



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО
Број: 353-1800/2024-06
Ниш, 04.11.2024.година

Бранковић Т. Ј. 6
06.11.2024.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Примљено:	05.11.2024	
Сектор	Број	Прилог
	2889/1	

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Ниш, улица 7. јули бр.6

Предмет: Достава предлога и сугестије евидентитаног току израде Генералног урбанистичког плана Ниша

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, 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, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и члана 37. став 1. тачка 6. Статута града Ниша, ("Службени лист Града Ниша", бр. 88/2008, 143/2016 и 18/2019), Скупштина Града Ниша, на седници од 14.02.2024.године донела је Одлуку о изради Генералног урбанистичког плана Ниша.

Након доношења наведене Одлуке, у циљу организовања различитих видова организоване партиципације, између осталог и кроз активирање интернет портала за сталну партиципацију заинтересованих правних и физичких лица, омогућено је евидентирање предлога и сугестија у току израде Генералног урбанистичког плана Ниша.

Сходно наведеном, у прилогу дописа прослеђујемо вам фотокопију предлога и сугестије поднетог у току израде наведеног планског документа од стране Ане Анђелковић, број 353-1800/2024-06 дана 01.11.2024.године.

Обрадила:
Марија Ђерговић, дипл.инж.арх.

Марија Ђерговић

Шеф одсека:
Невена Грубић, дипл.инж.арх.

Невена Грубић



НАЧЕЛНИК
Горан Здравковић, дипл.инж.грађ.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

ПРИМЉЕНО: 05.11.2024

Сектор	Број	Прилог
	2839/2	

ОБРАЗАЦ

01 NOV 2024		Вредност
06	353-	1

1800

ЗА ПРЕДЛОГЕ И СУГЕСТИЈЕ ЗА ИЗРАДУ НОВОГ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ГРАДА НИША

Име и презиме	Ана Анђелковић, Лесковац, ул. Маре Ђорђевић бр.12
Установа/Институција/организација	Власник кп.бр. 3669/1 Катастарска општина: НИШКА БАЊА
Телефон/Е-маил адреса	063/469-049 anakristinaleskovac@gmail.com
Датум	31.10.2024.год

Предлог/сугестија :

Као власник кп.бр.3669/1 катастарска општина: НИШКА БАЊА, ул.Мојсија Михајловића – Тошкета прибавила сам Информацију о локацији (из разлога јер желим да зидам стамбени објекат) коју прилажем уз овај предлог, а која ме обавезује да формирам грађевинску парцелу. У даљем поступку сам се обратила Имовинској служби Града Ниша за куповину кп.бр.3669/2 како би обезбедила приступ на јавну површину, али у поступку почетка израде пројектне документације утврђено је да се регулациона линија на основу плана не поклапа са јужном међном линијом кп.бр.3669/2 већ захвата и део кп.бр.6110/10 која је у власништву више приватних лица.

Дајем предлог да се у оквиру израде-измене документације регулациона линија трасира на начин да се поклапа са јужном међном линијом кп.бр.3669/2 и да се обухват ПДР-а као обавеза у том делу прошири и поклопи са јужном међном линијом кп.бр.3669/2. На овај начин би спајањем напред поменутих парцела добили грађевинску парцелу са излазним фронтом на јавну саобраћајницу а у исто време би повећали део за будући профил тротоара. Приступни фронт будуће грађевинске парцеле би била јужна међна линија кп.бр.3669/2.

Novi GUP

From:

Sent:

To:

Attachments:

Ana Andjelkovic <anakristinaleskovac@gmail.com>

četvrtak, 31. oktobar 2024. 14:23

Novi GUP

Obrazac_sugestije-i-predlozi-za-izradu-Novog-Generalnog-urbanistickog-plana-Grada-Nisa.doc; LOKACIJSKI USLOVI NIŠKA BANJA.pdf

Poštovani,

Kako je u toku izrada novog Generalnog Urbanističkog Plana Grada Niša dostavljam Vam "Obrazac za predloge i sugestije za izradu novog generalnog urbanističkog plana" u skladu sa Vašim pozivom od 03.10.2024.godine.

S poštovanjem,

Ana Andjelković
ul.Mare Djordjević br.12
16000 Leskovac
tel.063/496-049

E-pošta je proverena od strane CheckPoint



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО
Број 353-1/932-2024-06
10.09.2024. године
НИШ

Град Ниш - Градска управа за грађевинарство, поступајући по захтеву који је поднела Ана Анђелковић из Лесковца, улица Маре Ђорђевић број 12, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09-испр., 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, 9/20, 52/21 и 62/23) 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 3669/1 К.О. Нишка Бања

Катастарска парцела број 3669/1 К.О. Нишка Бања се налази у граници захвата Плана генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања - прва фаза ("Службени лист Града Ниша", број 102/2012, 136/2016 и 3/20).

Увидом у графички прилог: „Планирана претежна намена површина“, који је саставни део Плана генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања - прва фаза, утврђено је да се катастарска парцела број 3669/1 К.О. Нишка Бања, налази у оквиру функционално просторне целине А, на површини планираној за становање умерених густина у градском подручју.

Увидом у графички прилог: „Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене и нивелационим котама раскрсница улица и површина јавне“, који је саставни део Плана генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања - прва фаза, утврђено је да катастарска парцела број 3669/1 К.О. Нишка Бања, нема приступ на јавну саобраћајну површину, тако да не испуњава услове за грађевинску парцелу из члана 2. став 1. тачка 11) Закона о планирању и изградњи, којим се дефинише грађевинска парцела.

Увидом у графички прилог: „Објекти и зоне заштите“, који је саставни део Плана генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања - прва фаза, утврђено је да се катастарска парцела број 3669/1 К.О. Нишка Бања, налази унутар границе заштите изворишта термалних вода.

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

У великој мери План генералне регулације преузима регулационе елементе улица, површина јавне намене и грађевинске линије постојеће изграђености. Задржана је регулатива већ изграђеног простора као и регулациони елементи улица, површина јавне намене и грађевинских линија.

