



ОПШТИНА МЕРОШИНА



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА „ОБЛАЧИНСКО ЈЕЗЕРО“
– НАЦРТ ПЛАНА –**



**Мерошина
2016.**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА „ОБЛАЧИНСКО ЈЕЗЕРО“
– НАЦРТ ПЛАНА –**

**Носилац израде плана:
ОПШТИНА МЕРОШИНА**



Финансијер:

**Европска Унија и влада Швајцарске заједно са владом Републике Србије
у оквиру програма Европски Прогрес**



Република Србије



Program finansira EU



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Swiss Agency for Development
and Cooperation SDC



Sprovodi program

**EVROPSKI
PROGRES**

Обрађивач:

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ



Руководилац израде плана:

Директор:

Александар Ристић, дипл.инж.арх.
лиценца бр. 200 1367 13

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

**Мерошина
2016.**

РАДНИ ТИМ

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Александар Ристић, дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ

<i>Саобраћај</i>	Славица Стефановић, дипл.инж.грађ. Вања Бограновић, грађ. тех.
<i>Водопривредна инфраструктура</i>	Весна Стојановић, дипл.инж.грађ. Душан Радивојевић, дипл.инж.грађ.
<i>Електронергетика и телекомуникације</i>	Ивица Димитријевић, дипл.инж.ел.
<i>Гасификација, топлификација и ОИЕ</i>	Милан Милосављевић, дипл.инж.маш.
<i>Јавно и друго зеленило</i>	Милијана Петковић-Костић, дипл.инж.пејз.арх
<i>Анализа стања и геодезија</i>	Зорица Голубовић, геод.инж. Драгомир Ивановић, геометар Синиша Станковић, маш. тех. Марко Томовић, гимназија

КООРДИНАЦИЈА

мр Дејан Стојановић, дипл.просторни планер
Слободан Мицић, дипл.инж.грађ.
Ивица Димитријевић, дипл.инж.ел.

Директор

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

С а д р ж а ј:

A.	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	
1.	ОПШТИ ДЕО	1
1.1.	Повод и циљ израде плана	1
1.2.	Основ за израду плана	2
1.2.1.	Правни основ за израду плана	2
1.2.2.	Плански основ за израду плана	2
1.2.2.1.	Просторни план општине Меровина 2024.	2
1.2.2.2.	Регионални просторни план за подручје Нишавског, Пиротског и Топличког управног округа	6
1.3.	Опис граница плана	9
1.4.	Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења	10
1.4.1.	Објекти и површине јавне намене	10
1.4.2.	Врста изградње	10
1.4.3.	Имовинско-правни статус	10
1.4.4.	Мреже јавне комуналне инфраструктуре	10
1.4.4.1.	Трасе, коридори и регулација саобраћајница	10
1.4.4.2.	Водоводна мрежа	10
1.4.4.3.	Канализациона мрежа	11
1.4.4.4.	Гасификација и топлификација	11
1.4.4.5.	Телекомуникациона мрежа	11
1.4.4.6.	Електроенергетска мрежа	11
1.4.5.	Евидентирани и заштићени објекти и амбијенталне целине	11
1.4.6.	Природна добра	11
1.4.7.	Јавно и друго зеленило	11
1.4.8.	Воде и водно земљиште	11
1.5.	Преглед прикупљених података и услова надлежних институција	12
2.	ПЛАНСКИ ДЕО	13
2.1.	Правила уређења	13
2.1.1.	Опис и критеријуми поделе на урбанистичке целине и зоне	13
2.1.2.	Концепција уређења издвојених урбанистичких целина	14
2.1.3.	Опис детаљне намене површина и објеката и компатибилних намена	14
2.1.4.	Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мрежа саобраћајне и друге инфраструктуре са условима за прикључење	17
2.1.4.1.	Саобраћајна инфраструктура	17
2.1.4.2.	Комунална инфраструктура	17
2.1.4.3.	Електроенергетска инфраструктура	17
2.1.4.4.	Телекомуникациона инфраструктура	18
2.1.4.5.	Гасификација и топлификација	19
2.1.4.6.	Водоводна инфраструктура	19
2.1.4.7.	Канализациона инфраструктура	20
2.1.4.8.	Регулација водотокова и заштита од вода	21
2.1.5.	Регулационе линије јавних површина и грађевинске линије	22
2.1.6.	Нивелационе коте улица и површина јавне намене	22

2.1.7.	Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе	22
2.1.8.	Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте	22
2.1.9.	Зелене површине	23
2.1.9.1.	Јавно зеленило уличних коридора	23
2.1.9.2.	Зелене површине на земљишту остале намене	24
2.1.10.	Општи и посебни услови и мере заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи	25
2.1.10.1.	Мере заштите културних добара и заштићених природних целина	25
2.1.10.2.	Мере заштите животне средине	26
2.1.10.3.	Мере заштите живота и здравља људи и заштите од елементарних непогода и ратних разарања	27
2.1.11.	Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са посебним потребама у простору	31
2.1.12.	Посебни захтеви, услови и прописи за издавање одобрења за изградњу	33
2.1.13.	Попис објеката за које се пре обнове или реконструкције морају изградити конзерваторски или други услови	33
2.1.14.	Мере енергетске ефикасности	33
2.1.15.	Спровођење плана	35
2.1.15.1.	Зоне за које се обавезно израђује урбанистички пројекат, односно расписује конкурс	35
2.1.15.2.	Остали елементи од значаја за спровођење плана	35
2.2.	Правила грађења	36
2.2.1.	Општа правила грађења	36
2.2.1.1.	Намена и начин коришћења грађевинске парцеле	36
2.2.1.2.	Услови изградње помоћних објеката	36
2.2.1.3.	Положај објеката на грађевинској парцели	37
2.2.1.4.	Минимална међусобна удаљеност објеката	38
2.2.1.5.	Величина грађевинске парцеле	38
2.2.1.6.	Услови за обезбеђивање приступа грађевинској парцели и простору за паркирање	38
2.2.1.7.	Архитектонско обликовање објеката	38
2.2.1.8.	Услови заштите животне средине, хигијенски услови, заштита од пожара, безбедносни услови, заштита суседних објеката	39
2.2.1.9.	Одводњавање површинских вода са грађевинске парцеле	39
2.2.1.10.	Постављење спољних степеница	39
2.2.1.11.	Поткровна етажа	39
2.2.1.12.	Максимална висина објекта у односу на нагиб терена	40
2.2.1.13.	Кота приземља	40
2.2.1.14.	Ограђивање парцела	40
2.2.1.15.	Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	40
2.2.1.16.	Општи услови за парцелацију и препарцелацију	41
2.2.2.	Појединачна правила грађења	42
2.2.2.1.	Правила грађења саобраћајних површина	43
2.2.2.2.	Правила грађења инфраструктурних мрежа и објеката	43
2.2.2.2.1.	Електроенергетска мрежа	44
2.2.2.2.2.	Телекомуникациона мрежа	44
2.2.2.2.3.	Дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска	46
2.2.2.2.4.	Водоводна мрежа	47
2.2.2.2.5.	Канализациона мрежа	47
2.2.2.2.6.	Регулација водотокова и заштитра од вода	48

2.2.2.3.	Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне I – Парк-плажа	49
2.2.2.4.	Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне II – Спортски на води	50
2.2.2.5.	Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне III – Угоститељство.....	51
2.2.2.6.	Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне IV – Снабдевање.....	52
2.2.2.7.	Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне V – Спорт и рекреација.....	53
2.2.2.8.	Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне VI – Мултифункционални објекат.....	54
2.2.2.9.	Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне VII – Туризам и рекреација	55
2.2.2.10.	Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне VIII – Школа у природи.....	56
2.2.2.11.	Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне X – Ауто-камп	57
2.2.2.12.	Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне XI – Смештај паса	58
2.2.2.13.	Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне XII – Геронтолошки центар.....	59
2.2.2.14.	Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне XIII – Повремено-викенд становање.....	60
2.2.2.15.	Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне XIV – Парковско зеленило	62

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Карта 1.	Граница плана и постојећа функционална организација са начином коришћења простора.....	P 1: 1. 000
----------	---	-------------

ПЛАНСКА РЕШЕЊА

Карта 2.	Планирана претежна намена површина са поделом на урбанистичке целине и урбанистичке зоне.....	P 1: 1.000
Карта 3.	Саобраћајно решење, урбанистичка регулација и нивелациони план, са површинама јавне намене и аналитичко-геодетским елементима .P 1: 1.000	
Карта 4.1.	Мреже и објекти инфраструктуре: Водоснабдевање	P 1: 1.000
Карта 4.2.	Мреже и објекти инфраструктуре: Канализација.....	P 1: 1.000
Карта 4.3.	Мреже и објекти инфраструктуре: Електроенергетика, телекомуникације	P 1: 1.000
Карта 4.4.	Мреже и објекти инфраструктуре: Гасификација и топлификација.....	P 1: 1.000
Карта 5.	Објекти и зоне заштите	P 1: 1.000

На основу члана 35. став. 7. Закона о планирању изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС и 132/14) и члана 34. став 1. тачка 6. Статута општине Мeroшина („Службени лист Града Ниша“, бр. 32/13-пречишћен текст, 36/14 и 81/14),

Скупштина општине Мeroшина на седници одржаној _____ године усвојила је:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА „ОБЛАЧИНСКО ЈЕЗЕРО“ – НАЦРТ ПЛАНА –

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОПШТИ ДЕО

Изради Плана детаљне регулације Туристичког комплекса „Облачинско језеро“, у даљем тексту „Плана“, приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације Туристичког комплекса „Облачинско језеро“ („Службени лист Града Ниша“, бр. 103/15), у даљем тексту: „Одлуке“, донете од стране Скупштине општине Мeroшина на седници од 18.12.2015. године, Чланова 27, 28, 29, 30, 31, 32, 45а, 48, 49 и 50. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14) и Чланова 25, 26 36, 37 и 38. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 64/15).

За потребе израде плана прикупљени су подаци о постојећој планској документацији, начину коришћења простора, стању инфраструктурних система и власничкој структури земљишта, а прибављени су и услови институција надлежних за утврђивање услова и података за израду планских докумената.

У складу са условима Управе за инфраструктуру при Сектору за материјалне ресурсе Министарства одбране РС, допис бр. 2361-4 од 06.09.2016. године, за планско подручје нема посебних услова за прилагођавање потребама одбране земље па није било ни потребе за изградом Анекса одбране.

У складу са Чланом 7. Одлуке о изради Плана детаљне регулације Туристичког комплекса „Облачинско језеро“ („Службени лист Града Ниша“, бр. 103/15), израђена је Стратешка процена утицаја планских решења на животну средину.

1.1. Повод и циљ израде плана

Просторним планом општине Мeroшина („Службени лист Града Ниша“, бр. 78/12 и 17/15) предвиђена је урбанистичка разрада обухваћеног подручја планом детаљне регулације у циљу усклађивања решења Регулационог плана Туристичког насеља „Облачинско језеро“ („Службени лист Града Ниша“, бр. 2/99) са савременим захтевима просторног и функционалног развоја и заштите простора и досадашњом реализацијом планских решења, уз унапређење садржаја туристичког комплекса и стамбено-комуналних услова у пратећем викенд насељу.

На планском подручју предвиђа се уређење плаже, изградња пристана за чамце и једрилице и развој спортског риболова као комплементарни сегмент летње туристичке понуде, претежно за излетничке кориснике, усклађен са риболовним капацитетом вода и захтевима еколошке заштите саме акумулације.

Узевши у обзир компаративне предности и основна ограничења поланског подручја, као општи циљеви израде плана могу се издвојити:

- Активирање језера као туристичке дестинације;
- Уређење простора ради рационалног коришћења природних и створених ресурса;
- Усклађивање капацитета планираних садржаја са инвестиционим могућностима;
- Ревитализација језера и довођење санитарног квалитета воде на ниво исправности;
- Заштита станишта и животне средине у складу са планираним наменама.

1.2. Основ за израду плана

1.2.1. Правни основ за израду Плана

Правни основ израде Плана садржан је у одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14), у даљем тексту „Закон“, Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 64/15), у даљем тексту: „Правилника“ и другим законима и подзаконским актима који регулишу предметну област.

1.2.2. Плански основ за израду Плана

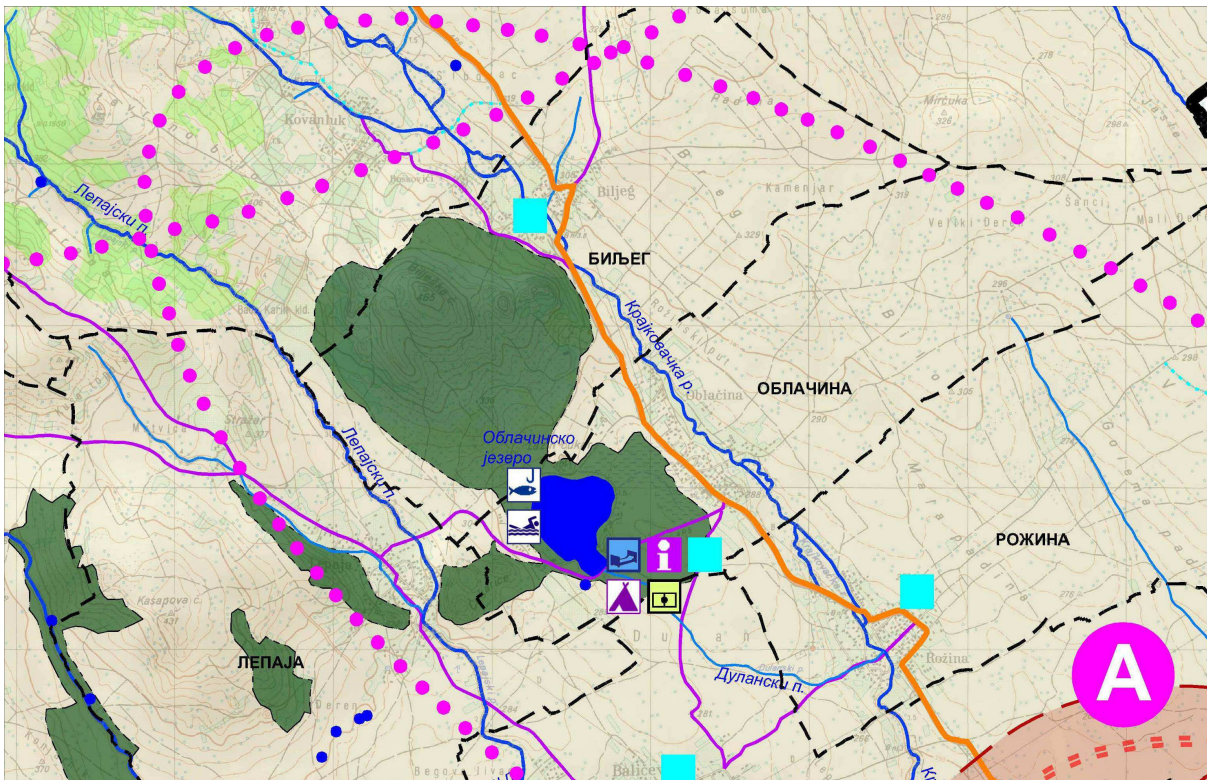
Плански основ израде Плана представља Просторни план општине Мeroшина 2024. („Службени лист Града Ниша“, бр. 78/12 и 17/15) а основне смернице за регулацију планског подручја дате су и у Регионалном просторном плану за подручје Нишавског, Пиротског и Топличког управног округа („Службени гласник РС“, бр. 1/13).

1.2.2.1. Просторни план општине Мeroшина 2024.

Просторни план општине Мeroшина 2024. („Службени лист Града Ниша“, бр. 78/12 и 17/15), у даљем тексту: „Просторни план“, као основни развојни документ обезбеђује дугорочну пројекцију развоја општине и утврђује услове за развој, заштиту и уређење, уважавајући принципе одрживости и заштите простора и животне средине. С обзиром на намену, за планско подручје су нарочито битна решења која доноси у области туризма, спорта и рекреације, инфраструктурних система, и заштите животне средине и природних добара.

Туризам

Према утврђеним природним вредностима и досадашњем развоју материјалне основе, туристичка понуда засниваће се на: културно-историјским знаменитостима; повољном географско-саобраћајном положају; унапређењу постојеће материјалне основе на туристички највреднијим локалитетима и туристичким садржајима руралне зоне планског подручја (кроз организовање домаћинстава за бављење сеоским туризмом и понуде спортско-рекреативних и манифестационих активности у атару села) и др.



Слика 1. Извод из Просторног плана, РК 3 - Туризам и заштита простора

Југоисточним делом општине, правцем север-југ, пролази друмски међународни транзитни туристички правац I степена, односно ДП I реда М-1 (ДП I А реда бр. 1) Ниш-граница Републике Македоније, док централним делом општине, правцем исток-запад, пролази друмски међународни транзитни туристички правац II степена, односно ДП I реда М-25 (ДП I Б реда бр. 14) Ниш-Прокупље-Приштина. Наведени ресурси предодређују коришћење овог простора за развој следећих видова туризма: спортско-манifestационог, сеоског, излетничко-рекреативног, лова и риболова, транзитног и других видова туризма локалног и регионалног значаја.

Спортско-манifestациони туризам омогућује првенствено летње спортове на отвореном простору. Летње спортске активности, поред стандардних (кошарка, одбојка, тенис, мали фудбал, бициклизам и пешачке - тренинг туре на уређеним стазама и видиковцима), обухватиће и развој *екстремних*, као што су бициклички крос, пењање и сл.

Сеоски туризам подразумева стационарни вид туризма у приватном смештају (сеоским домаћинствима) и да би постао стабилан вид туризма у општини зависиће од укупног развоја специјализованих облика пољопривреде, унапређења услова сеоског становања и проналажења интереса мештана за пружање услуга туристима, па би и сам по себи, овај вид туризма допринео унапређењу и стабилизацији села.

Излетничко-рекреативни туризам карактерише полудневна, дневна и викенд туристичка кретања, пасивна и активна рекреација као што су: шетње, излети, купање и планинарење до околних планинских масива и видиковаца, контакти са сеоским становништвом, сакупљање лековитог и ароматичног биља, а зими санкање, клизање и сл.

Ловни туризам би могао да постане перспективна и врло рентабилна привредно-туристичка делатност, али под условима да се мерама заштите и обнове популације дивљачи побољша капацитет ловишта и припреми узгој одређене врсте дивљачи (дивља свиња, срна, зец, фазан, пољска јаребица и др.), првенствено у установљеном ловишту „Мали Јастребац“.

Спортски риболов ће представљати комплементарни вид, првенствено излетничком виду, туризма на Облачинској и Крајковачкој акумулацији и водотоцима: Јужна Морава, Крајковачка река и др.

Транзитни туризам на планском подручју у потпуности зависи од саобраћајно-туристичког положаја и директно је везан за потребе корисника саобраћајног коридора X (ДП I реда М-1 (ДП I А реда бр. 1)), ДП I реда М-25 (ДП I Б реда бр. 14), ДП II реда Р-245а (општински пут Мерошина-Облачина-Мали Јастребац) и државни пут II реда Р-221 (општински пут Пејковац-Бучић-Орљане). Одморишта и мотели представљају неопходан садржај за стандард путовања савременог туристе и у том смислу сва насеља која се иначе налазе на магистралним путним правцима имају перспективе за лоцирање угоститељских и рекреативних, али и смештајних капацитета.

Са становишта погодности, расположивих природних и антропогених туристичких ресурса, разноврсности и очувања предела за формирање и организацију препознатљиве туристичке понуде са могућностима повезивања и интегрисања, Облачинско језеро је сврстано у *Туристичку зону А* коју чини: Облачинско језеро – ДП I реда М-1 (ДП I А бр. 1) и ДП I реда М-25 (ДП I Б реда бр. 14) – општински центар Мерошина-Брест – сеоска насеља у функцији туризма. Развој туризма у овој зони усмераваће се ка спортско-манifestационом, транзитном и излетничко-рекреативном туризму.

Уређење плаже, изградња пристана за чамце и једрилице и развој спортског риболова на Облачинском језеру представљаће комплементарни сегмент летње понуде, претежно за излетничке кориснике, под условом да је усклађен са риболовним капацитетом вода и захтевима еколошке заштите саме акумулације. Главни услови за спортски риболов су у порибљавању постојећег језера аутохтоним врстама. Риболов на акумулацији, предвиђа се искључиво на уређеним местима и боксовима за рекреативни и такмичарски риболов на којима ће се обезбедити услови за пецање (дању и ноћу), што би омогућило и организовање професионалних такмичења.

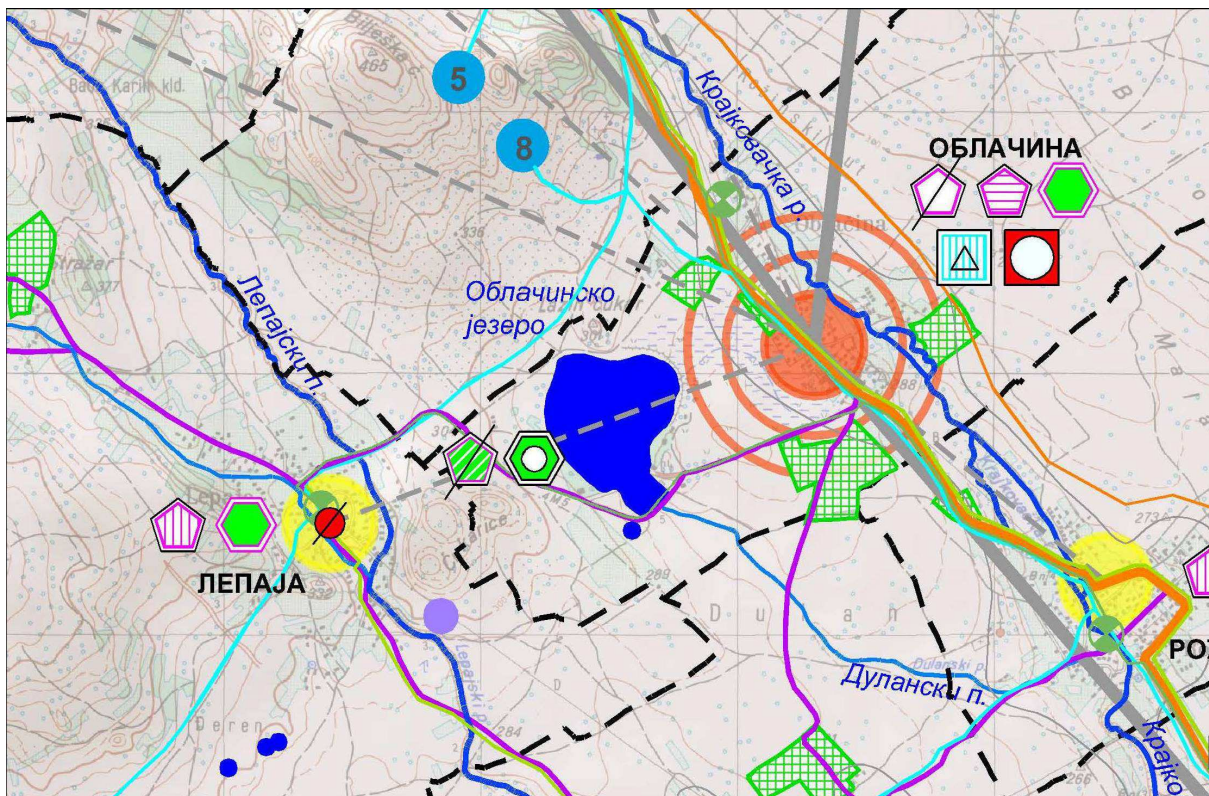
Сеоска насеља у оквиру ове зоне могу представљати агро-хотеле са понудом заснованом на опредељењу домаћинства која ће за пружање ових видова услуга исказати интересовање. Планира се претежно летња понуда, посебно у насељима: Облачина, Баличевац и Рожина, укључујући производњу еко-хране, етно-занатских производа, интегрисана са ловним, риболовним, транзитним и другим видовима планиране туристичке понуде. Општински центар Мерошина-Брест биће центар организовања туристичке понуде општине у коме је потребно реконструисати и изградити смештајне и угоститељске капацитете, али и решити питање презентације и обогаћења туристичке понуде.

