 40 одељења) дворишта се обавезно раздвајају (по могућности и улази): двориште за ученике првог циклуса од дворишта за ученике другог циклуса, као и за објекте мањих величина (8 и 16 одељења) ако за то постоје услови. Дворишта су лоцирана уз школску зграду, непосредно повезана са улазима у школску зграду, одвојена тротоаром и заштитним зеленилом, тако да не ремете извођење наставе. У оквиру школског дворишта налази се дрвеће ради заштите од сунца и клупе за седење. Завршну облогу дворишта не треба асфалтирати него извести од противклизног материјала отпорног на мраз и хабање у складу са националним стандардима.

Вежбалиште – спортски терени служе превасходно за извођење наставе физичког и здравственог васпитања, затим за рекреацију ученика, а по потреби и других корисника са подручја школе ван радног времена школе. Вежбалиште уз школске објекте оптималних величина садржи одвојене терене за рукомет (40mх20m), кошарку (28mх15m) и одбојку (18mх9 m), атлетске стазе за трчање (2–4) дужине 60 m и ширине 1,25 m, површину за бацање кугле, површину за скок у даљ и скок у вис и травнати терен (величине 30mх15m), у свему према стандардима за спортске терене. Наведене димензије за рукомет, одбојку и кошарку увећавају се за по 3m зауставне површине са сваке стране, а кад су терени прислоњени раздвајају се оградом, одговарајуће висине и дужине. Када објекат има ограничену величину земљишта, треба настојати да има мултифункционални терен са одговарајућом подлогом димензија 30 m х 60 m (за рукомет, кошарку и одбојку) и остала вежбалишта. Оријентација вежбалишта је по правилу север–југ по дужој страни. Вежбалиште треба да буде на довољној удаљености којом се неће реметити наставни рад у школској згради. Када је вежбалиште близу објекта или близу границе парцеле треба га оградити на тим странама заштитном – транспарентном оградом потребне висине.

Зелене површине и школски врт чине најмање 25% укупне величине грађевинске парцеле, а састоји се од затрављених површина, површина под заштитним зеленилом (ниско растине и дрвеће), које штити од буке, ветра и сунца. У оквиру исте површине налазе се пешачке стазе које повезују различите садржаје (школски врт, учионице на отвореном, полигон са справама и др.).

Спратност и висина објеката: Спратност школске зграде је везана за могућност организације свих садржаја на парцели. За издвојене објекте ученика првог циклуса и школске објекте са осам одељења пожељна је висина до П+1. За све остале школске објекте спратност је П+1, П+2 и П+3. Спратност П+ 3 се примењује изузетно у случају постизања функционалнијег и економичнијег решења, мање заузетости парцеле као и у наслеђеним структурама, где су мале парцеле.

Код свих спратних објеката треба обезбедити лифт димензија и осталих карактеристика према стандардима приступачности.

У сутерену и подруму објекта могу се налазити техничке просторије, котларница–подстаница, клима–комора, соба за сервер, оставе, архива и др.

Услови за изградњу других објеката на грађевинској парцели: Могућа је изградња других објеката на парцели, тако да растојање објекта од другог објекта у односу на фасаду са отворима мора бити најмање једна висина објекта, а у односу на фасаду без отвора половина те висине.

Уколико се ради о парцели која је у зони заштите или заштићеној околини, непокретног културног добра или добра под претходном заштитом, за могућност изградње других објеката, њихову висину и габарит, првенствено су меродавни услови које прописује Завод за заштиту споменика културе Ниш.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и паркирања возила: Грађевинска парцела мора имати директан прилаз са јавне површине, али по могућству да приступ не буде из правца оптерећених саобраћајница. Прилази за пешаке и возила треба да буду одвојени. Колски прилаз везан је за доставно двориште и паркиралиште. Доставно двориште обезбеђује приступ за доставна возила (економски улаз), простор за сакупљање и одвожење смећа, котларницу (на чврсто и течно гориво, гас и сл.) и простор за складиштење енергената (цистерне, оставе и сл.). Број паркинг места се одређује: за 30 ученика једно паркинг место. Пожељно је уз паркиралиште предвидети и површину за одлагање бицикала.

Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката: У фази пројектовања потребно је урадити геолошка истраживања, која ће дефинисати дубину и начин фундирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.

Постављање ограде: Школски комплекс се мора оградити то у висини од 180см до 210см. Парапетни део треба извести од бетона висине до 30см. Горњи део ограде треба да буде транспарентан, изведен од трајних материјала са вертикалном поделом размака до 13см. Улазна врата за пешаке и возила димензионишу се према намени.

ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА

Врста и намена објеката који се могу градити: дом здравља, амбуланта, здравствена станица; болница, ординација лекара, апотека, лабораторија, други здравствени објекти;

Компатибилни садржаји и врсте објеката (могу бити заступљени до 50%): објекти и садржаји других јавних функција и служби и јавно зеленило, трговина, административне услуге, комерцијалне услуге;

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена: Објекти који нису у функцији основне или компатибилне намене.

Услови за формирање грађевинске парцеле: Величина парцеле усаглашава се са потребама конкретне намене, у складу са одговарајућим прописима и техничким нормативима.

Положај објеката у односу на регулациону линију: Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 3,0 m.

Међусобна удаљеност објеката: Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката је минимално половина висине вишег објекта, али не мање од 4,0 m.

Урбанистички параметри: Код израчунавања урбанистичких параметара на грађевинској парцели, узимају се у обзир сви објекти на парцели.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле: 70%.

Зелене и слободне површине: Најмање 20% површине грађевинске парцеле морају бити зелене површине у директном контакту са тлом. Зелене површине требају бити визуелно и естетски усклађене са наменом простора и архитектуром објеката.

Спратност и висина објеката: Максимална висина објеката је 12,0m, осим за специфичне намене. Могућа је изградња подрумских или сутеренских просторија, уколико не постоје сметње геомеханичке и хидрогеолошке природе. Спратност, висина и габарит објеката морају бити у складу са важећим прописима за одговарајуће делатности које ће се обављати у објекту.

Услови за изградњу других објеката на грађевинској парцели: Могућа је изградња других објекта јавне намене, као и помоћних или пратећих објеката у функцији основне или допунске намене (спратности до П+Пк).

Уколико се ради о парцели која је у зони заштите или заштићеној околини, непокретног културног добра или добра под претходном заштитом, за могућност изградње других објеката, њихову висину и габарит, првенствено су меродавни услови које прописује Завод за заштиту споменика културе Ниш.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и паркирања возила: Приступ грађевинској парцели омогућити са јавне саобраћајне површине, уз обезбеђење доступности и сигурности приступа парцели. Ширина колског прилаза је најмање 3,5 m. Паркирање возила се обезбеђује у оквиру грађевинске парцеле објекта, или на контактної јавној површини (јавно паркиралиште или обележен паркинг простор у регулационом профилу саобраћајнице), и то: једно паркинг/гаражно место на 70 m² корисне површине, односно према стандарду за конкретне намене.

Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката: У фази пројектовања потребно је урадити геолошка истраживања, која ће дефинисати дубину и начин фундирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.

Постављање оgrade: Грађевинска парцела може бити оградена у зависности од конкретне намене, у складу са одговарајућим прописима и техничким нормативима

СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

Врста и намена објеката који се могу градити: центри за социјални рад, установе за васпитање деце и омладине, установе за смештај деце и омладине ометене у развоју, центри за породични смештај и усвојење, домови за смештај корисника, други објекти у функцији социјалне заштите.

Компатибилни садржаји и врсте објеката (могу бити заступљени до 100%): објекти и садржаји других јавних функција и служби и јавно зеленило.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена: објекти који нису у функцији основне или компатибилне намене.

Услови за формирање грађевинске парцеле: Величина парцеле усаглашава се са потребама конкретне намене, у складу са одговарајућим прописима и техничким нормативима.

Положај објеката у односу на регулациону линију: Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 3,0 m.

Међусобна удаљеност објеката: Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката је минимално половина висине вишег објекта, али не мање од 4,0 m.

Урбанистички параметри: Код израчунавања урбанистичких параметара на грађевинској парцели, узимају се у обзир сви објекти на парцели.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле: 50%.

Зелене и слободне површине: Најмање 40% површине грађевинске парцеле морају бити зелене површине у директном контакту са тлом. Зелене површине требају бити визуелно и естетски усклађене са наменом простора и архитектуром објеката.

Спратност и висина објеката: Максимална висина објеката је 18,0m, осим за специфичне намене. Могућа је изградња подрумских или сутеренских просторија, уколико не постоје сметње геомеханичке и хидрогеолошке природе. Спратност, висина и габарит објеката морају бити у складу са важећим прописима за одговарајуће делатности које ће се обављати у објекту.

Услови за изградњу других објеката на грађевинској парцели: Могућа је изградња других објекта јавне намене, као и помоћних или пратећих објеката у функцији основне или допунске намене (спратности до П+Пк).

Уколико се ради о парцели која је у зони заштите или заштићеној околини, непокретног културног добра или добра под претходном заштитом, за могућност изградње других објеката, њихову висину и габарит, првенствено су меродавни услови које прописује Завод за заштиту споменика културе Ниш.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и паркирања возила: Приступ грађевинској парцели омогућити са јавне саобраћајне површине, уз обезбеђење доступности и сигурности приступа парцели. Ширина колског прилаза је најмање 3,5 m. Паркирање возила се обезбеђује у оквиру грађевинске парцеле објекта, или на контактної јавној површини (јавно

паркиралиште или обележен паркинг простор у регулационом профилу саобраћајнице), и то: једно паркинг/гаражно место на 70 m² корисне површине, односно према стандарду за конкретне намене.

Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката: У фази пројектовања потребно је урадити геолошка истраживања, која ће дефинисати дубину и начин фундирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.

Постављање оградe: Грађевинска парцела може бити ограђена у зависности од конкретне намене, у складу са одговарајућим прописима и техничким нормативима

СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

Врста и намена објеката који се могу градити: спорт и рекреација (затворени спортски објекти за обављање одређених спортских активности (хале, базени, балон сале и сл.), отворени спортски терени за обављање одређених спортских активности (игралишта за различите врсте спортова, трим стазе, скијалишта, планинарске стазе, бициклистичке стазе, плаже и сл.)), туризам.

Компатибилни садржаји и врсте објеката: (могу бити заступљени до 50%): образовање, здравство, зелене површине, комерцијалне услуге, угоститељство, трговина, занатске услуге.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена: објекти који нису у функцији основне или компатибилне намене.

Услови за формирање грађевинске парцеле: Величина парцеле усаглашава се са потребама конкретне намене, у складу са одговарајућим прописима и техничким нормативима. Најмања површина грађевинске парцеле износи износи 0,3ha.

Положај објеката у односу на регулациону линију: За постојеће објекте се задржава растојање грађевинске линије од регулационе линије према фактичком стању. За остале новопланиране објекте минимално растојање између регулационе и грађевинске линије је 5,0m, док је за спортске терене 10,0m.

Положај објеката у односу на границе грађевинске парцеле: Минимално растојање објеката од бочних граница парцеле је 3,5 m. За постојеће објекте задржава се према фактичком стању растојање у односу на границе парцеле.

Међусобна удаљеност објеката: Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката је минимално половина висине вишег објекта, али не мање од 4,0 m.

Урбанистички параметри: Код израчунавања урбанистичких параметара на грађевинској парцели, узимају се у обзир сви објекти на парцели.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле: до 40%, осим за комплексе који за функционисање имају платое – отворене површине где може да буде до 60%. У случају постављања балон хале на минималној површини грађевинске парцеле од 0,3ha дозвољен је индекс заузетости до 80%.

Зелене и слободне површине: Најмање 30% површине грађевинске парцеле морају бити зелене површине у директном контакту са тлом.

Спратност и висина објеката: максимална висина је 15,0m, осим за објекте спортских сала и дворана. Могућа је изградња подземних етажа, уколико не постоје сметње геомеханичке и хидрогеолошке природе.

Услови за изградњу других објеката на грађевинској парцели: Дозвољена је и изградња помоћних или пратећих објеката везаних за делатност која се обавља на парцели, или у функцији садржаја компатибилних овој зони, који не угрожавају основну намену и немају негативних утицаја на животну средину (приступни путеви, стазе, шанк-барови, одморишта, просторије за опрему и сл.) површине до 40,0m², спратности до П+1.

Уколико се ради о парцели која је у зони заштите или заштићеној околини, непокретног културног добра или добра под претходном заштитом, за могућност изградње других објеката,

њихову висину и габарит, првенствено су меродавни услови које прописује Завод за заштиту споменика културе Ниш.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и паркирања возила: Комплекс мора имати добро организован унутрашњи саобраћај, функционалн приступ паркинг простору а сваки објекат унутар комплекса одговарајућу везу са приступним саобраћајницама. Ширина колског прилаза је најмање 3,5 m. Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то 1 паркинг место на 10 гледалаца, 1 паркинг место за аутобусе на 100 гледалаца и 1 паркинг место на сваких 100m² објеката.

Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката: У фази пројектовања потребно је урадити геолошка истраживања, која ће дефинисати дубину и начин фундирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.

Постављање оградe: Грађевинска парцела може бити ограђена у зависности од конкретне намене, у складу са одговарајућим прописима и техничким нормативима

ЈАВНА УПРАВА И ДРЖАВНИ ОРГАНИ

Врста и намена објеката који се могу градити: објекти и комплекси за потребе локалне самоуправе (посебне организације и јавна предузећа) и државних органа.

Компатибилни садржаји и врсте објеката (могу бити заступљени до 100%): објекти и садржаји других јавних функција и служби и јавно зеленило.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена: објекти који нису у функцији основне или компатибилне намене.

Услови за образовање грађевинске парцеле:

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

Положај објеката у односу на регулациону линију: Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 3,0 m.

Међусобна удаљеност објеката: Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката је минимално половина висине вишег објекта, али не мање од 4,0 m.

Урбанистички параметри: Код израчунавања урбанистичких параметара на грађевинској парцели, узимају се у обзир сви објекти на парцели.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле: 70%.