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

Подручје Плана генералне регулације у нивелационом смислу представља, у северном делу, готово равно подручје алувијалне равни у делу нишавске котлине у правцу тока реке Нишаве, док у јужном делу захвата плана прелази из брдовитог у планинско подручје. Нивелационе коте терена раскрсница улица и површина јавне намене у директној су корелацији са котама терена и постојећим нивелетама изведених саобраћајница и осталим површинама јавне намене.

ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ПРОПИСАНОМ ЗАБРАНОМ ИЗГРАДЊЕ ДО ЊЕГОВОГ ДОНОШЕЊА

Зоне за које је обавезна израда Плана детаљне регулације јесу зоне за које је због специфичности обухвата неопходна детаљнија разрада. План детаљне регулације мора бити у сагласности са Планом генералне регулације. Концепт плана детаљне регулације јесте извод из Плана генералне регулације.

Зоне за које је обавезна израда Плана детаљне регулације дефинисана је на графичком прилогу:

- Начин спровођења плана генералне регулације даљом урбанистичком разрадом

Планови детаљне регулације израђују се за:

1. Нове стамбене зоне са пословањем
2. Резервоарске просторе
3. Регулацију водотока – потока
4. Локалитет „Етно село“ – становање умерених густина у градском центру
5. Викенд зоне
6. Део становања умерених густина у просторној целини А
7. Простор јужно од Трга Републике до Просветне улице са претежном туристичко-здравствено-рекреативно-пословном наменом.

Рокови за израду ових планова треба дефинисати градским програмима уређења простора непосредно по усвајању предметног плана.

Поред општих правила уређења простора одређују се правила и услови усмеравајућег карактера. Усмеравајући услови односе се на архитектонско-урбанистичко обликовање, преко архитектонске контроле завода за заштиту споменика културе и завода за заштиту природе, у деловима и окружењу амбијенталних целина и објеката, као и на еколошку и економску оправданост.

ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ, ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ КОНКУРС

Планом генералне регулације дефинисани су простори за које постоји обавеза израде урбанистичког пројекта, где се урбанистичком и архитектонском разрадом може доћи до најквалитетнијих решења.

Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта приказани су на графичком прилогу:

Начин спровођења плана генералне регулације даљом урбанистичком разрадом

Урбанистички пројекти израђују се за:

1. Спортске терене, стадион, халу и пословно-трговински комплекс у просторној целини В
2. Хиподром (рекреативна површина)
3. Централни део Нишке Бање
4. Нови туристички комплекс
5. Услужни центар на потесу Женева
6. Образовање и дечију заштиту
7. Аутобуску станицу
8. Комуналну и саобраћајну површину уз аутобуску станицу
9. Ново гробље и парковско зеленило у просторној целини А
10. Просторну целину З
11. Пословно-трговински комплекс уз тениске терене
12. Површине намењене угоститељству и туризму и јавним наменама у просторној целини Г
13. Спортско-рекреативни центар, саобраћајну површину, парковско зеленило, пословно-производно-трговински комплекс, туристичко-здравствено-рекреативно-пословну зону на локалитету "Лозни калем".

условљена је њиховом специфичном наменом и функцијом, али не може бити већа од 45m, што ће бити детаљно дефинисано урбанистичким пројектом.

Локације за које је пожељно расписивања јавних архитектонских или урбанистичких конкурса :

- јавни објекти (сви објекти високоградње на јавним површинама)
- објекти на територији општине Нишка Бања бруто површине преко 10 000m²
- спортски терени, стадион, хала у просторним целинама Д и В
- извор термоминералне воде.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНО ДОНОШЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Правила уређења

Концепција уређења и типологија карактеристичних грађевинских зона и карактеристичних целина одређених планом

Нишка Бања спада у најпознатија и најпосећенија бањска места у Србији, а истовремено је и седиште истоимене градске општине.

Развој Нишке Бање, ће се одвијати као општински центар, а у склопу планираног успостављања бањско-здравствено-рекреативно-спортског комплекса Нишка Бања-Бојанине Воде-Сићевачка клисура-Јелашничка клисура. Имајући у виду обавезу очувања и унапређења природних ресурса (првенствено бањског фактора) као и оцену Светске туристичке организације да је туризам трећа најпрофитабилнија привредна грана, у Бањи се неће развијати ништа што је у супротности са бањско-здравствено-рекреативно-спортским функцијама.

Као бањско место, Нишка Бања ће развијати леčiliшне функције, што подразумева искоришћење лековитог фактора, смештајних капацитета и остале пратеће инфраструктуре, као и стручног кадра и обезбеђење свих потребних капацитета за предвиђени ниво развоја. Бањски карактер насељеног места истиче се формирањем викенд зоне.

Као туристичко место, Нишка Бања ће развијати могуће облике туризма, основне и допунске (на бази мотивских, просторних, еколошких, економских и функционалних критеријума и принципа одрживог развоја, као и створеног идентитета), и то:

1. Основни видови

- бањски туризам (здравствено-леčiliшни, који ће користити потенцијале радиоактивне термалне воде велике издашности);
- конгресни (већ установљени савремени вид са потенцијалом да буде развијен);
- спортско-рекреативни (ослањаће се и на традицију Града и на развојне потенцијале за бицикlistичке туре, развој коњичког спорта, немоторне спортове на води и тд);

2. Допунски видови:

- еколошко-образовни - школе природе и школе у природи, еколошки кампови, екскурзије, стручни и студијски боравци за одрасле;
- културно-манifestациони (са упориштем у културно-историјском и етнолошком наслеђу, етно-архитектуре, и традиционалним манifestацијама);
- риболовни - (као допуна осталих видова туризма);
- транзитни (везан за потребе корисника саобраћајне инфраструктуре и постојеће и могуће компаративне предности овог простора: понуду здраве хране, производа домаће радности, производа старих заната, културно-историјске мотиве).

Као насељено место и центар општине, Нишка Бања ће развијати терцијарне привредне делатности, делатности јавних служби и комуналне делатности и обезбеђивати простор за њих. У просторном погледу, пословни садржаји, компатибилни са становањем, могу се формирати у оквиру зона становања, уколико у физичком и еколошком смислу не угрожавају околину или функцију суседних парцела.