Са аспекта транзитног туризма највећи значај има друмски међународни транзитни правац I степена ДП I реда М-1 (ДП I А реда бр. 1) (Е-75) и међународни транзитни правац II степена који представља ДП I реда М-25 (ДП I Б реда бр. 14). У том смислу ће се првенствено користити чињеница да се путници у транзиту по правилу не удаљавају од главних саобраћајница, те ће се уз исте формирати одговарајућа понуда.

Водоснабдевање

Према Уредби о утврђивању водопривредне основе Републике Србије („Службени гласник РС“, бр. 11/02), подручје општине Мерошина припада Топличком подсистему чију окосницу чини акумулација Селова на реци Топлици која је у изградњи и Нишавском подсистему доње-јужноморавског регионалног система, који се ослања на изграђену акумулацију „Завој“, акумулацију „Селова“ која је у изградњи, извориште подземних вода „Медијана“ и карстна врела. Као прелазно решење подручје општине ће се снабдевати са система водозавода акумулације на Крајковачкој реци, а постојећи системи са бунарима задржаће се (са одговарајућом заштитом) као резервни систем, односно за потребе коришћења техничке воде за пољопривредне и друге сврхе, а објекти и мреже водоводног система ће се градити се тако да се омогући касније прикључење на Топлички подсистем. Постојећи сеоски системи, који су у функцији, задржаће се (са одговарајућом заштитом) као резервни систем.

Планска решења у области водоснабдевања између осталог предвиђају реконструкцију постојеће мреже и објеката за водоснабдевање и изградњу планираног система за водоснабдевање, као и разводне водовodne мреже у свим насељима.



Слика 2. Извод из Просторног плана, РК 2 - Мрежа насеља и инфраструктурни системи

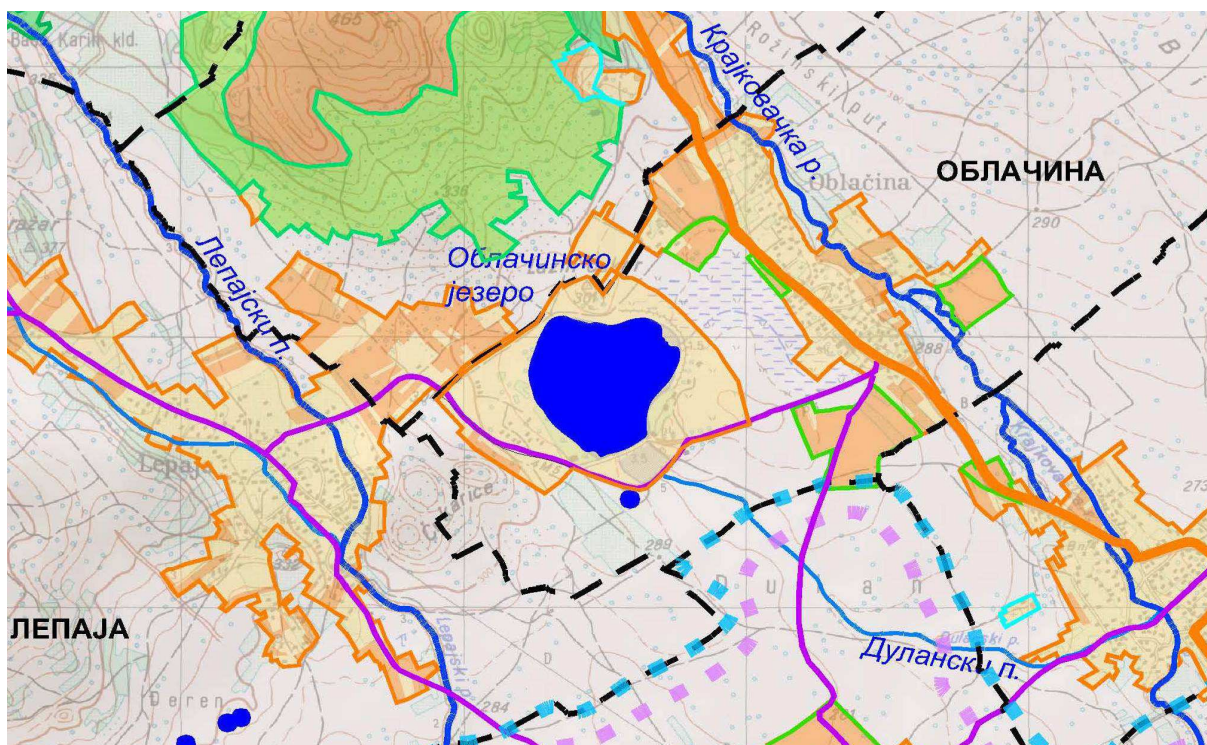
Каналисање

Каналисање отпадних вода планирано је сепаратним системом за атмосферске и употребљене воде у свим насељима и изградњом главних колектора од насеља до за то насеље предвиђеног групног ППОВ, централног ППОВ, као и групних ППОВ. Употребљене воде сакупљаће се јединственим системима за одговарајуће групе насеља, односно за појединачна насеља и након пречишћавања испустити у најближи водоток. Прилаз постројењу мора се обезбедити са јавне површине. Постројења за пречишћавање градити са таквим степеном пречишћавања да се не угрози квалитет прописане класе водотока рецепијента.

Заштита и коришћење вода

Заштита квалитета вода спроводиће се применом технолошких, водопривредних и организационо-економских мера у оквиру интегралног јужноморавског регионалног система:

- Потпуна санитација насеља и изградња канализационих система за одвођење употребљених и атмосферских вода и њихово контролисано испуштање у водопријемнике након пречишћавања;
- Изградња планираних постројења за пречишћавање отпадних вода за групе насеља;
- Спровођење системског праћења квалитета површинских вода;
- Санација несанитарних септичких јама у које се одводи отпадна вода из насеља у којима не постоји канализациони систем;
- Смањење и контрола негативног оптерећења отпадним водама Крајковачке реке и других мањих водотока;
- Ширење канализационе мреже;
- Забрана изградње објеката чије отпадне материје могу загадити воду и земљиште или угрозити безбедност водопривредне инфраструктуре;
- Заштита приобаља и изворишта забраном градње, уклањањем дивљих депонија и забраном одлагања отпада на тим местима;
- Уклањање дивљих депонија које на местима плитких поземних вода могу имати велики утицај на њихово загађење патогеним организмима;
- Антиерозиони радови ради спречавања спирања земљишта и хемијског или механичког загађења водотокова;
- Успостављање информационог система о заштити вода.



Слика 3. Извод из Просторног плана, РК 1- Намена простора

Заштита природних добара

Заштита природних добара огледаће се у установљењу нових заштићених подручја, а на подручју Облачинског језера за Облачинску слатину. Базираће се на очувању и унапређивању укупних природних вредности и ресурса и усклађеном развоју човека и природе. На IPA подручју за водена и влажна станишта прописане су следеће мере заштите:

- Очувати водена и влажна станишта у што природнијем стању, а према потреби извршити њихову ревитализацију;
- Очувати биолошке врсте значајне за типове станишта;
- Не уносити стране (алохтоне) врсте и генетски модификоване организме;
- Очувати и побољшати повезаност водотокова;
- Осигурати неопходну количину воде у воденим, мочварним и тресавским стаништима која је нужна за опстанак станишта;
- Одржавати повољни режим вода за очување водених и влажних станишта;
- Очувати повољна физичко-хемијска и биолошка својства воде за дати тип станишта или их побољшати, уколико су неповољна за опстанак станишта;
- Очувати повољан састав и концентрације хранљивих минералних и органских материја у води и тлу водених и влажних станишта;
- Спречавати процесе даљег превођења природних и полу природних водених и влажних станишта у друге намене;
- Обезбедити разноликост станишта на водотоцима очувањем неутврђених обала, спрудова, брзака, слапова и др. и повољну динамику вода (меандрирање, преношење и одлагање наноса, повремено природно плављење рукаваца и др.);
- Приликом антропогених активности експлоатације шљунка и песка, регулације водотокова, изградњи насипа, канала, рибњака и сл. водити рачуна да се колико је год могуће очува постојање ниских, благо искошених приобалних површина;
- У заштити од штетног деловања вода дати предност коришћењу природних ретензија и водотокова као просторе за задржавање поплавних вода односно њихово отицање;
- Забранили отварање нових експлоатација тресета на преосталим тресавским површинама.

1.2.2.2. Регионални просторни план за подручје Нишавског, Пиротског и Топличког управног округа

Регионални просторни план за подручје Нишавског, Пиротског и Топличког управног округа („Службени гласник РС“, бр. 1/13), у даљем тексту „Регионални просторни план“, дефинисао је основну концепцију развоја и планска решења која адекватно валоризацију и штите вредности, потенцијале и компаративне предности планског подручја за дугорочни и уравнотежени просторни и економски развој, заснован на постулатима одрживог развоја и заштите животне средине.

Општи циљеви развоја и уређења простора подручја Нишавског, Топличког и Пиротског управног округа су:

- Одговорно управљање развојем, уређењем и заштитом простора у складу са реалним потенцијалима и ограничењима природних и створених вредности и дугорочним потребама економског и социјалног развоја и заштите животне средине; оптимално коришћење природних ресурса, природне баштине и културног наслеђа;
- Уравнотежен развој на интрарегионалном и интеррегионалном нивоу, подстицање развоја (пољопривреде, туризма, индустрије, енергетике и инфраструктуре), повећање доступности подручја (планинских и периферних делова) и иницирање трансграничних програма за пригранична подручја; и
- Унапређење квалитета живота и стварање услова за демографску обнову, задржавање и подстицање насељавања и повратка становништва, посебно у економски заостале руралне пределе и центре, инвестирањем у изградњу, обнављање и одржавање инфраструктуре, јавних служби и услуга, очувањем и унапређењем природног и културног наслеђа, развојем економски исплативих и статусно привлачних активности.

Визија просторног развоја подручја Нишавског, Топличког и Пиротског управног округа је да буде равномерно регионално развијен, конкурентан и интегрисан са окружењем (суседним функционалним подручјима Србије, као и са суседним пограничним општинама и регионима у Републици Бугарској), енергетски ефикасан и атрактиван за инвестирање.

То подразумева активирање и мобилизирање територијалног капитала, одрживо коришћење природних и створених ресурса, дугорочну обнову и развој људских ресурса, саобраћајну приступачност према паневропским коридорима, као и инфраструктурну опремљеност, развој привреде и институција, заштиту природног и културног наслеђа као фактора развоја и заштиту животне средине.

С обзиром да је предмет Плана уређење туристичког комплекса, од највећег је значаја третман туризма. У тој области, као потенцијал развоја планинског, бањског, градског, транзитног, излетничког, руралног и других видова туризма и рекреације истичу се разноврсни природни и створени потенцијали, погодан саобраћајно-географски положај са приступом на међународни Коридор X, са снажним емитивним центрима (Београд, Ниш, Приштина, Софија, Скопље) у окружењу. Тренд смањивања броја туриста и броја ноћења већи је него на републичком нивоу, што указује на низак степен искоришћености атракција и потенцијала, али и смештајних капацитета (просечан степен искоришћености смештајних капацитета на годишњем нивоу износи око 20%). Туристички производи нису у довољној мери комерцијализовани на домаћем, а посебно на иностраном тржишту.

Домаћа туристичка тражња је доминантна и усмерена према бањском, планинском, језерском, излетничком, манифестационом и сеоском туризму, као и према пословним путовањима. Иностранци посетиоци су углавном индивидуални гости, чији су примарни мотиви доласка пословна путовања, али постоје и други мотиви (посебно природњачки и културолошки), за које није организована адекватна понуда. Интерес иностране туристичке тражње неће бити масовније привучен само потенцијалима Старе планине и других планинских подручја и неколико бања, већ првенствено побољшањем квалитета смештаја и целогодишње туристичко-рекреативне понуде у простору, у комбинацији са мотивима очуване природе и културне баштине, етно-баштине села, органске хране и др.

Тржишни оквир за дугорочни развој туризма може се окарактерисати као реалтивно повољан. Ради се на промоцији и интернационализацији туризма, у складу са смерницама Стратегије развоја туризма Републике Србије. Очекиване инвестиције у реконструкцију и изградњу објеката туристичке привреде, као и примена савремених концепција управљања, утицаће на повећање стандарда услуга, што ће се на кратак рок одразити на раст домаћег, а дугорочно и на раст иностраног туризма

Ограничења туристичке понуде на локалном нивоу представљају недовољна заступљеност квалитетних категорија комерцијалног смештаја; неповољно функционално и техничко стање већине смештајних капацитета; недовољна заступљеност садржаја целогодишње туристичко-рекреативне понуде у простору; недовољно развијена саобраћајна, техничка и туристичка инфраструктура, као основа за активирање нових туристичких комплекса, центара, места и пунктова у простору; неповољна демографска и образовна структура становништва, запостављање и одумирање традиционалних активности и низак ниво опремљености насеља комуналном инфраструктуром и садржајима јавних служби; недовољна уређеност пратећих садржаја на друмским саобраћајницама за потребе транзитних туриста; некомплетан туристичко-информациони систем у погледу промоције туризма, као и регистрације, категоризације и контроле објеката у функцији туризма; недостатак и низак ниво обучености кадра у туристичком менаџменту и маркетингу; недовољна заштита природе, уређења и унапређења туристичких простора; појаве немарног односа према природној средини, које угрожавају туристички имиџ (дивље депоније, бацање смећа у водотоке, неуређен предео, непланска градња).

Развој туризма, организација и уређење туристичких и рекреативних простора Нишавског, Топличког и Пиротског управног округа, засниваће се на следећим основним циљевима: увођење и поштовање принципа одрживог развоја у туризму, првенствено у погледу рационалног коришћења природних ресурса и очувања, заштите и унапређења природе, природног и културног наслеђа и животне средине; комплексна валоризација природних и

створених туристичких потенцијала, регионално диференцираних по вредности и садржају, у складу са трендовима светске и домаће тражње, стандардима међународног тржишта и социо-економским интересима Републике и локалних средина; организовање садржајно заокружене и регионално интегрисане понуде дестинација и комплекса, који садрже препознатљиве мотиве и омогућавају афирмисање нових производа домаће и иностране туристичке тражње, уз интегрисање развоја туризма са комплементарним активностима; подстицање развоја туристичких подручја са најповољнијим условима за максимално продужење туристичке сезоне, повећање степена искоришћености капацитета туристичке понуде и социо-економских ефеката туризма; интензивирање развоја туризма, комплетирање туристичке понуде и повећање квалитета туристичких услуга у дестинацијама које су већ у одређеној мери туристички афирмисане; и активирање нових простора са туристичким ресурсима, као главним потенцијалима недовољно развијених подручја, зависно од трендова тражње и могућности улагања Републике у некомерцијалне садржаје туристичке понуде; унапређење услова за туризам и рекреацију отварањем и комплетирањем излетишта, изградњом скијалишта и ски-стадиона изнад подпланинских насеља, купалишта на језерима и рекама, туристичким и комуналним опремањем села, уређењем ловишта, културно-историјских целина, споменика и др.; и вишим квалитетом њихове доступности развојем различитих модалитета саобраћаја до и унутар дестинација; побољшање ефикасности управљања развојем туристичких дестинација, посебно спровођењем власничке и пословне трансформације, координацијом активности на нивоу туристичког места и туристичке дестинације, усклађивањем интереса заштите природе и развоја туризма; и др.

Туристичка понуда Нишавског, Топличког и Пиротског управног округа засниваће се на: географско-саобраћајном положају, атрактивним природним и створеним ресурсима који предодређују коришћење овог простора за планински, културни, бањско-здравствени, градски, манифестациони, туризам специјалних интереса и друге видове стационарног, излетничког и транзитног туризма, првенствено националног и делом интернационалног нивоа

Основна опредељења дугорочног концепта развоја туризма и рекреације су:

1. Туризам ће бити основа развоја оних простора, који располажу атрактивним мотивима за туристичку и рекреативну тражњу, првенствено клијентеле из Ниша, Београда (и других већих и ближих градова из регионалног окружења) и иностранства, а делом и са подручја просторног плана; или као алтернативна делатност на другим просторима (под режимима заштите, сеоским подручјима и сл.) И вид компензације локалном становништву за различита ограничења у развоју;
2. Према природним и створеним потенцијалима, развој туризма и рекреације засниваће се на интегрисаној туристичко-рекреативној понуди Старе планине и других планина (Суве планине, Радан планине и др.), језера, културно историјских знаменитости, бања, градова, села, ловишта и др., којима ће бити обухваћене и све значајне вредности подручја, са тежиштем на целогодишњој понуди Старе планине, бања, градова, села и др.;
3. Туризам ће активирати развој комплементарних активности и структура (села, пољопривреде, мале привреде, јавних служби и објеката, инфраструктуре и др.), подржати и унапредити заштиту и културолошку презентацију природе, природних и културних вредности, као темељних ресурса и услова укупног, здравственог, еко-, етно- и других видова туризма, производње еко-хране и сл.; развој сеоског туризма стимулисаће се првенствено у ближем контакту са највреднијим деловима планинских подручја, туристичким центрима, местима, бањама и садржајима понуде у простору и засниваће се на физичком и функционалном повезивању села са овим дестинацијама; и
4. Постојећа туристичка понуда биће техничко-технолошки и организационо унапређена и функционално заокружена, посебно у погледу уређења, опремања и коришћења садржаја понуде у простору; паралелно са тим развијаће се атрактивни и профитабилни програми нове туристичке понуде за привлачење домаћег и иностраног капитала.

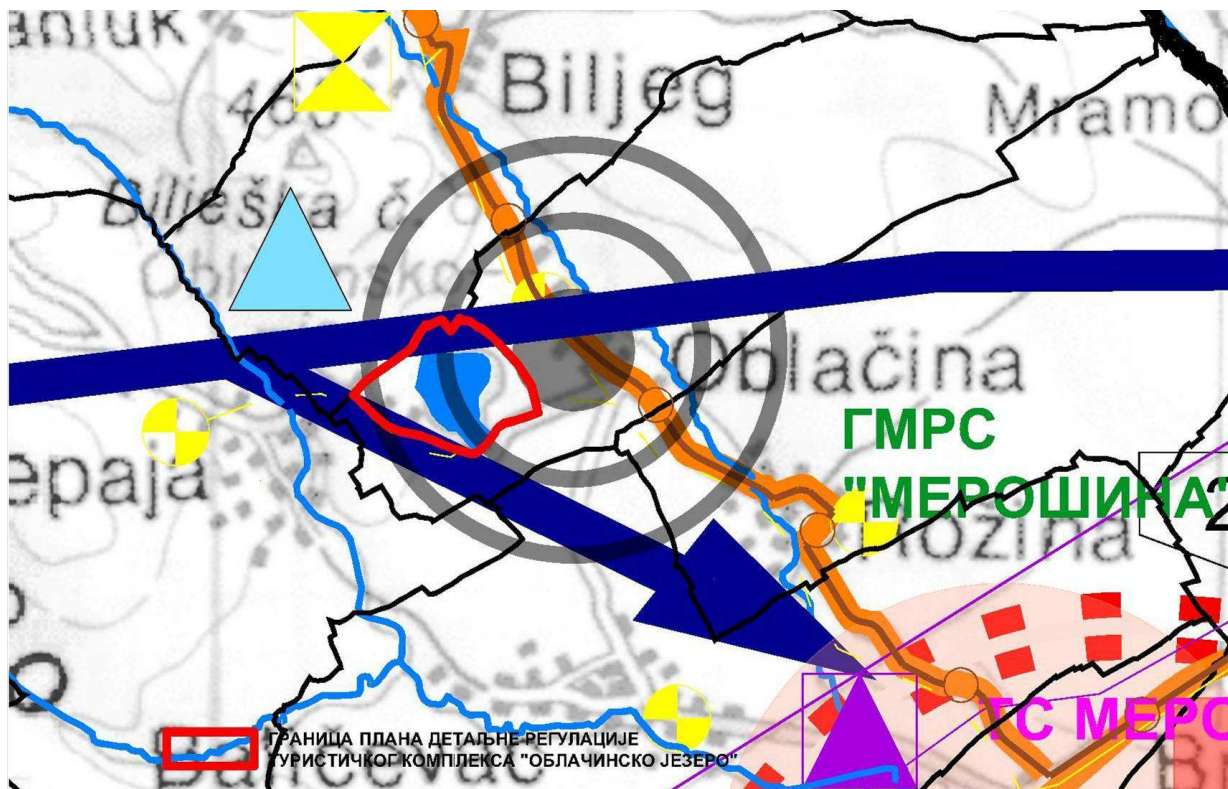
С обзиром да су на планском подручју основна ограничења везана за квалитет вода од изузетног су значаја и планска решења Регионалног просторног плана у области водоснабдевања и каналисања. У области водоснабдевања планира се повезивање планског подручја на снабдевање на регионалној систем „Селова“, у оквиру кога је за то подручје предвиђено обезбеђење количина од 100 l/s, у које би били интегрисани и постојећи водоводни системи.

