

ПРИЈЕМАЊЕ 05 FEB 2025

ОБ. 353-2 1200-45

ГРАД НИШ
УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

10.02.2025

Сектор	Број	Прилог

ИНИЦИЈАТИВА ЗА ИЗМЕНУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ЗА ИЗМЕНУ

Према Листу непокретности за КО Ћеле-Кула, корисници смо КП 1047/9 КО Ниш-Ћеле Кула, улица Булевар Немањића, градско-грађевинско земљиште - њива 1. класе, површине 552 квм.

Наиме, пре око годину дана извршена је измена планског документа у смислу намене парцеле на којој сада по Информацији о локацији није дозвољена градња објеката, већ је зелена - парковска површина.

До пре само нешто више од годину дана, по Информацији о локацији број 353-1/1334-2022-06 издате дана 27.09.2022. године од стране Градске управе за грађевинарство Ниша, на КП 1047/9 КО Ниш-Ћеле Кула је била дозвољена градња објеката за становање и пословање (доминантна) и допунска за комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, угоститељство итд.. Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле површине од 450-600 квм (у шта спада наша парцела) био је 60%, а индекс изграђености до 3,2.

Молим Вас да у изради новог Генералног урбанистичког плана Града Ниша за период од 2025. - 2040. године, узмете у обзир нашу парцелу и вратите намену парцеле за градњу, односно да на предметној парцели КП 1047/9 КО Ниш-Ћеле Кула буде дозвољена градња наведених објеката са свим параметрима који су раније били по приложеној Информацији о локацији, све док нису извршене измене планског документа.

Прилози:

- Лист непокретности за КП 1047/9 КО Ниш-Ћеле Кула
- Информација о локацији 353-1/1334-2022-06 од 27.09.2022. године

Унапред захвални.

Унапред захвални.

Подносилац дописа:

Привредно друштво за угоститељство,
туризам и трговину „НИССА“ ДОО НИШ

ул. 7. Јули бр. 7, Бубањ,

коју заступа директор Иван Марковић





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 04.02.2025. 18:29:49

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 04.02.2025. 18:29:49

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	f6cd8c17-0caa-4afd-a7f0-c4667667a115		
Матични број општине:	71331	Матични број општине:	71331
Општина:	МЕДИЈАНА	Општина:	МЕДИЈАНА
Матични број катастарске општине:	729809	Матични број катастарске општине:	729809
Катастарска општина:	НИШ "БЕЛЕ КУЛА"	Катастарска општина:	НИШ "БЕЛЕ КУЛА"
Датум ажураности:	03.02.2025. 16:07	Датум ажураности:	03.02.2025. 16:07
Служба:	НИШ	Служба:	НИШ
Извор податка:	НИШ, ИСКН	Извор податка:	НИШ, ИСКН

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БУЛЕВАР НЕМАЊИЋА
Број парцеле:	1047/9
Површина m ² :	552

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m ² :	552

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ПД ЗА УГОСТИТЕЉСТВО, ТУРИЗАМ И ТРГОВИНУ "НИССА" ДОО НИШ
Адреса:	НИШ, 7.ЈУЛИ 7
Матични број лица:	0000007405758
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	1/1

Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	Р	БЛИКА
Адреса:	БЕОГРАД,	РАД	
Врста права:	СВОЈИНА	С	ИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС	ДР	ЖАВНА РС
Удео:	1/1		

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницама, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА ЗА
ГРАЂЕВИНАРСТВО

Број 353-1/1334-2022-06

27.09.2022. године

Град Ниш - градска управа за грађевинарство, поступајући по захтеву који је поднео Саша Станковић из Ниша, ул.Бул.св Цара Константина бр.44, 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 1047/9 КО Ниш – Ћеле Кула

Катастарска парцела број 1047/9 КО Ниш – Ћеле Кула се налази у граници захвата Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја градске општине Медијана у Нишу ("Сл. лист Града Ниша", број 105/2015, 26/2018, 35/21 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, утврђено је да се катастарска парцела број 1047/9 КО Ниш – Ћеле Кула налази на површини планираној за становање великих густина у градском подручју Б1.3.

