



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НИША

ГОДИНА XXVIII - БРОЈ 31

НИШ, 18. март 2020.

Цена овог броја 80 динара
Годишња претплата 5000 динара

ОПШТИНА СВРЉИГ

1.

На основу члана 26. и 46. 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 члана 39 став 1 тачка 6. Статута општине Сврљиг („Службени лист Града Ниша“ бр: 98/08,46/10,87/11, 54/14 и 76/14-пречишћени текст Статута)

Скупштина општине Сврљиг на седници од 30.3. 2018.године, донела је:

ПРВА ИЗМЕНА И ДОПУНА

ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СВРЉИГА

Прва измена и допуна Плана генералне регулације Сврљига, састоји се из:

- Текстуални део: правила уређења и правила грађења;
- Графички део,
- Документациони део;

Правила уређења, Правила грађења и Графички део су делови Плана генералне регулације који се објављују, док се Документациони део не објављује, али се ставља на јавни увид.

I. НАЦРТ ПЛАНА

1. Повод и циљ израде Плана детаљне регулације Повод за израду плана

Изради Прве измене и допуне Плана генералне регулације Сврљига приступа се на основу Одлуке о изради Прве измене и допуне Плана генералне регулације Сврљига („Службени лист Града Ниша“, бр. 41/2017 од 04.05.2017.), донете од стране Скупштине општине Сврљиг на седници од 27.04.2017.

Циљеви израде плана

Овом изменом и допуном плана се одређују нове трасе на деловима планских правца јавних површина, на појединим локацијама одређује нова намена и начин коришћења земљишта, дају нивелациона решења и правила регулације и парцелације.

Израда плана се заснива на комплексним анализама стања и проценама нових потреба у простору.

Основни циљеви израде Прве измене и допуне плана:

- Формирање корекција делова јавних површина у границама захвата Измена плана;

- Формирање нових саобраћајница у границама захвата Измена плана;
- Дефинисање капацитета и стандарда изградње;
- Дефинисање најрентабилнијег типа изградње у складу са израженим потребама простора;

2. Правни и плански основ

Правни основ за израду Прве измене и допуне Плана генералне регулације Сврљига је:

- 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)

- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, број 64/2015),

- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 22/2015.г.)

- Одлука о изради Прве измене и допуне Плана генералне регулације Сврљига („Службени лист Града Ниша“, бр. 41/2017 од 04.05.2017.), донете од стране Скупштине општине Сврљиг на седници од 27.04.2017.

Плански основ за израду Прве измене и допуне Плана генералне регулације Сврљига је:

Просторни план Републике Србије („Службени гласник РС“, број 13/96),

План генералне регулације Сврљига („Сл. лист града Ниша“, бр. 45/2014).

Планом вишег реда забрањена је изградња за све намене које угрожавају животну средину.

3. Обухват

3.1. Граница и површина обухвата плана

Прва измена и допуна Плана генералне регулације Сврљига се ради у границама важећег Плана генералне регулације Сврљига („Сл. лист града Ниша“ бр. 45/2014). Измене се обрађују као тачкасте локације за тачно дефинисане катастарске парцеле, а састоје се или у промени намене површина или у корекцији уличне матрице.

Инфраструктура се не мења и не обрађује овим Измена и допуна Плана. Кроз нова решења уличних праваца сва планирана инфраструктура из основног Плана генералне регулације Сврљига („Сл. лист града Ниша“, бр. 45/2014) се само транслаторно помера и усклађује кроз кориговане трасе које су дефинисане координатама тачака и новим тачкама темена.

Измене се раде за следеће локације које су дефинисане бројевима катастарских парцела:

Локација 1) катастарске парцеле број: 104/9, 104/10, 104/4, 144/1, 144/2, 100/5 и део јаза 2753/2 К.О.Ђуринац; и 99, 98/2, 2753/4 К.О.Ђуринац за приступну стазу.

Локација 2) катастарске парцеле број: 3846/1, 3848/1, 3849/1, 3849/2 3849/3 све К.О.Преконога;

Локација 3) катастарске парцеле број: делови ових к.п.1409, 1424, 1422, 1438, 1410, 1417, све К.О.Сврљиг;

Локација 4) катастарске парцеле број: 2211/1, 2211/2, 2212 К.О.Сврљиг;

Локација 5) катастарске парцеле број: 486/1, 486/4, 486/5, 243/1, 243/2, 243/3, 242/1 и 241/1, К.О.Сврљиг;

Локација 6) катастарске парцеле број: 426/1, 426/2, 426/3, 426/4, 426/5, 423/1, 421/4 К.О.Сврљиг;

Локација 7) катастарске парцеле број: 4478, 4476, 4477/1, 4477/2, 4433, 4473, 4475, 4474,

4472, 4471, 4470, 4435, 4437, 4469, 4468, 4439, 4440, 4441, 4442, 4443, 4445, 4444, 4458 4457, К.О.Сврљиг. 1809, 1808, 1805, 1810, 1812 К.О.Мерцелет.