Концепција и програмски елементи будућег привредног развоја утврђени су на основу сагледавања развојних потенцијала подручја Градске општине Нишке Бање (природних и створених), досадашњих развојних тенденција, циљева и могућности будућег привредног развоја. Основни приоритети чија ће реализација омогућити ревитализацију и динамизирање развојних процеса су:

- развој здравствено леčiliшне функције, заснован на природним и створеним

- развој туризма и угоститељства,
- развој мале привреде, занатства, услужних делатности и домаће радиности обезбеђењу просторног оквира за подстицај приватне иницијативе и смештај малих и средњих предузећа;
- изградња и опремање мреже и објеката инфраструктуре у складу са планираним потребама становника и свих насељских функција
- подизању нивоа квалитета живота и рада на укупном подручју плана адекватним опремањем грађевинског подручја, реконструкцијом и санацијом грађевинског фонда и релативизирањем изражених конфликта у коришћењу простора.

Изградња свих планираних капацитета мора се вршити уз строго поштовање мера заштите животне средине прописаних Законом и овим планом.

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама или зонама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске 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.

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

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

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

Објекти за јавно коришћење, у смислу Правилника о техничким стандардима 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 складу са стандардима приступачности потребно је осигурати услове за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама на следећи начин:

Тротоари и пешачке стазе

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

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

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

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

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

Пешачки прелази

За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза 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 стамбене зграде, објеката за јавно коришћење и других објеката и означити знаком приступачности. Најмања укупна површина места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом износи 370x480cm; место за паркирање за два аутомобила које се налази у низу паркиралишних места управно на тротоар величине је 590x500cm са међупростором ширине 150cm.

Број паркинг места износи:

- 1) за јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и стамбене и стамбено пословне зграде са десет и више станова, најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом;
- 2) на паркиралиштима са мање од 20 места која се налазе уз амбуланту, апотеку, продавницу прехранбених производа, пошту, ресторан и деџи вртић, најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом;
- 3) на паркиралиштима уз бензинске пумпе, ресторане и мотеле поред магистралних и регионалних путева 5% места од укупног броја места за паркирање, али не мање од једног места за паркирање возила особа са инвалидитетом;
- 4) на паркиралиштима уз домове здравља, болнице, домове старих и друге здравствене и социјалне установе, најмање 10% места од укупног броја места за паркирање, а најмање два места за паркирање возила особа са инвалидитетом;
- 5) свако паркиралиште које је обележено мора имати најмање једно приступачно место за паркирање возила особа са инвалидитетом.

Прилази до објеката

Прилаз до објекта предвиђа се на делу објекта чији је приземни део у нивоу терена или је издигнут до 5 cm у односу на пешачку површину. Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се:

- 1) рампама за пешаке и кориснике инвалидских колицима, за висинску разлику до 76 cm;
- 2) спољним степеницама, рампама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76 cm.

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, у случају када не постоји могућност савлађивања ове разлике рампама, степеницама и степеништем, врши се подизним платформама. Подизна платформа предвиђа се као плато величине најмање 110 cm до 140 cm са погонским механизмом, ограђена заштитном оградом до висине од 120 cm, пресвучена и опремљена материјалом који не клизи, опремљена прекидачима за позив и сигурносним уређајем.

Стајалишта јавног превоза

На стајалиштима јавног превоза, предвиђа се плато (перон) за пешаке ширине најмање 300 cm, а прилазне пешачке стазе треба да буду изведене у истом нивоу, без денивација, према препорукама за пешачке стазе.

Уколико плато стајалишта јавног превоза није у истом нивоу са пешачком стазом, приступ платформи обезбедиће се спуштањем стазе или платформе максималног нагиба од 10%, или помоћу рампе максималног нагиба 5%, минималне ширине од 120 cm.

Зона уласка у возило јавног превоза испред предњих врата возила визуелно се обележава контрастом и изводи се тактилним пољем безбедности минималне површине 90 x 90 cm које је повезано са системом тактилне линије вођења.

Унутар објеката за јавни транспорт (друмски, авио, железнички и други транспорт) уколико није другачије предвиђено, примењују се међународни стандарди који уређују ову област.

Мере енергетске ефикасности изградње

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

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

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

Правилник се примењује на:

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

Одредбе овог правилника не примењују се на:

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

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

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

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

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

Мере за постизање енергетске ефикасности постојећих зграда:

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

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

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

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

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

Зграде за које није потребно прибављање енергетског пасоша су:

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

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

Енергетски пасош зграде издаје се по извршеном енергетском прегледу зграде.

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

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења

Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планом, односно врсте и намена објеката чија је изградња забрањена у појединачним зонама.

На подручју Плана могућа је изградња објеката у складу са Планом предвиђеном наменом. Није могућа изградња објеката чија би делатност угрозила животну средину и основну планирану

Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Пројектом препарцелације и парцелације неопходно је од постојећих формирати нове парцеле у сагласности са Планом генералне регулације, а у смислу поштовања положаја регулационе линије, намене и минималних површина грађевинске парцеле. Правни основа за израду Пројекат препарцелације и парцелације: члан 65, 66, 67. 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, 83/18, 31/19 и 37/19-др. закон).

Основне смернице за израду пројекта парцелације и препарцелације:

- Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеца и површину која омогућава изградњу објекта предвиђену планом.

- Грађевинска парцела се може делити парцелацијом и укрупнити препарцелацијом.

- Пројекат парцелације и препарцелације ради се на овереном катастарско топографском плану.
- Новопроектованој грађевинској парцели обавезно пројектом препарцелације и парцелације предвидети излаз на површину јавне намене.

- Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ на јавну површину не може бити мањи од 2,5m.

- Ширина прилаза се мења у зависности од намене новопроектовањ грађевинске парцеле.

Услови за формирање грађевинске парцеле

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

Грађевинска парцела мора бити формирана тако да задовољава Планом прописана правила парцелације и препарцелације и исправке граница суседних парцела, члан 65, 66, 67. и 68. 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 и 37/19-др. закон) и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" број 22/15).

Приликом формирања грађевинске парцеле, од прописаних вредности у погледу величине парцеле може се одступити до 5%.

Постоји могућност прекидања зелене површине, која се налази у оквиру регулације, за подребе формирања улаза у комплекс, што ће бити ближе дефинисано урбанистичким пројектом.

