

На основу члана 25 и члана 35. Став 7 и члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-исправка., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС и 98/2013-одлука УС, 132/14, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон и 9/2020 и 52/21), и члана 39. Статута општине Гаџин Хан (Сл.лист Града Ниша,бр.63/2008), Скупштина општине Гаџин Хан, на седници одржаној 12.октобра 2022.године донела је:

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ГАЏИН ХАН

Измене и допуне Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан, састоје се из:

- Текстуалног дела;
- Графичког дела;
- Документационог дела.

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

I УВОДНИ ДЕО

1. Повод и циљ израде Плана

Повод за израду Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан је Одлуке о Изменама и допунама Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан („Службени лист Града Ниша“, бр. 151/2016).

Циљ израде

Циљ доношења измена и допуна Плана је обезбеђење услова за изградњу и легализацију објеката на подручју целог насеља Гаџин Хан по зонама и целинама и редефинисање граница плана.

Измене и допуне Плана се врше из следећих разлога:

- 1/ Приликом израде Плана нису сагледани сви већ изграђени објекти, од којих је већина са издатим дозволама за изградњу
- 2/ У зонама заштитног зеленила има доста легалних стамбених објеката, који су изграђени пре доношења Плана
- 3/ План садржи доста енклава са стамбеним објектима, које су саставни део обухвата Плана, а налазе се ван границе која обухвата компактну целину насеља. Постоје објекти који нису сагледани таквим решењем, а изграђени су пре доношења Плана.

2. Правни и плански основ

Правни основ за израду Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гацин Хан је:

- Одлука о Изменама и допунама Плана генералне регулације насеља Гацин Хан („Службени лист Града Ниша“, бр. 151/2016);
- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020 и 52/21);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“ бр. 32/2019);
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 22/2015.г.);
- Закон о озакоњењу објеката („Службени гласник РС“, бр. 83/2018);
- Закон о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", бр. 135/04 и 36/09);
- Правилник о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Сл. гласник Републике Србије“, број 92/2008).

Плански основ за израду Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гацин Хан је:

- Просторни план Републике Србије 2010.-2020. (“Службени гласник Републике Србије” број 1/2013);
- Просторни план општине Гацин Хан („Службени лист Града Ниша“, бр.34/12).

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

3. Обухват Измена и допуна Плана

Граница и површина обухвата Плана

Измене и допуне Плана генералне регулације насеља Гацин Хан се раде у границама важећег Просторног плана општине Гацин Хан („Службени лист Града Ниша“, бр.34/12).

Измене се обрађују у целини у оквиру задатих граница плана.

Инфраструктура се обрађује у целини у наведеним границама Плана.

Цела површина плана је грађевинско подручје.

Измене и допуне Плана генералне регулације насеља Гацин Хан се раде у приказаним границама Плана, а у површини од 231ha 82a 21m² и у састав Плана улазе следеће катастарске парцеле приказане по катастарским општинама:

К.О. Гацин Хан

Целе катастарске парцеле број: 1239, 1250, 1251, 1253/2, 1253/3, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1289, 1298, 1585/3, 1585/4, 1585/5, 1585/6, 1585/7, 1585/8, 1585/9, 1585/13, 1585/14, 1585/15, 1585/16, 1585/18, 1585/19, 1585/20, 1586/1, 1586/2, 1586/12, 1586/13, 1586/14, 1586/15, 1587, 1588/1, 1588/3, 1588/5, 1588/7, 1588/8, 1588/9, 1588/10, 1588/11, 1588/12, 1588/13, 1588/14, 1588/15, 1588/16, 1589/3, 1589/4, 1589/5, 1590/2, 1590/3, 1590/4, 1590/5, 1590/6, 1590/7, 1590/8, 1590/9, 1591/1, 1591/2, 1592/1, 1592/2, 1593/1, 1593/2, 1594/1, 1594/2, 1595/1, 1595/2, 1596/1, 1596/2, 1597, 1598, 1599, 1600/1, 1600/2,

1061/1, 1601/2, 1602, 1603/1, 1603/2, 1064/1, 1604/2, 1605/1, 1605/2, 1606/1, 1606/2, 1607, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616/1, 1616/2, 1617/1, 1617/2, 1618, 1619/1, 1619/2, 1620/1, 1620/2, 1621/1, 1621/2, 1622, 1623/1, 1623/2, 1624/1, 1624/2, 1625, 1626/1, 1626/2, 1626/3, 1626/4, 1626/5, 1626/6, 1627/1, 1627/2, 1628, 1629, 1630, 1631/1, 1631/2, 1633/1, 1633/2, 1634, 1635, 1636/1, 1636/2, 1636/3, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651/1, 1651/2, 1652/1, 1652/2, 1653/1, 1653/2, 1653/3, 1653/4, 1653/4, 1653/5, 1653/6, 1653/7, 1653/7, 1653/8, 1653/9, 1653/10, 1654, 1655, 1656/1, 1656/2, 1657/1, 1657/2, 1658/1, 1658/2, 1658/3, 1659/1, 1659/2, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668/1, 1668/2, 1669/1, 1669/2, 1670/1, 1670/2, 1671/1, 1671/2, 1672/1, 1672/2, 1673, 1674, 1675/1, 1675/2, 1676/1, 1676/2, 1677/1, 1677/2, 1678/1, 1678/2, 1679/1, 1679/2, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689/1, 1689/2, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697/1, 1697/2, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1739, 1740, 1743, 1749, 1763/1, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777/3, 1777/4, 1777/5, 1777/6, 1785, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815/1, 1815/2, 1815/3, 1815/4, 1815/5, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824/1, 1824/3, 1825, 1918, 1919, 1920, 1923, 2644, 2648, 2656, 2657, 2658, 2661, 2662, 2663, 2664/1, 2664/2, 2664/3, 2665, 2666, 2667/1, 2667/2, 2667/3, 2670, 2671/1, 2671/2, 2672, 2673/1, 2673/2, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690, 2691, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697, 2698, 2699, 2700, 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706/2, 2708, 2709, 2710, 2711, 2712, 2713, 2714, 2715, 2716, 2717, 2718, 2719, 2720, 2721, 2722, 2723, 2724, 2725, 2726, 2727, 2728, 2729, 2730, 2731, 2732, 2733, 2734, 2735, 2736, 2737, 2738, 2739, 2740, 2741/1, 2741/2, 2742, 2743, 2744, 2745, 2746, 2747, 2748, 2749, 2750, 2706/1, 2707, 2751, 2752/1, 2752/2, 2753, 2754, 2755, 2756, 2757, 2758/1, 2758/2, 2758/3, 2758/4, 2758/5, 2759/1, 2759/2, 2759/3, 2759/4, 2759/5, 2760/1, 2760/2, 2760/3, 2760/4, 2760/5, 2760/6, 2760/7, 2760/8, 2761, 2762, 2763, 2764, 2765, 2766/1, 2766/2, 2766/3, 2766/4, 2767/1, 2767/2, 2767/3, 2768/2, 2768/3, 2768/5, 2768/6, 2768/7, 2768/8, 2768/9, 2768/10, 2768/11, 2768/12, 2768/13, 2768/14, 2768/15, 2768/16, 2768/18, 2768/19, 2769, 2770, 2771/1, 2771/2, 2771/3, 2772, 2773/1, 2773/2, 2773/3, 2774/1, 2774/2, 2774/3, 2774/4, 2775, 2776, 2777, 2778, 2779/1, 2779/2, 2780, 2781/1, 2781/2, 2781/3, 2782/1, 2782/2, 2783/1, 2783/2, 2783/3, 2783/4, 2783/5, 2783/6, 2784/1, 2784/2, 2784/3, 2784/4, 2784/5, 2784/6, 2784/7, 2784/8, 2785, 2786, 2787, 2788, 2789, 2890, 2791, 2792, 2793, 2794, 2795, 2796, 2797, 2798, 2799, 2800/1, 2800/2, 2801, 2802, 2803, 2804, 2805, 2806/1, 2806/2, 2807, 2808/1, 2808/2, 2808/3, 2809, 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2815, 2816, 2817, 2818, 2819/1, 2819/2, 2820/1, 2820/2, 2820/3, 2820/4, 2820/5, 2820/6, 2821, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827, 2828, 2829, 2830, 2831, 2832, 2833, 2834, 2835, 2836, 2837, 2838, 2897, 2840/1, 2840/2, 2841, 2842, 2843, 2844, 2845, 2846, 2847, 2848, 2849, 2850, 2851, 2852, 2853/1, 2853/2, 2853/3, 2853/4, 2854, 2855, 2856, 2857, 2858, 2859, 2860, 2861/1, 2861/2, 2862, 2863, 2864, 2865, 2866, 2867, 2868, 2869, 2870, 2871, 2872, 2873, 2874, 2875/1, 2875/2, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880/1, 2880/2, 2881, 2881/2, 2881/2, 2883, 2884, 2885/1, 2885/2, 2886/1, 2886/2, 2888, 2889/1, 2889/2, 2890, 2891, 2892/2, 2893/1, 2893/2, 2893/3, 2893/4, 2894/1, 2894/2, 2894/3, 2894/4, 2895, 2896, 2897/1, 2897/2, 2898, 2899, 2900, 2901/1, 2901/2, 2901/3, 2902, 2903, 2904, 2905, 2906, 2907, 2908, 2909, 2910, 2911, 2912, 2913, 2914, 2915, 2916, 2917, 2918, 2919, 2920/1, 2920/2, 2921, 2922/1, 2922/2, 2923/1, 2923/2, 2923/3, 2924/5, 2924/6, 2924/8, 2924/9, 2924/10, 2924/11, 2924/12, 2928/1, 2928/2, 2929/1, 2929/2, 2930/1, 2930/3, 2930/4, 2931/1, 2931/3, 2931/4, 2932/1, 2932/2, 2934/1, 2934/2, 2935, 2936, 2940/1, 2940/2, 2941/1, 2941/2, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946/1, 2946/2, 2947/1, 2947/2, 2948, 2949, 2950, 2951, 2952, 2953, 2954, 2955, 2956, 2957, 2958/1, 2958/2, 2959/1, 2959/2, 2960/1, 2960/2, 2961/1, 2961/2, 2962/1, 2962/2, 2963, 2964, 2965/1, 2965/2, 2966, 2967, 2968, 2969/1, 2969/2, 2970/1, 2970/2, 2971/1, 2971/2,