Локација 8) катастарске парцеле (целе или делови) број: 12/1, 12/2, 12/4, 12/5, 12/6, 13/1, 13/2, 13/3, 15/1, 15/2, 15/3, 16/1, К.О.Сврљиг;

Локација 9) катастарске парцеле број: 5955, 5979, 5980, 5965, 5964, 5956, 5957, 5958 К.О.Сврљиг;

Локација 10) катастарске парцеле број:1271, 1269/1, 1268/1, 1270 К.О.Сврљиг;

Локација 11) катастарске парцеле број:1141, 1142, 1140, 1160, 1157, 1167, 1163, 1155, 1158, 1286, 1287, 1290, 1291, 1284, 1285, 1288, К.О.Сврљиг;

Локација 12) катастарска парцела број:2037, К.О.Сврљиг

Локација 13) катастарске парцеле број: 5399, 5281, 5275, 5274, 5273, 5272, 5271, 5259, 5277, 5240, 5289, 5288, 5278 и делови 5401, 5402, 5403) К.О.Сврљиг.

Локација 14) катастарска парцела број: 4268 и 4267 К.О.Сврљиг комплекс „Зелени врх“;

Локација 15) катастарска парцела број:1697/1 К.О.Сврљиг;

Локација 16) катастарска парцела број: 5077 и 4307, 5081, 6464, К.О.Сврљиг, комплекс „Прогрес“;

Локација 17) катастарска парцела број:2585 К.О.Сврљиг;

Локација 18) катастарске парцеле број: 6096, 6095, 6091, 6100, 6099, 6101, 6090, 6087, 6088 све К.О.Сврљиг;

Локација 19) катастарска парцела број:281/48 К.О.Сврљиг;

Локација 20) катастарске парцеле број: 3891, 3888, 3883, 3879, 3881, 3880, 3872, 3890, 3889, 3878, 3877 К.О.Сврљиг-Ђуринац

Границе измена су приказане на свим графичким приказима, а у случају неподударности описа и графике, меродавна је ситуација са графичког приказа бр. 1. Катастарско-топографска подлога са границом обухвата локација измена.

3.2. Постојећа намена простора и начин коришћења земљишта

Означене површине-локације које представљају предмет Измена и допуна Плана генералне регулације Сврљига су на терену делимично кренули у реализацију.

Предлози за измене саобраћајница биће реализовани према смерницама овог плана јер се ради о неизграђеним трасама улица.

3.3. Услови из Плана генералне регулације Сврљига ("Сл. лист града Ниша", бр. 45/2014).

Сврљиг се формирао као насеље чије изграђено подручје Сврљишки Тимок, као најзначајнији водоток (већим делом регулисан кроз насеље), дели на **две просторне целине**:

-просторну целину "**Север**", која обухвата део планског подручја северно од Сврљишког Тимока и

-просторну целину "**Југ**", која обухвата део планског подручја јужно од доминантне насељске реке.

Пословно-производно-трговински комплекси - планира се стварање просторних услова за формирање пословно-производних и складишних зона, као и услова за комплексе малих и средњих предузећа. Овој зони припадају и мањи производни погони (чисте технологије) који не угрожавају животну средину у погледу буке, вибрација и издувних гасова, затим сервиси, магацински простори, "тешко" занатство, отворени тржни центри, паркинзи и гараже за теретна возила, аутобусе и сл.

Пословно- трговински комплекси - предвиђа се попуна и заокруживање постојећих локација намењених пословању, комерцијалним, сервисним и занатским услугама, без могућности производње која би се негативно одразила на стање животне средине.

2.3.2.4. СТАНОВАЊЕ УМЕРЕНИХ ГУСТИНА И СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ

Делови зона: А, Б, В, Г и Д Делови блокова: А1-А24, А27, А28, А30-А33, Б1, Б2, Б4, Б5, Б6, Б8-Б17, В3-В10, В20, В16, Б21-В24, Г1-Г24, Г29-Г47 и Д1-Д35	
намена - доминантна	становање, социјално становање
намена - допунска, могућа	комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, школство, култура и социјалне установе
намена - забрањена	производни објекти, складишта
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса	до 50% (до 60% за социјално становање)
положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле/комплекса	<p>најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта до границе суседне парцеле/комплекса је за:</p> <ul style="list-style-type: none"> - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50m - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50m - двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,0m - први и последњи објекат у непрекинутом низу 1,50m. <p>Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели/комплексу и у непрекинутом низу-објекат на парцели додирује обе бочне линије парцеле/комплекса, у прекинутом низу-додирује једну бочну страну парцеле/комплекса. За изграђене објекте чије је растојање од границе парцеле мање од претходно прописаних не могу се на суседним старнама предвиђати отвори за дневно осветљење (осим отвора за помоћне просторије-кухиње, купатила, оставе, ходници и сл.).</p>
најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	осим за објекте у непрекинутом и прекинутом низу, међусобна удаљеност нових и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни, привремени објекти и сл.) износи најмање половину висине вишег објекта, односно четвртину висине вишег објекта, уколико објекти на наспрамним странама не садрже отворе за осветљење стамбених просторија, односно, међусобна удаљеност нових и околних објеката не може бити мања од 4,0m.
најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	За постојеће објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0m, не могу се на суседним странама отворати наспрамни отвори за осветљење стамбених просторија. Ова одредница се не односи на удаљења од помоћних објеката.
највећа дозвољена спратност објеката	П+2+Пк, могућа изградња подземних етажа; за објекте у непрекинутом низу потребно је висину венца новог објекта ускладити са висином венца суседног објекта

услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу	на истој грађевинској парцели/комплексу могу се градити и помоћни објекти (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, летње кухиње и сл.). Помоћни објекти улазе у састав прописаних параметара за изградњу на парцели.
постављање оgrade	грађевинске парцеле/комплекси могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40m
паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70м ² корисне површине пословног простора.
архитектонско обликовање	објекти у непрекинутом низу могу имати раван или двоводни кров са нагибом у зависности од врсте кровног покривача, а у складу са суседним објектима.
зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле/комплекса
остало	уколико зона обухвата споменике културе, за њих се претходни нормативи умањују на затечене вредности

3.4. Подлоге за израду плана

За израду плана Прва измена и допуна Плана генералне регулације Сврљига користи се ажурна катастарско - топографска подлога у дигиталном облику Р=1:5000.

II. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Површина Прве измене и допуне Плана генералне регулације Сврљига је 22 87 90 ха. Подељена је на осамнаест (18) локација за промену.

Све локације се налазе у оквиру грађевинског подручја Плана генералне регулације Сврљига ("Сл. лист града Ниша", бр. 45/2014).

1. Грађевинско подручје

Локације измене Плана:

Површина измене плана грађевинског земљишта= 23 56 78ха			Намена по ПГР- у	Намена по Изменама и допунама ПГР-а
земљиште јавне намене	Локација 3	1 691,03	становање умерених густина –градско	становање умерених густина – градско и пешачка стаза
	Локација 9	4 413,05	Улица Лоле Рибара и становање умерених густина –градско	Улица Лоле Рибара и становање умерених густина – градско
	Локација 10	2 914,16	Улица за везу улице Мргудове до улице Љубовачке	Само становање умерених густина – градско
	Локација 11	9 861,96	Веза улице Мргудове до улице Љубовачке	Нова траса за везу улице Мргудове до улице Љубовачке

	Локација 14	23 960,94	Производни комплекс „Зелени врх“	производно-тргов. комплекс са корекцијом саобраћаја у комплексу
	Локација 15	10 877,90	Пословно-стамбена зона	Пословно-стамбена зона са улицом кроз стамбени блок
	Локација 16	52 468,20	Производни комплекс „Прогрес“;	производно-тргов. комплекс са корекцијом саобраћаја у комплексу
	Локација 17	28 137,69	Производни комплекс	производно-тргов. комплекс са корек. саобраћаја у комплексу
	Локација 18	1 752,51	становање умерених густина –градско	Јавни паркинг
	Локација 20	11 000,00	Веза улице Васе Албанца и Миодрага Сарајлије– Ђуриначка.	пословно-производно-трговински комплекс
земљиште остале намене	Локација 1	7483,43	Заштитно зеленило и пословно-производно-трговински комплекс	пословно-производно-тргов. комплекс и пут
	Локација 2	2 961,21	Заштитно зеленило	пословно-производно-трговински комплекс
	Локација 4	5 573,37	становање умерених густина –градско	пословно-производно-трговински комплекс
	Локација 5	1 398,36 711,68	пословно-трговински комплекс	становање умерених густина – градско
	Локација 6	927,55	становање умерених густина –градско	пословно-трговински комплекс
	Локација 7	58 679,70	становање већих густина –градско и заштитно зеленило	пословно-производно-трговински комплекс
	Локација 8	4 557,07	Пословно стамбена зона	пословно-трговински комплекс
	Локација 12	731,60	заштитно зеленило	пословно-трговински

	Локација 13	4 400,16	становање умерених густина –градско и заштитно зеленило	комплекс пословно-производно-трговински комплекс
	Локација 19	1176,29	становање умерених густина	пословно- тргов.-комплекс

2. Урбанистички услови за земљиште јавне намене и земљиште остале намене

А. Грађевинско земљиште јавне намене

Грађевинско земљиште јавне намене обухвата десет локација за измену и допуну саобраћајних решења основног плана:

Локација 3) Целина „Север“ урбанистичка целина „А“ у Плану генералне регулације Сврљига ("Сл. лист града Ниша ", бр. 45/2014) је планирано становање умерених густина – градско. Због бољег саобраћајног кретања планирану саобраћајницу (улица Железничка) која је делимично изведена са окретницом продужити и направити везу улице Здравка Миловановића и улице Ставре Партизана. Од предвиђене окретнице за моторна возила планира се пешачка стаза ширине 2,50м и делом тротоара, а одређена је тачкама координата А, Б, В, Г и тачкама осовине стазе Т1 и Т2.

Локација 9) Целина „Југ“, урбанистичка зона “Г“, постојећу трасу улице Лоле Рибара прилагодити ситуацији на терену због постојећих објеката тако да део кривине добија нову

трасу са проширењем за јавну површину.

Локација 10) Целина „Север“ урбанистичка целина „А“ , укинути део улице од улице Мргудове до улице Љубовачке јер није потребна из разлога јер све парцеле већ имају излаз на јавну површину.

Локација 11) Целина „Север“ урбанистичка целина „А“ везна улица од улице Мргудове до улице Љубовачке се трасиру у складу са ситуацијом на терену. Нова траса ширине 3,5м коловоза пролази коригованом трасом да би се избели постојећи објекти. Ширина тротоара је променљива.

Локација 14) Производни комплекс „Зелени врх“. Постојећа саобраћајница уз комплекс се проширава до самог комплекса ради лакше парцелације и унутар комплекса се трасира пут са окретницом.