Максимална висина објеката у односу на нагиб терена

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

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

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

Максимална висина надзидка поткровне етаже може бити 1,6m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Кота приземља

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

Кота приземља може бити највише 1,2m виша од коте нивелете приступног или јавног пута.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара док би се денivelација до максималне висине од 1,2m савладала унутар простора објекта.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у

просторијама за становање, осим за помоћне просторије као што су оставе, купатила, ходници и слично, али ова удаљеност не може бити мања од 5 метара.

Вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

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

Постављење спољних степеница

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

Степенице које савлађују висину већу од 0,9m улазе у габарит објекта, а самим тим морају се поставити тако да поштују Планом предвиђену грађевинску линију.

Услови постављења ограда

Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Зидана ограда се поставља на регулационој линији тако да стубови оgrade буду на грађевинској парцели која се ограђује. Могуће је уз сагласност власника суседне парцеле поставити зидану ограду на граници са суседом до висине од 1,40m. У случају ограђивања живом оградом, осовина оgrade се поставља на граници катастарске парцеле са суседом. Врата и капије се не могу постављати тако да се отварају ван регулационе линије. Парцеле посебе намене ограђују се на начин на који одреди надлежни орган. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган. Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20m.

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 стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). Може се градити под условом да не нарушава постојећу функцију, не деградира простор и не угрожава животну средину. Такође, помоћни објекат се не може користити за становање, нити се у њему може обављати приватна делатност. Помоћни објекат се може градити као анекс уз главни објекат, или слободно на грађевинској парцели на удаљености минимално 0,5m од најистуреније тачке помоћног објекта до границе суседа, или на граници парцеле уз сагласност суседа.

Одводњавање површинске воде

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем у Плану. Ако такво решење не постоји, површинске 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 могу се усмеравати према другој парцели.

Архитектонско обликовање објеката

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи одређују се главним пројектом. На локацијама где се грађевинска и регулациона линија поклапају, додавање термоизолације на постојећи објекат неће се сматрати променом регулационе линије.

Општа правила грађења зелених и слободних површина

Зелене површине заштитних појасева-примарна улога зеленила заштитних појасева је заштитна – да штити насеље или део насеља од негативних дејстава из атара и обрнуто, а осталим својим функцијама побољшава услове живљења у урбаној средини. Заштитно зеленило има такође важну улогу да спаја (стапа, повезује) све типове зеленила на простору обраде и тиме чине један "систем" или комплекс зеленила којије богатство једне урбане средине. Заштитно зеленило формира се ван насеља где се превасходно користе деградирана земљишта са одговарајућим садним материјалом, без употребе такозваних инвазивних биљних врста.

На простору обраде не постоје уређени заштитни појасеви. Улогу заштитног зеленила, на простору обраде, врши целокупно зеленило грађевинског и ванграђевинског реона. У зависности од простора који могу да заузму, и значаја тј. интензитета заштите коју треба да постигну, заштитни појасеви се подижу као: једноредни, дворедни, троредни, четвороредни, петоредни, вишоредни и сл. Заштитни појасеви се подижу тако да се заштитним појасевима већ св

побројане упретходним типовима зеленила и свакако многе друге. Заједничко за све јавне зелене површине је: постојеће задржати, ревитализовати и разрадити пројектима за озелењавање, а израдом овог плана формирати нове јавне зелене површине, где год је то могуће и такође разрадити их пројектима за озелењавање. Примарно место у одабиру врста, а свакако где год је то могуће, треба дати аутохтоним врстама - фитоценолошка заједница сладуна и цера (*Quercetum frainetto-cerris*).

СТАНОВАЊЕ:

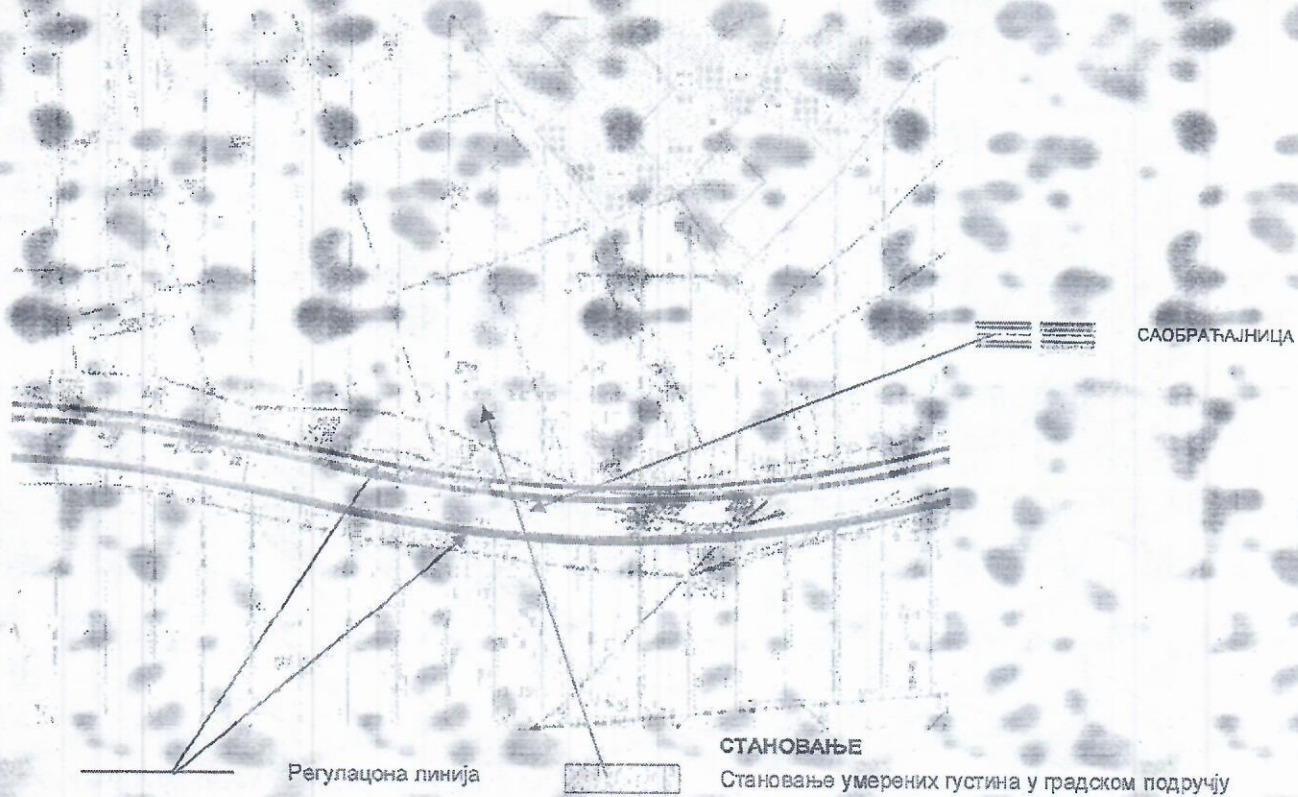
- Становање умерених густина у градском подручју