2973/1, 2973/2, 2974/1, 2974/2, 2974/3, 2974/4, 2975/2, 2975/3, 2976/1, 2976/2, 2977/1, 2978/1, 2978/2, 2979/1, 2979/2, 2980/1, 2980/2, 2981, 2982/1, 2982/2, 2983/1, 2983/2, 2984, 2985/1, 2985/2, 2986, 2987, 2988, 2989, 2990, 2991, 2992, 2993, 2994, 2995, 2996, 2997, 2998, 2999, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014, 3015, 3016, 3017, 3018/1, 3018/2, 3019, 3020, 3021, 3022, 3023, 3024, 3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030, 3031, 3032, 3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3040, 3041, 3042, 3043, 3044, 3045/2, 3045/4, 3045/5, 3045/7, 3045/8, 3045/9, 3049, 3061, 3079, 3080, 3081, 3082, 3083/3, 3084/1, 3084/2, 3085/1, 3087, 3088/1, 3088/2, 3089/1, 3089/2, 3090/1, 3090/2, 3093/1, 3093/2, 3094/1, 3094/2, 3095, 3096, 3097, 3101/1, 3101/2, 3114, 3115, 3116, 3117, 3118, 3119, 3120, 3121, 3122, 3123, 3124, 3125, 3126/1, 3126/2, 3126/4, 3126/5, 3126/6, 3127, 3128, 3129, 3130, 3131/1, 3131/2, 3131/3, 3131/4, 3132/2, 3132/5, 3132/6, 3132/7, 3132/8, 3133/1, 3133/2, 3133/3, 3134, 3135/1, 3135/2, 3135/3, 3135/4, 3135/5, 3136, 3137, 3138, 3139, 3140, 3141, 3142, 3143, 3144, 3145, 3146, 3147, 3148/1, 3148/2, 3149, 3150, 3151, 3152, 3153, 3154, 3155, 3156/1, 3156/2, 3158, 3159, 3160/1, 3160/2, 3161, 3163, 3164, 3165, 3166, 3167/1, 3167/2, 3168, 3169, 3170, 3171, 3172/1, 3172/2, 3172/3, 3172/4, 3176, 3177, 3178, 3179, 3180, 3181, 3182, 3183, 3184, 3185, 3186, 3187, 3188, 3189, 3190, 3191, 3192, 3193, 3194, 3300, 3301, 3302, 3303, 3304, 3305, 3306, 3307, 3308, 3309, 3310, 3311, 3312, 3313, 3314, 3315, 3316, 3317, 3318, 3319, 3320, 3321, 3322, 3323, 3324, 3325, 3326, 3327, 3328, 3329, 3330, 3331, 3332, 3333, 3334, 3381/2, 3381/3, 3453, 3454, 3455, 3456/1, 3456/2, 3457, 3458, 3459, 3460, 3461, 3462, 3463, 3464, 3465, 3466, 3467, 3468, 3469, 3470/1, 3470/2, 3470/3, 3472/1, 3472/2, 3473, 3474, 3475/1, 3475/2, 3476/1, 3476/2, 3477, 3478, 3479, 3480, 3481, 3482, 3483, 3484, 3485, 3486, 3487, 3488, 3489, 3490, 3491, 3492, 3493/1, 3493/2, 3494/1, 3494/2, 3495, 3496, 3497, 3498, 3499, 3500, 3501, 3502/1, 3502/2, 3503, 3504, 3505, 3506, 3507, 3508, 3509, 3510, 3511, 3512, 3513, 3514, 3515, 3516, 3522, 3525, 3526, 3530, 3531, 3532, 3533/1, 3533/2, 3534, 3535, 3536, 3537, 3538, 3539, 3540, 3541, 3542, 3543, 3544, 3545, 3546, 3547, 3548/1, 3548/2, 3549/1, 3549/2, 3550, 3551, 3552, 3553, 3554/1, 3554/2, 3555, 3556, 3556/7, 3558, 3559, 3560, 3561, 3562, 3563, 3564, 3565, 3566, 3567, 3568/1, 3568/2, 3569, 3570, 3571, 3573, 3574, 3575, 3576, 3577, 3578, 3579, 3580/1, 3580/2, 3581, 3582, 3583, 3584, 3585, 3586, 3587, 3589, 3590, 3593, 3594, 3596, 3599, 3600, 3601, 3602, 3603, 3633, 3634, 3636, 3637, 3645, 3646, 3647, 3648, 3649, 3655, 3656, 3658, 3666, 3684, 3685, 3686, 3689, 3690, 3691, 3692/1, 3692/2, 3693/1, 3693/2, 3694/1, 3694/2, 3695, 3696, 3697, 3698, 3699, 3701, 3702, 3704, 3705, 3706, 3707, 3708, 3709, 3710, 3711, 3712, 3713, 3714, 3716, 3717/1, 3717/2, 3718/1, 3718/2, 3718/3, 3718/4, 3718/5, 3718/6, 3718/7, 3718/8, 3719/1, 3719/2, 3719/3, 3720, 3721/1, 3721/2, 3721/3, 3721/4, 3722, 3723, 3724, 3725/1, 3725/2, 3726, 3727, 3728, 3729/1, 3729/2, 3730, 3731, 3732, 3733, 3736, 3737/1, 3737/2, 3737/3, 3738, 3739, 3740/1, 3740/2, 3741, 3742, 3743, 3744/1, 3744/2, 3744/3, 3744/5, 3749/2, 3750/1, 3751, 3752, 3753, 3754/1, 3755, 3756/1, 3756/2, 3756/3, 3757, 3758, 3759, 3760, 3761, 3762, 3763/1, 3763/2, 3763/3, 3763/4, 3763/5, 3764/1, 3764/2, 3764/3, 3764/4, 3764/5, 3764/6, 3764/7, 3764/8, 3765/1, 3765/2, 3766/1, 3766/2, 3766/3, 3768, 3769/1, 3769/2, 3770, 3771, 3773/1, 3773/2, 3774/1, 3774/2, 3775/1, 3775/2, 3776, 3777, 3779, 3780/1, 3780/2, 3781/1, 3781/2, 3783/1, 3783/2, 3785, 3786/1, 3786/2, 3786/3, 3787/1, 3788, 3789, 3790, 3791, 3792/1, 3792/2, 3793/1, 3793/2, 3794/1, 3794/2, 3796/1, 3796/2, 3799/1, 3799/2, 3800/1, 3800/2, 3800/4, 3800/6, 3801/1, 3801/2, 3801/3, 3801/4, 3801/5, 3802/1, 3802/2, 3802/3, 3803, 3804, 3805/1, 3805/1, 3805/2, 3806/1, 3806/2, 3807, 3808/1, 3808/2, 3809, 3812, 3813, 3814, 3815, 3816, 3817, 3820, 3821, 3822, 3823, 3824/1, 3824/3, 3824/4, 3825/1, 3825/2, 3826, 3827, 3828, 3829/1, 3829/2, 3830/1, 3830/2, 3831/1, 3831/2, 3832, 3833, 3834, 3835, 3836, 3837, 3838, 3839, 3840, 3841, 3842, 3843/1, 3843/2, 3844, 3845, 3846/1, 3846/2, 3847, 3853, 3854/1, 3854/2, 3855, 3856, 3857, 3858, 3859, 3860, 3861, 3862, 3863, 3864, 3865/2, 3866, 3867, 3868, 3869, 3870, 3871, 3872, 3873, 3875, 3876, 3877/1, 3877/2, 3879/3, 3879/4, 3881/2, 3887, 3888, 3892, 3893, 3894, 3895, 3896, 3897, 3898/1, 3898/2, 3899/1, 3899/2, 3900, 3901, 3902, 3903/2, 3903/3, 3903/4, 3904/1, 3904/2, 3905/1, 3905/2, 3906, 3907, 3908, 3909, 3910, 3911/1, 3911/2, 3911/3, 3912/1, 3912/2, 3912/3, 3912/4, 3915/1, 3915/2,