Локација 15) Трасирањем нове саобраћајнице омогућава се свим изграђеним објектима излаз на јавну површину. Намена остаје пословно-станбена зона, а саобраћајница је јавна површина.

Локација 16) Формира се јавна саобраћајница, крак улице 29. новембра за улаз у комплекс „Прогрес“.

Локација 17) Кроз производни комплекс се провлачи јавна саобраћајница до ватрогасног друштва и других власника објеката.

Локација 18) Ова површина добија намену јавни паркинг уместо становања умерених густина –градско. Регулација по Плану генералне регулације Сврљига ("Сл.лист града Ниша", бр. 45/2014) се задржава.

Локација 20) Целини „Југ“ урбанистичка целина „Д“. Према важећем Плану предвиђена је саобраћајница која повезује улицу Васе Албанца и Миодрага Сарајлије - Ђуриначка.

Овом Изменом и допуном плана цела површина саобраћајнице прелази у простор са наменом за изградњу објеката: пословно-производно - трговински комплекс тј. као околни простор.

Б. Грађевинско земљиште остале намене

Грађевинско земљиште осталих намена у Плану генералне регулације Сврљига ("Сл. лист града Ниша ", бр. 45/2014) се мења у намени на десет локација у смислу промене типа-врсте градње објеката са новим условима.

Локација 1) Према Плану генералне регулације Сврљига ("Сл. лист града Ниша ", бр. 45/2014) овај простор је у Целини „Север“ урбанистичка целина „Б“ и опредељен је за заштитно зеленило и део за пословно-производни комплекс. Преко ове локације је траса 35кв далековода са заштитном зоном од 15м ширине.

Простор је делимично изграђен у делу за пословно-производни комплекс – магацини и производња. Постоји потреба ширења ових делатности па део становања и заштитног зеленила мења намену и цела локација 1) је намена: пословно-производно-трговински комплекс. Приступ комплексу је из улице Омладинске и други преко кп бр.99, 98/2, 2753/4 К.О.Ђуринац као приступна колска стаза, такође из улице Омладинске у задњи део комплекса.

Локација 2) Налази се у целини „Југ“, урбанистичка зона“Г“ у Плану - зона заштитног зеленила. На простору наведених катестарских парцела су лоцирани пословно трговински објекти па је омогућена намена: пословно-производно-трговински комплекс.

Локација 4) У целини „Север“ урбанистичка зона „Б“ је планирано становање умерених густина–градско. На предложеним парцелама су већ лоцирани објекти за пословање- производњу и трговину. Из тог разлога простор локације 4) прелази у намену за пословно- производно-трговински комплекс.

Локација 5) Целини „Север“ урбанистичка зона „Д“ према важећем Плану то је простор за пословање и производњу. На делу блока према улици Ристе Вујошевића и Васе Албанца је реализовано становање па је намена за део блока: становање умерених густина –градско.

Локација 6) Целина „Југ“, урбанистичка зона“Г“ са основном наменом становање умерених густина – градско. Локација излази на две улице Лоле Рибара и Срећкову. Намена се мења у пословање и трговину. Због положаја локације у делу становања нема производњу.

Локација 7) Целина „Југ“, урбанистичка зона“Г“. Планом генералне регулације Сврљига ("Сл. лист града Ниша ", бр. 45/2014) овај простор од приближно шест хектара је предвиђен за три намене: градско становање великих густина, заштитно зеленило и изнад новопланиране улице пословно-производно-трговински комплекс.

На овој површини су тренутно лоцирани магацини и производни објекти. Зато се овај простор у површини локације 7) пренамењује у једну намену: пословно-производно- трговински комплекс на осталом земљишту и са усвојеним саобраћајем из основног . Плана генералне регулације Сврљига ("Сл. лист града Ниша ", бр. 45/2014). Услови градње важе као за део пословно-производно-трговински комплекс по основном плану.

Локација 8) Целина „Север“ урбанистичка целина „Д“- од намене пословно–стамбена зона, простор се усмерава за изградњу пословно-трговинског комплекса.

Локација 12) Целини „Север“ урбанистичка целина „Б“ део заштитног зеленила поред Сврљишког Тимока и улице Ристе Вујошевића прелази у пословно-трговински комплекс. Водити рачуна о степену могуће буке јер су директни суседи објекти за становање.

Локација 13) Целини „Север“ урбанистичка целина „Д“. Према важећем Плану део је предвиђен за заштитно зеленило, а део је становање умерених густина- градско. Овом Изменом и допуном плана цела површина прелази у простор за изградњу: пословно- производно-трговински комплекс.

Локација 19) Целини „Север“ урбанистичка целина „А“. Према важећем Плану предвиђео је становање умерених густина- градско. Овом Изменом и допуном плана цела површина прелази у простор за изградњу: пословно- трговински комплекс. Водити рачуна о степену могуће буке јер су директни суседи објекти за становање.

3. Комунална инфраструктура

Инфраструктура се не мења и не обрађује овим Измена и допуна Плана. Кроз нова решења уличних праваца сва планирана инфраструктура из основног Плана генералне регулације

Сврљига ("Сл. лист града Ниша ", бр. 45/2014) се по потреби само транслаторно помера и усклађује кроз кориговане трасе које су дефинисане координатама тачака и новим тачкама темена.

4. Систем прикупљања и евакуације отпадака

Технологија евакуације комуналног отпада заснива се на примени судова - контејнера запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37 x 1,45 x 1,70m.