Увидом у графички приказ: „Саобраћајно решење улица и површина јавне намене с аналитичко геодетским елементима“, који је саставни део Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја градске општине Медијана, утврђено је да се катастарска парцела број 1047/9 КО Ниш – Ћеле Кула налази на површини јавне намене за потребе функционисања објеката и парцела унутар блока.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

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, омогућити. 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 регу. линија), у случају неуслађености фактичког стања са Планом генералне регулације, може издавању локацијских услова, извршити корекција планских елемената према фактичком стању, 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 бр.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 градеког 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 600m²,
- 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 неопходна техничка документација.

Урбанистичким пројектом могуће је дефинисање нових локација за постављање вишеетажних јавних гаража монтажно-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 конкурс, 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 m².

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

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.

ОБНОВЉИВИ ИЗВОРИ ЕНЕРГИЈЕ

Коришћење ветра као алтернативног извора енергије условљено је пре свега снагом ветра на подручју обухваћеном границама Плана, али и локацијом и економском исплативошћу транспорта те енергије до потрошача. Подручје захвата Плана спада у подручја са средњом годишњом снагом ветра од 100-200 W/m² (на висини од 100m), што га сврстава у подручја са осредњим капацитетима за производњу енергије коришћењем снаге ветра. Потребно је извршити детаљна мерења интензитета ветра и урадити студије које ће показати евентуалну исплативост изградње ветрогенератора, као и најповољније локације за изградњу у захвату плана. Ветропаркови се могу градити на целом подручју обухвата Плана уколико одабране локације испуњавају услове у складу са важећим прописима. Као неопходан предуслов изградње ветроелектрана треба предвидети њихово прикључење на преносну мрежу одговарајућег капацитета.

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

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

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

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

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

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

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

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

Енергетски пасош зграде издаје се по извршеном енергетском прегледу зграде.

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

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 која се разрађују урбанистичким пројектом.

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

При прорачуну индекса изграђености и заузетости за предметну парцелу, узети у обзир површину дограђеног објекта и објеката 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 компатибилне 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 два 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 колеско 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 обавезујући 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, Кнегиње 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 налаже на Булевар Немањина и Булевар Др Зорана Ђинђића као и истоимену намену у централној градској зони, индекс изграђености износи до 3,2 а коефицијент 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 m², 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 Немањина 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 трапеца и површина омогућава изградњу објекта 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 правима парцелације и овим Планом.

Приступ на површину јавне намене може се обезбедити пројектом препарцелације.

Пројектом парцелације могуће је обезбедити приступ грађевинским парцелама јавно 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 објекта 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 отеченом обавезом. Препорука је да се на обједињеним парцелама новопроектван 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 објекта, доградње у смислу надзиђивања објекта до једне етаже, доградње објекта до 70m² 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 придодaje суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припада.

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 колектилни приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај, директно или прилазом најмање ширине 2,5m.

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

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

Веза са јавним саобраћајним површинама може се остварити преко површина јавне намене за потребе функционисања објекта 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 70m².

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 3km/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 грађења.

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 (околиним 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 референтна 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.

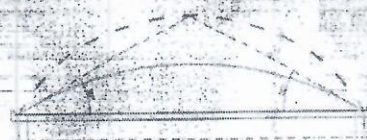
Поткровна етажа користи се за намену која је у складу са овим Планом.

Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа.

Најмања светла висина поткровне етаже износи 2,60m на минимално $\frac{2}{3}$ 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 прелуста (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 крајој ширини објекта у попречном пресеку.



није могућа градња
могућа градња

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 бада 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 спемена објекта, уколико задовољавају стандарде изградње за ту намену.

Могуће је пројектовање новог или претварање већ изграђеног таванског простора у стамбени и то тако да буде припојен последњој етажи (дуплеке). 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.

Постављање 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 инвентарним 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 гарђевинске 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 објеката 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 објеката.

На просторима предвиђеним за израду Урбанистичким пројектима за потребе санације, адаптације, реконструкције, инвестиционог одржавања, текућег (редовног) одржавања, доградње у смислу надзиђивања објеката до једне етаже, доградње пословних објеката до 70м² 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 објеката 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 објеката 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 потрајалости 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).