Оптерећење водотока и постојећих и будућих акумулација хранљивим материјама (азот и фосфор) може довести до низа негативних ефеката, пре свега до појаве еутрофикације. Повећана концентрација хранљивих материја такође може довести до промене у воденој вегетацији. Неуравнотежени екосистем и промена хемијског састава чине да вода све више постаје неприхватљива за пиће, а водна тела неподобна за рекреативне и друге користи, као што су рибарство и наводњавање пољопривредних површина.

Главни извор азотног загађења је отицање са пољопривредног земљишта, док већина фосфорног загађења долази из домаћинства и индустрије, а отпадне воде из домаћинства и стаја се упуштају у провизорне септичке јаме, преко којих се уводе у подземне воде или усмеравају према најближим водотоцима. Овакво оптерећење загађењем водних ресурса одражава се на изузетну угроженост амбијенталне животне средине, земљишта и воде.

Где год је могуће треба груписати насеља за изградњу ППОВ. У мањим насељима, која није могуће укључити у групне системе за пречишћавање, одвођење употребљених вода вршиће се у водонепропусне септичке јаме са организованим пражњењем и одвожењем садржаја на за то планиране локације. Упојне бунаре и водопропусне јаме треба строго забранити.

Велики број природних водотокова, пружају могућности за каналисање атмосферских вода са минималним трошковима. Како сама топографија терена омогућава формирање локалних подсливова, односно испуста у саме водотокове, није потребан јединствен систем кишне канализације са колекторима великих дужина.



Слика 4. Инфраструктурни системи на планском подручју према Регионалном просторном плану

1.3. Опис границе плана

Планом се разрађује простор површине 52,32 ha. Граница Плана одређена је на северу и истоку границом са комплексом РО „Воћар“, која иде северном страном катастарских парцела 1351/1 и 1351/3, наставља источном страном катастарске парцеле 1358/3 до пресека са регулацијом новопланиране саобраћајнице ,правцем југоистока источном регулацијом новопланиране саобраћајнице пресеца парцеле бр:1130/1, 1355 и 1358/188 до пута Облачина - Лепаја, затим иде јужном страном пута Облачина - Лепаја до укрштања са путем Лепаја - Биљег, правцем североистока прати северозападну границу парцеле бр.1359(пут Лепаја – Биљег) и даље истим правцем северозападном регулацијом новопланиране саобраћајнице пресеца парцеле 2625; 2624; 2623/1,2,3; 2622 (КО Биљег)до почетне тачке описа.

1.4. Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења

Планско подручје обухвата простор Облачинског језера, Спортско-рекреативног центра „Облачинско језеро“ и оближњег викенд насеља. Налази се надомак села Облачина и на истоку се директно ослања на њега, на југу и западу се пружа до општинског пута Облачина - Лепаја и пута Лепаја - Биљег, док се са севера граничи са објектима РО „Воћар“.

У оквиру Спортско-рекреативног центра „Облачинско језеро“ шездесетих година ХХ века изграђен је базен, ресторан „Шаран“, кошаркашки терен, фудбалско игралиште и мотел „Језеро“ са рестораном, собама за преноћиште и бунгаловима, а у истом периоду на западној обали језера, наспрам мотела, изграђено је и викенд насеље. У објектима Спортско-рекреативног центра „Облачинско језеро“ смештене су и просторије ЈП Дирекција за туризам, спорт и рекреацију „Облачинско језеро“.

1.4.1. Објекти и површине јавне намене

Објекти јавне намене су заступљени у оквиру спортско-рекреативног центра и обухватају објекат мотела са рестораном, собама за преноћиште и три групације бунгалова, базен са свлационицама и постројењем за пречишћавање воде, самопослугу и просторије ЈП Дирекција за спорт, туризам и рекреацију „Облачинско језеро“. Ови објекти својим просторним капацитетима и стањем не задовољавају потребе туристичког комплекса за плански период.

Јавни урбани простори (тргови, скверови и сл.) не постоје.

1.4.2. Врста изградње

Стање постојећих објеката је углавном лоше. Осим мотела „Језеро“ капацитета 20 лежајева (у шест трокреветних и једној двокреветној соби) и рестораном капацитета 200-300 гостију који раде са променљивим степеном искоришћења, остали објекти су ван функције или се користе ненаменски (као перионице, просторије за смештај радника и сл.). Већина је у руинираном стању, као и ресторан „Шаран“ са санитарним блоком и базен са свлационицама.

У западном делу обухвата плана налази се и већи број објеката за привремено - викенд становање који су најчешће приземни са поткровљем, али има и спратних.

1.4.3. Имовинско-правни статус

Земљиште се у обухвату Спортско-рекреативног центра „Облачинско језеро“ налази у државном власништву, док се у обухвату туристичког (викенд) насеља, у западном делу планског обухвата, налази углавном у приватном власништву.

1.4.4. Мреже јавне комуналне инфраструктуре

На планском подручју постоје објекти комуналне, енергетске и телекомуникационе инфраструктуре који делимично задовољавају потребе корисника.

1.4.4.1. Трасе, коридори и регулација саобраћајница

Планско подручје се налази у близини државног пута II б. реда бр. 417, са кога се искључује општински пут Облачина - Лепаја преко кога се и одвија главни колски прилаз у туристички центар и туристичко насеље и од кога се издваја пут за насеље Биљег и РО „Воћар“.

У обухвату спортско-рекреативног центра и оближњег викенд насеља постоје колски прилази до свих појединачних парцела, међутим стање коловоза не омогућава функционалан приступ свим објектима. Саобраћајнице у викенд насељу чине групу сабирних и приступних улица, док у делу спортско рекреативног центра имају ранг пешачких стаза и прилаза, осим приступне саобраћајнице до мотела „Језеро“ и плаже која има колски карактер. Остала улична мрежа има локални значај и служи одвијању саобраћаја у оквиру викенд насеља и до мотела „Језеро“ и служи за повезивање улица нижег ранга са улицом вишег реда.

На планском подручју не постоји железничка инфраструктура.

1.4.4.2. Водоводна мрежа

Планско подручје се снабдева водом из три бунара мале издашности. Вода из бунара се директно пумпа у водоводну мрежу а вишак у резервоар капацитета 60 m³ на koti ~320 мм.

Постојећа количина не задовољава ни минимум потреба насеља, а ни по квалитету не задовољава критеријуме воде за пиће.

1.4.4.3. Канализациона мрежа

На планском подручју не постоји функционално јединствен канализациони систем у облику сепарационог система са две засебне и међусобно независне канализационе мреже, за употребљене и атмосферске воде.

Извршено је повезивање објеката у оближњем викенд насељу на канализациону мрежу за фекалне воде међутим још увек није на адекватан начин решено питање њиховог даљег третмана.

1.4.4.4. Гасификација и топлификација

На планском подручју не постоје мреже и објекти гасоводне мреже.

Обезбеђење топлотне енергије се у оквиру туристичког - викенд насеља врши углавном преко индивидуалних ложишта, док је у објектима мотела путем локалних котларница.

1.4.4.5 Телекомуникациона мрежа

Планско подручје спада у подручје приступне мреже чворне телефонске централе „Биљег“.

На планском подручју не постоје објекти мобилне телефоније.

1.4.4.6 Електроенергетска мрежа

Планско подручје се снабдева електричном енергијом из трафостанице 10/0,4 kV, грађевински снаге 1x630 kV, са постојећег ваздушног вода 10kV Обличина - Лепаја.

1.4.5. Евидентирани и заштићени објекти и амбијенталне целине

На планском подручју нема заштићених објеката нити објеката са статусом претходне заштите, а не постоје ни амбијенталне целине које је потребно штитити.

1.4.6. Природна добра

На планском подручју не постоје природна добра, међутим уврштено је у ИПА подручја (*Important Plants Area*), а Облачинска слатина је, као део Лалиначког слатинског подручја, издвојена као перспективна за будућа истраживања.

1.4.7. Јавно и друго зеленило

На планском подручју од површина под јавним зеленилом постоји зелене површине око спортских терена, дрворед око базена и дрворед око плаже и риболовачке стазе. Остале слободне површине су хортикултурно уређиване у зависности од карактера и намене простора.

1.4.8. Воде и водно земљиште

На планском подручју постоји Облачинско језеро којим управља ЈВП „Србијаводе“, ВПЦ „Морава 2“. Језеро је приближно округлог облика, површине 16,35 ha, са максималном дубином воде од 4,7 m.

Језеро је жутозелене боје, местимично обрасло трском и напаја се подземним изворима, док се део воде допрема из оближњег Крајковачког потока подземним каналом. Део обале је насут шљунковитим слојем и користи се као плажа, на западној обали постоји још једна плажа коју користе становници викенд насеља, док је северни део у потпуности неактиван иако поседује потенцијале за активно коришћење.

На планском подручју постоји отворени базен - купалиште димензија 100x100 m, највеће дубине од 3,5 m, одвојен од језера бетонским насипом. Крај базена постоје и просторије са филтером за пречишћавање воде, али се оба постројења налазе ван функције.

Језеро је у девастираном стању са акумулираним наносом органског порекла, а као последица загађења и недостатка кисеоника ихтиофауна је мутирала. Квалитет воде језера не испуњава критеријуме за купање и функционисање спортско-рекреативног центра.

1.5. Преглед прикупљених података и услова надлежних институција

Општинска управа општине Меровина је у складу са Чланом 45а Закона упутила захтеве за издавање услова и података од интереса за израду плана следећим институцијама:

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ РС 11 000 БЕОГРАД Немањина 22-26	МИНИСТАРСТВО ПОЉОПРИВРЕДЕ И ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ РС 11 000 БЕОГРАД Немањина 22-26
МИНИСТАРСТВО ПОЉОПРИВРЕДЕ И ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ РС -Агенција за заштиту животне средине- 11 160 БЕОГРАД Руже Јовановића 27а	МИНИСТАРСТВО ПОЉОПРИВРЕДЕ И ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ РС -Републичка дирекција за воде- 11 070 БЕОГРАД Булевар Уметности 2а
МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ РС СЕКТОР ЗА МАТЕРИЈАЛНЕ РЕСУРСЕ -Управа за инфраструктуру- 11 000 БЕОГРАД Немањина 15	МИНИСТАРСТВО ЗДРАВЉА РС СЕКТОР ЗА ЈАВНО ЗДРАВЉЕ И САНИТАРНУ ИНСПЕКЦИЈУ -Одсек за санитарни надзор- 11 000 БЕОГРАД Немањина 22-26
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА РС ПОЛИЦИЈСКА УПРАВА У НИШУ -Одељење за управне послове- 18 000 НИШ Наде Томић 14	МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА РС СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ -Управа за ванредне ситуације у Нишу- 18 000 НИШ Војводе Мишића 56
ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ -Радна јединица у Нишу- 18 000 НИШ Вождова 14/II	ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ 18 000 НИШ Добрчка 2
РЕПУБЛИЧКИ ХИДРОМЕТЕОРОЛОШКИ ЗАВОД 11 000 БЕОГРАД Кнеза Вишеслава 66	РЕПУБЛИЧКИ СЕИЗМОЛОШКИ ЗАВОД 11 000 БЕОГРАД Ташмајдански парк 66
ЈП „ПУТЕВИ СРБИЈЕ“ 11 000 БЕОГРАД Булевар краља Александра 282	ЈП „СРБИЈАГАС“ 21 000 НОВИ САД Народног фронта 12
ЈП „ТРАНСНАФТА“ 11 000 БЕОГРАД Бјелановићева 2	ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ГАСОВОДНИХ СИСТЕМА, ТРАНСПОРТ И ПРОМЕТ ПРИРОДНОГ ГАСА „ЈУГОРОСГАЗ“ 11 000 БЕОГРАД Змај Јовина 8-10
ЈП „ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ“ ДИРЕКЦИЈА ЗА ПРЕНОС ЕЛЕКТРИЧНЕ ЕНЕРГИЈЕ -Погон техника- 11 000 БЕОГРАД Кнеза Милоша 11	ОПЕРАТЕР ДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА Д.О.О. БЕОГРАД -Огранак „Електродистрибуција Прокупље“- 18 400 ПРОКУПЉЕ Милоша Обилића 36
ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ РЕГИЈА НИШ - ИЗВРШНА ЈЕДИНИЦА НИШ -Служба за планирање и развој- 18 000 НИШ Вождова 11	ЈП ПТТ САОБРАЋАЈА „СРБИЈА“ -Јединица поштанске мреже Меровина- 18 252 МЕРОШИНА Цара Душана 66
„ТЕЛЕНОР“ д.о.о. 11 070 НОВИ БЕОГРАД Омладинских бригада 90	„VIP MOBILE“ д.о.о. 11 070 НОВИ БЕОГРАД Омладинских бригада 21
ДИРЕКЦИЈА ЗА СПОРТ, ТУРИЗАМ И РЕКРЕАЦИЈУ „ОБЛАЧИНСКО ЈЕЗЕРО“ 18252 МЕРОШИНА Облачина 66	ЈАВНО ВОДОПРИВРЕДНО ПРЕДУЗЕЋЕ „СРБИЈАВОДЕ“ ВОДОПРИВРЕДНИ ЦЕНТАР „МОРАВА“ - НИШ 18 000 НИШ Трг краља Александра Ујединитеља 2
ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ОПШТИНЕ МЕРОШИНА 18252 МЕРОШИНА Меровина 66	ОСНОВНА ШКОЛА „ЈАСТРЕБАЧКИ ПАРТИЗАНИ“ 18252 МЕРОШИНА Меровина 66

 ТРАЖЕНИ УСЛОВИ

 ДОСТАВЉЕНИ УСЛОВИ

2. ПЛАНСКИ ДЕО

Планско подручје се планира за постојеће кориснике, али и непознате инвеститоре, тако да је планско решење флексибилно према могућности изградње спортско-рекреативних и туристичко-угоститељских објеката различитих површина и делатности уз поштовање мера заштите животне средине и затечених природних вредности, које ће уз постојеће и планиране туристичко-рекреативне садржаје и у будућности представљати основ туристичке понуде.

2.1. Правила уређења

Правила уређења су дефинисана на основу анализе стања, обавеза из важећих планских докумената ширег подручја и урбанистичко-техничке документације, а узимајући у обзир постојећи начин коришћења простора, потребе његових корисника, захтеве заштите простора и исказане потребе за увећањем нових садржаја.

Правила уређења су формулисана тако да унапреде услове коришћења постојећих спортских и туристичко-рекреативних садржаја и услова становања у оближњем туристичком насељу, али и да олакшају процес инвеститрања и изградње нових угоститељских, туристичких и спортско-рекреативних садржаја.

У циљу олакшавања развоја планског подручја, а сагледавајући отежано финансирање из локалних извора, прилагођен је обим и карактер планираних садржаја кроз уситњавање и омогућавање фазне реализације планских решења као низа појединачних комплекса, уз задржавање могућности обједињавања садржаја у случају потребе за формирањем већег комплекса у складу са захтевима потенцијалних инвеститора.

2.1.1. Опис и критеријуми поделе на урбанистичке целине и зоне

Планско подручје захвата простор од 52,32 ha који обухвата Облачинско језеро, туристичко-рекреативни центар и оближње викенд насеље, чији је обухват приказан на графичком прилогу *Карта 1. Граница плана и постојећа функционална организација са начином коришћења простора.*

Планирано грађевинско подручје обухвата цело планско подручје изузев водног земљишта Облачинског језера површине 19,98 ha.

На основу стања постојеће изграђености, начина коришћења простора, његових морфолошких, природних и амбијенталних карактеристика, актуелности решења Регулационог плана туристичког насеља „Облачинско језеро“ („Службени лист Града Ниша“, бр. 2/99) и могућности саобраћајног повезивања, издвојене су следеће урбанистичке целине:

Урбанистичка целина „А“	– Језеро са приобалним појасом
Урбанистичка целина „Б“	– Комплекс отворених базена
Урбанистичка целина „В“	– Туристичко-рекреативни комплекс
Урбанистичка целина „Г“	– Туристичко-викенд насеље

Унутар планираних урбанистичких целина грађевинско подручје је организационо подељено и на урбанистичке зоне према претежним наменама:

Урбанистичка зона I	– Парк-плажа
Урбанистичка зона II	– Спортски на води
Урбанистичка зона III	– Угоститељство
Урбанистичка зона IV	– Снабдевање
Урбанистичка зона V	– Спорт и рекреација
Урбанистичка зона VI	– Мултифункционални објекат
Урбанистичка зона VII	– Туризам и рекреација
Урбанистичка зона VIII	– Школа у природи
Урбанистичка зона IX	– Слатинске површине
Урбанистичка зона X	– Ауто-камп
Урбанистичка зона XI	– Смештај паса
Урбанистичка зона XII	– Геронтолошки центар
Урбанистичка зона XIII	– Повремено-викенд становање
Урбанистичка зона XIV	– Парковско зеленило

2.1.2. Концепција уређења издвојених урбанистичких целина

Урбанистичка целина „А“ – Језеро са приобалним појасом захвата водно земљиште Облачинског језера и парк-плажу. У складу са концепцијом где се Облачинско језеро планира за једриличарство и спортски риболов, у оквиру ове урбанистичке целине се предвиђа изградња спортско-рекреативних и угоститељских садржаја. Северонисточно од хотела „Језеро“ планрана је изградња објекта са простором за смештај једрилица у приземљу и простором намењеном спортовима у затвореном (куглање, пинг-понг, стрељаштво, стреличарство и сл.).

Урбанистичка целина „Б“ - Комплекс отворених базена, захвата простор постојећег базена, са свлачионицама и санитарним чвором. У оквиру овог простора предвиђа се изградња постројења за пречишћавање воде како би се применом техничких мера квалитет воде могао довести на ниво који задовољава критеријуме воде за купање, базена за одрасле и децу са пратећим угоститељским објектом и других садржаја намењених рекреацији и игри деце.

Урбанистичка целина „В“ - Туристичко-рекреативни комплекс, обухвата постојеће објекте хотела „Језеро“: ресторан, отворене базене и бунгалове за смештај посетилаца, као и спортске терене за тенис, мали фудбал (пич терен), одбојку, кошарку, рукомет и фудбал. Планом се предвиђа унапређење понуде изградњом универзалне спортске хале, затворене дворане за тенис и објекта спорског кампа уз потојеће тениске терене, као и доградња атлетске стазе и трибина за поетиоце у оквиру фудбалског терена. Планом се предвиђа и изградња додатних смештајних капацитета за туристе, школе у природи, ауто кампа, спортског кампа, објекта за смештај паса и геронтолошког центра. У оквиру хортикултурног и урбанистичког опремања ове урбанистичке целине постојећи урбани мобилијар биће употпуњен садржајима за децу и омладину (спортски терени за бадминтон, мини голф, отворени пинг понг и сл.).

Урбанистичка целина „Г“ – Туристичко-викенд насеље, захвата простор западно од Облачинског језера на коме је изграђено викенд насеље. Планом се задржава постојећа намена, за викенд становање уз могућност проширења капацитета. Простор до језера планира се за угоститељство са могућношћу развијања еко туризма.

2.1.3. Учешће просторних целина на подручју плана

Назив урбанистичке целине	Површина (брutto) m ²	Површина саобраћајница m ²	Површина (нето) m ²
„А“ Језеро са приобалним појасом	246.612	6.237	240.375
„Б“ Комплекс отворених базена	35.645	3.914	31.731
„В“ Туристичко-рекреативни комплекс	138.570	16.562	122.008
„Г“ Туристичко-викенд насеље	78.955	10.495	68.460
Целокупно планско подручје	523.226	60.652*	462.574

* Увећана у односу на збир за површину саобраћајница изван урбанистичких целина

2.1.4. Опис детаљне намене површина и објеката и компатибилних намена

Планиране намене су дефинисане као претежне намене, односно оне које заузимају преко 50% означеног простора, и приказане су на графичком прилогу *Карта 2: Планирана претежна намена површина са поделом на урбанистичке целине и урбанистичке зоне*. Формулисане су тако да омогуће различите активности, уз функционално и просторно раздвајање конфликтних садржаја.

Урбанистичка зона I – Парк плажа, заступљена је у оквиру урбанистичке целине „А“ - Језеро са приобалним појасом, и подразумева могућност изградње објеката за потребе угоститељства и рекреације. Северозападно од хотела „Језеро“ планрана је изградња објекта са простором за смештај једрилица у приземљу и простором намењеном спортовима у затвореном.

Урбанистичка зона II - Спортови на води, заступљена је у оквиру урбанистичке целине „Б“ - Комплекс отворених базена, где је потребно применом техничких мера квалитет воде довести на ниво воде за купање. У оквиру овог простора предвиђа се изградња постројења за пречишћавање воде, базена за одрасле и децу са свлачионицама и угоститељским објектом, као и других сродних садржаја намењених рекреацији и игри деце.

Урбанистичка зона III - Угоститељство, среће се у оквиру све четири урбанистичке целине. Подразумева могућност изградње угоститељских садржаја уз мање спорско-рекреативне садржаје.

Урбанистичка зона IV – Снабдевање, заступљена је у оквиру урбанистичке целине „B“ - Туристичко-рекреативни комплекс и урбанистичке целине „Г“ – Туристичко викенд насеље. Подразумева могућност подизања објеката намењених снабдевању и трговини, као и постављање мањих полуотворених објеката намењених продаји сувенира.

Урбанистичка зона V – Спорт и рекреација, заступљена је у оквиру урбанистичке целине „B“ - Туристичко-рекреативни комплекс. У оквиру ове урбанистичке зоне постоје изграђени спортски терени за мали фудбал (пич терен), одбојку, кошарку, рукомет, тенис, као и неуређен терен за фудбал. Планом се предвиђа унапређење понуде изградњом универзалне спортске хале, затворене дворане за тенис, објекта спорског кампа уз тениске терене, као и фудбалског терена са атлетском стазом и трибинама за посетиоце.

Урбанистичка зона VI – Мултифункционални комплекс, налази се у средишту урбанистичке целине „B“ - Туристичко-рекреативни комплекс и у складу са концепцијом где се Облачинско језеро планира за једриличарство и спортски риболов у оквиру ње се предвиђа изградња мултифункционалног објекта намењеног организовању такмичења и смештају спорских екипа, као и ресторана са видиковцем на највишој коти.