Број и положај потребних контејнера одредити према нормативу: један контејнер на 600m² корисне површине пословног простора.

Судове за смеће поставити ван јавних површина у захвату сваке локације у посебно изграђеним или назначеним просторима за дневно депоновање смећа.

Просторије за смеће - смећаре, граде се као засебне, затворене просторије, без прозора, са вештачким осветљењем, једним тачећим местом са славином и холендером, Гајгер-сливником и решетком у поду, ради одржавања хигијене просторије.

За отворене платое, судове поставити на ограђеним бетонираним или асвалтираним платоима визуелно скриваним зеленилом или на други начин, са падом max 2,0%, без степеника ради могућег гурања.

За депоновање отпадака неорганског састава, нпр. папира, картонске амбалаже, РЕТ амбалаже и сл, ради вршења рециклаже, препорука је набавка судова од 5m³ и поставити их у складу са напред наведеним нормативима. Њихово пражњење се врши према склопљеном уговору са овлашћеном службом за одвоз.

Потребно је обезбедити директан и несметан приступ возила површини за смеће.

5. Уређење слободних површина

У оквиру Првих измена и допуна Плана, а у складу са општом концепцијом организације уређења и коришћења простора које се разрађују, подизање нових зелених површина се не планира. Обавеза је инвеститора да у оквиру своје грађевинске парцеле обезбеди потребан минимум зелене површине која треба да се оплемени и снабде потребним мобилијаром за угоднији и хуманији живот.

Уколико контактна зона грађевинске парцеле није са зоном заштитног зеленила формирати зелене површине у парцели у износу мин. 10% површине. Ове површине планирати као апсорпционе појасеве за заштиту околине.

У зонама делатности пожељно је пратеће зеленило унутар комплекса од четинарских врста као што су: *Picea omorica*, *Picea pungens*, *Picea abies*. Такође је могуће озелењавање високим лишћарима, као што су: *Acer platanooides*, *Tilia cordata*, *Acer pseudoplatanus*, *Fraxinus excelsior "Globosa"*, *Platanus x acerifolia*

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

Омогућити неометано и континуално кретање лица са посебним потребама у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградњу објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник Републике Србије", бр. 22/2015).

У складу са стандардима приступачности осигурати услове за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом на следећн начин:

- на свим прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака;
- минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 90 cm, а нагиб од 1:20 (5%)

до 1:12 (8%),

- избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна, савладавати је и рампом поред степеништа.

7. Посебни захтеви, услови и прописи које је потребно испунити за издавање одобрења за изградњу

Осим општих принципа и параметара Законом, Правилником и *Планом* дефинисаних приликом спровођења кроз "Информацију о локацији" и "Локацијски услови", одређују се следећи додатни критеријуми:

- Нови изграђени објекти морају својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и положајем према регулационој и грађевинској линији имати позитивне амбијенталне и архитектонске карактеристике савремене архитектуре.
- Реализација објеката високоградње је дозвољено да се одвија по фазама .
- Реализација објеката инфраструктуре и саобраћајница је могуће да се одвија по фазама.

8. Амбијенталне целине културно-историјског значаја

У простору обухваћеном Планом детаљне регулације нема утврђених као ни евидентираних непокретних културних добара.

9. Општи услови о заштити животне средине од различитих видова загађења

Према усвојеној Одлуци о изради Првих измена и допуна Плана генералне регулације Сврљига („Службени лист Града Ниша“, бр. 41/2017 од 04.05.2017.) у члану 8 не приступа се изради стратешке процене утицаја измена и допуна Плана генералне регулације Сврљига на животну целину.

10. Општи услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од елементарних непогода

У оквиру граница Првих измена и допуна Плана не планирају се садржаји који негативно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, као и на стварање прекомерне буке.

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

11. Заштита од елементарних непогода

У поступку спровођења Првих измена и допуна Плана, приликом издавања Информације о локацији и Локацијских услова обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава као и Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

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).

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се према Закону о одбрани ("Сл. гласник РС", бр. 116/07 и 88/09) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите ("Сл. гласник РС", бр. 21/92).

На предметном подручју забрањена је употреба технологија које могу угрозити окружење. На површинама јавне намене обавезна је употреба атестираних инфраструктурних објеката и мрежа, а њихова уградња мора бити извршена од стручних и овлашћених лица.

12. Заштита од земљотреса

Подручје плана **Прва измена и допуна Плана генералне регулације Сврљига**, спада у **зону VIII степена** MCS. На поменутом подручју није било катастрофалних потреса, али се не искључује могућност јачих удара.

Основну меру заштите од земљотреса представља примена принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.

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).

13. Заштита од пожара

Објекти морају бити изведени према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима у складу с Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ" бр. 30/91), 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.8/95), Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09 и 20/15) и другим прописима који уређују ову област.

Основне мере заштите од пожара су:

- Ради заштите од пожара да буде омогућено кретање интервентних возила (ватрогасна возила,

хитна помоћ, милицијска кола) планирањем потребне ширине саобраћајница: за двосмерни саобраћај 6,0 m са потребним радијусом мин.7,0 m, а да као најудаљенија тачка објекта од постојеће саобраћајнице не буде већа од 25,0 m,

- Обезбедити довољне количине воде за гашење пожара,
- При изградњи објекта поштовати прописе из противпожарне заштите,
- Растојање између објекта мора бити тако да спречи преношење пожара са објекта на објекат и омогући приступ сваком објекту појединачно,
- Лако запаљиве и експлозивне материје потребно је складиштити на прописан начин уз одговарајућу сагласност и мере заштите.