3915/3, 3915/4, 3915/5, 3916, 3917, 3918, 3921, 3922, 3923, 3924/1, 3924/2, 3924/3, 3924/4, 3925/1, 3925/4, 3926/1, 3927, 3928/1, 3928/2, 3929/1, 3929/2, 3930, 3931/1, 3932/1, 3932/2, 3932/3, 3933, 3934, 3935, 3936, 3937, 3938, 3939/1, 3939/2, 3940, 3941/1, 3941/2, 3941/3, 3942, 3945/1, 3945/2, 3946, 3947, 3948, 3949/1, 3949/2, 3950/1, 3950/2, 3951/1, 3951/2, 3951/3, 3952/1, 3952/2, 3953/1, 3953/2, 3954/1, 3954/2, 3955/1, 3956, 3957, 3958, 3959, 3960, 3961, 3962, 3963, 3964, 3965, 3966, 3967, 3968, 3969, 3970, 3971, 3972, 3973, 3974, 3975/1, 3975/2, 3976, 3977, 3978, 3980, 3981, 3982/1, 3982/2, 3983/1, 3983/2, 3984/4, 3984/5, 3985/6, 3985/7, 3988/3, 3991/1, 3991/2, 3991/3, 3992, 3993/1, 3993/2, 3994, 3995, 3996, 3998, 3992/2, 4000/3, 4001/1, 4001/3, 4001/4, 4001/5, 4002/1, 4002/2, 4002/3, 4003/1, 4003/2, 4004, 4005, 4006, 4007, 4008, 4009, 4010/1, 4010/2, 4010/3, 4010/4, 4010/5, 4011, 4012, 4013, 4014, 4015, 4016, 4017, 4018, 4019, 4020, 4021/1, 4021/2, 4021/3, 4021/4, 4022, 4023, 4024, 4025, 4026, 4027/1, 4027/2, 4027/3, 4027/4, 4027/5, 4027/6, 4027/7, 4028/1, 4028/2, 4029/1, 4029/5, 4029/6, 4030/1, 4030/2, 4031/1, 4031/2, 4031/3, 4031/4, 4031/5, 4031/6, 4032, 4036, 4037, 4038/1, 4038/2, 4038/3, 4039, 4040/1, 4040/2, 4041, 4042, 4043, 4044, 4045/1, 4045/2, 4046, 4047/1, 4047/2, 4047/3, 4047/4, 4047/5, 4048, 4049, 4050/1, 4050/2, 4051, 4052/1, 4052/2, 4053/1, 4053/3, 4054/1, 4054/2, 4054/3, 4054/4, 4055, 4056, 4057, 4058/1, 4058/3, 4061, 4062, 4063, 4064, 4065, 4066, 4067, 4068/1, 4068/2, 4068/3, 4068/4, 4068/5, 4069, 4070, 4071, 4072, 4073, 4074, 4075, 4076, 4077/1, 4077/2, 4078/1, 4078/2, 4079/1, 4079/2, 4079/3, 4079/4, 4080/1, 4080/2, 4081, 4082, 4083, 4084/1, 4084/2, 4084/3, 4084/4, 4084/5, 4084/6, 4084/7, 4084/8, 4084/9, 4084/10, 4085/1, 4085/2, 4085/3, 4085/4, 4085/6, 4086, 4087, 4088, 4089, 4090, 4091, 4092, 4093, 4094, 4095/1, 4095/2, 4095/3, 4095/4, 4095/5, 4095/6, 4095/7, 4095/8, 4095/9, 4095/10, 4096/1, 4096/2, 4097, 4098, 4099, 4100, 4101, 4102, 4103, 4104, 4105, 4106, 4107/1, 4107/2, 4107/3, 4107/4, 4107/5, 4107/6, 4109, 4110/1, 4110/2, 4110/5, 4110/6, 4110/7, 4115, 4116, 4120, 4121, 4123, 4147, 4148, 4149/1, 4149/2, 4150, 4161, 4163/1, 4163/2, 4164, 4165, 4166, 4167, 4168/1, 4168/2, 4169/1, 4169/2, 4170, 4171/1, 4171/2, 4172, 4173, 4174, 4175, 4176, 4177, 4178, 4183, 4211, 4232, 4233, 4234/1, 4234/2, 4234/3, 4235/1, 4235/3, 4235/4, 4235/5, 4235/6, 4236/1, 4236/2, 4236/3, 4237/1, 4237/2, 4237/3, 4238/1, 4238/2, 4239, 4240, 4241/1, 4241/2, 4242/1, 4242/2, 4243/1, 4243/2, 4243/3, 4243/4, 4243/5, 4243/6, 4243/7, 4243/8, 4243/9, 4243/10, 4243/11, 4243/12, 4244, 4245, 4246, 4247, 4248, 4249, 4250, 4251, 4252, 4253, 4254, 4255/1, 4255/2, 4256, 4257, 4258, 4259, 4260, 4261, 4262, 4264, 4265, 4266, 4267/1, 4267/2, 4268, 4269, 4270, 4271/1, 4271/2, 4271/3, 4272, 4273, 4275/1, 4275/2, 4276, 4278/2, 4278/3, 4278/4, 4278/7, 4278/8, 4278/9, 4373, 4374, 4375, 4376, 4377, 4378, 4379, 4380, 4381, 4382, 4383, 4384, 4385, 4386, 4387, 4388, 4389, 4390, 4391, 4392, 4393, 4394, 4395, 4396, 4397, 4398, 4399, 4400, 4401, 4402, 4403, 4404, 4405, 4406, 4407, 4408, 4409, 4410, 4411, 4412, 4413, 4414, 4415, 4416, 4417, 4418, 4419, 4420, 4421, 4422, 4423, 4424, 4425, 4426, 4427, 4428, 4429, 4430, 4431, 4432, 4433, 4434, 4435/1, 4435/2, 4436, 4437, 4438, 4439, 4440, 4441, 4442, 4443, 4444, 4445, 4446/1, 4446/2, 4447, 4448, 4449, 4450, 4451, 4452, 4453, 4454, 4455, 4456, 4457, 4458, 4459/1, 4459/2, 4460, 4461, 4462, 4463/1, 4463/2, 4463/3, 4463/4, 4464, 4465, 4466, 4467, 4468, 4469, 4470, 4471, 4472, 4473, 4474, 4475, 4476, 4477, 4478, 4479, 4480, 4481, 4482, 4483, 4484, 4485, 4486, 4487, 4488, 4489, 4490, 4491, 4492, 4493, 4494, 4495, 4496, 4497, 4498, 4499, 4500, 4502, 4503, 4504, 4505, 4506, 4507, 4508, 4509, 4510, 4511, 4512, 4513, 4514/1, 4514/2, 4515/2, 4515/2, 4516, 4517/1, 4517/2, 4518, 4519/1, 4519/2, 4520, 4521, 4522, 4523, 4524, 4525, 4526, 4527, 4528, 4529/1, 4529/2, 4529/3, 4529/4, 4529/5, 4529/6, 4529/7, 4530, 4531, 4532, 4533, 4534, 4535, 4536, 4537, 4538, 4539, 4540/1, 4540/2, 4541, 4640, 4641, 4642/1, 4642/2, 4643, 4645, 4646, 4647, 4648, 4649, 4650, 4651, 4652, 4653, 4654, 4655, 4656, 4657, 4658, 4659/1, 4659/2, 4660, 4661/1, 4661/2, 4661/3, 4661/4, 4661/5, 4662, 4663, 4664, 4665, 4666, 4667, 4668, 4688/1, 4688/2, 4689/1, 4689/2, 4689/3, 4689/4, 4689/5, 4691, 4692, 4693, 4694/1, 4694/2, 4694/3, 4695, 4696, 4697, 4698/1, 4698/2, 4698/3, 4698/4, 4698/5, 4699/1, 4699/2, 4699/3, 4699/4, 4699/5, 4701, 4702, 4703, 4704/1, 4704/2, 4705, 4706, 4707/1, 4707/2, 4708, 4709, 4710, 4711, 4712, 4713, 4714, 4715/1, 4715/2, 4716, 4717, 4718, 4719, 4720, 4721, 4722, 4723, 4724, 4725, 4726, 4727, 4728, 4729, 4730, 4731, 4732, 4733, 4734, 4735, 4736, 4737/1,