Урбанистичка зона VII – Туризам и рекреација, обухвата постојеће објекте хотела „Језеро“: ресторан, отворене базене и бунгалове за смештај поетилаца, а планом се предвиђа могућност доградње и унапређења туристичко-угоститељских садржаја изградњом додатних смештајних капацитета за туристе. У оквиру хортикултурног и урбанистичког опремања ове урбанистичке целине постојећи урбани мобилијар биће употпуњен садржајима за децу и омладину (спортски терени за бадминтон, мини голф, отворени пинг-понг и сл.). С обзиром да је у једној групацији бунгалова смештена Дирекција за спорт и рекреацију Облачинско језеро, у склопу планираних допунских намена је укључена и администрација.

Урбанистичка зона VIII – Школа у природи, заступљена је у оквиру урбанистичке целине „III“ - Туристичко-рекреативни комплекс и подразумева изградњу објекта школе у природи са смештајним и спорско-рекреативним капацитетима за потребе ђака.

Урбанистичка зона IX – Слатинске површине, заступљена је у оквиру урбанистичке целине „B“ - Туристичко-рекреативни комплекс. На овом простору забрањена је било каква изградња, хортикултурно уређење и промена морфологије терена у складу са условима заштите.

Урбанистичка зона X – Ауто-камп, заступљена је у оквиру урбанистичке целине „B“ - Туристичко-рекреативни комплекс и подразумева могућност изградње туристичких садржаја за потребе летњег ауто-кампа са пратећим паркингом за возила.

Урбанистичка зона XI – Смештај паса, заступљена је у оквиру урбанистичке целине „III“ - Туристичко-рекреативни комплекс, у делу планског обухвата изван еколошке мреже заштите (ИПА подручје). Подразумева изградњу објекта за смештај и тренинг паса.

Урбанистичка зона XII – Геронтолошки центар, заступљена је у оквиру урбанистичке целине „III“ - Туристичко-рекреативни комплекс. У оквиру ње се користићи повољан и изолован положај и погодности природног узвишења, предвиђа изградња геронтолошког центра.

Урбанистичка зона XIII – Повремено-викенд становање, заступљена је у оквиру урбанистичке целине „IV“ – Туристичко викенд насеље. Планом се задржава постојећа намена, за викенд становање, уз могућност развијања еко туризма.

Урбанистичка зона XIV – Парковско зеленило, заступљена је у оквиру урбанистичке целине „B“ - Комплекс отворених базена, урбанистичке целине „B“ - Туристичко-рекреативни комплекс и урбанистичке целине „Г“ – Туристичко викенд насеље. Подразумева хортикултурно уређење зелених површина у циљу унапређења визуелног квалитета простора и раздвајања садржаја. У циљу заштите корисника геронтолошког центра од буке и формирања тампон зоне према ауто-кампу и објекту за смештај паса, уз геронтолошки центар се предвиђа очување и унапређење постојећег високог зеленила у функцији заштитног појаса.

Табела 2: Биланс површина са приказом развијених урбанистичких параметара

ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА		План	Бруто развијена површина	
Број	Намена	(ha)	%	m ²
Површина Плана		52,3226	100	264.726
A.	ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	32,7918	62,67	9.202
A.1.	Саобраћајне површине и терминали	6,1768	11,80	-
A.1.1.	Саобраћајне површине	5,9101	11,29	-
A.1.2.	Паркинг простор	0,2530	0,48	-
A.1.3.	Аутобуска стајалишта	0,0137	0,03	-
A.2.	Комунални објекти	0,1963	0,37	1.065
A.2.1.	Постројење за пречишћавање отпадних вода	0,1790	0,34	0.990
A.2.2.	Трафо-станица	0,0173	0,03	0.075
A.3.	Зелене и слободне површине	26,4187	50,49	8.137
A.3.1.	Парковско зеленило	0,9058	1,73	-
A.3.2.	Слатинске површине	1,4644	2,80	-
A.3.3.	Парк плажа	4,0685	7,78	8.137
A.3.4.	Водене површине и водно земљиште	19,9800	38,19	-
Б.	ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	19,5308	37,33	255.524
Б.1.	Спортски и туристичко-рекреативни садржаји	10,4367	19,95	95.903
Б.1.1.	Спортови на води	2,7161	5,19	19.013
Б.1.2.	Ауто-камп	0,6615	1,26	4.630
Б.1.3.	Смештај паса	0,3186	0,61	1.274
Б.1.4.	Школа у природи	0,4855	0,93	4.855
Б.1.5.	Мултифункционални објекат	1,5136	2,89	13.622
Б.1.6.	Спорт и рекреација	3,0077	5,75	42.107
Б.1.7.	Туризам и рекреација	1,7337	3,31	10.402
Б.2.	Становање	8,7176	16,66	155.831
Б.2.1.	Повремено-викенд становање	6,4530	12,33	135.513
Б.2.2.	Геронтолошки центар	2,2646	4,33	20.318
Б.3.	Пословање	0,3765	0,72	3.790
Б.3.1.	Снабдевање	0,2468	0,47	1.974
Б.3.2.	Угоститељство	0,1297	0,25	1.816

2.1.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мрежа саобраћајне и друге инфраструктуре са условима за прикључење

Како би планско подручје могло да одговори савременим захтевима и планираним садржајима, дефинишу се трасе, коридори и капацитети за инфраструктурне мреже и објекте. Димензионисање јавне саобраћајне и комуналне инфраструктуре извршено је на бази утврђених урбанистичких параметара и добијених услова надлежних институција и комуналних предузећа.

Услови за изградњу објеката и површина јавне намене односе се на земљиште намењено за: саобраћајне површине, комуналне објекте, зелене и слободне површине.

Услови за изградњу инфраструктурних мрежа односе се на изградњу: водоводне мреже, канализационе мреже, електроенергетске мреже, телекомуникационе мреже, гасоводне мреже, топловодне мреже и регулацију водотокова и заштиту од вода.

Парцеле за јавне намене, инфраструктурне мреже и објекте, образују се од целих и делова постојећих катастарских парцела, у свему према графичком прилогу *Карта 3. Саобраћајно решење, урбанистичка регулација и нивелациони план, са површинама јавне намене и аналитичко-геодетским елементима.*

Сви објекти јавних намена морају бити изграђени у складу са важећим законским прописима који уређују конкретну област. При пројектовању и грађењу објеката за јавно коришћење као и прилаза до њих обавезно се придржавати важећег Правилника о техничким стандардима приступачности.

2.1.4.1. Саобраћајна инфраструктура

Саобраћајно решење у грађевинском подручју заснива се на поштовању планског основа за израду плана, постојеће изграђености објеката и предвиђених планских решења, а у циљу стварања услова за формирање грађевинских парцела, изградње и опслуживања грађевинског подручја у складу са концепцијом уређења простора.

Саобраћајне површине обухватају улице, прилазе, стазе, комуникације, паркинге за аутомобиле, камионе/теретна возила, стајалишта за аутобусе и сл.

Саобраћајна мрежа планирана је уз поштовање принципа обезбеђивања приступа грађевинским парцелама.

Двосмерне саобраћајнице су ширине коловоза минимум 5,5 m а једносмерне ширине коловоза минимум 3,5 m. У изграђеном подручју местимично постоји ограничење за ширење попречних профила саобраћајница.

Ширина тротоара је променљива и у изграђеном подручју првенствено прати постојећу изграђеност објеката.

2.1.4.2. Комунална инфраструктура

Комуналне делатности се одвијају на посебним, наменски уређеним комплексима и наменски изграђеним објектима. Изградња нових и реконструкција, комунално опремање и уређивање постојећих комуналних комплекса вршиће се у складу са важећим законским прописима који регулишу ову област. Изградња комуналних објеката и површина као и реконструкције већег обима у зонама које се неће даље плански разрађивати може се вршити само на основу урбанистичких пројеката.

2.1.4.3. Електроенергетска инфраструктура

Потрошачи у захвату Плана налазе се у конзумном подручју ТС 35/10 kV „Мерошина“ која се налази ван захвата Плана. У захвату плана постоји дистрибутивна трафостаница 10/0,4 kV „Облачинско језеро 1“ и потрошачи из захвата Плана се већим делом снабдевају са ње. Тренутно ТС 10/0,4 kV „Облачинско језеро 1“ не задовољава потребе потрошача у захвату Плана и планира се њена реконструкција. Постојећи 10 kV-ни далековод ТС „Облачина“- ТС „Облачинско језеро 1“ је потребно изместити а с обзиром на специфичну намену простора.

За обезбеђење електричне енергије за кориснике у захвату Плана положиће се кабловски водови 10 kV и изградити надземни вод 10 kV који ће ићи делом по траси постојећих 10 kV водова а делом у простору регулације односно тротоара планираних саобраћајница. Ови новопланирани мешовити подземно-надземни водови 10 kV се прикључују на постојећу мрежу северно од захвата плана и напајање дистрибутивних трафостаница треба обезбедити тако да буде из трафостанице ТС 35/10 kV „Мерошина“, а према условима надлежног оператера електроенергетске мреже. Сву 10 kV-ну мрежу градити претежно подземно (где год то техничко-економска анализа то дозвољава), али је дозвољена и градња надземних деоница, у складу са решењем приказаним на графичком прилогу *Карта 4.3. Мреже и објекти инфраструктуре: Електроенергетика и телекомуникације.*

У захвату плана изградити одговарајући број трафостаница 10/0,4 kV, грађевински за снаге 1x630(1000) kVA и 2x630(1000) kVA, које ће се на планиране кабловске водове 10 kV прикључити према условима надлежног оператера електроенергетском мрежом. Новопланиране трафостанице могу бити слободностојећи објекти или у оквиру објекта а дозвољена је изградња и стубних трафостаница ако се налазе у оси већ постојећих надземних водова. За слободностојећи објекат трафостанице 10/0,4 kV обезбедити парцелу димензија 5,5x6,5 m. До трафостанице 10/0,4 kV обезбедити колски приступ изградњом приступног пута најмање ширине 3 m до најближе јавне саобраћајнице.

Мрежу 0,4 kV на просторима јавних делатности, пословних и угоститељских зона радити као кабловску, а у просторима породичног становања мрежа може бити и надземна и подземна. Како мрежа 0,4 kV од трафостаница до места прикључка на објекту купца спада у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола (члан 145. Закона) већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, то је могуће издавање решења за градњу каблова 0,4 kV и за деонице каблова који нису дати на графичком прилогу ако инвеститор обезбеди документацију предвиђену чланом 145. Закона.

У свим планираним саобраћајницама извести инсталације јавног осветљења, са светлотехничким карактеристикама зависно од ранга саобраћајнице. Јавно осветљење за цео захват Плана радити са размаком између стубова и типом светиљки који ће се одредити изградом техничке документације а у складу са важећим прописима и техничким препорукама. Напајање јавног осветљења, уколико техничке прилике то дозвољавају, радити са ОИЕ односно соларним панелима који ће бити постављени на самим стубовима са LED изворима светлости у светиљкама. За места где није могуће напајање из ОИЕ градити кабловску подземну линију напајања јавног осветљења користећи типове каблова који су у складу са условима прикључења на електроенергетску мрежу оператера мреже.

За зоне друштвених делатности и зоне за спорт и рекреацију, за стубове користити анти-вандал металне стубове високог степена антикорозивне заштите и степена изолованости минимум IP44, а за светиљке користити анти-вандал светиљке без блеска, са високим степеном заштите извора светлости IP 66 до IP 67 и UV отпорним кућиштем.

Постојеће локације за стубове јавног осветљења могуће је измештати у складу са новопланираним и интерним саобраћајницама, што се неће сматрати изменом Плана.

Стабла уличног дрвореда морају по правилу бити посађена на средини растојања између два стуба јавног осветљења.

2.1.4.4. Телекомуникациона инфраструктура

Ово подручје спада у подручје приступне мреже телефонске централе „Мерошина“, чији је претплатничка мрежа положена са северне стране захвата плана. У захвату Плана су положени претплатнички каблови до постојећих објеката пре свега у јужном делу плана.

Обезбеђење потребног броја телефонских прикључака за комуницирање корисника у захвату Плана извршиће се полагањем телекомуникационог кабла са приступне мреже телефонске централе „Комрен-Ниш“ и инсталирањем мултисервисног приступног чвора (MSAN) или мини IPAN уређаја (ови уређаји, који замењују класични MSAN/DSLAM уређај, би снабдевали мањи број корисника на мањем подручју, радијуса неколико стотина метара). Активни уређаји ће се на вишу раван телекомуникационе мреже повезати оптичким кабловима без металних елемената а до корисника се полажу бакарни каблови.

За кориснике у захвату плана положиће се кабловски водови који иду у простор регулације односно тротоара планираних и постојећих саобраћајница и са којих ће се градити приводи до планираних и постојећих објеката.

2.1.4.5. Гасификација и топлификација

На подручју обухвата плана нема изграђене гасоводне мреже за снабдевање корисника природним гасом. У обухвату Плана нема изграђених топоводних мрежа и објеката у функцији топлификације.

Снабдевање објеката топлотном енергијом обезбеђиваће се у две фазе. У првој фази предвиђена је изградња топоводне мреже. Котларница се планира унутар објекта мотела „Језеро“.

Котларницу пројектовати тако да је у перспективи могућа конверзија којом би се омогућило, уградњом котла на гас, да се као примарни енергент користи природни гас када се за то створе услови - након гасификације предметног подручја. Из термичке подстанице топлотна енергија се преноси топоводима од предизолованих цеви којим се повезују термичке подстанице у осталим објектима.

Планирано је повезивање на топовод и грејање дворане за тенис и мултифункционалне дворане које су у непосредној близини мотела „Језеро“, као и три групације бунгалова и Геронтолошки центар у перспективи. Објекти на другим локацијама у обухвату планатоплотном енергијом ће се снабдевати индивидуално.

У другој фази планира се гасификација предметног подручја.

За развој гасификације неопходна је изградња другог крака магистралног гасовода МГ-11 ка Блацу, Куршумлији и Косову. Након изградње ГРЧ „Житорађа“ и гасовода до ГМРС „Мерошина“, створиће се услови за изградњу дистрибутивног гасоводног система у обухвату плана.

Планира се изградња дистрибутивних гасоводних мрежа ниског притиска за снабдевање потрошача природним гасом. Дистрибутивна гасоводна мрежа ће се прикључити на мерно-регулациону станицу која се налази ван захвата плана.

Како дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска, уколико се налази или планира у оквиру регулације улица, спада у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, могуће је издавање решења и за деоницу која није дата на графичком прилогу уколико за то буде било потребе, под условом да инвеститор обезбеди документацију предвиђену Законом о планирању и изградњи.

Сви прикључци објеката на дистрибутивну мрежу ниског притиска спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола, и решаваће се у складу са Законом.

Заштитна зона за секундарну (дистрибутивну) гасоводну мрежу ниског притиска је 1,0 m са обе стране. У овој зони је забрањена изградња објеката супраструктуре. Дозвољена је изградња саобраћајница и инфраструктурних мрежа у заштитној зони дистрибутивне гасоводне мреже уз сагласност власника (оператера) гасоводне мреже.

У случају потребе, трасу гасовода у оквиру и ван јавних површина утврђених овим Планом могуће је утврдити и изградом Плана детаљне регулације.

2.1.4.6. Водоводна инфраструктура

Корисници у планском обухвату тренутно немају могућност водоснабдевања санитарно исправном водом. Хидрогеолошки склоп терена у окружењу је такав да у непосредној близини нема природних извора или подесно лоцирана издан подземне воде па сва насеља у окружењу немају адекватно решено водоснабдевање.

Водовод за викенд насеље изграђен је 1970. године, некада са водозахватом у језеру (који је срушен) и постројењем за пречишћавање воде на брду Чукарице, југозападно од викенд насеља, са пешчаним филтрима, базеном за хлорисање и армирано-бетонским резервоаром запремине око 90 m³ на коти 320 m.

Сви објекти постројења су руинирани и нису у функцији. Касније су изграђена три плитка бунара за снабдевање викенд насеља техничком водом, непосредно уз језеро али су мале издашности. Бунари су опремљени пумпама са директним препумпавањем у резервоар. Систем је технички неисправан и представља ризик за загађење воде. За потребе постојећег мотела „Језеро“ изграђена су два бунара поред језера. Један бунар је поред старог улива ваде а други на источној страни језера поред бунгалова. Ниједан од бунара нема обележену и ограђену зону непосредне санитарне заштите.

Просторним планом Републике Србије од 2010 до 2020. године („Службени гласник РС“, бр. 88/10) и Регионалним просторним планом, водоснабдевање овог простора предвиђено је из Топличког регионалног система, односно акумулације Селова.

С обзиром да је брана „Крајковац“ са водозахватом изграђена и у функцији је а започета је изградња постројења за пречишћавање воде, водоснабдевање насеља низводно од акумулације као и туристичког комплекса планира се из акумулације Крајковац до завршетка система Селова.

Брана на Крајковачкој реци која формира акумулацију Крајковац изграђена је у периоду 1980-1983. као акумулација за снабдевање водом за пиће насеља Мерошина и смањење поплавног таласа. Примарна намена акумулације још увек није реализована иако је 1996. године издато Решење о издавању водопривредних услова Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде, сектор водопривреде, у поступку припреме и израде инвестиционо-техничке документације Главног пројекта прелазног решења за интеркомунални водовод насеља СО Мерошина са захватом воде из акумулације Крајковац. По овим условима урађена је техничка документација и започета је изградња постројења за водоснабдевање непосредно низводно од бране, на левој обали, као прелазног решења, до завршетка система Селова, али су урађени само делимично бетонски радови. Завршетак радова на овом систему представља приоритет како би се омогућило водоснабдевање корисника санитарно исправном водом на планском подручју и привођење простора планираној намени.

Доводни цевовод са Крајковачке акумулације као и разводна мрежа у комплексу планирани су у коловозу планираних саобраћајница. Водоводна мрежа је прстенастог типа.

Изградњу водоводне мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих. Положај мреже обично је у коловозу на хоризонталном одстојању од 0,5÷1,0 m у односу на ивицу коловоза. Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1,0 m.

2.1.4.7. Канализациона инфраструктура

На предметном подручју, сем постојећег канализационог колектора кроз викенд насеље, не постоји изграђена канализациона мрежа па су корисници оријентисани на локалне системе у виду септичких јама и директног упуштања употребљених отпадних вода у саму акумулацију, што представља опасност за водоснабдевање низводних насеља због могућности неконтролисаног инфилтрирања употребљених вода из септичких јама у околину.

За поменуто викенд насеље је карактеристичан постојећи систем канализације, по коме се употребљене воде појединих постојећих објеката прикупљају изведеним канализационим колектором и воде до локације постројења за пречишћавање отпадних вода које је руинирано и није у функцији. Постојећи канализациони колектор је стар и нередовно одржавана те је потребно његово испитивање и ревитализација, и измештање у профил новопланираних саобраћајница као и усклађивање у планирани канализациони систем третираног подручја.

Само постројење које се налази са крајње јужне стране планског подручја, ван границе захвата Плана, је потпуно девастирано те је потребна и његова ревитализација.

Планирано одвођење употребљених вода, на подручју Плана, одвијаће се слободним отицањем планираним колекторским системом. Положај планиране канализационе мреже за употребљене воде је у коловозној траци са стране супротне положају водоводне мреже.

По потреби, а у складу са конфигурацијом терена, дозвољено је и препумпавање употребљених вода.

Све употребљене воде са планског подручја одводиће се до планираног постројења за пречишћавање отпадних вода у јужном делу захвата, сем крајње северног подручја, планираног герентолошког центра, чије ће се воде третирати на сопственом малом блок постројењу пре упуштања истих у акумулацију.

Изградњу канализационе мреже за употребљене воде ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих, као и са изградњом канализационе мреже за атмосферске воде.

У захвату Плана не постоји изграђена канализациона мрежа за одвођење атмосферских вода. Одвођење атмосферских вода на подручју планске разраде врши се површински отицањем по терену.

Реализацију поменуте канализације за употребљене воде мора пратити изградња канализационе мреже за атмосферске воде дуж свих саобраћајница, како би се остварио услов растерећења планираног ППОВ. Прикупљена атмосферска вода ће се канализационим системом водити до најближег реципијента, у овом случају до саме акумулације.

Положај планиране атмосферске канализационе мреже је у осовини коловоза.

Изградњу канализационе мреже за атмосферске воде ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих, као и са изградњом канализационе мреже за употребљене воде.

Као приоритет треба издвојити и изградњу постројења за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) на најнизводнијој локацији планске целине, на крајњем југу планског подручја, чиме би се остварила могућност уредног пречишћавања отпадних вода са територије Плана.

Сама локација планираног ППОВ ће се разрадити Урбанистичким пројектом.

Пречишћене отпадне воде, које се након третмана на постројењима за пречишћавање упуштају у реципијент, морају бити на нивоу квалитета воде за санитарну употребу.

До изградње канализационе мреже за употребљене воде дозвољава се изградња водонепропусних септичких јама са организованим пражњењем. Након реализације целокупног система обавезно је прикључење свих објеката на канализацију и затварање свих водопропусних септичких јама у циљу спречавања даљег загађивања подземних вода и очувања категорије површинских вода.

2.1.4.8. Регулација водотокова и заштита од вода

Допуна воде у акумулацији раније је вршена од бетонског водозахвата који се налази непосредно низводно од моста на Крајковачкој реци, ван захвата планске разраде, на путу за село Кованлук.

Од водозахвата вода из Крајковачке реке се доводила до акумулације делимично зацвљеном вадом.

Тренутно се допуна воде у језеру врши из плитког бунара на десној обали Крајковачке реке, ван захвата планске разраде, у насељу Облачина. Из бунара вода се препумпава у акумулацију цевоводом који је постављен у труп насипа раније изграђеног рибњака.

На самом дну акумулације постоје бар три позната извора воде који такође прехрањују водом само језеро.

На самом југу планског подручја постоји евакуациони орган у виду одводног канала који служи за одвођење вишка воде из језера. Сам одводни канал је запуштен и руиниран те је потребна његова санација.

Апсолутни приоритет представља прехрањивање акумулације водом, њено чишћење и ревитализација.

Проблем допуне водом Облачинског језера је одавно препознат, и представља озбиљну претњу егзистенције акумулације, што захтева израду студије са освртом на примену адекватних техничких решења.