14. Заштита од поплава

На планским површинама плана Измена и допуна плана потребно је применити следеће смернице:

Регулисати и усмерити потенцијалне површинске воде.

Правилно и по прописима планирати и изводити инфраструктуру (водовод, канализацију) да оне не би биле узрочник појаве подземне воде.

Изградњу пословно-производних и трговинских објеката и објеката складишта радити у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС бр.114/08).

15. Цивилна заштита људи и добара

Мере заштите од интереса за одбрану земље, треба да буду уграђене у сва просторна решења обрађена овим планом Измена и допуна плана као превентивне мере.

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се на подручју Измена плана према Закону о одбрани ("Службени гласник РС", бр. 45/91 и 58/91), Закону о одбрани ("Службени лист СРЈ", бр. 43/94, 11/95, 28/96 и 44/99), Уредби о објектима од посебног значаја за одбрану Републике Србије ("Службени гласник РС", бр. 18/92) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

Према условима Министарства одбране и Управе за ванредне ситуације на предметном подручју не планирају се двоенаменска склоништа у објектима.

III. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Општа правила за изградњу објеката

Општа правила грађења важе за све делове подручја Измена и допуна Плана. На површинама измена и допуна плана могућа је изградња објеката у складу са новоодређеним наменама, а према правилима грађења. Забрањена је изградња објеката који угрожавају и негативно утичу на квалитет животне средине.

Индекс заузетости парцеле (з) је однос између бруто површине под објектом и површине грађевинске парцеле помножен бројем 100. Бруто површина под објектом је хоризонтална пројекција габарита приземља објекта на парцелу.

Индекс изграђености (и) је однос између бруто развијене грађевинске површине свих етажа корисног простора и површине парцеле. Надземне гараже, техничке просторије и слично, рачунају у површину корисних етажа и не редукују се.

Подземне гараже, техничке просторије, техничке оставе, комуникације и маневарски простор гаража не улазе у обрачун површине корисних етажа.

Сви услови изградње појединачних парцела дати планом, у случају нове поделе парцела, остају исти као изведена величина из свих услова сваке од парцела.

Новопланирани објекти требају да одражавају савремен приступ пројектовању уз поштовање природног амбијента, технолошкох карактеристика објекта и правила грађења дата појединачно за целине.

Максималне висине дефинисане правилима грађења, односе се на висину слемена код косих кровова, односно висину венца код равних и кровова са нагибом кровних равни мањим од 10%.

У оквиру пословно-производно-трговинског комплекса или пословно-трговинског комплекса дозвољава се изградња једне стамбене јединице за власника.

Дозвољава се изградња објеката са подземном етажом- сутерен или подрум, а у зависности од нивоа подземних вода и геомеханичким испитивањима.

Простор за паркирање у оквиру грађевинске парцеле одређује се на основу норматива 70м² корисне површине пословног простора 1 паркинг место и може се користити само у функцији објекта за који је намењен, и једно паркинг место за станбену јединицу, ако је има.

2. Услови за формирање грађевинске парцеле

Све грађевинске парцеле морају имати обезбеђен приступ на јавну површину. Уколико катастарска парцела нема приступ на површину јавне намене није грађевинска парцела. Приступ на површину јавне намене може се обезбедити пројектом парцелације.

Величина грађевинске парцеле дефинисана је регулационим линијама према површинама јавне намене и границама катастарских парцела. Усаглашава се са технолошким условима и потребама конкретне намене, а у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима. Нове грађевинске парцеле формирају се применом правила парцелације, препарцелације и исправке граница суседних парцела, у складу са 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) (члан 65) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, пројектом парцелације. Подела постојеће катастарске парцеле на две или више мањих парцела врши се у оквиру граница парцеле. Од већег броја катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, пројектом препарцелације, у циљу испуњења услова за формирање грађевинске парцеле.

Уколико грађевинска парцела нема директан излаз на јавну површину може да има заједнички колски прилаз (сукориснички) који је минималне ширине 3,50m.

3. Положај објекта у односу на регулацију и грађевинске линије

Положај објекта на парцели је одређен грађевинском линијом и регулацијом саобраћајнице. Грађевинске линије се преузимају и важе из Плана генералне регулације Сврљига ("Сл. лист града Ниша", бр. 45/2014). Грађевинске линије су линије до којих је дозвољено поставити објекат у нивоу и изнад терена. Подземне етажне могу да се граде унутар или до грађевинске линије. У простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити само портирница -информациони и контролни пункт комплекса.

Минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је на 4,0m, осим у зони центра, где је могуће постављање објекта на међи уз сагласност суседа.

Пожељно је формирање линеарног зеленила уз међу и садња једног реда дрвореда, а то се односи и на задњу страну парцеле уколико је сусед друга грађевинска парцела. Обавеза озелењавања није неопходно ако је комплекс поред заштитног зеленила.

Међусобно растојање између објеката у комплексу је минимално 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 4m.

Дозвољена је фазна градња на парцелама у оквиру свих локација.