4737/2, 4738/1, 4738/2, 4739, 4740, 4741, 4742, 4743, 4744/1, 4744/2, 4745, 4746, 4747/1, 4747/2, 4748, 4749/1, 4749/2, 4749/3, 4750/1, 4750/2, 4750/3, 4751/2, 4751/3, 4753, 4755, 4757, 4758, 4759, 4760, 4764/2, 4764/3, 4765, 4766/1, 4766/2, 4763/3, 4763/4, 4767/1, 4767/2, 4768/1, 4768/2, 4769/1, 4769/2, 4770/2, 4770/3, 4771/2, 4771/3, 4772/2, 4780, 4781/1, 4781/2, 4782, 4783, 4784, 4785, 4786/1, 4786/2, 4787/1, 4787/2, 4789, 4791, 4792, 4793, 4795, 4796/1, 4796/2, 4797, 4798, 4799, 4816, 4817, 4818, 4819, 4842/2, 4843/2, 4844/2, 4845/2, 4846/2, 4847/2, 4848/2, 4849/2, 4850/2, 4850/3, 4851/2, 4851/3, 4854/1, 4854/3, 4855/2, 4856/2, 4857/2, 4859/2, 4860, 4861/2, 4863, 4864/2, 4864/2, 4868/2, 4869/3, 4870/2, 4871/2, 4872/2, 4874/2, 4873, 4961, 4964, 4965, 5050/2, 5052/2, 5055/2, 5056/2, 5063/2, 5064/2, 5074/2, 5080, 5081, 5162, 5163, 5164, 5165, 5166, 5167, 5168, 5169, 5170, 5171, 5172, 5173, 5174, 5175, 5176, 5177, 5178, 5179, 5180, 5181, 5182, 5183, 5184, 5185, 5186, 5187, 5188, 5189, 5190, 5191, 5192, 5193, 5194, 5195, 5196, 5197, 5198, 5199, 5200, 5201, 5202, 5203, 5204, 5205, 5206, 5207, 5208, 5209, 5210, 5211, 5213, 5214/1, 5214/2, 5215, 5216, 5217, 5218, 5219, 5220, 5221, 5222, 5223, 5224/1, 5224/2, 5224/3, 5225, 5226/1, 5226/2, 5227, 5228, 5229, 5230, 5231, 5232, 5233, 5234, 5235, 5236, 5237, 5238, 5239, 5240/1, 5240/2, 5241, 5242, 5243, 5244, 5245, 5246, 5261, 5262/1, 5262/2, 5263, 5344, 5345, 5346, 5358, 5359, 5360, 5657, 5658, 5667/1, 5667/2, 5668, 5669, 5670/1, 5670/2, 5670/3, 5711, 5712, 5713/2, 5713/4, 5713/5, 5713/6, 5713/8, 5713/9, 5713/10, 5715, 5716, 5717, 5718/1, 5718/2, 5718/3, 5718/4, 5718/5, 5718/6, 5719, 5720, 5721/1, 5721/2, 5721/3, 5722/1, 5722/2, 5726, 5727, 5728/1, 5728/2, 5729, 5730, 5731, 5758, 5759, 5760, 5761/1, 5761/2, 5762, 5763, 5764, 5765/1, 5765/2, 5766, 5767, 5773/1, 5773/2, 5774/2, 5775/1, 5775/2, 5776/1, 5776/2, 5777, 5778, 5779, 5780, 5781, 5782, 5783, 6107/1, 6107/2, 6107/3, 6107/4, 6107/5, 6108/1, 6108/2, 6109, 6110, 6111, 6112, 6113, 6114, 6115, 6116, 6117, 6118, 6119, 6120, 6121, 6122, 6123, 6124, 6125, 6126, 6127, 6128, 6129, 6130, 6131, 6132, 6133, 6134/1, 6134/2, 6134/3, 6134/4, 6134/5, 6134/6, 6134/7, 6134/8, 6134/9, 6134/10, 6135/1, 6135/2, 6135/3, 6135/4, 6135/5, 6135/6, 6136/1, 6136/3, 6136/4, 6139/1, 6139/2, 6139/4, 6139/5, 6139/6, 6139/7, 6139/8, 6139/10, 6139/11, 6140/5, 6140/6, 6141/2, 6144/2, 6145/1, 6146/1, 6146/2, 6164, 6167, 6183, 6190/2, 6190/4, 6191/2, 6191/3, 6191/4, 6191/5, 6191/6, 6191/7, 6191/8, 6191/9, 6191/10, 6191/11, 6191/12, 6191/13, 6191/16, 6191/19, 6191/22, 6191/23, 6191/24, 6192, 6198.

Делови катастарских парцела број: 1240, 1252, 1253/1, 1288, 1290, 1432, 1433, 1738, 1741, 1742, 1744, 1746, 1747, 1748, 1750, 1751, 1752, 1753, 1756, 1757, 1760, 1761, 1762, 1763/2, 1764, 1765, 1766, 1767, 1777/2, 1778, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1788, 1789, 1824/2, 1826, 1827, 1828, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1888, 1889, 1890, 1895, 1896, 1897, 1898, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1914, 1921, 1934, 1935, 1937, 1938, 1941, 1942, 1946, 1947, 1948, 1956, 3173, 3174, 3175, 3196/1, 3202, 3203, 3204, 3211, 3212, 3213, 3213, 3214, 3215, 3216, 3226, 3227, 3228, 3232, 3264, 3278, 3279, 3288/1, 3288/2, 3289, 3292, 3293, 3293, 3294, 3295, 3296, 3297, 3298, 3299, 3335, 3336, 3337, 3382, 3523, 3524, 3527, 3639, 3641, 3657, 3665/1, 3665/2, 3734, 3735, 3744/4, 3745, 3746, 3748/2, 3748/3, 3749/1, 3749/3, 4113, 4114, 4158/2, 4159, 4160, 4162, 4179, 4180, 4181, 4182, 4184, 4205, 4206, 4207, 4208, 4210, 4231, 4263, 4278/1, 4683, 4684, 4685, 4686, 4687, 4761, 4788, 4802, 4803, 4923, 4933, 4934, 4935, 4936, 4954, 4955, 4956, 4957, 4958, 4959, 4960, 5075/2, 5613, 5648, 5659, 5656, 5660, 5663, 6154, 6156, 6165, 6166, 6187, 6191/1, 6172, 6176, 6177, 6178, 6182, 6190/3, 6191/1, 6191/14, 6191/15, 6191/17, 6191/18, 6191/20, 6191/21, 6180, 6181, 6182, 6185, 6195.