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
намена - доминантна	становање, пословање, социјално становање
намена - допунска, могућа	комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство и туризам, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе
намена - забрањена	производни објекти, складишта
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 50% (до 80% за социјално становање)
индекс изграђености грађевинске парцеле	до 1,6 за парцеле површине до 400m ² , до 1,2 за парцеле површине преко 400m ² , (до 1,6 за социјално становање)
услови за образовање грађевинске парцеле	-грађевинска парцела за породично становање мора да има површину од минимално: 300m² за слободностојећи објекат, 400m² (две по 200m²) за двојни објекат, 150m² за објекат у непрекинутом низу, 130m² за полуатријумски објекат и 200m² за објекат у прекинутом низу; најмања ширина грађевинске парцеле је 10,00m за слободностојећи објекат, 16,00m (две по 8,00m) за двојни објекат и 5,00m за објекат у непрекинутом низу (за социјално становање минимална површина грађевинске парцеле: 250-300m² за слободностојећи објекат; 80-150m² за објекат у непрекинутом низу) -приликом формирања грађевинске парцеле, од прописаних вредности у погледу величине парцеле и ширине фронта, може се одступити до 5% -у случају легализације изграђених објеката не ограничава се минимална површина грађевинске парцеле
остало	- уколико зона обухвата споменике културе, за њих се претходни нормативи умањују на затечене вредности; - грађевинска парцела се може просторно налазити у две зоне, тако да се у том случају примењују се параметри за формирање грађевинске парцеле, као и урбанистички параметри на основу локације објекта. Објекат се мора ситуационо налазити целим габаритом или површином већом од 50% у једној зони.
УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА	
регулациона линија	регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
грађевинска линија	-грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом; објекти могу бити увучени у односн на грађевинску линију предвиђену овим планским документом, уколико постоје разлози функционалне или естетске природе

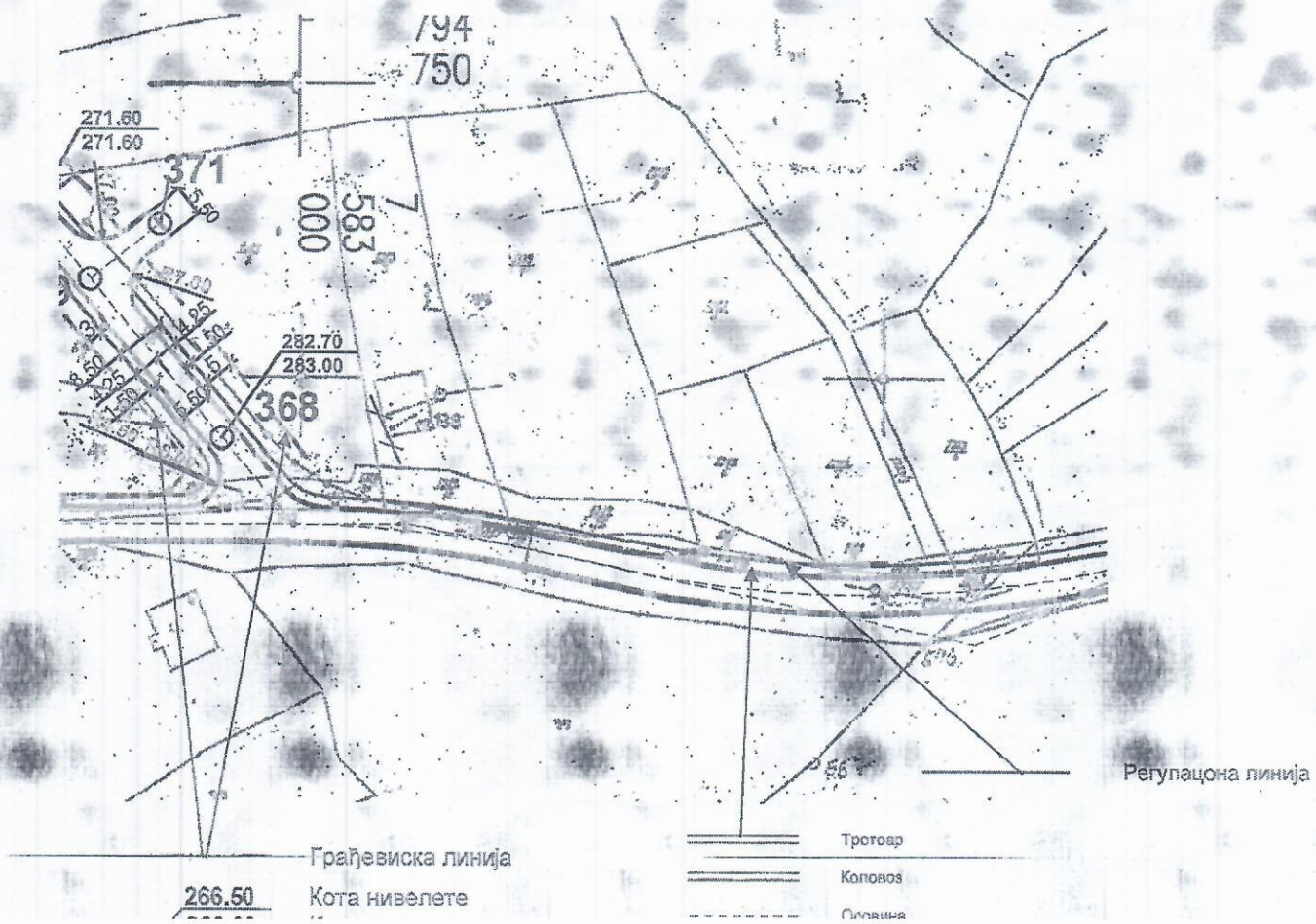
	прилог, иста се одређује у односу на положај више од 50% већ изграђених објеката (не односи се на удаљење од помоћних и сличних објеката)
осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
гранична линија зоне	нема посебних напомена
остало	нема посебних напомена
ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, а регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта до границе суседне парцеле је за: слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50m; слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50m; двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,00m; први или последњи објекат у непрекинутом низу 1,50m. Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели и у непрекинутом низу – објекат на парцели додирује обе бочне линије парцеле, у прекинутом низу – додирује једну бочну страну парцеле. За изграђене објекте чије је растојање од границе парцеле мање од предходно прописаних не могу се на суседним странама предвиђати отвори за дневно осветљење (осим отвора за помоћне просторије – купатила, вц-и, оставе, ходници и слично).
удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Међусобна удаљеност нових и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни објекти и слични) износи половину висине вишег објекта (осим код објеката у непрекинутом низу, прекинутом низу и полуатријумских објеката), односно четвртину висине вишег објекта уколико не садржи отворе за осветљење стамбених просторија (осим отвора за осветљење помоћних просторија – вц-а, купатила, остава, ходника и слично), али не може бити мања од 4,0m. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0m не могу се на суседним странама отворати наспрамни отвори за осветљење стамбених просторија. Ове одреднице се не односе на удаљења од помоћних и сличних објеката.
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+2+Пк, могућа изградња подземних етажа, (за социјално становање максимално П+2)
највећа дозвољена висина објеката	14m
услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих архитектонских параметара и карактеристика