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).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПП-17

Б/1.3 СТАНОВАЊЕ ВЕЛИКИХ ГУСТИНА У ГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ

Бр	Правила грађења	Табела ПП-17.
1.0	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1	намена - доминантна	становање, пословање
1.2	намена - допунска, могућа	комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, дечије установе, култура, забава, спорт и рекреација, социјалне установе.
1.3	намена - забрањена	производни објекти, складишта, радионице, перioniце возила, бензинске и гасне станице
1.4	услови за формирање грађевинске парцеле	Величина грађевинске парцеле у интеракцији са осталим урбанистичким нормативима за ову намену може бити од 450-600m ² и 600m ² и више. Најмања ширина грађевинске парцеле је 16,0m за слободностојећи објекат, 14,0m за објекат у прекинутом низу и 12,0m за објекат у непрекинутом низу
1.5	индекс заузетости грађевинске парцеле	за парцеле $\geq 600m^2$ индекс заузетости до 70% ; за парцеле од 450-600m ² индекс заузетости до 60%.
1.6	максимална висина објеката	за парцеле $\geq 600m^2$ макс. висина до 27m (мин. 20m); за парцеле од 450-600m ² макс. висина до 20m
2.0	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	Дозвољена је изградња више објеката на парцели. Објекти на парцели се могу постављати један уз други, или на одређеној међусобној удаљености. Међусобна удаљеност објеката на истој парцели, који нису постављени један уз други, износи најмање половину висине вишег објекта, односно четвртину висине вишег објекта уколико објекти на наспрамним странама не садрже отворе за осветљење стамбених просторија (осим отвора за помоћне просторје). Ова одредница се не односи на удаљења од помоћних објеката. Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,0 m.
2.2	постављање оgrade	грађевинске парцеле/комплекси могу се оградивати живом зеленом оградом
2.3	паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске

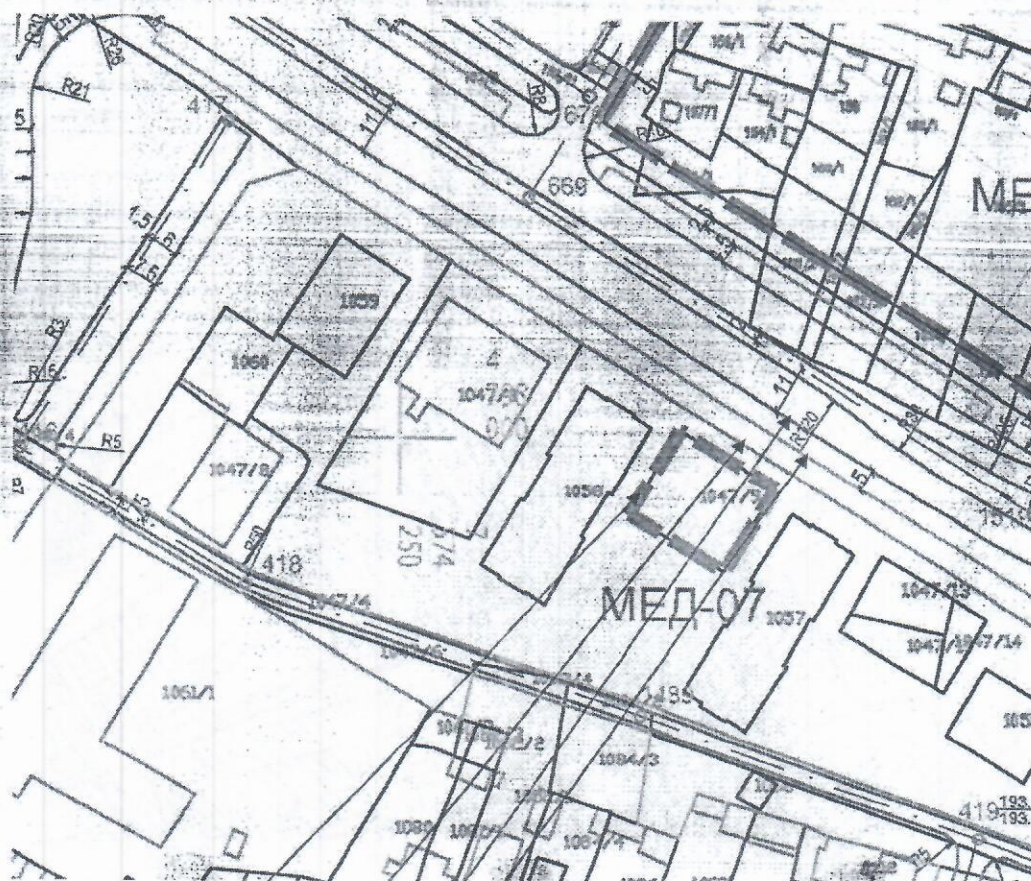
2.4	зелене површине	парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место за сваки стан и 1 паркинг место на $70m^2$ корисне површине пословног простора Минимални проценат зелених површина износи 25% површине парцеле, од чега је 10% површине парцеле под зеленим површинама у директном конаткту са тлом. Под зеленим површинама подразумевају се све зелене површине, укључујући и високо зеленило, зелене кровове, зеленило изнад подземних етажа, и то у следећем односу: - Високо зеленило - једна садница вреднује се као $5,0m^2$ зеленила; - Зелени кров - обрачунава се 50% површине крова под зеленилом; - Зелена фасада - обрачунава се 50% површине фасаде под зеленилом; - Зеленило изнад подземних етажа - 50% површине зеленила; - Зеленило у директном контакту са тлом - 100% површине зеленила.
2.5	остало	За објекте у низу висину венца новог објекта ускладити са висином венца (једног) суседног објекта. Уколико нису обезбеђени други услови противпожарне заштите, за парцеле $\geq 600m^2$ предвидети пасаж ширине и висине прилагођене против пожарним условима. Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: за парцеле $\geq 600m^2$ индекс изграђености до 4,2; за парцеле од $450-600m^2$ индекс изграђености до 3,2.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ:

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



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



- Граница Трећих измена и допуна Плана
 Граница катастарских општина
 Регулациона линија-поклапа се са катастарском међом
 Регулациона линија
 Осовина
 Коловоз
 Тротоар
 Бициклистичке стазе
 Зеленило
 Пешачко-колски прилази

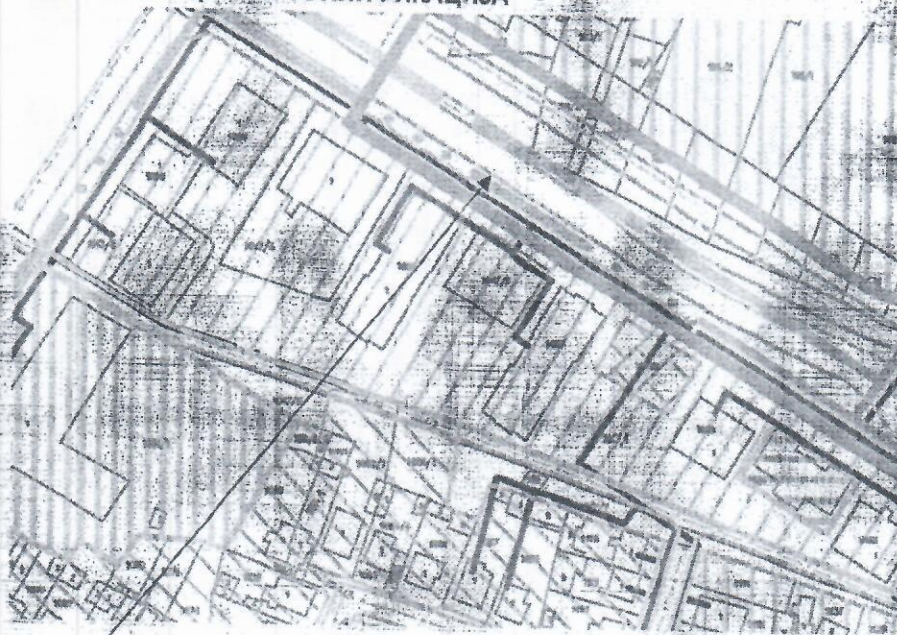
3. Саобраћајно решење улица и површина јавне намене с аналитичко геодетским елементима