К.О. Тасковићи

Целе катастарске парцеле број: 8566, 8567, 8570/1, 8570/2, 8571/1, 8571/2, 8572/1, 8572/2, 8573/1, 8573/2, 8574/1, 8574/2, 8575, 8576, 8577, 8578, 8579, 8580, 8581, 8582, 8583, 8584, 8586, 8587, 8588, 8589, 8590, 8591, 8592, 8593, 8594/1, 8594/2, 8595/1, 8595/2, 8596/1, 8596/2, 8596/3, 8596/4, 8596/5, 8597/1, 8597/2, 8598, 8599/1, 8599/2, 8599/3, 8600, 8601, 8602/1, 8602/2, 8603/1, 8603/2, 8604/1, 8604/2, 8605, 8606, 8607, 8608, 8609, 8610, 8611, 8612, 8613, 8614,

8615, 8616, 8617, 8618/1, 8618/2, 8619/1, 8619/2, 8620/1, 8620/2, 8621/1, 8621/2, 8622/1, 8622/2, 8623/1, 8623/2, 8624/1, 8624/2, 8624/3, 8624/4, 8624/5, 8730, 8731, 8732/1, 8732/2, 8733.

Делови катастарских парцела број: 8568/1, 8569/1, 8569/2, 8625, 8626/1, 8734/1, 8734/2, 8737, 8738, 8739, 8740, 8741, 8742, 8746, 8747, 9663, 9698.

К.О. Копривница

Целе катастарске парцеле број: 5616/1, 5616/2, 5617, 5618, 5619, 5620, 5621, 5622, 5623, 5624/1, 5624/2, 5624/3, 5624/4, 5624/5, 5625, 5626/1, 5626/2, 5627, 5628, 5629, 5630, 5634, 5635, 5636, 5637, 5638, 5639, 5640, 5641, 5643, 5644, 5689, 5690, 5691, 5692, 5693, 5694, 5695, 5696, 5697, 5698, 5699, 5700, 5701, 5702, 5703, 5704, 5705/1, 5705/2.

Делови катастарских парцела број: 5642, 5653, 5657, 5680, 5681, 5683, 5684, 5685, 5686, 5705/3, 7742.

К.О. Јагличје

Целе катастарске парцеле број: 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037/1, 2037/2, 2039.

Делови катастарских парцела број: 2022, 2029, 2030, 2038.

К.О. Марина Кутина

Целе катастарске парцеле број: 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183/1, 183/2, 184, 185.

К.О. Чагровац

Целе катастарске парцеле број: 7338.

Граница Плана је приказана на свим графичким прилозима, а у случају неподударности описа и графике, меродавна је ситуација са графичког прилога бр.1. Граница плана на ДКП-у.

4. Постојећа намена простора и начин коришћења земљишта

Простор за који се раде Измене и допуне Плана генералне регулације насеља Гацин Хан чини само насеље и околина. Простор ван насеља је доста изграђен неплански чак и ван задатих граница важећег Плана генералне регулације насеља Гацин Хан ("Службени лист Града Ниша", бр. 69/12). Постоји већи број изграђених енклава у подручјима ван граница постојећег Плана генералне регулације насеља Гацин Хан ("Службени лист Града Ниша", бр. 69/12) са наменом породично становање или викенд становање, али се у северном делу на правцу пута према петљи Брестовац (пут Ниш-Лесковац) интензивира изградња породичних кућа са пословањем.

5. Извод из плана вишег реда

Просторни план општине Гацин Хан до 2025. године („Службени лист Града Ниша“, бр.34/12.)

1.3.4. ОРГАНИЗАЦИЈА ЈАВНИХ СЛУЖБИ

Сви изграђени објекти јавних служби се задржавају.

1.4.2. ИНДУСТРИЈА И РАДНЕ ЗОНЕ

Основна планска оријентација у просторној организацији индустрије заснива се на моделу усмереног полицентричног развоја и размештаја активности. Просторна организација индустрије биће базирана на развојно-просторним погодностима, реалној сировинској

основи, кадровском потенцијалу и постојећим капацитетима којима предстоји структурна трансформација уз веома строге мере заштите животне средине.

Развој малих и средњих предузећа усмерава се на гране директно ослободене на пољопривреду у подручјима која својим природно-техничким потенцијалима гарантују развој производње.

1.5. ПРОСТОРНИ РАЗВОЈ ТУРИЗМА, ОРГАНИЗАЦИЈА И УРЕЂЕЊЕ ТУРИСТИЧКИХ И РЕКРЕАТИВНИХ ПРОСТОРА

Аква-туризам развијаће се на Кутинској реци.

Спортски туризам одвијаће се путем летњих спортских активности (кошарка, одбојка, тенис, мали фудбал, вожња бицикла, јахање, пешачке-тренинг туре на уређеним стазама и видиковцима), као и екстремних спортских активности (бициклистички крос, параглајдинг, спортско летење, пењање и др.) Развој спортског туризма подржан је изградњом путева и туристичких стаза до Суве планине и Селичевце.

2.2.4 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

А) СТАМБЕНА ЗОНА

Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планским документом, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У овој зони могућа је изградња стамбених објеката.

Као компатибилне намене у стамбеној зони могуће су делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, објекти у функцији туризма у сеоском домаћинству, објекти јавних служби (образовање, здравство, социјална заштита, дечија заштита, култура), верски објекти, економски објекти.

Б) СТАМБЕНА ЗОНА ЗА ПОВРЕМЕНО СТАНОВАЊЕ

Могућа је изградња стамбених објеката.

Као компатибилне намене у стамбеној зони за повремено становање могуће су делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, објекти у функцији туризма у сеоском домаћинству, објекти јавних служби (образовање, здравство, социјална заштита, дечија заштита, култура), верски објекти, економски објекти.

Г) ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

У овој зони могу се градити објекти у функцији јавних служби (образовање, здравство, социјална заштита, дечија заштита, спорт, култура, управа и државни органи, школе у природи, мултифункционални центри).

Д) РАДНА ЗОНА

Д1) ОБЈЕКТИ ПРОИЗВОДНИХ И КОМЕРЦИЈАЛНИХ ДЕЛАТНОСТИ

Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планским документом, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Основна намена: индустријска, занатска и мануфактурна производња.

Допунска намена: складишта и стоваришта.

Д2) ПОЉОПРИВРЕДНИ КОМПЛЕКСИ

Основна намена: прерада и складиштење пољопривредних производа и воћа, производња хране и сточне хране.

Допунска намена: сервиси, складиштење и друге производне делатности које не угрожавају здравље људи и животну средину.

6. Подлоге за израду плана

За израду плана Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гацин Хан користи се ажурна катастарско - топографска подлога у дигиталном облику Р=1:1000.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Површина Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гацин Хан је 231ha 82a 21m².

Развој општине Гацин Хан је сконцентрисан дуж Кутинске реке која простор дели на две природне целине. Зато површину Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гацин Хан посматрамо као две просторне целине - ИСТОК и ЗАПАД које су просторно одређене речним током Кутинске реке.

У обе целине су заступљени простори за грађевинско земљиште, заштитно зеленило и водно земљиште. Просторне целине су подељене на пет просторних зона. Целина ИСТОК је подељена на просторну зону А, просторну зону Б и просторну зону В, а просторна целина ЗАПАД је мања и подељена је на просторну зону Г и просторну зону Д, што се може видети на графичком прилогу бр.3. Подела на карактеристичне целине и зоне.

У целини Исток је просторна зона А која је старо урбано језгро Гациног Хана. Она је просторно прва на путном правцу из Ниша. Ту је сконцентрисан већи део градских функција: зграда Општине и остале градске функције, образовање (основна школа „Витко и Света“), дечија заштита – вртић, јавна библиотека "Бранко Миљковић", дом здравља, ветеринарска станица, зграда ЕПС-а, зелена пијаца, међуградска аутобуска станица, градски спортски центар и две радне зоне: радна зона - север и радна зона – центар и различити типови становања.

Други део целине Исток је просторна зона Б која чини источни део Гациног Хана (пут према Копривници). Ту је градско гробље и различити типови становања.