4. Правила и услови за друге и помоћне објекте на парцели

Могућа је изградња пратећих објеката: гараже, оставе, портирнице, настрешнице, тремови и слично, који могу појединачно бити корисне површине до 50m².

Спратност ових објеката се ограничава на П (приземље) и висине до 5,0m.

5. Паркирање на парцели

Дозвољено је паркирање свих врста возила искључиво на парцели. Паркинге и манипулативне површине предвидети у оквиру парцела. Број паркинг места одређује се на основу норматива 70m² корисне површине пословног простора 1 паркинг место. У зависности од намене објекта предвидети и паркинге за тешке камионе у делу парцеле и потребне манипулативне путеве и површине. За планирани стамбени простор једно паркинг место.

Јавни паркинг предвидети у складу са правилником за пројектовање оваквих површина. Број паркинг места одредити према оптималном распореду. По ободу као и према стамбеном делу блока пожељно је озеленити простор и створити тампон зону.

6. Ограђивање грађевинских

Дозвољено је ограђивање грађевинских парцела транспарентном оградом висине од 1,4 m до 2,2 m са или без парапета висине до 0,6m, коју је могуће озеленити садњом зимзелених пузавица. Зидане ограде су висине 0,9m.

Дозвољава се преграђивање функционалних целине с тим да висина унутрашње ограде не може бити виша од висине спољне ограде.

Дозвољава се формирање заштитних звучних и визуелних баријера између технолошких целина, с тим да се за формирање баријера користе природни материјали са пожељним озелењавањем.

7. Посебне карактеристике за локације измена и допуна плана по групама промена

А/ Локација 1), Локација 2), Локација 4), Локација 7), Локација 13), Локација 14), Локација 16), Локација 17), Локација 20),

Ово су парцеле за изградњу пословно-производно-трговинских комплекса- за локације малих и средњих предузећа.

Могуће су делатности: пословање, производња, складиштење и трговина као што су: изложбено сајамски простори, угоститељство, здравство, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, сервисне услуге, полигон за обуку возача, станица за снабдевање горивом, производне делатности које не угрожавају здравље људи и животну средину, затим сервиси, магацински простори, "тешко" занатство, отворени тржни центри, паркинзи и гараже за теретна возила, аутобусе и сл.

Реализација изградње је могућа изградњом једног или више објеката на парцели као и кроз више фаза реализације.

Дозвољава се изградња и приземних објеката са галеријом уколико организација посла то захтева.

Највећа дозвољена спратност је П+3, а најнижа П-приземље са галеријом. Дозвољена висина за рекламне стубове (тотеме) је 30m.

Б/ Локација 6), Локација 12) и Локација 8), Локација 19)

На овим локацијама се дозвољава изградња објеката за пословање и трговину.

Могуће је вршити попуну и заокруживање постојећих локација намењених пословању, или потпуна изградња на празним парцелама.

Дозвољава се намена за комерцијалне, сервисне или занатске услуге, без могућности производње која би се негативно одразила на суседне парцеле чија је намена становање средњих густина-градско.

Могуће су делатности намењене пословању и трговини, али и простор за изложбено-сајамске манифестације, угоститељство, здравство, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, сервисне услуге, рекреација.

Реализовати изградњом једног или више објеката, као и кроз више фаза реализације. Највећа дозвољена спратност је П+2, а минимална П+Пк.

Максимална висина надзидка поткровне етаже може бити до +1,60m.

В/ Локација 5)

Намена овог простора је становање умерених густина –градско. Највећа дозвољена спратност је П+2+Пк.

Максимална висина надзидка поткровне етаже може бити до +1,60m.

Могућа је изградња подземних етажа- подрума или сутерена у зависности од геомеханичких испитивања. На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, летње кухиње и сл.). Помоћни објекти улазе у састав прописаних параметара за изградњу на парцели. Помоћни објекти су спратности (П) приземље висине до +3,00m.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40m са или без парапета. Парапет висине до 0,40m.

Г/ Локација 15), 11), 9), 3) и 18)

Ово су локације са новим трасама јавних површина за улице, а намена простора остаје иста са правилима према Плану генералне регулације Сврљига.

Локације 18) мења намену и постаје јавни паркинг.

8. Параметри за локације по групама

Подземне гараже, техничке просторије, техничке оставе, комуникације и маневарски просгор гаража не улазе у обрачун површине корисних етажа.

Табеларни преглед

Локације	Зеленило %	Заузетост %	величина парцеле од	Ширина фронта
А	11%	70%	1500м ² -	Мин. 30м
Б	11%	70%	600м ² -	Мин. 20м
В	11%	60%	600м ² -	Мин. 12м

9. Урбанистичко и архитектонско обликовање

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

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

10. Мере енергетске ефикасности изградње

Сви новопланирани објекти морају да задовољавају прописе везане за енергетску ефикасност објеката (Правилник о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/11)). Овим правилником ближе се прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте.

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

Енергетска ефикасност зграде је остварена ако су обезбеђени минимални услови комфора садржани у Правилнику, а при томе потрошња енергије за грејање, хлађење, припрему топле санитарне воде, вентилацију и осветљење, не прелази дозвољене максималне вредности по м² садржане у Правилнику.

При пројектовању термотехничких система потребно је предвидети елементе система грејања, климатизације и вентилације са високим степеном корисности, у складу са Правилником. Системе централног грејања потребно је пројектовати и изводити тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање.