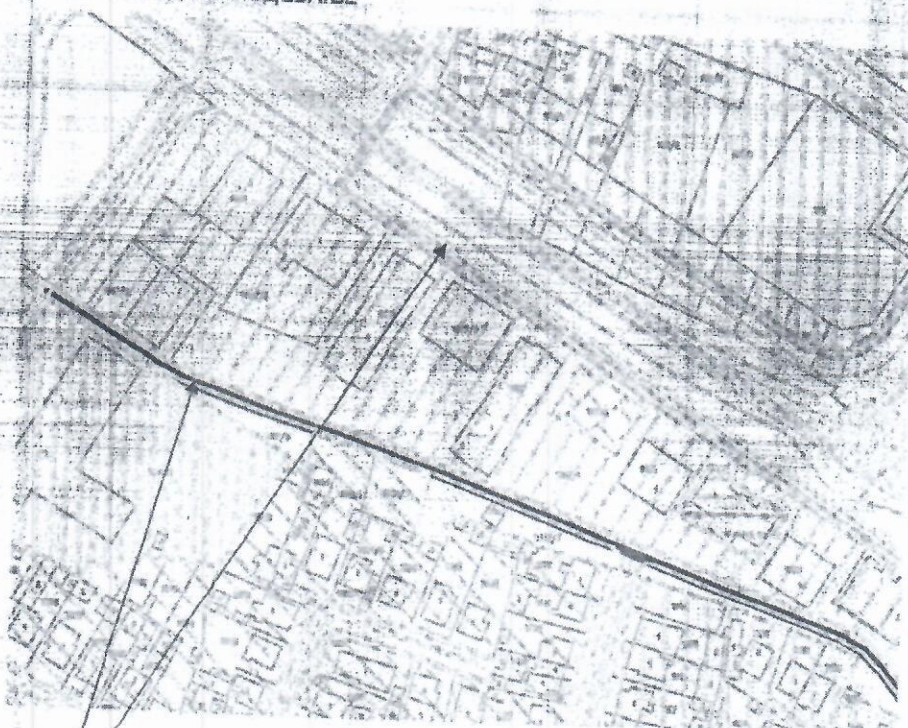
МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА



МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ - ГАСИФИКАЦИЈА И ТОПЛИФИКАЦИЈА -



**МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ
ВОДОСНАБДЕВАЊЕ**



ПОСТОЈЕЋИ ЦЕВОВОД

ПОСТОЈЕЋИ ЦЕВОВОД-УКИДА СЕ

ПЛАНИРАНИ ЦЕВОВОД

**МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ
- КАНАЛИСАЊЕ -**



КАНАЛИЗАЦИЈА ЗА УПОТРЕБЉЕНЕ ВОДЕ - ПОСТОЈЕЋА

МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ



ТК КАБЛ-ПОСТОЈЕЋЕ ТРАСЕ
ТК КАНАЛИЗАЦИЈА-ПОСТОЈЕЋА



КОМУТАЦИЈА-ПОСТОЈЕЋА

НАПОМЕНА:

Ова информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Обрадила:

Miroslava Nikolic
Мирослава Николн, дип.инж.арх.спец.

Шеф одсека:

Nevena Grubis
Невена Грубић, дип.инж.арх.



М.Л. НАЧЕЛНИК

Marina Malbasha
Марина Малбаша, дип.инж.грађ.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Ниш
Генерала Транијеа бр.11а
Број: 953-1/2022-343
КО: Ниш "Беле Кула"

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
1047/9

Размера штампе: 1:250



Датум и време издавања:
23.09.2022 године у 11:57

Sladana Stojanovic
23/09/2022 13:32:11

Овлашћено лице:

М.П.

Одштампани примерак оригиналног електронског документа