2.1.5. Регулационе линије јавних површина и грађевинске линије

Регулационе линије улица и површина јавне намене, као и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози, дате су на графичком прилогу *Карта 3. Саобраћајно решење, урбанистичка регулација и нивелациони план, са површинама јавне намене и аналитичко-геодетским елементима.*

У великој мери План преузима регулационе елементе улица, површина јавне намене и грађевинске линије постојеће изградње.

Изградња планираних објеката дозвољена је унутар регулационих линија, односно утврђених грађевинских линија, према правилима уређења и грађења дефинисаних овим планом.

Регулационе линије које се поклапају са катастарским међама означене су светло-плавом бојом, а регулационе линије које се не поклапају са катастром тамно-плавом бојом. Допуна прилога техничким елементима као што су радијуси кружних кривина и координате осовинских тачака неће се сматрати изменом планског документа.

У регулационом појасу улица није дозвољена изградња објеката, изузев оних који спадају у саобраћајне, комуналне објекте и урбану опрему (рекламни панои и сл.) и објеката и мреже јавне саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

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

2.1.6. Нивелационе коте улица и површина јавне намене

Нивелационе коте раскрсница улица и површина јавне намене дате су на графичком прилогу *Карта 3. Саобраћајно решење, урбанистичка регулација и нивелациони план, са површинама јавне намене и аналитичко-геодетским елементима* и у директној су корелацији са нивелетама терена и постојећим нивелетама изведених саобраћајница.

2.1.7. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе

Комунална опремљеност грађевинског земљишта подразумева изградњу и уређење површина јавне намене и изградњу објеката комуналне инфраструктуре.

Минимална опремљеност комуналном инфраструктуром потребна за издавање грађевинске дозволе подразумева обезбеђивање приступа регулисаном јавној саобраћајној површини, прикључка на водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу, уређење манипулативног простора и паркинга за различите врсте возила, као и посебне просторије или ограђене просторе са посудама за прикупљање отпада у зонама где је појединачним правилима грађења тако предвиђено.

Уколико не постоји инфраструктурна мрежа, подразумева се да инвеститор преузима обавезу изградње дела инфраструктурне мреже који недостаје.

На локацијама где није реализована одговарајућа инфраструктура, неходно је обезбедити санитарно прихватљив третман отпада (течног и чврстог) у складу са условима са надлежних комуналних предузећа.

2.1.8. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте

За јавно грађевинско земљиште у планском обухвату одређује се земљиште који чини урбанистичка зона I - Парк плажа, урбанистичка зона IX - Слатинске површине, урбанистичка зона XIV - Парковско зеленило, водно земљиште Облачинског језера, као и земљиште на коме ће се изградити објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Разграничење јавног грађевинског земљишта од осталог земљишта, у складу са планираном наменом и начином коришћења простора, извршено је утврђивањем граница јавног грађевинског земљишта, које одређују регулационе линије улица и јавних површина дефинисане координатама преломних тачака приказаним на графичком прилогу *Карта 3. Саобраћајно решење, урбанистичка регулација и нивелациони план, са површинама јавне намене и аналитичко-геодетским елементима.*

ЈАВНА ПОВРШИНА/САДРЖАЈ/ОБЈЕКАТ	КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА/ДЕО КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
Саобраћајнице у обухвату плана	Целе к. п. број: 1359; 1358/17, 19, 170, 171 КО Облацина Делови к. п. број: 1351/1, 3; 1354; 1356; 1357; 1370/19; 1358/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 21, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 40, 42, 43, 45, 46, 47,48, 49 ,56 ,57,58, 59, 61,61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 101, 103, 106, 108, 113, 114, 118, 124, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137,138, 139, 140, 141, 143, 144, 147, 148, 151, 152, 155, 156, 159, 160, 163, 179, 181, 180, 182; 183, 184, 1453; 1454/3, 4, 5, 7, 8, 9, 10 КО Облацина Делови к. п. број: 2622; 2623/1, 2, 3; 2624; 2625 КО Биљег
Парковско зеленило	Делови к. п. број: 1351/3; 1358/2, 3, 47, 65, 136, 184, 188; 1453; 1458/8, 9 КО Облацина
Слатинске површине	Делови к. п. број: 1351/3; 1352/3 КО Облацина
Парк плажа	Делови к. п. број: 1351/1,3; 1354; 1358/1,2,183 КО Облацина
Водене површине и водно земљиште	Део к. п. број: 1357 КО Облацина
Комунални објекти	Делови к. п. број: 1356; 1358/3, 65, 184; 1453; 1454/3, 8 КО Облацина

Табела 2: Потпис парцела за јавне површине, садржаје и објекте

2.1.9. Зелене површине

Главна функција зелених површина је смањење неповољних услова ублажавањем доминантних ветрова, смањењем аерозагађења и негативног дејства саобраћаја, везивањем земљишта и заштитом од ерозије.

2.1.9.1. Јавно зеленило уличних коридора

Композициони принципи озелењавања треба да стварају максималне погодности за кретање и заштиту од буке и издувних гасова, при чему треба водити рачуна о правцу доминантног ветра, декоративним својствима врста (фенолошке особине) и њиховој прилагођености за дате услове на одређеној локацији (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове и др).

Општа правила подизања зелених површина:

- Обавезна израда главних пројеката озелењавања, који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун;
- Дрвеће и шибље садити према техничким нормативима којима се прописује удаљеност од одређених инсталација:

	Дрвеће	Шибље
Водовода	1,5 m	
Канализације	1,5 m	
Електрокаблова	до 2,5 m	0,5 m
ТТ мреже	1,0 m	
Гасовода	1,5 m	

- Дрвеће садити на удаљености 2,0 m од коловоза, а 4,5 - 7,0 m од објеката. Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне и предложене врсте;
- Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1;
- Саднице треба да буду I класе, најмање 4 - 5 година старе.

2.1.9.2. Зелене површине на земљишту остале намене

Парковско зеленило - Парк је зелена целина пејзажног стила, високе естетске и функционалне вредности. Огледа се у слободном распореду и размештају врста и групација високо хортикултурно и дендролошки вредних биљних врста.

Паркови треба да задовоље следеће услове:

- Најмање 70% површина под зеленилом
- Норматив за парковске површине је 20 m² зелених површина по кориснику.

Пратеће зеленило у оквиру урбанистичке целине I -Језеро са приобалним појасом

Зона масовних активности – Ова зона обухвата стазе за шетњу, трим стазе, простор за седење и краћи одмор, простор за роштиљ, летња позорница, пољане за игру, спортска игралишта, као и угоститељски објект. Ову зону лоцирати у близини ободне саобраћајнице.

Зона мирног одмора и шетње - Ова зона заузима главни део територије. За обезбеђење доступности до дубљих подручја парк-шуме на источној страни плана, а такође и у циљу очувања њене вегетације, неопходно је предвидети систем пешачких, научних и бициклических стаза. Мрежу стаза трасирати тако да води ка отвореним живописним пејзажима у одређеној наизменичности. Потрбан слободни простор по посетиоцу износи 600 m².

У овом простору се предвиђа и обиље парковске опреме: клупе, стазе, одморишта, пропланке, водене површине (али само ако су у природном облику, не вештачки изграђене), чесме, простор за рекреацију, игралиште за децу, као и пратеће објекте. Одморишта и места за пикник треба да буду далеко једна од других, а могу се постављати и један наспрам другог на удаљености 1,5 до 2 m. На местима на којима се предпоставља дужи боравак над клупама обезбедити надстрешницу. Настрешнице за одмор постављају се на удаљеним местима, а пре свега тамо где има природних вредности или тамо где се планира нека друштвена активност, која захтева дужи боравак. Предвидети више мање капацитетних објеката правилно распоређених. Настрешнице за заштиту од непогода лоцирају се на удаљености од 15-20 минута, брзог хода да би посетиоци могли да се заклоне од непогода.

Пратеће зеленило у оквиру урбанистичке целине II - Комплекс отворених базена

Простор намењен за комплекс базена мора да буде функционалан, заклоњен од доминантних ветрова, заштићен од прекомерног осунчавања и од непријатних утицаја (бука, прашина и штетни гасови са саобраћајница). Све то се може у већем проценту ублажити садњом високих четилара и лишћара у линеарном низу као заштита од доминантних ветрова и садњом солитерних широколисних лишћара као заштита од сунца.

Најбољи резултати за пријатан одмор и професионално пејзажно уређен простор постиже се поштовањем следећих норматива на 1 ha зелене површине посадити око 150 садница дрвећа.

Пратеће зеленило у оквиру урбанистичке целине III -Туристичко-рекреативни комплекс

Приликом планирања зелених површина око рекреативних површина мора се водити рачуна о комфору самих посетилаца, па простор уређивати са доминантним површинама под травњаком и појединачним групама високог и ниског (жбунастог) дендроматеријала.

За постављење гледалишта најповољнија је западна страна, а високо дрвеће садити са јужне и западне стране (иза трибина), пожељно је садити четинарско дрвеће ближе теренима, а по ободу комплекса користити лишћареске врсте дрвећа. Зеленило у оквиру геронтолошког центра припада зеленилу специјалне намене. Појављује се у виду зелених „оаза“ или дрвореда са пратећим травњацима, примењеним мањим просторима. Уредити стазе за шетаче, обезбедити довољан број клупа за одмор, као и осветљење шеталишта. Посебно обратити пажњу на уређење делова око објекта и према саобраћајницама.

Школа у природи представља неопходну допуну наставе, а како би контакт ученика са природом био спонтанији, пожељно је да се не даје крута организација простора. Неопходна је изградња дендо-врта у коме је обавезна садња најкарактеристичнијих врста: храст, буква, топола, врба, смрча, јела, оморика, бор и др. Као пратећи садржај обавезне су кућице за храњење птица.

Пратеће зеленило у оквиру урбанистичке целине IV –Туристичко-викенд насеље

Овај тип зеленила односи се на, у већини случајева, мање просторе индивидуалног становања са предбаштама.

Предлог врста које би могле наћи своју примену у горе наведеним типовима зеленила:

Високи и средње високи лишћари:

Acer pseudoplatanus (јавор),
Fraxinus excelsior (јасен),
Sophora japonica (софора),
Celtis australis (копривић),
Quercus rubra (црвени храст),
Quercus robur (лужњак),
Castanea sativa (питоми кестен),
Betula alba (бреза),
Platanus acerifolia (платан),
Tilia sp. (липа),
Robinia pseudoacacia (багрем),
Gleditsia triacanthos (гледичија) итд.

Нижњи лишћари:

Laburnum anagiroides (зановет, златна
киша),
Acer palmatum, A. ginala (јавори),
Catalpa bignonioides (каталпа),
Cercis siliquastrum (јудино дрво),
Rhus sp. (руј) итд.

Жбунасте врсте и форме лишћара:

Jasminum sp.
Laburnum sp.
Spiraea sp.

Високи четинари:

Abies alba, A. concolor (јела),
Cedrus atlantica, C. deodara (кедар),
Larix sp. (ариш),
Pinus nigra (црни бор) итд.

Средње високи и нижи четинари:

Chamaecyparis sp. (пачемпреси),
Cupressus sp. (чемпреси),
Juniperus sp. (клеке),
Taxus sp. (тисе),
Thuja sp. (тује) итд.

Зимзелено жбуње, ниске, и полегле форме:

Cotoneaster sp. (дуњарица),
Juniperus horizontalis (пузеће клеке) итд.

2.1.10. Општи и посебни услови и мере заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи

У складу са условима надлежних установа и важећим правилницима и техничким нормативима, планом се дефинишу услови и мере заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи.

2.1.10.1. Мере заштите културних добара и заштићених природних целина

Мере заштите културних добара

До момента корицења овог елабората нису били доступни услови надлежне установе заштите непокретних културних добара.

Планом се прописује обавеза извођача да ако у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, обавести о томе надлежни завод за заштиту споменика културе и предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се чува на месту и положају у коме је откривен.

На планском подручју не постоје амбијенталне целине које је потребно штитити.

Мере заштите природних целина

У складу са условима Завода за заштиту природе Србије бр. 020-165/2 од 19.08.2016. године, планско подручје се не налази унутар заштићеног природног добра за које је спроведен или покренут поступак заштите, нити у простору евидентираних природних добара, међутим, у складу са Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, бр. 102/10) припада делу националне еколошке мреже „Лалиначка слатина“ (међународно значајно подручје за биљке) предвиђене за заштиту као Натура 2000 подручје. Границе обухвата овог подручја су приказане на графичком прилогу *Карта 5. Објекти и зоне заштите*.

Облачинско језеро је и станиште заштићених птица: црногла стрнадица, велика стрнадица, шарена утва, црвеноглави сврчак, жута плиска, руси сврчак, ђубасти гњурац, бела рода, велики трстењак, белобрка чигра и др.

Сходно наведеном планиране активности се могу реализовати уз придржавање следећих услова заштите природе:

- 1) Новопланиране објекте пројектовати на начин који ће обезбедити заштиту природних и створених вредности и релативизирање просторних и еколошких конфликта између постојећих и планираних система;
- 2) Планираним наменама површина обезбедити максимално очување свих постојећих зелених површина од даље деградације и загађивања;
- 3) Забрањују се активности које доводе до значајног узнемиравања птица у периоду размножавања (март-јул);
- 4) Забрањује се промена постојећег режима површинских и подземних вода, извођење истражних бушења и хидротехничких радова без поседовања одговарајуће документације и претходно прибављених мишљења, услова или сагласности надлежних институција;
- 5) Забрањује се нарушавање и уништавање мочварног станишта на западној обали језера;
- 6) На мочварним површинама је забрањена свака промена постојеће морфологије терена, изградња објеката саобраћајне, енергетске, комуналне и туристичке инфраструктуре, стамбених и економских објеката, викендица, преоравање и уношење алохтоних врста;
- 7) Забрањује се нарушавање и уништавање три површине под слатинама у североисточном делу планског обухвата, док се на простору четврте, највеће, која је претворена у базен за купање дозвољавају активности и инфраструктурно уређење у циљу туристичке понуде;
- 8) На слатинским површинама забрањено је: заоравање, уклањање травнатог покривача са слојем земље, свака промена морфологије терена, уношење инвазивних врста извођење хидрогеолошких истраживања и радова без решења о условима заштите природе и др;
- 9) Забрањује се испуштање отпадних вода и одлагање свих врста отпада у језеро, на земљишту и у Дулански поток;
- 10) За извођење радова који захтевају сечу површина под шумом неопходно је прибавити сагласност ЈП „Србијашуме“ за дознаку стабала и издавање пропратне документације;
- 11) Приликом извођења радова ископано земљиште депоновати засебно како би се искористило за санацију терена након изведених радова;
- 12) Грађевински материјал набављати од фирми овлашћених за продају грађевинског материјала;
- 13) Током извођења радова предузети све неопходне мере којима се спречава изливање горива, мазива и других штетних и опасних материја у земљиште, површинске и подземне воде;
- 14) У случају акцидентата, одмах почистити контаминирану површину, уклонити загађени слој земљишта и омогућити његово одношење на депонију;
- 15) Током извођења радова спровести систематско прикупљање и депоновање чврстог отпада који се јавља у процесу градње и боравка радника у зони градилишта;
- 16) Након завршетка извођења радова уклонити сав грађевински материјал, отпад и опрему;
- 17) Након извођења радова извршити санацију терена планирањем и затрављивањем
- 18) У складу са одредбама Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10-исправка и 14/16), уколико се наиђе на геолошка или палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену прородну вредност, налазач је дужан да у року од осам дана од проналаска о налазу обавести министарство надлежно за послове заштите животне средине и предузме мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

2.1.10.2. Мере заштите животне средине

Заштита животне средине подразумева спровођење мера за очување и побољшања квалитета свих параметара животне средине. ефекти негативних тенденција идентификованих у простору применом тих мера ће се кориговати у правцу побољшања квалитета појединих елемената животне средине, а применом свих расположивих инструмената спречиће се њихово ширење ван утврђеног планског оквира.

Приликом спровођења плана потребно је испоштовати следеће услове:

- 1) Користити природне вредности, а пре свега водене површине, парковско зеленило и дрвореде, ради оплемењивања животне средине;
- 2) Забрањено је испуштање отпадних вода и одлагање свих врста отпада у воду и земљиште;
- 3) Планиране делатности које се могу обављати у оквиру граница Плана не смеју премашивати законом прописане нивое штетних утицаја;
- 4) Приликом изградње нових објеката применити технологију којом ће се смањити штетно дејство, односно чијим радом емисије штетних материја неће прелазити законом прописане нивое;
- 5) Дуж путева планирати заштитно зеленило ради редукације запрашености и негативног утицаја издувних гасова. Приликом избора садног материјала користити врсте које су биолошки постојане, отпорне на штетне утицаје, естетски прихватљиве и прилагођене околном простору и његовој намени. Избегавати инвазивне и алергене врсте;
- 6) Санирати и рекултивисати све деградирани површине након завршетка свих радова;
- 7) Заштита ваздуха врши се обезбеђењем уређених зелених површина чиме ће се унапредити микроклиматски и санитарно хигијенски услови насеља, док ће планирано зеленило имати функцију баријере у односу на спољне садржаје;
- 8) Приликом изградње нових објеката применити технологију којом се смањује штетно дејство, односно чијим радом емисије штетних материја неће прелазити законом прописане нивое;
- 9) Целокупна изградња у обухвату Плана, мора бити у складу са условима заштите животне средине, односно у складу са правилницима којима се регулишу граничне вредности емисије и имисије у ваздух, максимално дозвољене концентрације загађујућих материја у водама и дозвољени нивои буке;
- 10) Предвидети изградњу и асфалтирање свих улица и санитарно одлагање отпадака постављањем већег броја контејнера уз јачање еколошке свести.

2.1.10.3. Мере заштите живота и здравља људи и заштите од елементарних непогода

При изградњи објеката обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава за заштиту људи и материјалних добара.

Заштита од елементарних непогода и ратних разарања

Деловање, проглашавање и управљање у ванредним ситуацијама, систем заштите и спасавања од елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа - удеса и катастрофа, последица тероризма, ратних и других већих несрећа, уређују се Законом о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 92/11 и 93/12).

Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ“, бр. 53/88, 54/88 и 28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“, бр. 11/96).

У случају примене техника и технологија које могу угрозити окружење неопходна је примена заштитних мера у складу са нормативима за дату област.

На површинама јавне намене обавезна је употреба атестираних инфраструктурних објеката и мрежа, а њихова уградња мора бити извршена од стручних и овлашћених лица.

У случају природних несрећа, техничких катастрофа и евентуалног ратног разарања, људи и материјална добра склањају се у склоништа и друге заштитне објекте у складу са одредбама Закона о одбрани („Службени гласник РС“, бр. 116/07 и 88/09) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите („Службени гласник РС“, бр. 21/92).

Према условима Управе за инфраструктуру Сектора за материјалне ресурсе Министарства одбране РС, допис бр. 2361-4/ од 06.12.2016. године, за предметно подручје нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Приликом издавања одобрења за изградњу обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава као и Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите („Службени гласник РС“, бр. 21/92).

Заштита од земљотреса

У складу са условима Републичког хидрометеоролошког завода, допис бр. 02-424/16 од 02.08.2016. године планско подручје спада у зону VII степена *MCS*, са вредношћу сеизмичког hazarda за повратни период од 475 година по параметру максималног хоризонталног убрзања *PGA* 0,06-0,08. Иако у последњим декадама на њему није било катастрофалних потреса, не искључује се могућност јачих удара. Сеизмичка микрорејонизација за потребе прорачуна сеизмичких параметара за изразу техничке документације за Главни пројекат сходно члану 119. Закона, мора да обухвати:

- *Дефинисање репрезентативног геодинамичког модела локалног тла* (изнад основне стене до нивоа фундарања, односно до усвојене површине терена) конструисаних на основу свих расположивих резултата истраживања (геофизичких и сеизмичких каротажа бушотина, рефракционих профилских испитивања, геотехничких истраживања и истражног бушења). Геофизичким истраживањима до нивоа основне стене *bedrock* утврдити брзине простирања смичућих таласа и њихову промену са дубином.
- *Анализу динамичког одговора локалног тла* базирану на вредностима максималног хоризонталног убрзања *PGA* на основној стени за повратни период од 475 година и резултатима прорачуна линеарног/нелинеарног одговора локалног тла на очекивану сеизмичку побуду.

Као основне мере заштите од земљотреса примењују се:

- 1) Техничке норме о изградњи објеката (асеизмичка изградња);
- 2) Избор локације за изградњу;
- 3) Заштита од земљотреса треба да представља континуиран процес који обухвата: просторно и урбанистичко планирање (генерално и детаљно), архитектонско и грађевинско пројектовање и изградњу објеката;
- 4) Грађење објеката треба усмерити у правцу усклађивања са сеизмогеолошким особинама терена, како би се смањио ниво повредљивости објеката и сеизмичког ризика, а тиме и штете од евентуалног земљотреса;
- 5) Ради заштите од потреса, објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Мере заштите у оквиру заштитних коридора инфраструктурних система

У циљу заштите животне средине од утицаја инфраструктурних коридора и заштите објеката инфраструктуре од негативних утицаја из окружења, а у складу са одредбама Просторног плана, утврђује се заштитни појас далековода називног напона 10 kV од 10,0 m (2 x 5,0 m од осе далековода), у коме важе следећи услови и мере заштите простора:

1. Наведени услови примењују се за све постојеће и новопланиране далеководе;
2. За постојеће далеководе, за које се планом предвиђа измештање, до њиховог фактичког измештања, остају на снази све утврђене мере заштите;
3. Забрањује се изградња нових привредних, стамбених и других објеката и реконструкција и доградња постојећих који нису у функцији инфраструктурног система;
4. Забрањује се сађење биљака чији корен има дубину већу од 1,0 m на удаљењу мањем од 5,0 m од осе гасовода и у појасу заштите оптичког кабла;
5. Забрањује се сађење дрвећа испод далековода, док се постојећа стабла могу задржати уз задовољење сигурносне удаљености вода од најмање 3,0 m од било ког дела стабла;
6. У делу вода где постоје објекти високоградње и на прелазима саобраћајница, морају се задовољити прописана хоризонтална и вертикална одстојања, а сам вод мора имати појачану механичку и електричну сигурност;
7. Могу се постављати планиране паралелно вођене трасе осталих инфраструктурних система, објеката и постројења у инфраструктурном коридору на минималном међусобном растојању на основу закона и прописа, а под условима и на начин који утврди управљач јавног инфраструктурног система;
8. У складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 до 400 kV („Службени лист СФРЈ“, бр. 65/88 и 18/92), изградња објеката који нису намењени за рад и трајни боравак људи и у коридору заштитног и извођачког појаса далековода је по правилу могућа.