Мере енергетске ефикасности градње за планиране објекте

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

Приликом пројектовања предвидети облик зграде којим се може обезбедити што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе и намену зграде. Потребно је обезбедити максимално коришћење природног осветљења, као и коришћење пасивних добитака топлотне енергије зими, односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем. Предвидети систем природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буде што мање. Предвидети одговарајућу термичку масу за постизање топлотног комфора у зимском и летњем периоду - повећати термичку инерцију објекта. Потребно је применити висок квалитет топлотне изолације целокупног термичког омотача (у складу са постојећим стандардима и прописима). Највеће допуштене вредности коефицијената пролаза топлоте U_{max} [W/(m²×K)], елемената термичког омотача зграде, односно елемената између две суседне термичке зоне, садржане су у Табели 3.4.1.3 Правилника.

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 (резервоар и пумпно постројење) које се користе, уколико су укупане не урачунавају се у индекс заузетости парцеле.

11. Услови прикључења на инфраструктуру

Општи услови изградње инфраструктурних мрежа

Инфраструктурна мрежа се овим планом не мења. Услови и правци дати у Плану генералне регулације Сврљига ("Сл. лист града Ниша", бр. 45/2014) важе и по потреби се прилагођавају. Померање трасе инфраструктурне мреже не значи промену плана.

IV ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

Лист бр.1 Кат-топ подлога са границом обухвата измењених локација	P 1:5000
Лист бр.2 Режим коришћења земљишта	P 1:5000
Лист бр.3 Саобраћај, регулација и нивелација	P 1:5000
Лист бр.3.1 Саобраћај, регулација и нивелација	P 1:1000
Лист бр.3.2 Саобраћај, регулација и нивелација	P 1:1000
Лист бр.3.3 Саобраћај, регулација и нивелација	P 1:1000
Лист бр.4 План намене површина за локације измена.....	P 1:5000
Лист бр.4.1 План намене површина за локације измена	P 1:1000
Лист бр.4.2 План намене површина за локације измена	P 1:1000

V ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА

-Одлука о изради Прва измена и допуна Плана генералне регулације Сврљига („Службени лист Града Ниша“, бр. 41/2017 од 04.05. 2017.),

-Извештај са седнице комисије за планове:

-Новински оглас за РЈУ у листу „Народне новине“ од 23-24 септембар 2017.г.

-Услови и мишљења надлежних институција

На основу договора обрађивача плана и наручиоца плана Општина Сврљиг - Општинска управа Сврљиг, Одсек за урбанизам, стамбене делатности и грађевинарство Услови и мишљења надлежних институција за израду плана нису тражени јер се планска решења према основном плану: План генералне регулације Сврљига ("Сл. лист града Ниша ", бр. 45/2014) не мењају.

VI СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Информација о локацији и локацијска дозвола

се издају према плану Прва измена и допуна Плана генералне регулације Сврљига само за локације које се мењају овим планом и издаје их Општинска управа Сврљиг, Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне делатности и грађевинарство, а у складу са одредбама овог Плана.

Информација о локацији и Локацијска дозвола су основ за добијање грађевинске дозволе и издају се по овом плану само за означене локације измена и допуна. Преостали простори у захвату Плана генералне регулације Сврљига ("Сл. лист града Ниша " бр. 45/2014) се обрађују према њему.

Грађевинску дозволу издаје надлежни општински орган на основу техничке документације и ситуационог решења сваке грађевинске парцеле, а у складу са одредбама овог плана.

Правила изградње и регулације се дефинишу појединачно за сваку грађевинску парцелу.

У текстуалном делу плана и графичком прилогу Лист бр.2 Режим коришћења земљишта и Лист бр.3 саобраћај, регулација и нивелација дефинисано је грађевинско земљиште јавне намене, што је основ за прибављање земљишта за јавне намене у циљу решавања имовинских односа (саобраћајнице) и доношење Одлуке о проглашењу грађевинског земљишта јавне намене.

На основу дефинисане границе грађевинског земљишта јавне намене, могућа је парцелација и препарцелација грађевинског земљишта остале намене на начин предвиђен Законом.

VII. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Прва измена и допуна Плана генералне регулације Сврљига је оверена потписом председника и печатом Скупштине општине Сврљиг и урађена је у четири аналогна и четири дигитална примерка, од којих се два примерка налазе у Општинској управи Сврљиг, Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне делатности и грађевинарство, а по један примерак у Републичком геодетском заводу и код обрађивача плана.

Права на непосредан увид у донет план Прва измена и допуна Плана генералне регулације Сврљига имају правна и физичка лица на начин и под условима које ближе прописује министар надлежан за послове урбанизма.

Прва измена и допуна Плана генералне регулације Сврљига ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Ниша".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ СВРЉИГ

ПРЕДСЕДНИК
Јелена Трифуновић, с.р.

С А Д Р Ж А Ј:

Општина Сврљиг

1. Прва измена и допуна Плана Генералне регулације Сврљига..... 1

Израда: Град Ниш – Служба за послове Скупштине Града, Улица Николе Пашића 24
Одговорни уредник Ненад Николић; технички уредник Соња Марковић
телефон 504-595 и 504-594 (Редакција и Служба претплате) E-mail sluzbenilist@gu.ni.rs
Уплатни рачун **840-742341843-24** позив на број **97 87-521**

Штампа: Служба за заједничке послове, Николе Пашића 24 Ниш , телефон 504-922