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ :

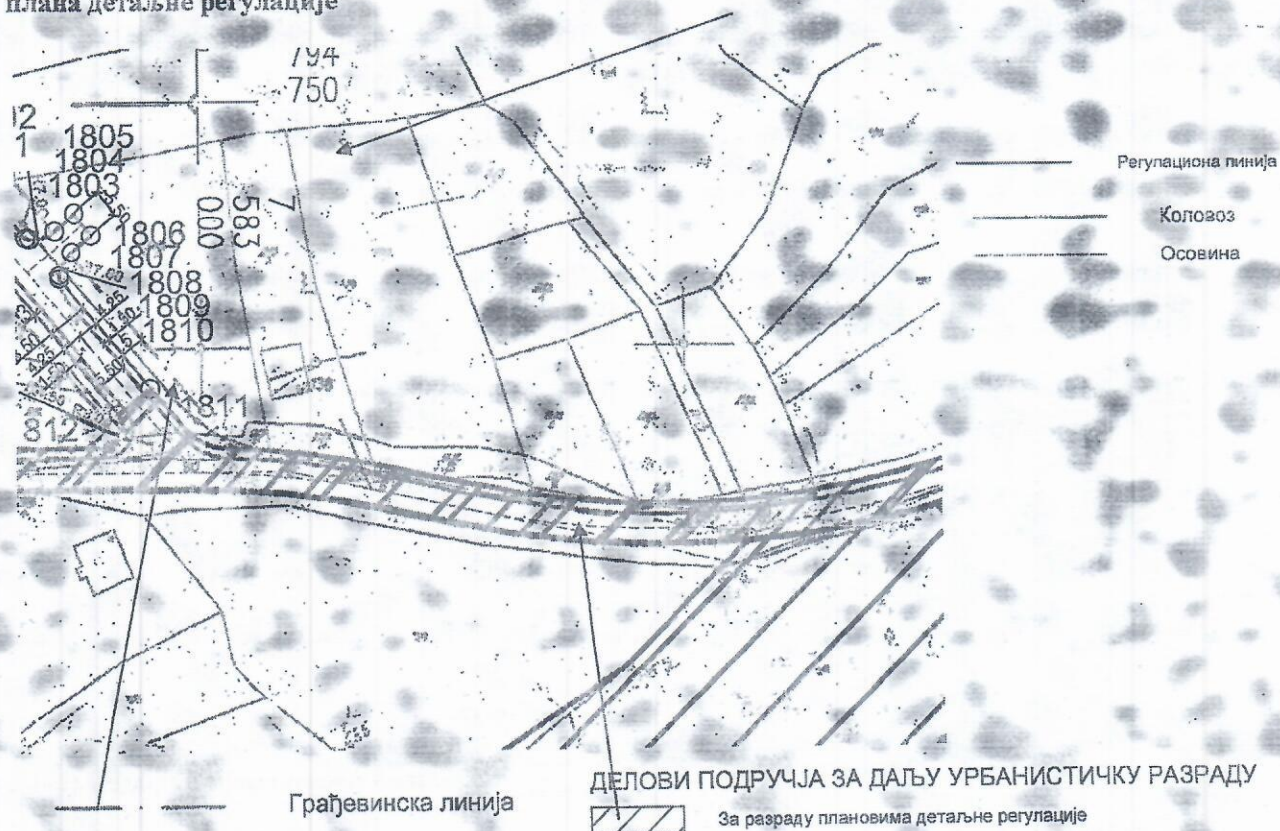
Планирана претежна намена површина



Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене и нивелационим котама раскрсница улица и површина јавне намене



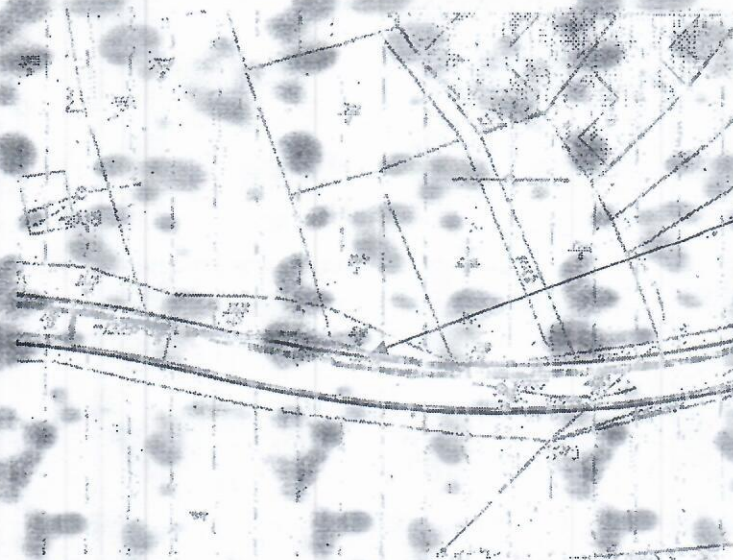
Урбанистичка регулација са грађевинским линијама и зоне за које је предвиђена израда плана детаљне регулације