Зелене и слободне површине: Најмање 10% површине грађевинске парцеле морају бити зелене површине у директном контакту са тлом.

Спратност и висина објеката: Максимална висина објеката је 18,0m, осим за специфичне намене. Могућа је изградња подрумских или сутеренских просторија, уколико не постоје сметње геомеханичке и хидрогеолошке природе. Спратност, висина и габарит објеката морају бити у складу са важећим прописима за одговарајуће делатности које ће се обављати у објекту.

Услови за изградњу других објеката на грађевинској парцели: Могућа је изградња других објекта јавне намене, као и помоћних или пратећих објеката у функцији основне или допунске намене (спратности до П+Пк).

Уколико се ради о парцели која је у зони заштите или заштићеној околини, непокретног културног добра или добра под претходном заштитом, за могућност изградње других објеката, њихову висину и габарит, првенствено су меродавни услови које прописује Завод за заштиту споменика културе Ниш.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и паркирања возила: Приступ грађевинској парцели омогућити са јавне саобраћајне површине, уз обезбеђење доступности и сигурности приступа парцели. Ширина колског прилаза је најмање 3,5 m. Паркирање возила се обезбеђује у оквиру грађевинске парцеле објекта, или на контактної јавној површини (јавно

паркиралиште или обележен паркинг простор у регулационом профилу саобраћајнице), и то: једно паркинг/гаражно место на 100 m² корисне површине, односно према стандарду за конкретне намене.

Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката: У фази пројектовања потребно је урадити геолошка истраживања, која ће дефинисати дубину и начин фундирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.

Постављање оградe: Грађевинска парцела може бити ограђена у зависности од конкретне намене, у складу са одговарајућим прописима и техничким нормативима

КУЛТУРА

Врста и намена објеката који се могу градити: културни центри, музеји, библиотеке, позоришта и остали објекти у функцији културних делатности.

Компатибилни садржаји и врсте објеката: објекти и садржаји других јавних функција и служби и јавно зеленило(могу бити заступљени до 100%); комерцијално-услугне делатности у функцији основне намене, у циљу економске одрживости (могу бити заступљени до 50%).

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена: објекти који нису у функцији основне или компатибилне намене.

Услови за формирање грађевинске парцеле: Величина парцеле усаглашава се са потребама конкретне намене, у складу са одговарајућим прописима и техничким нормативима.

Положај објеката у односу на регулациону линију: Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 3,0 m.

Међусобна удаљеност објеката: Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката је минимално половина висине вишег објекта, али не мање од 6,0 m.

Урбанистички параметри: Код израчунавања урбанистичких параметара на грађевинској парцели, узимају се у обзир сви објекти на парцели.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле: 50%.

Зелене и слободне површине: Најмање 30% површине грађевинске парцеле морају бити зелене површине у директном контакту са тлом. Зелене површине требају бити визуелно и естетски усклађене са наменом простора и архитектуром објеката. Слободну површину испред главног улаза у објекат треба обликовати као место окупљања.

Спратност и висина објеката: Кота венца 15m, осим за специфичне намене. Могућа је изградња подрумских или сутеренских просторија, уколико не постоје сметње геомеханичке и хидрогеолошке природе. Спратност, висина и габарит објеката морају бити у складу са важећим прописима за одговарајуће делатности које ће се обављати у објекту. Уколико се ради о објекту који је у зони заштите или заштићеној околини, непокретног културног добра или добра под претходном заштитом, за спратност и висину објеката првенствено су меродавни услови које прописује Завод за заштиту споменика културе Ниш.

Услови за изградњу других објеката на грађевинској парцели: Могућа је изградња других објекта јавне намене, као и помоћних или пратећих објеката у функцији основне или допунске намене (спратности до П+Пк).

Уколико се ради о парцели која је у зони заштите или заштићеној околини, непокретног културног добра или добра под претходном заштитом, за могућност изградње других објеката, њихову висину и габарит, првенствено су меродавни услови које прописује Завод за заштиту споменика културе Ниш.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и паркирања возила: Приступ грађевинској парцели омогућити са јавне саобраћајне површине, уз обезбеђење доступности и сигурности приступа парцели. Ширина колског прилаза је најмање 3,5 m. Паркирање возила се обезбеђује у оквиру грађевинске парцеле објекта, или на контактної јавној површини (јавно паркиралиште или обележен паркинг простор у регулационом профилу саобраћајнице).

Укупне потребе за паркирањем у комплексима културе: 1ПМ на 60 m² БРГП за установе културе; 1ПМ на 7 седишта за биоскопе и позоришта, 1ПМ на 7 запослених у музејима.

Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката: У фази пројектовања потребно је урадити геолошка истраживања, која ће дефинисати дубину и начин фундирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.

Постављање ограде: Грађевинска парцела може бити ограђена живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40m.