Трећи део целине Исток је просторна зона В која је у јужном делу Гациног Хана (пут према Бабушници). Ту је заступљено породично становање и становање са пословањем. У јужном делу је радна зона – југ, која је делимично изграђена и ту су погони – фирме:

- **МД Траде доо**, делатност-производња бојлера, опреме и системе за централно грејање, климатизацију и вентилацију и слично;

- **Белкал Хан доо Гацин Хан**, делатност – експлоатација грађевинског и украсног камена калцита са прерадом;

- **Млинпекмилк доо**, делатност- млекарско-пекарска индустрија;

- **Пивара Сутон** која више није у функцији;

Остали део Радне зоне – југ је неизграђен.

У Целини Запад - просторна зона Г је западно од Кутинске реке у њеном јужном делу са планираним путним правцем за Лесковац. У овој зони је заступљено породично становање и становање са пословањем и Радна зона – запад.

У Целини Запад – у просторној зони Д је планиран нови део Гациног Хана (стамбена зона "Дубрава" - ново насеље западно од Кутинске реке, нови центар насеља "Дубрава", основна школа, дечија заштита – вртић и породично становање и вишепородично становање). Поред Кутинске реке је простор за развој туризма: Купалишни комплекс и Хотели. У зони Д је и постојећа фазанерија за ловачка друштва и организације.

Површине у планском обухвату су дефинисане као грађевинско земљиште, заштитно зеленило и водно земљиште.

Цела површина Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан је грађевинско подручје подељено на:

I/	Заштитно зеленило је површине	32 42 26 м ²
II/	Водно земљиште је површине	11 75 60 м ²
III/	Грађевинско земљиште је површине	187 64 35 м ²
	А/ површине јавне намене	37 89 90 м ²
	Б/ површине остале намене	147 74 45 м ²

Биланс намене површина:

	Измена и допуна Плана	231ha 82a 21м ²	100%
I	заштитно зеленило	32 42 26	13,99
II	водно земљиште	11 75 60	5,07
III	грађевинско земљиште	187 64 35	80,94
	А/ Површине јавне намене	37 89 90	16,35
	1 саобраћајне површине	21 74 03	9,38
	2 јавни паркинг	69 76	0,31
	3 објекти јавне намене	05 64 07	2,43
	а/ површине за објекте државне управе и локалне самоуправе	73 97	0,32
	б/ образовање	94 22	0,41
	в/ дечија заштита - вртић	47 31	0,20
	г/ култура	38 06	0,16
	д/ здравствена заштита	48 73	0,21
	ђ/ социјална заштита	24 56	0,11
	е/ социјално становање	07 19	0,03
	ж/ фазанерија	01 85 62	0,80
	з/ пошта	01 27	0,005
	и/ ЕПС	13 01	0,06
	ј/ трафостаница	20 88	0,09
	к/ ветеринарска станица	09 25	0,04
	4 комуналне функције	05 98 44	2,58
	а/ пијаца	34 40	0,15
	б/ гробље	04 12 19	1,78
	в/ аутобуска станица	30 01	0,13
	г/ резервоар	61 52	0,27
	ђ/ остале комуналне делатности	31 22	0,13
	5 спортски центар	03 83 60	1,65
	Б/ Површине остале намене	149 74 45	64,59
	1 Становање	114 04 93	49,19
	1) породично становање	94 92 61	40,95
	2) становање са пословањем	14 08 20	6,00
	3) вишепородично становање	03 79 10	1,64
	4) повремено (викенд) становање	01 69 42	0,72

2	Пословање	28 28 64	12,20
	1) радна зона „Север“	11 76 17	5,07
	2) радна зона „Југ“	12 52 14	5,40
	3) радна зона „Запад“	02 04 66	0,88
	4) радна зона „Центар“	01 82 01	0,79
	5) бензинска пумпа	13 66	0,06
3	Спорт и рекреација	05 02 87	2,17
4	Туризам	01 87 10	0,81
	1) купалишни комплекс	87 29	0,38
	2) хотелски комплекс	99 81	0,43
5	Верски објекти	50 91	0,22

I/ Заштитно зеленило

Површине под заштитним зеленилом се јављају у оквиру планских површина као приобално зеленило, заштитно зеленило инфраструктурних коридора и простора. То су зазелењене површине уз Кутинску реку и Чагровачку реку, површине око стамбених групација, или дуж инфраструктурних коридора као линијски заштитни појас.

Озелењене површине уз Кутинску реку и Чагровачку реку треба искористити по целој дужини за развој рекреативних простора становништва свих узраста. Правити стазе за вожњу бицикла, стазе за ролере, трчање, пешачење и слично. Такође је потребно дуж ових рекреативних стаза, где је могуће поставити и урбани мобилијар (клупе за седење, корпе за отпатке, путоказе и обавештења) и остале површине означене као заштитно зеленило озеленити ниском травом и полеглим грмастим растињем ради стабилизације терена, али уз обавезу општинске управе да се исте редовно одржавају и не дозволи ширење корова и развоја негативних утицаја на околна насеља. Уколико су површине под заштитним зеленилом на већим површинама пожељно је да буду пошумљене ако је земљиште деградирано или су то ерозивни предели и сл. Такође уколико је земљиште испод VI катастарске класе вршити засаде аутохтоним врстама лишћара и одговарајућим врстама четинара.

II/ Водно земљиште

Водно земљиште је обрађено кроз део УРЕЂЕЊЕ ВОДОТОКОВА у оквиру правила грађена и уређења инфраструктуре - водовод и канализација где су одређене мере забране радњи на водном земљишту.

На водном земљишту дозвољава се изградња:

- објеката у функцији водопривреде за очување и одржавање отворених водотокова;
- купалишта, обнављање воденица;
- објеката инфраструктуре;
- објеката у функцији туризма и рекреације;
- пратеће инфраструктуре.

За изградњу наведених објеката неопходни су претходни водни услови.

III/ Грађевинско земљиште

У Изменама и допунама Плана генералне регулације насеља Гацин Хан грађевинско подручје се шири. Повећање површине грађевинског подручја основног плана се врши због новонасталих ситуација на терену - новоизграђених објеката сконцетрисаних око саобраћајних праваца који су такође без планског основа.

1. Грађевинско земљиште јавне намене

Грађевинско земљиште јавне намене обухвата земљиште планирано за све категорије саобраћајница, јавне паркинге и парцеле-просторе за објекте јавне намене.

Попис катастарских парцела за објекте и површине јавне намене:

К.О. Гацин Хан

Целе катастарске парцеле број: 1923, 2895, 2896, 2897/2, 2900, 2901/1, 2901/2, 2901/3, 2940/2, 2941/2, 3666, 3684, 3685, 3686, 2783/1, 3783/2, 3812, 3813, 3815, 3816, 3817, 3824/1, 3824/4, 3825/1, 3825/2, 3826, 3827, 3828, 3842, 3846/1, 3846/2, 3847, 3853, 3854/1, 3854/2, 3856, 3857, 3858, 3859, 3860, 3861, 3862, 3863, 3864, 3865/2, 3866, 3867, 3868, 3869, 3873, 3879/4, 3928/1, 3983/2, 3984/5, 3984/6, 3988/3, 3991/1, 3991/2, 3994, 3995, 3996, 3998, 3999/2, 4000/3, 4001/1, 4001/4, 4001/5, 4002/1, 4002/3, 4003/1, 4510, 4539, 5657, 5658, 6107/1, 6107/2, 6107/3, 6110, 6111, 6112, 6190/4.

Делови катастарских парцела број: 1918, 1919, 1920, 2751, 2752/1, 2752/2, 2753, 2754, 2755, 2756, 2785, 2786, 2795, 2796, 2797, 2798, 2799, 2894/1, 2897/1, 2898, 2899, 2902, 2935, 2940/1, 2941/1, 2942, 2943, 2944, 2945, 3655, 3656, 3657, 3658, 3665/1, 3665/2, 3689, 3690, 3814, 3823, 3824/3, 3829/1, 3829/2, 3836, 3839, 3840, 3841, 3843/1, 3844, 3845, 3855, 3879/3, 3881/2, 3934, 3935, 3954/2, 3956, 3983/1, 3984/4, 3984/7, 3991/3, 3992, 3993/1, 3993/2, 4001/3, 4002/2, 4003/2, 4004, 4538, 4961, 4964, 5648, 5656, 5659, 5660, 6109, 6167, 6190/3, 6191/3.