Мреже и објекти инфраструктуре – електроенергетска мрежа и објекти



Мреже и објекти инфраструктуре – телефонска мрежа



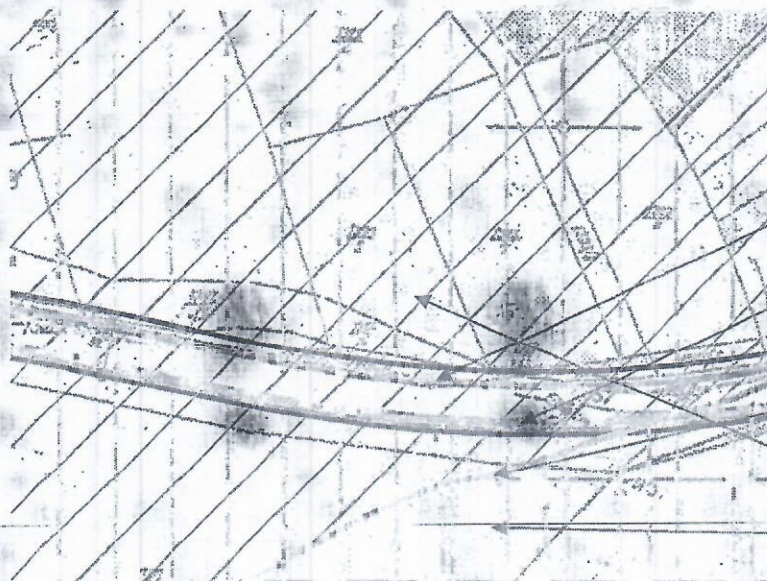
ТРАСА ТТ КАБЛОВА - ПОСТОЈЕЋА

Мреже и објекти инфраструктуре – гасификација и топлификација



ДИСТРИБУТИВНА ГРАДСКА ГАСОВОДНА МРЕЖА НИСКОГ ПРТИСКА - ПЛАНИРАНА

Мреже и објекти инфраструктуре – водоснабдевање



ПОСТОЈЕЋИ ВОДОВОД

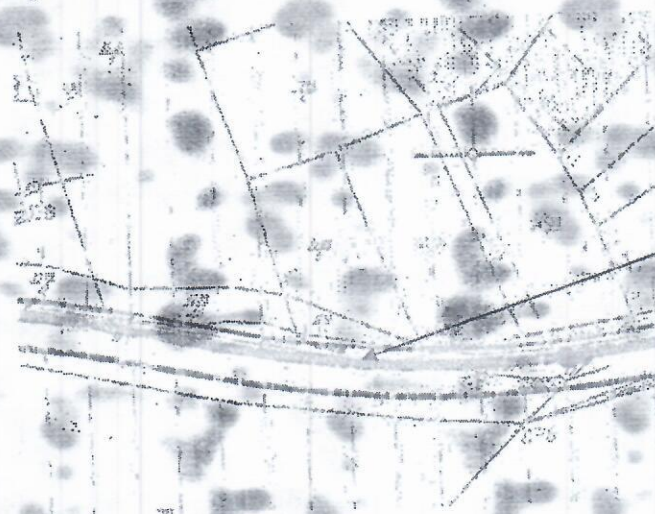
ПЛАНИРАНИ ЦЕВОВОД II ВИСИНСКЕ ЗОН

ИЗОХИПСА 300

II ВИСИНСКА ЗОНА ВОДОСНАБДЕВАЊА

III ВИСИНСКА ЗОНА ВОДОСНАБДЕВАЊА

Мреже и објекти инфраструктуре – каналисање атмосферских вода



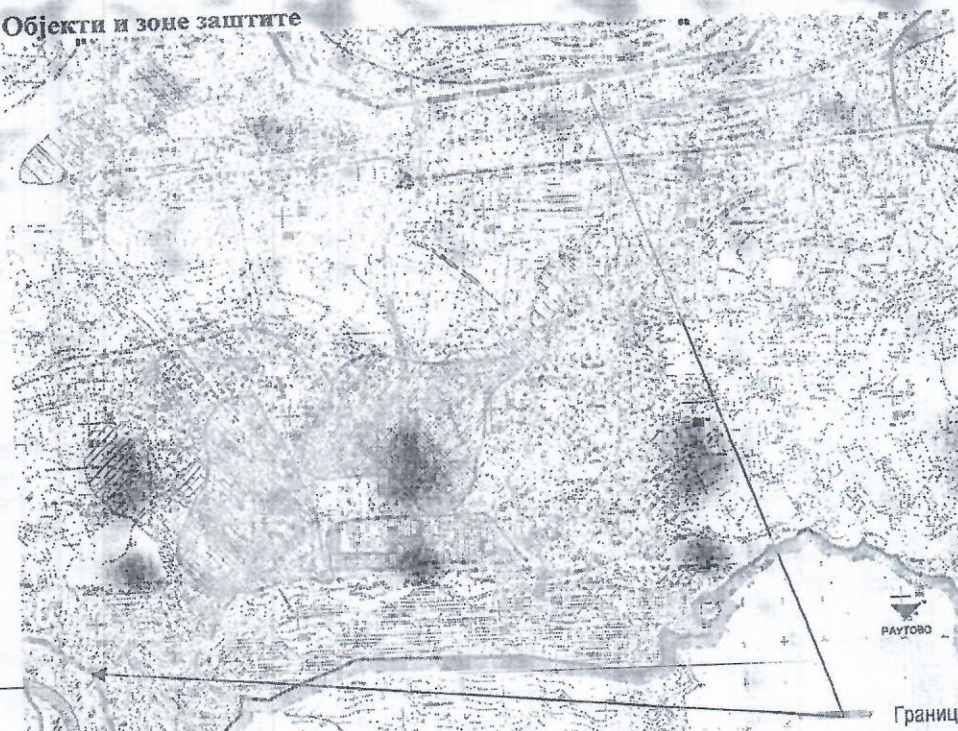
КАНАЛИЗАЦИЈА ЗА АТМОСФЕРСКЕ ВОДЕ - ПЛАНИРАНА

Мреже и објекти инфраструктуре – каналисање употребљених вода



КАНАЛИЗАЦИЈА ЗА УПОТРЕБЉЕНЕ ВОДЕ - ПЛАНИРАНА

Објекти и зоне заштите



Граница заштите изворишта термалних вода

Начин спровођења плана генералне регулације даљом урбанистичком разрадом



ДЕПОВИ ПОДРУЧЈА ЗА ДАЉУ УРБАНИСТИЧКУ РАЗРАДУ



За разраду плановима детаљне регулације

НАПОМЕНА:

Потребно је формирати грађевинску парцелу у складу са Законом о планирању и изградњи и Планом генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања - прва фаза.