Заштита од пожара

У складу са условима Управе за ванредне ситуације у Нишу Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова РС бр. 217-722/16, од 27.07.2016. године, прописују се следеће мере заштите од пожара:

- 1) Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09 и 20/15);
- 2) Објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС“, бр. 44/77, 45/84 и 18/89);
- 3) објекти морају бити изведени у складу са Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС“, бр. 54/15);
- 4) Главни пројекат заштите од пожара и пројекти посебних система заштите од пожара морају бити израђени од стране правних лица која имају овлашћење Министарства унутрашњих послова за бављење пословима израде главног пројекта заштите од пожара и пројеката посебних система заштите од пожара, а пројектанти личне лиценце, у складу са члановима 32 и 38. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09 и 20/15);
- 5) Главни пројекат заштите од пожара и пројекти посебних система заштите од пожара морају имати садржај и форму у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09 и 20/15) и Правилником о полагању стручног испита и условима за добијање лиценце и овлашћења за израду главног пројекта заштите од пожара и посебних система и мера заштите од пожара („Службени гласник РС“, бр. 21/12 и 87/13);
- 6) Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, бр. 8/95),
- 7) Уколико кога последње етажне на којој бораве људи буде већа од 30 метара у односу на коту приступне саобраћајнице са које је могућа интервенција ватрогасног возила уз коришћење аутомеханичарских лестава, применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени гласник РС“, бр. 80/15);
- 8) Предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ“, бр. 30/91);
- 9) Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ“, бр. 53/88 и 54/88 и „Службени лист СРЈ“, бр. 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“, бр. 11/96);
- 10) Уколико се планира изградња електроенергетских објеката и постројења исти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ“, бр. 74/90), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ“, бр. 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ“, бр. 37/95);
- 11) Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова („Службени лист СФРЈ“, бр. 06/92) и Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ“, бр. 65/88 и „Службени лист СРЈ“, бр. 18/92),
- 12) Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда („Службени гласник РС“, бр. 59/16);
- 13) Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о безбедности лифтова („Службени лист РС“, бр. 101/10);
- 14) Системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за системе вентилације или климатизацију („Службени лист СФРЈ“, бр. 38/89 и „Службени лист РС“, бр. 118/14),

- 15) Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за систем за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Службени лист СФРЈ“, бр. 45/83) и СРПС ЕН 1366, СРПС ЕН 12101 и др.;
- 16) Реализовати изградњу објеката у складу са Правилником о техничким нормативима за стабилну инсталацију за дојаву пожара („Службени лист СРЈ“, бр. 87/93) и СРПС ЕН 54;
- 17) Уколико се предвиђа уградња стабилне инсталације за гашење пожара исту предвидети у складу са одговарајућим стандардима и прописима (СРПС ЕН 12845, СРПС ЕН 12259, СРПС ЦЕН/ТС 14816, СРПС ЦЕН/ТС 15176 и др.);
- 18) Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Службени лист СФРЈ“, бр. 24/87);
- 19) Обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међуспратне таванице, челичних елемената...), сходно СРПС У.Ј1 240;
- 20) Предвидети поделу објеката у пожарне сегменте и секторе, поједине просторије посебно пожарно издвојити (технички блок, вентилационе коморе, електроенергетски блок, машинске просторије лифта, посебне специфичне просторије, просторије са стабилним инсталацијама за гашење пожара, магацине, администрацију и сл.);
- 21) Реализовати објекте у складу са техничким препорукама СРПС ТП 21:2003 Техничке препоруке за грађевинске техничке мере заштите од пожара стамбених, пословних и јавних зграда и СРПС ТП 19 Техничка препорука за заштиту од пожара индустријских објеката;
- 22) Предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста, или за коју је могуће признати иностране исправе и знакове усаглашености сходно Уредби о начину признавања иностраних исправа и знакова усаглашености („Службени гласник СРС“, бр. 98/09);
- 23) Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ“, бр. 21/90);
- 24) Обезбедити сигурну евакуацију употребом негоривих материјала (СРПС У.Ј1.050) у обради ентеријера и конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар, постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања;
- 25) Гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије („Службени лист СЦГ“, бр. 31/2005);
- 26) Уколико се предвиђа гасификација комплекса, реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ“, бр. 10/90 и 52/90), уз предходно прибављање услова (локације) за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за ванредне ситуације, сходно члану 6. и 7. Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС“, бр. 54/15) и у складу са Правилником о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 бара („Службени гласник РС“, бр. 37/13), Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара („Службени гласник РС“, бр. 86/15) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ“, бр. 20/92 и 33/92);
- 27) Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за аутоматско затварање врата или клапни отпорних на пожар („Службени лист СФРЈ“, бр. 35/80);
- 28) Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара („Службени лист СР“, бр. 24/93);
- 29) Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за стабилне уређаје за гашење пожара угљендиоксидом („Службени лист СФРЈ“, бр. 44/83 и 31/89);
- 30) Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за уређаје у којима се наносе и суше премазна средства („Службени лист СФРЈ“, бр. 57/85);
- 31) Применити Уредбу о заштити од пожара при извођењу заваривања, резања и лемљења („Службени гласник СРС“, бр. 50/79);
- 32) Уколико се предвиђа фазна изградња објеката обезбедити да свака фаза представља економско-техничку целину и може се самостално користити.

Заштита од техничко-технолошких несрећа (акцидентата)

Заштита од техничко-технолошких несрећа (акцидентата) обезбедиће се:

- 1) Предузимањем мера за спречавање истицања било које супстанце, која је штетна или разарајућа по тло или његове особине;
- 2) Складиштење, претовар и транспорт опасних и штетних материја обављати у осигураним подручјима у циљу спречавања истицање горива и мазива, а сличне услове применити и на мазивна уља, хемикалије и течни отпад;
- 3) Прикључење свих објеката на мрежу техничке инфраструктуре вршити тако да не изазивају загађење воде, земље ни ваздуха;
- 4) Паркирање грађевинских машина вршити само на уређеним местима, уз предузимање посебних мера заштите од загађивања тла уљем, нафтом и нафтним дериватима;
- 5) Разношење чврстог отпада, који се јавља у процесу градње и боравка радника у зони градилишта, спречити његовим систематским прикупљањем и депоновањем на за то уређеним депонијама;
- 6) Уколико дође до хаварије возила, које носи опасне материје у прашкастом или грануларном стању, зауставити саобраћај и обавестити специјализовану службу која обавља операцију уклањања опасног терета и асанацију коловоза;
- 7) Уколико дође до несреће возила са течним опасним материјама, зауставити саобраћај, алармирати надлежну службу и специјализоване екипе за санацију несреће;
- 8) У случају акцидента спречити ширење загађења и извршити рекултивацију земљишта, односно обезбедити уклањање загађеног земљишта уз санацију и рекултивацију терена.

Услови за изградњу склоништа

Ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, становништво, односно запослени, материјална и културна добра склањају се у склоништа и друге заштитне објекте.

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Ступањем на снагу Закона о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“, бр. 93/12), укинута је обавеза инвеститора за изградњом склоништа. Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у објектима, прилагођене за склањање људи и материјалних добара.

2.1.11. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са посебним потребама у простору у складу са стандардима приступачности

Приликом пројектовања јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и објеката за јавно коришћење, као и посебних уређаја у њима, обавезна је примена Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/15) и других прописа за обезбеђење приступачности и несметано кретање деце, старих, и особа са посебним потребама у простору.

Према Правилнику о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС“, бр. 46/13) објекти за јавно коришћење, су банке, болнице, домови здравља, домови за старе, објекти културе, објекти државних органа и локалне самоуправе, школе, дечије установе, рехабилитациони центри, спортско-рекреативни објекти, поште, хотели, хостели, угоститељски објекти, пословни објекти, поште, саобраћајни терминали, и др.

У складу са стандардима приступачности потребно је избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна, савладавати је и рампом поред степеништа. На свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза треба неутралисати обарањем ивичњака у ширини од најмање 60 см.

Минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 90 см, а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8%).

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, viseћи рекламни панои и сл., као и доњи делови крошњи дрвећа, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, уздигнути су најмање 250 cm 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 370x480 cm; место за паркирање за два аутомобила које се налази у низу паркиралишних места управно на тротоар величине је 590x500 cm са међупростором ширине 15 cm.

Број паркинг места износи:

- За јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и стамбене зграде, најмање 5% места од укупног броја места за паркирање;
- На паркиралиштима са мање од 20 места уз амбуланту, апотеку, продавницу прехрамбених производа, пошту, ресторан и дечји вртић, најмање једно место за паркирање;
- На паркиралиштима уз станице за снабдевање горивом, ресторане и мотеле поред магистралних и регионалних путева, 5% места од укупног броја места за паркирање, али не мање од једног места за паркирање;
- На паркиралиштима уз домове здравља, болнице, домове старих и друге веће здравствене и социјалне установе, као и друге објекте који претежно служе лицима са посебним потребама у простору, најмање 10% места од укупног броја места за паркирање.

Прилази до објеката

Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се: рампама за пешаке и инвалидска колица, за висинску разлику до 0,76 m, односно спољним степеницама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 0,76 m.

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 6,0 m. Површина рампе мора бити чврста, равна и отпорна на клизање. Ако су рампе предвиђене за учестало коришћење од стране лица са оштећеним видом, површине рампи могу бити у бојама које су у контрасту са подлогом.

Савладавање висинских разлика до висине од 0,90 m у случају када не постоји могућност савладавања ове разлике рампама, степеницама и степеништем врши се подизним платформама.

2.1.12. Посебни захтеви, услови и прописи за издавање одобрења за изградњу

За изградњу нових и доградњу постојећих објеката за које се издаје грађевинска дозвола, локацијски услови се издају на основу правила уређења и грађења датих овим планом у оквиру предметне урбанистичке зоне.

Осим општих принципа и параметара, у складу са одредбама овог плана и Закона, пре издавања одобрења за изградњу нових и доградњу постојећих објеката, инвеститор је у обавези да прибави и инжењерско-геолошке услове.

2.1.13. Попис објеката за које се пре обнове или реконструкције морају прибавити конзерваторски или други услови

У складу са расположивим подацима на планском подручју нема објеката за које се пре обнове или реконструкције морају прибавити конзерваторски или други услови.

2.1.14. Мере енергетске ефикасности

Сви планирани објекти високоградње морају да задовољавају прописе везане за енергетска својства. Енергетска ефикасност зграде је остварена ако су обезбеђени минимални услови комфора садржани у Правилнику о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/11), а при томе потрошња енергије за грејање, хлађење, припрему топле санитарне воде, вентилацију и осветљење зграде не прелази дозвољене максималне вредности по m^2 .

Утврђивање испуњености енергетских својстава врши се израдом елабората енергетске ефикасности, који је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе за нове објекте или уз захтев за издавање решења којим се одобрава извођење радова на адаптацији, санацији, или енергетској санацији постојећих објеката.

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, затим 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, као и зграде за друге намене које користе енергију.

Системе централног грејања потребно је пројектовати и изводити тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање. При пројектовању термотехничких система потребно је предвидети елементе система грејања, климатизације и вентилације са високим степеном корисности, у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/11).

Одредбе овог правилника не примењују се на:

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

Одредбе овог правилника се примењују на:

- 1) Изградњу нових зграда;
- 2) Реконструкцију, доградњу, обнову, адаптацију, санацију и енергетску санацију постојећих зграда;
- 3) 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, објеката у заштићеним подручјима, у складу са актом о заштити културних добара и са условима органа, односно организације надлежне за послове заштите културних добара;
- 4) Зграде или делове зграда које чине техничко-технолошку или функционалну целину, а које се продају или дају у закуп.

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, а 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 повољнији фактор облика 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. У зависности од намене објекта, предвидети одговарајућу термичку масу за постизање топлотног комфора у зимском и летњем периоду.

Структуру и омотач објекта предвидети тако да се омогући максимално коришћење пасивних и активних соларних система. У случају коришћења падавина, подземне и отпадне воде за потребе заливања, спољне употребе, грејања и хлађења зграде, техничке просторије које се користе (резервоар и пумпно постројење), уколико су укопане не урачунавају се у индекс заузетости парцеле.

Предвидети систем природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буду што мањи.

Квалитет топлотне изолације целокупног термичког омотача предвидети у складу са постојећим стандардима и прописима. Највеће допуштене вредности коефицијената пролаза топлоте U_{max} [$W/(m^2 \times K)$], елемената термичког омотача зграде, односно елемената између две суседне термичке зоне, садржане су у Табели 3.4.1.3 Правилника о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/11).

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 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 до 15 cm, уколико за то постоје техничке могућности и не крше се одредбе других прописа, а када је зид који се санира на граници са суседном парцелом дозвољено је постављање накнадне спољне изолације дебљине до 15 cm, уз сагласност тог суседа, у складу са одредбама Прилога 4 Правилника о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/11). Уколико постоје техничке могућности дозвољава се накнадно формирање стакленика, ако елаборат енергетске ефикасности докаже побољшање енергетске ефикасности зграде на тај начин.

Приликом енергетске санације постојећих зграда чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом, еркери и други истурени делови као што су двоструке фасаде, стакленици, застакљене терасе и лође - стакленици, могу прелазити регулациону линију у складу са правилником и важећим прописима.

Сертификат о енергетским својствима зграда

Сертификат о енергетским својствима зграда (енергетски пасош) 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 Правилнику о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/11) 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.

Енергетски пасош морају имати све нове зграде, као и постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим зграда које су Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС“, бр. 69/12) изузете од обавезе енергетске сертификације.

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:

- 1) Постојеће зграде које се реконструишу или енергетски санирају, нето површине мање од 50 m²;
- 2) Зграде које имају предвиђени век употребе ограничен на две године и мање;
- 3) Зграде привременог карактера за потребе извођења радова, односно обезбеђење простора за смештај људи и грађевинског материјала у току извођења радова;
- 4) 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;
- 5) Зграде намењене за одржавање верских обреда;
- 6) Зграде које су под одређеним режимом заштите, а код којих би испуњење захтева енергетске ефикасности било у супротности са условима заштите;
- 7) Зграде које се не греју или се греју на температуру до 12°C.

2.1.15. Спровођење плана

План се спроводи директно, односно локацијски услови за изградњу нових и доградњу постојећих објеката (за које се издаје грађевинска дозвола) се издају на основу правила грађења дефинисаних овим планом.

Све започете активности, које су у супротности са планским условима, обуставиће се до усаглашавања са одредницама плана или ће се од њих потпуно одустати.

На основу захтева инвеститора или на основу налога надлежне општинске службе могуће је пројектима парцелације, препарцелације и исправке граница суседних парцела дефинисати грађевинске парцеле са изласком на јавни пут, у складу са условима за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, правилима грађења дефинисаних овим планом и потребама инвеститора.

2.1.15.1. Зоне за које се обавезно израђује урбанистички пројекат, односно расписује конкурс

У оквиру урбанистичке целина „А“ - Језеро са приобалним појасом и урбанистичке целине „Б“ – Комплекс отворених базена, планом су дати предлози за урбанистичко уређење планираних садржаја, међутим ,уколико се јави потреба за другачијим сагледавањем ових простора, могуће је кроз израду урбанистичких пројеката, а у складу са планираним наменама, и другачије регулисати њихово уређење.

Изградња постројења за пречушћавање отпадних вода у јужном делу планског обухвата биће регулисана кроз израду урбанистичког пројекта.

2.1.15.2. Остали елементи од значаја за спровођење плана

Уколико се укаже потреба за даљу планску разраду може се покренути поступак за израду плана детаљне регулације, односно урбанистичког пројекта, или конкурса, и у зонама у којима предвиђено директно спровођење плана, што се неће сматрати изменом овог плана.

Све мреже и објекти инфраструктуре спроводе се директно, издавањем локацијске дозволе на основу правила уређења и грађења датих овим планом.

У случајевима када је планом предвиђена измена постојећих инфраструктурних мрежа и објеката новим, мере, зоне и коридори заштите постојећих инфраструктурних система и објеката остају на снази све до њихове замене изградњом новопланираних.

Планска решења за намену и коришћење простора у зони постојећих далеководна, за које се планом предвиђа измештање не могу се примењивати до њиховог измештања.

2.2. Правила грађења

На грађевинском подручју изградња се регулише општим правилима грађења и правилима грађења датих према урбанистичким зонама, односно претежним наменама.

Правилима грађења утврђују се урбанистички параметри у домену намене земљишта, капацитета, хоризонталне и вертикалне регулације као основ за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе за изградњу објекта и уређење неизграђеног простора.

Правила грађења важе за подручја на којима се план спроводи директно, као и за подручја на којима се План разрађује изградом урбанистичког пројекта.

За постојеће објекте чији су параметри (спратност, висина, индекс заузетости, величина или облик парцеле) мањи од највећих вредности дефинисаних правилима грађења за предметну урбанистичку зону могућа је доградња до испуњења предвиђених параметара.

За постојеће објекте, чији су параметри (спратност, висина, индекс заузетости, величина или облик парцеле) већи од највећих вредности дефинисаних правилима грађења за предметну урбанистичку целину, оставља се могућност санације и адаптације у оквиру постојећих параметара, уз задовољење услова заштите суседних објеката и противпожарних прописа.

За постојеће објекте чија су међусобна растојања и растојања од граница грађевинске парцеле мања од највећих вредности дефинисаних за предметну урбанистичку зону у случају реконструкције на суседним странама није дозвољено постављати отворе стамбених просторија.

У случају замене објекта новим, или доградње објекта, потребно је поштовати урбанистичке параметре дефинисане за предметну урбанистичку зону.

2.2.1. Општа правила грађења

Општа правила грађења важе за све урбанистичке зоне, односно намене, а уколико су за неке намене дефинисана појединачна правила грађења другачија од општих правила грађења, тада се примењују појединачна правила грађења. За грађевинске елементе чији параметри у овом поглављу нису експлицитно дати примењиваће се одредбе Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 50/11).

2.2.1.1. Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планом, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Претежне намене и начин коришћења грађевинске парцеле дефинисане су у оквиру сваке урбанистичке зоне и приказане на графичком прилогу Карта 2: Планирана претежна намена површина са поделом на урбанистичке целине и урбанистичке зоне.

Претежне намене су преовлађујуће намене, односно заузимају преко 50% простора.

Компатибилни садржаји одређени су у склопу допунских намена за сваку претежну намену, према издвојеним урбанистичким зонама.

2.2.1.2. Услови изградње помоћних објеката

Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој грађевинској парцели на којој је саграђен главни објекат (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). Може се градити под условом да не нарушава постојећу функцију, не угрожава животну средину, живот и здравље људи и не нарушава јавни интерес.

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 0,5 m. Помоћни објекат се може поставити на границу грађевинске парцеле уз сагласност суседа.

Помоћни објекти се граде као приземни, максималне висине 5,0 m, с тим да висина венца не може прећи 3,0 m од нулте коте терена (нулта кота представља пресек вертикалне осе објекта и тла на месту градње помоћног објекта). Могу имати раван или кос кров, нагиба кровних равни 15%, ка унутрашњости парцеле.

2.2.1.3. Положај објекта на грађевинској парцели

Регулациона линија је линија разграничења парцела за површине и објекте општег интереса, односно јавног грађевинског земљишта, од парцела које имају другу намену, односно од осталог грађевинског земљишта.

Положај објекта према јавим саобраћајним површинама одређен је грађевинском линијом, у свему како је приказано на графичком прилогу *Карта 3. Саобраћајно решење, урбанистичка регулација и нивелациони план, са површинама јавне намене и аналитичко-геодетским елементима.*

Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом (ка унутрашњости грађевинске парцеле).

Минимално одстојање објекта од границе грађевинске парцеле коју не додирује износи 3,5 m.

Грађевинска линије је обавезујућа за изградњу свих објеката на грађевинској парцели.

Грађевинска линија се првенствено односи на планирану изградњу, уз поштовање катастарског стања изграђености објеката.

У ситуацијама где грађевинска линија прелази преко постојећег објекта, не подразумева се рушење тог објекта, већ његово задржавање у постојећим габаритима, као и могућност хоризонталне и вертикалне надградње, уз поштовање нове грађевинске линије и осталих услова датих овим планом.

Подземне етаже могу се градити унутар и до граница грађевинске парцеле, осим ако другачије није дефинисано у појединачним правилима грађења, али не сме прећи регулациону линију и границу парцеле ка суседу.

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.

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију на најмањој висини 4,5 m од коте терена и највише 1,6 m (рачунајући одстојање од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада). У случају да се грађевинска и регулациона линија поклапају, испади могу прећи и регулациону линију највише 1,2 m, на делу тротоара који је ширине најмање 2,0 m и на најмањој висини објекта од 4,5 m.

У случају да је планирано поклапање регулационе и грађевинске линије а при том је ширина тротоара мања од 2,0 m, није могућа изградња грађевинских елемената (еркера, доксата, балкона, улазних надстрешница са или без стубова, надстрешница и сл.) на нивоу првог спрата.

За објекте који се граде на површинама јавне намене испади на објекту не смеју да пређу регулациону линију.

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

За постојеће објекте чије је растојање од границе парцеле мање од 3,5 m, не могу се на суседним странама предвиђати отвори за дневно осветљење осим отвора за помоћне просторије (кухиње, купатила, оставе, ходнике и сл.).

За објекте који се граде на површинама јавне намене испади на објекту не смеју да пређу регулациону линију.

За изградњу и доградњу објекта на међи потребна је сагласност суседа, осим у случају већ изграђеног објекта на међи, са стране суседа.

За надзиђивање, реконструкцију, санацију и адаптацију објекта на међи (уз задржавање постојећег габарита), није потребна сагласност суседа.

2.2.1.4. Минимална међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност нових и околних објеката на странама које се не додирују, износи половину висине вишег објекта, односно четвртину висине вишег објекта уколико објекти не садрже отворе за осветљење стамбених просторија.

Удаљеност од грађевинског објекта ма које врсте не може бити мања од 4,0 m.

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

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

2.2.1.5. Величина грађевинске парцеле

Грађевинска парцела има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

Грађевинске парцеле се формирају спајањем или дељењем катастарских парцела и делова катастарских парцела на основу пројеката парцелације или препарцелације, а у складу са условима за формирање грађевинске парцеле датих овим планом.

Најмања дозвољене димензије грађевинске парцеле дефинисане су у складу са наменом према урбанистичким зонама. Код постојећих парцела чија је површина до 5% мања од минималне дозвољене површине, а чије проширење није могуће из разлога постојеће изграђености у простору, дозвољава се изградња објеката на тим парцелама, према условима грађења за одређену намену.