Катастарске парцеле за саобраћајнице:

К.О. Тасковићи

Целе катастарске парцеле број: 8600, 8601.

Делови катастарских парцела: 8599/1, 8599/2, 8602/1, 8602/2, 8603/1, 8604/1, 8605, 8606, 8607, 8608, 8609, 8610, 8611, 8612, 8613, 8616, 8617, 8618/2, 8730, 8731, 8732/1, 8733, 8746, 9663, 9698.

К.О. Јагличије

Делови катастарских парцела: 2036, 2037/1, 2037/2, 2038.

К.О. Копривница

Делови катастарских парцела: 5616/1, 5617, 5618, 5619, 5620, 5621, 5623, 5624/1, 5624/3, 5624/4, 5624/5, 5625, 5626/1, 5626/2, 5627, 5628, 5629, 5653, 5657, 5658, 5680, 5681, 5683, 5684, 5685, 5686, 5689, 5690, 5691, 5692, 5693, 5694, 5695, 5696, 5697, 5701, 5702, 5703, 5705/1, 5705/2, 5705/3, 7742.

К.О. Чагровац

Делови катастарских парцела: 7338.

К.О. Гацин Хан

Целе катастарске парцеле број: 2741/2, 2768/2, 2777, 2779/2, 2783/3, 3902, 6165, 6198.

Делови катастарских парцела: 1265, 1266, 1280, 1282, 1283, 1290, 1298, 1432, 1433, 1591/1, 1591/2, 1592/1, 1592/2, 1593/1, 1593/2, 1594/1, 1594/2, 1595/1, 1595/2, 1596/1, 1596/2, 1597, 1600/2, 1601/2, 1602, 1603/1, 1603/2, 1604/1, 1604/2, 1605/1, 1605/2, 1606/1, 1606/2, 1607, 1609, 1610, 1613, 1614, 1615, 1616/2, 1617/2, 1618, 1620/2, 1621/2, 1623/2, 1626/4, 1626/5, 1626/6, 1627/1, 1627/2, 1628, 1631/2, 1632, 1635, 1636/1, 1636/3, 1636/2, 1644, 1646, 1647, 1648, 1650, 1651/1, 1651/2, 1652/1, 1652/2, 1653/1, 1653/2, 1653/3, 1653/4, 1653/4, 1653/5, 1653/6, 1653/7, 1653/8, 1653/9, 1653/10, 1654, 1655, 1656/1, 1656/2, 1657/1, 1657/2, 1658/1,

1658/2, 1658/3, 1659/1, 1659/2, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668/1, 1668/2, 1669/1, 1669/2, 1670/1, 1670/2, 1671/1, 1671/2, 1672/1, 1672/2, 1675/1, 1675/2, 1676/1, 1676/2, 1677/1, 1677/2, 1678/1, 1679/1, 1673, 1680, 1681, 1682, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689/1, 1690, 1691, 1694, 1695, 1697/1, 1697/2, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1734, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1749, 1752, 1753, 1756, 1757, 1760, 1761, 1762, 1763/1, 1764, 1769, 1770, 1775, 1776, 1777/2, 1777/3, 1777/4, 1777/6, 1778, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1809, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815/1, 1815/3, 1815/5, 1821, 1822, 1824/2, 1825, 1826, 1827, 1828, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1888, 1889, 1890, 1895, 1896, 1897, 1911, 1912, 1914, 1918, 1919, 1920, 1921, 1934, 1935, 1937, 1938, 1941, 1942, 1946, 1947, 1948, 1956, 2644, 2656, 2676, 2677, 2680, 2682, 2683, 2684, 2685, 2687, 2688, 2690, 2691, 2692, 2693, 2696, 2697, 2698, 2699, 2700, 2701, 2702, 2703, 2704, 2709, 2712, 2713, 2715, 2716, 2717, 2718, 2720, 2723, 2724, 2725, 2726, 2727, 2729, 2730, 2731, 2732, 2733, 2734, 2735, 2736, 2737, 2738, 2739, 2740, 2741/1, 2742, 2744, 2745, 2746, 2749, 2750, 2751, 2752/1, 2752/2, 2753, 2754, 2755, 2756, 2757, 2758/1, 2758/2, 2758/4, 2758/5, 2759/4, 2759/5, 2760/1, 2760/2, 2760/3, 2760/3, 2760/4, 2760/5, 2760/6, 2760/7, 2760/8, 2761, 2762, 2764, 2765, 2766/1, 2766/2, 2768/8, 2768/11, 2768/12, 2769, 2770, 2771/1, 2771/2, 2774/1, 2774/2, 2774/3, 2774/4, 2775, 2776, 2778, 2779/1, 2780, 2781/2, 2781/3, 2783/1, 2783/2, 2783/4, 2783/5, 2783/6, 2784/1, 2784/2, 2784/3, 2784/4, 2784/5, 2784/6, 2784/8, 2793, 2794, 2795, 2796, 2797, 2798, 2799, 2800/1, 2800/2, 2803, 2804, 2805, 2808/1, 2808/3, 2820/1, 2820/2, 2820/3, 2820/4, 2820/5, 2820/6, 2821, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827, 2830, 2831, 2833, 2834, 2836, 2839, 2840/1, 2842, 2844, 2845, 2846, 2848, 2849, 2850, 2852, 2853/1, 2853/2, 2853/3, 2853/4, 2858, 2859, 2860, 2861/1, 2861/2, 2866, 2867, 2873, 2874, 2875/1, 2875/2, 2876, 2878, 2879, 2880/2, 2881, 2882/1, 2882/2, 2883, 2884, 2885/1, 2885/2, 2886/1, 2886/2, 2888, 2889/1, 2889/2, 2890, 2891, 2892/2, 2894/1, 2894/2, 2894/4, 2897/1, 2898, 2899, 2902, 2903, 2904, 2905, 2912, 2920/1, 2920/2, 2921, 2922/2, 2924/8, 2924/9, 2924/10, 2924/11, 2924/12, 2930/1, 2931/1, 2931/3, 2932/1, 2974/1, 2975/2, 2976/1, 2977/1, 2983/1, 2983/3, 2993, 2994, 2995, 2996, 2997, 2998, 2999, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3014, 3018/1, 3019, 3020, 3025, 3026, 3029, 3032, 3033, 3034, 3035, 3037, 3038, 3041, 3042, 3043, 3044, 3045/2, 3045/5, 3049, 3080, 3081, 3082, 3083, 3084/1, 3085/1, 3087, 3088, 3093/2, 3115, 3116, 3117, 3119, 3125, 3126/1, 3126/2, 3126/4, 3129, 3130, 3131/1, 3133/2, 3134, 3135/1, 3135/2, 3135/3, 3135/4, 3136, 3137, 3138, 3139, 3141, 3142, 3143, 3144, 3145, 3146, 3147, 3148/1, 3148/2, 3149, 3151, 3152, 3156/2, 3158, 3159, 3160/1, 3160/2, 3165, 3166, 3167/1, 3167/2, 3168, 3169, 3170, 3171, 3172/2, 3172/3, 3172/4, 3173, 3174, 3175, 3176, 3190, 3193, 3194, 3196/1, 3202, 3203, 3204, 3207, 3210/1, 3210/2, 3211, 3212, 3213, 3214, 3215, 3216, 3226, 3227, 3228, 3232, 3233, 3234, 3236, 3264, 3278, 3279, 3288/1, 3288/2, 3289, 3292, 3293, 3294, 3295, 3296, 3297, 3298, 3299, 3300, 3301, 3302, 3304, 3310, 3311, 3312, 3313, 3314, 3315, 3316, 3317, 3318, 3319, 3320, 3321, 3322, 3323, 3330, 3331, 3332, 3333, 3334, 3335, 3336, 3337, 3342, 3344, 3381/1, 3381/2, 3381/3, 3382, 3453, 3454, 3455, 3458, 3459, 3460, 3467, 3468, 3470/1, 3470/2, 3470/3, 3473, 3475/2, 3476/1, 3476/2, 3478, 3479, 3480, 3481, 3484, 3485, 3486, 3487, 3489, 3490, 3503, 3504, 3507, 3508, 3509, 3513, 3515, 3530, 3531, 3533/1, 3533/2, 3548/1, 3548/2, 3549/1, 3550, 3551, 3552, 3554/1, 3554/2, 3555, 3556, 3561, 3563, 3564, 3565, 3566, 3567, 3569, 3568/1, 3568/2, 3569, 3570, 3571, 3573, 3574, 3575, 3576, 3577, 3578, 3579, 3580/1, 3580/2, 3581, 3582, 3583, 3585, 3587, 3589, 3590, 3593, 3594, 3596, 3599, 3600, 3633, 3634, 3637, 3639, 3641, 3645, 3648, 3649, 3655, 3656, 3657, 3658, 3665/1, 3665/2, 3689, 3690, 3691, 3694/1, 3694/2, 3696, 3697, 3704, 3711, 3717/1, 3718/1, 3718/2, 3718/7, 3719/2, 3719/3, 3720, 3721/1, 3721/2, 3721/3, 3721/4, 3722, 3723, 3724, 3725/1, 3725/2, 3726, 3727, 3728, 3729/1, 3730, 3731, 3732, 3733, 3734, 3735, 3736, 3737/1, 3737/2, 3737/3, 3738, 3739, 3740/1, 3742, 3743, 3744/1, 3744/2, 3744/4, 3744/5, 3745, 3746, 3748/2, 3748/3, 3749/1, 3749/2, 3749/3, 3750/1, 3751, 3752, 3753, 3755, 3756/1, 3756/2, 3756/3, 3757, 3758, 3759, 3760, 3761, 3762, 3763/1, 3763/2, 3763/3, 3763/4, 3763/5, 3764/1, 3764/2,