Катастарска парцела број 3669/1 К.О. Нишка Бања, нема приступ на јавну саобраћајну површину, тако да не испуњава услове за грађевинску парцелу из члана 2. став 1. тачка 11) Закона о планирању и изградњи, којим се дефинише грађевинска парцела.

Катастарска парцела број 3669/1 К.О. Нишка Бања се налази унутар границе заштите изворишта термалних вода.

Донета је Одлука о изради Четвртих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Нишка Бања – прва фаза ("Службени лист Града Ниша", број 85/2021).

Ова информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Обрадио:

Игор Илић, дипл.инж.грађ.

Шеф одсека:

Невена Грубић, дипл.инж.арх.



Горан Здравковић, дипл.инж.грађ.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Ниш

Ниш

Број: 953-068-35078/2024

КО: Нишка Бања



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

11 000 Београд

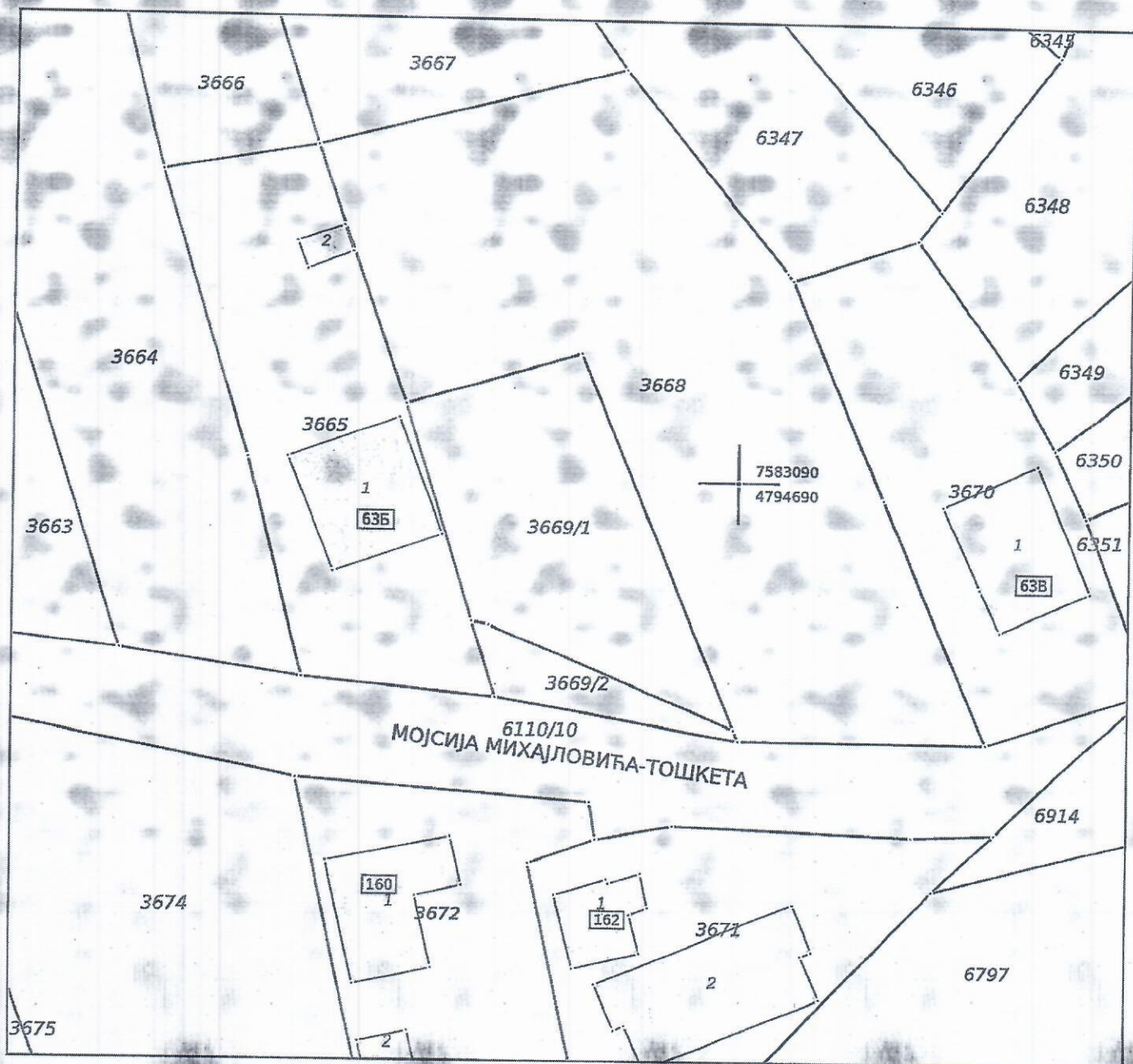
Датум: 8/27/2024 10:50:56 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

3669/1

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:

27.08.2024 године у 10:36



Овлашћено лице:

Stefana Stojanović
27.8.2024. 10:48:34