За извођење радова на полагању јавних подземних и ваздушних водова за електроенергетске, ПТТ, водне и топловодне инсталације не врши се парцелација и препарцелација грађевинског земљишта, већ се утврђује службеност пролаза.

2.2.1.6. Услови за обезбеђивање приступа грађевинској парцели и простору за паркирање

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.

Све грађевинске парцеле морају имати обезбеђен колски приступ на регулисану саобраћајну површину, директно или прилазом најмање ширине од 2,5 m и не дужим од 25,0 m.

Простор за паркирање у оквиру грађевинске парцеле се одређује на основу норматива за број паркинг места дефинисаних правилима грађења према урбанистичким зонама и може се користити само у функцији објекта за који је намењен.

Паркирање свих врста возила је у оквиру исте грађевинске парцеле, осим у урбанистичкој зони V – Спорт и рекреација и урбанистичкој зони II - Спортиви на води, где су уцртане планиране површине за паркирање, као и у оквиру урбанистичке зоне XIII – Повремено-викенд становање, у случајевима где постојеће стање заузетости грађевинске парцеле то не дозвољава.

2.2.1.7. Архитектонско обликовање објеката

Спољни изглед објекта, материјали, боје, кровни покривач, архитектонски детаљи, ограде и други елементи утврђују се архитектонским пројектом, у складу са наменом објекта.

Треба да су у складу са амбијентом и да доприносе очувању визуелног идентитета и унапређењу естетских вредности простора. Не користити нападни фолклоризам, плагијате детаља античке архитектуре, лажне мансардне кровове, архитектонски насилно претварање равних кровова у косе и сл.

Дозвољено је формирање вертикалних отвора у поткровљу, са висином од коте пода поткровне етажне до преломне линије отвора максимално 2,2 m чиме се обезбеђују излази на балкон или лођу. Облик и ширина отвора мора бити усклађен са елементима фасаде и пратити ритам отвора на нижим етажама.

2.2.1.8. Услови заштите животне средине, хигијенски услови, заштита од пожара, безбедносни услови, заштита суседних објеката

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

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

Забрањена је изградња објеката за које се на основу Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 114/08) захтева процена утицаја на животну средину, а у прописаној процедури се не обезбеди сагласност на исту.

Приликом изградње, суседни објекти се штите применом следећих мера:

- 1) Међусобна удаљеност стамбених објеката је најмање 3,0 m;
- 2) Удаљеност стамбеног објекта (осим за објекте у низу, атријумске или полуатријумске) од нестамбеног објекта може бити најмање 1,5 m уколико је нестамбени објекат приземне спратности, док за веће спратности удаљеност не може бити мања од 2,5 m;
- 3) 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 копању темељних зидова, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др.);
- 4) Ако се нови објекат изводи непосредно уз постојећи, инвеститор је дужан да предузме све мере да се постојећи објекат не оштети;
- 5) Код изградње објеката у низу или двојних објеката (за изградњу на међи поред изграђеног објекта) темељење вршити тако да се не угрози стабилност суседног објекта;
- 6) Уколико су темељи нове зграде дубљи од темеља суседне зграде, морају се предузети све мере да се постојећи објекат не оштети;
- 7) Ако се као последица изградње објекта на суседној згради појаве пукотине, инвеститор је дужан да надокнади изазвану штету.

2.2.1.9. Одводњавање површинских вода са грађевинске парцеле

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем у плану, односно, воде се одводе са грађевинске парцеле слободним падом према риголама, или према улици (код регулисане канализације, односно јаркова) са најмањим падом од 1,5%.

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

2.2.1.10. Постављење спољних степеница

Отворене спољне степенице се могу поставити на предњој фасади објекта ако је грађевинска линија увучена 3,0 m у односу на регулациону линију и ако степениште савлађује висину до 0,9 m.

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

2.2.1.11. Поткровна етажа

Поткровна етажа дефинише се као последња етажа објекта са назидком максималне висине 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине који може бити директно покривен кровном конструкцијом, односно изнад кога може бити смештен тавански простор.

Поткровна етажа користи се за намену дефинисану посебним правилима грађења према урбанистичкој зони.

Најмања светла висина поткровне етажне износи 2,6 m на минимално 2/3 подне површине.

У случајевима када се ради о поткровљу типа мансардног крова са осветљењем посредством необједињених баца (максимално 50% од дужине фасаде) или косих кровних равни са кровним прозорима, такође мора бити задовољен претходни услов.

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

Тавански простор је простор покривен кровном конструкцијом без надзидка и није га могуће користити у сврху становања, али се може се користити као помоћни простор (вешернице, сушаре, оставе).

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 максимално нагиба од 30° тангенте лучног крова.

Кровна конструкција мора бити лучна по крајој ширини објекта у попречном пресеку.

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

2.2.1.12. Максимална висина објекта у односу на нагиб терена

Највећа дозвољена висина објекта је дефинисана у складу са наменом према издвојеним урбанистичким зонама и подразумева висину слемена код косих кровова, односно висину венца код равних кровова и кровова са нагибом кровних равни мањим од 10%.

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 2,0 m, растојање од нулте коте јавног пута до коте слемена се умањује за разлику висине преко 2,0 m.

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

2.2.1.13. Кота приземља

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

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

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

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

За објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете приступног пута, кота приземља може бити највише 1,2 m нижа од коте нивелете приступног пута.

2.2.1.14. 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.

Ограде суседних грађевинских парцела могу се постављати по осовини грађевинске парцеле уз сагласност суседа.

Тип, висина и остали елементи ограђивања прописани су појединачним правилима грађења према издвојеним урбанистичким зонама.

2.2.1.15. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

Све прикључке реализовати у складу са условима надлежних комуналних предузећа.

2.2.1.16. Општи услови за парцелацију и препарцелацију

Грађевинска парцела дефинисана је директним приступом на јавну саобраћајну површину, границама према суседним парцелама и аналитичко геодетским елементима.

Уколико катастарска парцела нема приступ на регулисану саобраћајну површину није грађевинска парцела.

Приступ на површину јавне намене може се обезбедити пројектом препарцелације.

Појединачним правилима грађења прописана је потребна величина грађевинске парцеле према урбанистичким зонама.

Нове грађевинске парцеле формирају се применом правила парцелације, препарцелације и исправке граница суседних парцела, у складу са одредбама Закона.

Грађевинске парцеле формирати тако да имају облик правоугаоника или трапеца, са границама према суседним парцелама окомитим у односу на саобраћајницу.

Изузетно, за градњу се могу користити и парцеле неправилног облика у ком случају ће се изградња објекта на парцели прилагодити облику парцеле у складу са условима локације.

Формирање грађевинских парцела оптималне величине, облика и површине вршиће се деобом или укрупњавањем грађевинских парцела у границама плана кроз израду пројеката парцелације и препарцелације, а у складу са интересима инвеститора, појединачним правилима грађења дефинисаним према урбанистичким зонама, техничким прописима и нормативима за дату област и потребама обезбеђења саобраћајних и других инфраструктурних коридора.

Парцелација се може вршити на основу пројекта парцелације, у циљу образовања већег броја грађевинских парцела од једне катастарске парцеле, у складу са појединачним правилима грађења дефинисаним према урбанистичким зонама.

Препарцелација се може вршити на основу пројекта препарцелације у циљу образовања једне или више грађевинских парцела од већег броја катастарских парцела, у складу са појединачним правилима грађења дефинисаним према урбанистичким зонама.

Образовање нове парцеле јавне намене вршиће се на основу пројекта препарцелације израђеног за потребе експропријације, у складу са условима овог плана.

Уз захтев за спровођење препарцелације подноси се пројекат парцелације потврђен од стране органа надлежног за послове урбанизма и решење којим је утврђен јавни интерес за експропријацију.

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

Основни принцип који је потребно поштовати приликом формирања грађевинских парцела је да се сва неопходна заштита (заштитна одстојања од суседа, зелени заштитни појасеви и сл.) морају обавити унутар саме грађевинске парцеле.

Пројектом парцелације и препарцелације не могу се мењати правила грађења за урбанистичку зону, нити се могу образовати парцеле које не испуњавају прописане услове за формирање грађевинске парцеле у погледу величине, облика и начина градње.

Исправка граница суседних парцела врши се, на захтев власника, односно закупца катастарске парцеле, припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове за формирање грађевинске парцеле дефинисане према урбанистичким зонама, на основу пројекта препарцелације.

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

Услови за исправку граница суседних парцела могу се издати у складу са утврђеним правилима уређења и грађења из овог плана у погледу величине, облика и ширине потребне за образовање грађевинске парцеле.

2.2.2. Појединачна правила грађења

Правила грађења дата су по наменама грађевинског земљишта у обухвату плана.

Правила грађења су дефинисана за појединачне грађевинске парцеле и основ су за издавање локацијске и грађевинске дозволе.

У случају да општим и појединачним правилима грађења нису дефинисани сви елементи потребни за издавање локацијске и грађевинске дозволе, меродавна је примена Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 50/11).

2.2.2.1. Правила грађења саобраћајних површина

Овим правилима су одређене регулационе ширине планираних саобраћајница, садржај попречних профила као и њихови регулациони елементи.

У функцији саобраћајног повезивања у оквиру планског подручја планира се извођење саобраћајница за одвијање двосмерног моторног саобраћаја и саобраћајница намењених одвијању једносмерног моторног саобраћаја, у свему како је приказано на графичком прилогу *Карта 3. Саобраћајно решење, урбанистичка регулација и нивелациони план, са површинама јавне намене и аналитичко-геодетским елементима.*

Попречни профили саобраћајница су са коловозом, тротоарима и банкинама. У изграђеном делу обавезни садржај попречног профила чине коловоз, тротоари (заштитни појас) и заштитна трака између коловоза и тротоара, где то дозвољавају просторне могућности.

Међусобни укрштаји сабирних саобраћајница са саобраћајницама нижег реда су у истој равни. На месту укрштаја, на раскрсници, обезбеђене су зоне прегледности у зависности од месних прилика тј. од изграђености.

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

На грађевинском подручју оградe се постављају на регулационој линији чиме није угрожена прегледност јавног пута. Дрвореди поред јавних путева могу се формирати само у простору тротоара одговарајуће ширине ради због прегледности на јавном путу.

Примарна улична мрежа

Примарна путна мрежа бави се првенствено функцијом саобраћајног повезивања.

Сабирне саобраћајнице су важан елемент између примарне и секундарне путне мреже. Унутар границе плана имају задовољавајући попречни профил, ширину коловоза која задовољава безбедно одвијање двосмерног моторног саобраћаја, као и тротоаре довољне ширине за безбедно одвијање пешачког саобраћаја.

Секундарна улична мрежа

Секундарну уличну мрежу чини сплет саобраћајница које служе за приступ и опслуживање планираних садржаја. У оквиру Плана приступне улице су предвиђене за двосмерни саобраћај са коловозом ширине 5,5 m и тротоарима променљиве ширине. Ширина коловоза мања од 5,5 m је у изграђеним деловима насеља где би свако проширење профила захтевало рушење изграђених објеката. Све приступне улице са ширином коловоза од 3,5 m предвиђене су за једносмерни саобраћај. Заштитни појас уз коловоз је 0,5 m, изузетно 0,25 m.

Унутар изграђеног подручја, где би и приступне улице ширине коловоза од 3,5m изазвале рушење изграђених стамбених објеката, постоје пешачко-колски прилази променљиве регулационе ширине.

Бициклички саобраћај

Бицикличке стазе или траке, ширине 1,5 m, предвиђене су по ободу урбанистичке целине „А“ - Језеро са приобалним појасом. Бициклички паркинг предвиђен је уз објекат мотела „Језеро“, у оквиру урбанистичке зоне VII - Туризам и рекреација.

Аутобуска стајалишта

Аутобуска стајалишта планирати саобраћајно безбедно у складу са саобраћајно безбедносним карактеристикама и просторним потребама, у складу са чл.70. и чл.79. Закона о јавним путевима („Службени гласник РС“, бр. 101/05, 123/07, 101/11 и 93/12) и уз поштовање следећих услова:

- Почетак, односно крај аутобуских стајалишта мора бити удаљен минимално 20,0 m од почетка, односно краја леве леве прикључног пута у зони раскрснице;
- Дужина прегледности на деоници предметног пута на којој се пројектује и гради аутобуско стајалиште мора бити најмање 1,5 m дужине зауставног пута возила у најнеповољнијим временским условима за рачунску брзину кретања возила од 50,0 km/h;
- Насправна (упарена) аутобуска стајалишта поред јавног пута пројектују се и граде тако да се гледајући у смеру вожње, прво наилази на стајалиште са леве стране пута и тада подужно растојање два наспрмна аутобуска стајалишта (од краја левог до почетка десног) мора износити минимално 30,0 m;
- Изузетно, аутобуска стајалишта се могу пројектовати и градити тако да се прво аутобуско стајалиште поставља у смеру вожње са десне стране пута и тада међусобни размак крајњих тачака аутобуских стајалишта (од краја десног до почетка левог) не сме бити мањи од 50,0 m;
- Ширина коловоза аутобуских стајалишта поред предметног пута мора износити 3,5 m;
- Дужина укључне траке са предметног пута на аутобуска стајалишта мора износити 30,5 m;
- Дужина укључне траке са аутобуских стајалишта на предметни пут мора износити 24,8 m;
- Дужина ниша аутобуских стајалишта мора износити 13,0 m за један аутобус, односно 26,0m за два или зглобни аутобус;
- Попречни пад коловоза аутобуских стајалишта мора бити минимум 2% од ивице коловоза пута;
- Коловозна конструкција аутобуских стајалишта мора бити једнаке носивости као и коловозна конструкција предметног пута;

2.2.2.2. Правила грађења инфраструктурних мрежа и објеката

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајнице са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже приказаним на графичким прилозима:

Карта 4.1. Мреже и објекти инфраструктуре: Водоснабдевање;

Карта 4.2. Мреже и објекти инфраструктуре: Канализација;

Карта 4.3. Мреже и објекти инфраструктуре: Електроенергетика и телекомуникације;

Карта 4.4. Мреже и објекти инфраструктуре: Гасификација и топлификација.

Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава у случајевима када је то неопходно због ситуације на терену, а не сматра се изменом Плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

Дозвољено је вршити реконструкцију и санацију постојећих инфраструктурних инсталација истим или већим пречницима (капацитетима), у зависности од потреба, али по постојећим трасама.

Могуће је полагање инфраструктурних мрежа кроз земљиште осталих намена због услова прикључења објеката, а уз право службености пролаза.

Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом појасу саобраћајнице се дозвољава у случајевима када је то неопходно због ситуације на терену, а уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

2.2.2.2.1. Електроенергетска мрежа

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

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

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

При укрштању или паралелном вођењу кабла са инфраструктурним инсталацијама предвидети одстојања и заштиту истих од кабла и обрнуто у дужини према важећим прописима, односно према условима власника инсталација:

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

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

2.2.2.2.2. Телекомуникациона мрежа

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

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

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

Оптички кабл се може полагати у исти ров са претплатничким кабловима. Димензије рова за полагање оптичког кабла износе 0,4x0,8 m.

Капацитет претплатничке телефонске мреже, тј. претплатничких каблова срачунати тако да задовољи постојеће и планиране потребе корисника и за задовољавање наведених потреба инсталираће се део капацитета претплатничке мреже као *живе* парице у постојећем делу насеља, а у резерви ће остати одређен број парица ради задовољења будућих потреба.

Ров за полагање каблова је димензија 0,4x0,8 m.

На местима преласка каблова преко саобраћајница поставити полиетиленске цеви пречника 110 mm, а дужине ширина коловоза увећане за 0,6 m, кроз које ће се положити кабл. Дубина полагања полиетиленских цеви износи 1,2 m од коте терена.

Истурене комутационе степене (MSAN) који се изводе као *outdoor* ормани постављати на бетонске темеље одговарајућих димензија (сагласно типу кабинета), у начелу површине око 6 m². Парцела истуреног комутационог степена мора да има приступ на површину јавне намене.

У оквиру темеља за смештај кабинета изградити ревизионо окно димензија 80x80x90 cm, због лакшег прихвата каблова и њиховог увођења у *outdoor* кабинет. У кабинет се смешта комутациона опрема, систем преноса, исправљач, батерије и разделник. MSAN кабинет се напаја електричном енергијом са насељске мреже 0,4 kV на начин из услова надлежног електродистрибутивног предузећа.

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

Мини IPAN уређаји се изводе као *outdoor* и *indoor*. Активна опрема се смешта у типске ормане за унутрашњу монтажу за на зид и за спољну монтажу на АБ ПТТ стуб, на ниско бетонско постоље габарита хоризонталне пројекције не веће од 0,25 m² и на зид.

Уређај се повезује оптичким кабловима без металних елемената чија оптичка влакна одговарају међународној препоруци ITU-T G652.D.

Овај уређај се напаја електричном енергијом са насељске мреже 0,4 kV на начин из услова надлежног електродистрибутивног предузећа. Уређај може бити са батеријама или без њих, што је најчешћи случај.

Од уређаја до корисника се полажу бакарни каблови (DSL каблови) који су пројектовани и израђени за примену у широкопојасним дигиталним електронским комуникационим мрежама.

За полагање оптичких каблова у ров полагасти полиетиленске цеви пречника 40 mm, које ће послужити као заштита или резерва за касније „удувавање“ оптичког кабла.

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

Самостојећи ормани су на бетонском постољу габарита на већег од 50x40 cm и дубине до 0,6 m, постављене на граници тротоара и стамбених парцела (на граници регулационе линије), тако да се неомета прилаз објектима.

Код пројектовања и изградње приступне (претплатничке) телефонске мреже морају се поштовати следећи услови:

- 1) При паралелном вођењу телефонских и енергетских каблова минимално растојање је 0,3 m за водове 1 kV, односно 0,5 m за водове 10 и 35 kV. Код укрштања, електроенергетски кабл се полаже испод телефонског кабла са најмањим растојањем од 0,5 m. Најмањи угао укрштања телефонског и електроенергетског кабла износи 45°;
- 2) При паралелном полагању телефонских каблова са водоводном и канализационом мрежом најмање хоризонтално растојање је 1,0 m. Код укрштања телефонских каблова са водоводном и канализационом мрежом, телефонски кабл се полаже изнад водоводне и канализационе мреже са најмањим растојањем од 0,2 m од темена водоводне или канализационе цеви, с тим што се телефонски кабл полаже у заштитну цев постављену управно на трасу водовода или канализације у дужини од по најмање 1,0 m лево и десно од цеви;
- 3) Прелазак телефонских каблова преко асфалтираних улица вршити бушењем трупа улица, са постављањем ПЕ цеви пречника 110 mm на дубини од 1,2 m од коте коловоза.

Наведени телекомуникациони објекти спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола у складу са одредбама члана 145. Закона, већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова.

У складу с тиме, могуће је издавање решења за истурене комутационе степене (MSAN) и мини IPAN уређаје као и за деонице каблова који нису дати на графичком прилогу ако инвеститор обезбеди документацију предвиђену чланом 145. Закона.

2.2.2.2.3. Гасификација

Дистрибутивни гасовод не полаже се испод зграда и других објеката високоградње. При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 40 cm. При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима минимално светло растојање износи 20 cm, а при вођењу гасовода поред темеља 1 m.

Минимално дозвољено растојање при укрштању и паралелном вођењу дистрибутивног гасовода притиска до 4 bara другим гасоводима и другим инфраструктурним мрежама и објектима дато је у одговарајућој табели Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bara („Службени гласник РС“, бр. 86/15).

Минимално дозвољено растојање (m)

	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m ³	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m ³ а највише 100 m ³	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m ³	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m ³	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10 m ³ а највише 60 m ³	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m ³	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50

* Растојање се мери до габарита резервоара

У подручјима у којима може да дође до померања тла које би угрозило безбедност дистрибутивног гасовода, примењују се одговарајуће мере заштите.

Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи од 0,6 m до 1,0 m (у зависности од услова терена). Изузетно дубина укопавања може бити и 0,5 m, мерено од горње ивице цеви до коте терена, под условом да се предузму додатне техничке мере заштите.

Минимална дубина укопавања (уколико не постоје други услови) при укрштању дистрибутивног гасовода са путевима и улуцама износи 1,0 m, регулисаних водотокова 1,0 m и нерегулисаних 1,5 m.

Укрштање гасовода са саобраћајницама врши се полагањем гасовода у заштитну цев, односно канал. Изузетно укрштање се врши и без заштитне цеви, тј. канала, уколико се претходним прорачунском провером утврди да је то могуће. Заштитна цев на пролазу испод пута мора бити дужа за минимум 1,0 m са једне и са друге стране крајњих тачака попречног профила пута.

Заштитна зона за секундарну (дистрибутивну) мрежу ниског притиска (до 4 бара) је 1m са обе стране, мерено од ивице гасовода. У овим зонама је забрањена изградња објеката и складиштење тешких терета.

Пре извођењу било каквих радова у непосредној близини гасоводне мреже ниског притиска, обавезно се обратити власнику (оператеру) гасоводних инсталација ради обележавања постојеће трасе гасовода на терену.

Све радове изводити у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар и другим важећим законима и прописима.

2.2.2.2.4. Водоводна мрежа

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације. Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препуштају се пројектанту на основу хидрауличког прорачуна али не могу бити мањег пресека од $\varnothing 100$ mm за јавну мрежу. Изградњу јавне водоводне мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих. Положај мреже је у коловозу на хоризонталном одстојању од $0,5 \div 1,0$ m у односу на ивицу коловоза, осим потисног цевовода који је пожељно да буде у тротоару. Уколико постојећа мрежа излази из регулационе ширине саобраћајнице, односно мења правац у оквиру постојеће, односно планиране регулације, потребно је приликом реконструкције коловоза положити нови цевовод у складу са овим правилима а постојећи укинути. Минимална дебелина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1,0 m.

Монтажу цевовода извршити према пројекту са свим фазонским комадима и арматуром. Након монтаже извршити испитивање цевовода на пробни притисак. Пре пуштања у експлоатацију, извршити испирање и дезинфекцију цевовода. Шахте за смештај арматуре и фазонских комада урадити на за то потребним местима од бетона МВ 30, на основу статичког прорачуна.

Број и распоред противпожарних хидраната одредити на основу Закона о заштити од пожара и Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.

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

2.2.2.2.5. Канализациона мрежа

Профил и капацитет мреже пројектоваће се у складу са сливним површинама и утврђеним плувиметријским фактором.

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

За контролу рада канализације и могућност благовремене интервенције: на месту вертикалног прелома цевовода, на месту промене хоризонталног правца пружања цевовода и на месту улива бочног огранка, предвидети ревизионе силазе.

Радове око ископа рова, разупирања зидова рова, полагања и међусобног повезивања цеви, затрпавања цевовода и рова песком и ископаним материјалом, испитивања цевовода и пуштања у рад, извршити на основу важећих техничких прописа и услова за ову врсту радова и инсталација.

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

Забрањено је упуштање употребљених вода у канализацију за атмосферске воде.

На простору инфраструктурног коридора забрањена је изградња свих врста објеката супраструктуре као и садња свих врста биља, растиња или дрвећа. Заштитни коридор је укупне ширине 3 m, по 1,5 m са сваке стране постојећег колектора рачунајући осу колекторског цевовода.

Дозвољено је вршити реконструкцију и санацију постојећих инфраструктурних инсталација истим или већим пречницима (капацитетима), у зависности од потреба, али по постојећим трасама.

Могуће је полагање инфраструктурних мрежа кроз остало грађевинско земљиште у сврху прикључења објеката, а уз сагласност корисника земљишта.

Код извођења радова на саобраћајници обавеза инвеститора је да испоштује техничке нормативе о висини надслоја изнад објеката постојећих инфраструктурних мрежа, тј. о дубинама положених мрежа и исте по потреби ако величина надслоја не задовољава техничке прописе изврши њихову заштиту.

Код извођења новопланиране саобраћајнице постојеће сливнике атмосферске канализације изместити и ускладити са новонасталим условима одвођења атмосферских вода.

Код извођења инфраструктурних мрежа придржавати се и основних услова хоризонталних и вертикалних растојања која износе:

- 1) Код паралелног полагања цевовода водоводне и канализационе мреже, минимално хоризонтално одстојање осовински износи 1,0 m,
- 2) Код паралелног полагања цевовода водоводне и канализационе мреже са електроенергетским и телефонским кабловима, минимално хоризонтално одстојање осовински износи 1,0 m,
- 3) Код паралелног полагања цевовода водоводне и канализационе мреже са гасоводном мрежом, минимално хоризонтално одстојање од спољних ивица цеви износи између водоводне и гасоводне мреже 0,5 m, а између канализационе и гасоводне мреже 0,7 m;
- 4) Код вертикалног укрштања цевовода водоводне и канализационе мреже са ТТ, енергетским кабловима и међусобно минимално вертикално одстојање од горње ивице цеви износи 0,5 m, а у односу на гасоводну мрежу 0,2 m.

Допуштени угао међусобног укрштања свих инсталација износи максимално 90, а минимално 45°, а под посебним условима уз посебне мере заштите 30°.

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

Постројење за пречишћавање отпадних вода

Постројење пројектовати у свему према важећим законским прописима, Уредби о категоризацији водотокова и класификацији вода, катастру отпадних вода Србије, као и прописа и стандарда који важе за ову врсту радова.

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

Концепцију постројења прилагодити савременим и рационалним технологијама уз сагледавање утицаја посебних загађивача на њихов рад.

За отпадне воде које се упуштају у канализациону мрежу мора да постоји Правилник о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у канализацију. На овај начин се штити постројење за пречишћавање отпадних вода од доласка штетних материјала чије присуство може да угрози технолошку линију пречишћавања на централном постројењу.

Прилаз комплексу постројења за пречишћавање отпадних вода обезбедити преко посебне приступне саобраћајнице.

Грађевинска линија мора бити удаљена минимално 5,0 m од регулационе линије.

2.2.2.3. Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне I – Парк-плажа

<i>Назив параметра</i>	<i>Параметар</i>
<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
Намена - доминантна	Уређено зеленило, рекреација
Намена - допунска, могућа	Угоститељство, култура, објекти инфраструктуре (јавне чесме, купатила и сл.)
Намена - забрањена	Становање, производне делатности, складишта, јавне делатности
Индекс заузетости грађевинске парцеле/комплекса	до 20%
Највећа дозвољена спратност објеката	II
Услови за образовање грађевинске парцеле/комплекса	Комплекс обухвата целокупно подручје ове намене
Највећа дозвољена висина објеката	10 m
<u>ОСТАЛА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	
Услови за изградњу других објеката у оквиру комплекса	Могућа је изградња других главних објеката
Паркирање и гаражирање	Паркирање је предвиђено у оквиру јавног паркинга у суседној урбанистичкој зони
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели/комплексу и простору за паркирање	Објекти морају да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, као и функционалан саобраћај унутар грађевинске парцеле/комплекса, са приступом простору за паркирање
Зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 60% површине грађевинског комплекса
Постављање ограде	Комплекс се не може ограђивати само у зони бране, и то искључиво у циљу заштите бициклиста и пешака
Услови за обнову и реконструкцију објеката	Обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте. Могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката.

2.2.2.4. Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне II – Спортови на води

<i>Назив параметра</i>	<i>Параметар</i>
<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
Намена - доминантна	Спорт, рекреација
Намена - допунска, могућа	Комерцијалне и услужне делатности, култура, објекти инфраструктуре
Намена - забрањена	Становање, производне делатности, складишта, јавне делатности
Индекс заузетости грађевинске парцеле/комплекса	до 70%
Највећа дозвољена спратност објеката	II
Највећа дозвољена висина објеката	15 m
Услови за образовање грађевинске парцеле/комплекса	Комплекс обухвата целокупно подручје ове намене
<u>ОСТАЛА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/ у оквиру истог комплекса	Могућа је изградња једног или више главних објеката (базена), а на осталом делу парцеле/комплекса могу се градити само објекти за које није потребна грађевинска дозвола (игралиште, надстрешница и сл.)
Паркирање и гаражирање	Паркирање је предвиђено у оквиру јавног паркинга на истоку ове урбанистичке зоне
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели/комплексу и простору за паркирање	Објекти морају да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, као и функционалан саобраћај унутар грађевинске парцеле/комплекса
Зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле/комплекса Гранични појас са другом наменом треба да има линеарно зеленило ширине 3,0 m
Постављање ограде	Грађевинска парцела/комплекс може се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине 1,4 m
Услови за обнову и реконструкцију објеката	Обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте. Могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката.

2.2.2.5. Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне III – Угоститељство

<i>Назив параметра</i>	<i>Параметар</i>
<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
Намена - доминантна	Пословање, трговина
Намена - допунска, могућа	Туризам, становање
Намена - забрањена	Производне делатности, складишта, јавне делатности
Индекс заузетости грађевинске парцеле	до 70 %
Највећа дозвољена спратност објеката	П+1, уз могућност изградње подземних етажа уколико то дозвољавају геолошки и хидротехнички услови.
Највећа дозвољена висина објеката	10 m
Услови за образовање грађевинске парцеле/комплекса	Комплекс обухвата целокупно подручје ове намене
<u>ОСТАЛА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	Није дозвољена изградња других објеката, осим једноставних објеката за које се не издаје грађевинска дозвола (надстрешница, децје игралиште и сл.)
Паркирање и гаражирање	Паркирање предвидети у оквиру грађевинске парцеле - једно паркинг место на 70 m ² корисне површине објекта
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	Објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, као и функционалан саобраћај унутар грађевинске парцеле, са приступом простору за паркирање
Зелене и слободне површине	Зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле
Постављање ограде	Грађевинска парцела/комплекс може се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине 1,4 m
Услови за обнову и реконструкцију објеката	Обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте. Могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката.

2.2.2.6. Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне IV – Снабдевање

<i>Назив параметра</i>	<i>параметар</i>
<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
Намена-доминантна	Трговина, апотека, пијачни пункт, култура, пословно-комерцијалне делатности, објекти инфраструктуре (аутобуска станица, трафостаница и сл.)
Намена-допунска	Простор за изложбено - сајамске манифестације
Намена-зобраћена	Производне делатности, складишта, авне функције
Индекс заузетости грађевинске парцеле	до 80%.
Највећа дозвољена спратност објекта	II, уз могућност изградње подземних етажа уколико то дозвољавају геолошки и хидротехнички услови.
Највећа дозвољена висина објекта	10 m
Услови за формирање грађевинске парцеле	Величина комплекса усаглашава се са технолошким условима и потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима Најмања ширина грађевинске парцеле за нову изградњу износи 20,0 m
<u>ОСТАЛА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	Није дозвољена изградња других објеката, осим једноставних објеката за које се не издаје грађевинска дозвола (надстрешница, дечје игралиште и сл.)
Паркирање и гаражирање	Паркирање предвидети у оквиру грађевинске парцеле - једно паркинг место на 70 m ² корисне површине објекта
Паркирање и гаражирање	Свака парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину
Зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине парцеле/комплекса
Постављање ограде	Грађевинске парцеле се могу ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 2,0 m са парапетом до 0,6 m
Услови за обнову и реконструкцију објекта	Обнова и реконструкција објекта се врши у складу са наведеним условима за нове објекте. Могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објекта.

2.2.2.7. Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне V – Спорт и рекреација

<i>Назив параметра</i>	<i>Параметар</i>
<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
Намена - доминантна	Спортско-рекреативни центар, стадион/хала, спортски терен
Намена - допунска, могућа	Трговина, угоститељство, здравство, туризам
Намена - забрањена	Становање, складишта, производне делатности
Индекс заузетости грађевинске парцеле	до 70%
Највећа дозвољена спратност објеката	П+1, уз могућност изградње подземних етажа уколико то дозвољавају геолошки и хидротехнички услови. Унутар трибина спратност није ограничена.
Највећа дозвољена висина објеката	20 m
Услови за образовање грађевинске парцеле	Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.
<u>ОСТАЛА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не и помоћни објекти
Паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то 1 паркинг место на 10 гледалаца и 1 паркинг место за аутобусе на 100 гледалаца
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање.
Зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле.
Постављање оградe	Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 2,2m.
Услови за обнову и реконструкцију објеката	Обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте. Могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката.

2.2.2.8. Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне VI – Мултифункционални објекат

<i>Назив параметра</i>	<i>Параметар</i>
<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
Намена - доминантна	Спортско-рекреативни центар, здравство, туризам
Намена - допунска, могућа	Услужне делатности, култура, спорт и рекреација
Намена - забрањена	Становање, производне делатности, складишта, јавне делатности
Индекс заузетости грађевинске парцеле/комплекса	30%
Највећа дозвољена спратност објеката	П+2, уз могућност изградње подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе
Највећа дозвољена висина објеката	20 m
Услови за образовање грађевинске парцеле	Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.
<u>ОСТАЛА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/ у оквиру истог комплекса	Могућа је изградња једног или више главних објеката, а на осталом делу парцеле/комплекса могу се градити само објекти за које није потребна грађевинска дозвола (игралиште, надстрешница и сл.)
Паркирање и гаражирање	Паркирање предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места - 30 паркинг места на 1000 m ² корисне површине објекта, односно једно паркинг место на 4 постеље
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели/комплексу и простору за паркирање	Објекти морају да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, као и функционалан саобраћај унутар грађевинске парцеле/комплекса, са приступом простору за паркирање
Зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 40% површине грађевинске парцеле/комплекса Гранични појас са другом наменом треба да има линеарно зеленило ширине 3,0 m
Постављање ограде	Грађевинска парцела/комплекс може се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине 1,4 m

2.2.2.9. Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне VII – Туризам и рекреација

<i>назив параметра</i>	<i>параметар</i>
<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
Намена - доминантна	Туризам, угоститељство, спорт и рекреација
Намена - допунска, могућа	Комерцијалне услуге, јавне делатности
Намена - забрањена	Производни објекти, складишта, становање
Индекс заузетости грађевинске парцеле	до 30%
Највећа дозвољена спратност објеката	П+1, уз могућност изградње подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе
Највећа дозвољена висина објеката	20 m
Услови за образовање грађевинске парцеле	Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене, а у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.
<u>ОСТАЛА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	Могућа је изградња једног или више главних објеката, а на осталом делу парцеле/комплекса могу се градити само објекти за које није потребна грађевинска дозвола (игралиште, надстрешница и сл.)
Паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то једно паркинг место на 10 посетилаца и једно паркинг место на 4 места за седење.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, саобраћај унутар грађевинске парцеле треба да буде добро организован, са функционалним приступом простору за паркирање
Зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 40% комплекса
Постављање ограде	Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,4 m.
Услови за обнову и реконструкцију објеката	Обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте. Могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката.

2.2.2.10. Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне VIII – Школа у природи

<i>Назив параметра</i>	<i>Параметар</i>
<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
Намена - доминантна	Школа у природи, основно образовање
Намена - допунска, могућа	Администрација, спорт и рекреација, становање у функцији делатности објекта (домар)
Намена - забрањена	Производне делатности, складишта
Индекс заузетости грађевинске парцеле/комплекса	0%
Највећа дозвољена спратност објеката	П+1
Највећа дозвољена висина објеката	15 m
Услови за образовање грађевинске парцеле	Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене, а у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.
<u>ОСТАЛА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/ у оквиру истог комплекса	Могућа је изградња једног или више главних објеката (школа, физкултурна сала), а на осталом делу парцеле/комплекса могу се градити само објекти за које није потребна грађевинска дозвола (игралиште, надстрешница и сл.)
Паркирање и гаражирање	Паркирање предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места - 30 паркинг места на 1000 m ² корисне површине објекта
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели/комплексу и простору за паркирање	Објекти морају да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, као и функционалан саобраћај унутар грађевинске парцеле/комплекса, са приступом простору за паркирање
Зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 40% површине грађевинске парцеле/комплекса Гранични појас са другом наменом треба да има линеарно зеленило ширине 3,0 m
Постављање ограде	Грађевинска парцела/комплекс може се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине 1,4 m

2.2.2.11. Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне X – Ауто-камп

<i>Назив параметра</i>	<i>Параметар</i>
<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
Намена - доминантна	Туризам, етажни јавни паркинг
Намена - допунска, могућа	Комерцијалне и услужне делатности
Намена - забрањена	Производне делатности, складишта
Индекс заузетости грађевинске парцеле	70%
Највећа дозвољена спратност објеката	П
Највећа дозвољена висина објеката	10 m
<u>ОСТАЛА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	Није дозвољена изградња других објеката на парцели
Паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то једно паркинг место на 10 посетилаца и једно паркинг место на 4 места за седење.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, саобраћај унутар грађевинске парцеле треба да буде добро организован, са функционалним приступом простору за паркирање
Зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% комплекса
Постављање оgrade	грађевинска парцела се не ограђује

2.2.2.12. Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне XI – Смештај паса

<i>Назив параметра</i>	<i>Параметар</i>
<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
Намена - доминантна	Туризам
Намена - допунска, могућа	Комерцијалне и услужне делатности
Намена - забрањена	Становање, складиштење, производне делатности
Индекс заузетости грађевинске парцеле/комплекса	40%
Највећа дозвољена спратност објеката	II
Највећа дозвољена висина објеката	10 m
<u>ОСТАЛА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	
Услови за изградњу других објеката у оквиру истог комплекса	Могућа је изградња једног или више главних објеката, а на осталом делу парцеле/комплекса могу се градити само објекти за које није потребна грађевинска дозвола (игралиште, надстрешница и сл)
Паркирање и гаражирање	Паркирање предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места - 30 паркинг места на 1000m ² корисне површине објекта
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели/комплексу и простору за паркирање	Објекти морају да имају одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, као и функционалан саобраћај унутар грађевинске парцеле/комплекса, са приступом простору за паркирање
Зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 30% површине грађевинске парцеле/комплекса Гранични појас са другом наменом треба да има линеарно зеленило ширине 3,0 m
Постављање ограде	Грађевинска парцела/комплекс може се ограда живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине 1,4 m

2.2.2.13. Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне XII – Геронтолошки центар

<i>Назив параметра</i>	<i>Параметар</i>
<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
Намена - доминантна	Здравство, туризам
Намена - допунска, могућа	Комерцијалне и услужне делатности, култура, спорт и рекреација, објекти инфраструктуре
Намена - забрањена	Становање, производне делатности, складиштење
Индекс заузетости грађевинске парцеле/комплекса	30%
Највећа дозвољена спратност објеката	П+1+Пк, уз могућност изградње подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе
Највећа дозвољена висина објеката	10 m
<u>ОСТАЛА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/ у оквиру истог комплекса	Могућа је изградња једног или више главних објеката, а на осталом делу парцеле/комплекса могу се градити само објекти за које није потребна грађевинска дозвола (игралиште, надстрешница и сл)
Паркирање и гаражирање	Паркирање предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места - 30 паркинг места на 1000m ² корисне површине објекта, односно 1пм на 4 постеље
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели/комплексу и простору за паркирање	Објекти морају да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, као и функционалан саобраћај унутар грађевинске парцеле/комплекса, са приступом простору за паркирање
Зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле/комплекса Гранични појас са другом наменом треба да има линеарно зеленило ширине 3,0 m
Постављање оgrade	Грађевинска парцела/комплекс може се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине 1,4 m

2.2.2.14. Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне XIII – Повремено-викенд становање

Назив параметра	Параметар
<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
Намена - претежна	Становање
Намена - допунска, могућа	Трговина, туризам, угоститељство
Намена - забрањена	Производња, складиштење
Индекс заузетости грађевинске парцеле	70%
Највећа дозвољена спратност објеката	П+1+Пк, уз могућност изградње подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе
Највећа дозвољена висина објеката	15 m
Услови за образовање грађевинске парцеле	<p>Најмања површина грађевинске парцеле износи:</p> <p>300 m² за слободностојећи објекат 400 m² (две по 200 m²) за двојни објекат 150 m² за објекат у непрекинутом низу 130 m² за полуатријумски објекат 200 m² за објекат у прекинутом низу</p> <p>Најмања ширина грађевинске парцеле износи:</p> <p>10,0 m за слободностојећи објекат 16,0 m (две по 8,0 m) за двојни објекат 5,0 m за објекат у непрекинутом низу</p>
<u>ОСТАЛА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	<p>На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти (гараже, оставе, бунари, цистерне за воду, летње кухиње и сл.)</p> <p>Удаљеност помоћног објекта од другог стамбеног или пословног објекта износи најмање 2,5 m, односно 4,0 m уколико је његов зид наспраман отвору за дневно осветљење стамбеног или пословног објекта</p> <p>Помоћни објекти улазе у састав прописаних параметара за изградњу на парцели</p>
Постављање ограде	<p>Грађевинске парцеле се могу ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом висине до 1,4 m са, или без парапета до 0,6 m, или зиданом оградом висине највише 0,9 m од коте тротоара</p> <p>Ограде се постављају унутар граница грађевинске парцеле која се ограђује, са отварањем капија и врата ка унутрашњости грађевинске парцеле</p> <p>Ка бочној и задњој граници парцеле може се подићи зидана ограда висине до 1,4 m уз сагласност суседа</p>
Паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то једно паркинг место за сваки стан или једно паркинг место на 70 m ² корисне површине

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	Сваки објекат мора да има везу са приступним саобраћајницама, а саобраћај унутар грађевинске парцеле треба да буде добро организован, са функционалним приступом простору за паркирање
Зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле
Услови за обнову и реконструкцију објеката	Обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте Могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика постојећих објеката

2.2.2.15. Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне XIV – Парковско зеленило

<i>Назив параметра</i>	<i>параметар</i>
<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
Намена-доминантна	Зеленило, рекреација
Намена-допунска	Помоћни објекти намењени урбаном опремању који нису намењени пословању или сталном боравку људи
Намена-зобрањена	Све остале намене
Индекс заузетости грађевинске парцеле	5% (површина под објектом максимално 10m ²)
Највећа дозвољена спратност објекта	II
Услови за формирање грађевинске парцеле	У складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима
<u>ОСТАЛА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u>	
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	У простору коридора далековода и у заштитном појасу гасовода забрањена је свака врста изградње

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

- Карта 1. Граница плана и постојећа функционална организација
са начином коришћења простора Р 1: 1. 000

ПЛАНСКА РЕШЕЊА

- Карта 2. Планирана претежна намена површина
са поделом на урбанистичке целине и урбанистичке зоне..... Р 1: 1.000
- Карта 3. Саобраћајно решење, урбанистичка регулација и нивелациони план, са
површинама јавне намене и аналитичко-геодетским елементима .Р 1: 1.000
- Карта 4.1. Мреже и објекти инфраструктуре:
Водоснабдевање Р 1: 1.000
- Карта 4.2. Мреже и објекти инфраструктуре:
Каналисање..... Р 1: 1.000
- Карта 4.3. Мреже и објекти инфраструктуре:
Електроенергетика и телекомуникације Р 1: 1.000
- Карта 4.4. Мреже и објекти инфраструктуре:
Гасификација и топлификација..... Р 1: 1.000
- Карта 5. Објекти и зоне заштите Р 1: 1.000

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Плана детаљне регулације Туристичког комплекса „Облачинско језеро“

План је израђен на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације Туристичког комплекса „Облачинско језеро“ („Службени лист Града Ниша“, бр. 103/15).

Носилац израде плана је Општина Меровина.

Израда плана је уговором бр. 404-81/10/10 од 25.01.2016. године поверена Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш.

Израду Плана је финансирала Европска Унија и влада Швајцарске заједно са владом Републике Србије у оквиру програма Европски Прогрес.

Планом се разрађује простор површине 52,32 ha који у административном смислу припада катастарској општини Облачина за који је Просторним планом општине Меровина 2024. („Службени лист Града Ниша“, бр. 78/12 и 17/15) предвиђена урбанистичка разрада планом детаљне регулације у циљу поспешивања просторног и функционалног развоја туристичког комплекса и усклађивања решења Регулационог плана Туристичког насеља „Облачинско језеро“ („Службени лист Града Ниша“, бр. 2/99) са савременим захтевима уређења и заштите простора.

Планом су у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 64/15), условима надлежних институција, стањем постојеће изграђености и исказаних потреба за новим садржајима утврђени услови под којима се просторно и функционално дефинише развој туристичког центра флексибилних могућности у погледу изградње туристичко-угоститељских и спортско-рекреативних садржаја, намене земљишта са правилима уређења и грађења према издвојеним урбанистичким целинама и зонама, подела грађевинског земљишта на јавно и остало, као и трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

**ОПШТИНСКА УПРАВА
ОПШТИНЕ МЕРОВИНА**

Директор

Начелник општинске управе

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

Драган Петровић, дипл.правник