3764/3, 3764/4, 3765/2, 3766/1, 3766/2, 3766/3, 3768, 3769/1, 3771, 3773/1, 3774/1, 3774/2, 3775/2, 3776, 3777, 3779, 3801/1, 3802/1, 3803, 3804, 3855, 3879/3, 3896, 3900, 3901, 3903/2, 3903/3, 3903/4, 3908, 3912/2, 3912/4, 3915/2, 3916, 3918, 3932/2, 3934, 3935, 3937, 3939/1, 3939/2, 3940, 3941/1, 3942, 3945/2, 3946, 3947, 3948, 3949/1, 3949/2, 3950/1, 3951/1, 3952/1, 3952/2, 3953/1, 3954/2, 3956, 3957, 3958, 3972, 3973, 3974, 3975/1, 3977, 3978, 3981, 3983/1, 3984/4, 4010/2, 4010/4, 4010/5, 4013, 4018, 4020, 4021/1, 4021/2, 4021/3, 4021/4, 4022, 4025, 4026, 4027/1, 4027/2, 4027/3, 4027/4, 4027/5, 4027/6, 4027/7, 4031/1, 4045/2, 4046, 4047/3, 4052/2, 4053/1, 4053/3, 4054/1, 4054/2, 4054/3, 4055, 4058/1, 4061, 4063, 4068/1, 4068/2, 4068/3, 4068/4, 4068/5, 4069, 4071, 4073, 4074, 4075, 4076, 4077/1, 4077/2, 4078/1, 4078/2, 4079/2, 4079/3, 4079/4, 4080/2, 4081, 4082, 4084/1, 4084/2, 4084/3, 4084/4, 4084/5, 4084/6, 4084/7, 4084/9, 4084/10, 4085/1, 4085/2, 4085/3, 4085/4, 4085/6, 4086, 4087, 4089, 4090, 4091, 4092, 4095/1, 4095/3, 4095/4, 4095/5, 4095/6, 4095/7, 4095/9, 4095/10, 4101, 4102, 4103, 4104, 4105, 4106, 4107/2, 4108, 4109, 4110/1, 4110/2, 4110/5, 4110/6, 4110/7, 4113, 4114, 4115, 4116, 4120, 4121, 4149/1, 4149/2, 4150, 4162, 4163/1, 4163/2, 4167, 4168/1, 4168/2, 4169/1, 4169/2, 4170, 4171/1, 4171/2, 4172, 4182, 4183, 4184, 4210, 4211, 4245, 4246, 4255/2, 4272, 4275/1, 4275/2, 4276, 4278/1, 4278/2, 4278/3, 4278/8, 4278/9, 4503, 4505, 4506, 4513, 4515/1, 4517/1, 4517/2, 4518, 4519/2, 4529/1, 4529/2, 4529/3, 4529/4, 4529/5, 4529/7, 4532, 4534, 4657, 4658, 4659/1, 4659/2, 4661/4, 4661/5, 4662, 4664, 4665, 4681, 4683, 4684, 4685, 4686, 4687, 4688/1, 4688/2, 4696, 4698/1, 4698/2, 4698/3, 4701, 4705, 4727, 4730, 4732, 4734, 4738/1, 4739, 4740, 4743, 4745, 4746, 4748, 4749/1, 4749/2, 4749/3, 4754, 4755, 4757, 4758, 4759, 4760, 4761, 4780, 4785, 4787/1, 4787/2, 4789, 4791, 4792, 4793, 4795, 4796/1, 4796/2, 4798, 4799, 4802, 4803, 4910, 4923, 4933, 4934, 4935, 4936, 4937, 4953, 4954, 4955, 4956, 4957, 4958, 4959, 4960, 4961, 4964, 4965, 4966, 4970, 4973, 4974, 5240/1, 5243, 5244, 5245, 5613, 5616/2, 5663, 5664, 5665, 5666, 5668, 5669, 5670/3, 5671, 5672, 5676, 5678, 5679, 5687, 5713/2, 5713/10, 5718/6, 5773/1, 5774/2, 5775/1, 5775/2, 5776/1, 6107/1, 6107/5, 6108/1, 6109, 6108/2, 6134/3, 6134/4, 6134/5, 6134/7, 6138, 6139/1, 6139/7, 6144/2, 6164, 6166, 6167, 6168, 6169, 6172, 6175, 6176, 6177, 6178, 6180, 6181, 6182, 6183, 6184, 6185, 6190/3, 6191/1, 6191/3, 6191/9, 6191/14, 6125, 6126, 7722.

1.1. Саобраћајне површине

1.1.1. Саобраћајнице

У обухвату Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан налази се део деонице **Државног пута ПА реда бр.224** Нишка Бања-Гаџин Хан-Боџинце и главна је саобраћајница у општини Гаџин Хан. Државни пут у обухвату Измена и допуна Плана је од стационаже км 14+375 до км 17+411. То је главна саобраћајна комуникација у насељу од које се рачва целокупна саобраћајна мрежа насеља.

Саобраћајно решење Измена и допуна Плана је урађено у складу са **Подацима у току Раног јаног увида** (број: 953-23868/20-1 од 14.12.2020.) и **Условима за израду планског документа** (број: 953-6362/22-1 од 01.04.2022.) које је издало Јавно предузеће „Путеви Србије“.

У односу на основни План генералне регулације насеља Гаџин Хан укинут је један прикључак на ДППА реда бр.224 на стационажи км15+676,10 а уведена су два нова прикључка и то на стационажи км 15+622,45 и км 15+851,06. Остали прикључци на ДП ПА реда бр.224 су задржани према основном Плану генералне регулације насеља Гаџин Хан („Службени лист Града Ниша“, бр.34/12).

Ширина коловоза ДП ПА реда бр.224 је 6,50м (2х3,25м) са издигнутим ивичњацима, а ширина тротоара је 1,50м обострано. Траса државног пута је усклађена са фактичким стањем.

Остале саобраћајнице у обухвату Измена и допуна Плана су усклађене са фактичким стањем. У деловима где је обухват проширен трасиране су нове саобраћајнице. Регулациона

линија је где је било могуће постављана на катастар (приказано на графичком прилогу бр.2 „Саобраћајне површине са регулационим и грађевинским линијама“).

Заштитни појас дефинисан Законом о путевима на деоници пута кроз насеље се може кориговати планским документом ради прилагођавања потребама насеља. Свака нова корекција треба да сачува континуитет трасе и захтевану ширину коридора. Заштитни појас државног пута IIА реда ван насеља има ширину 10м.

Основним Планом је планирано задржавање грађевинске линије постојећих објеката тј. изграђених у појасу државног пута и ово је могуће искључиво уколико ти објекти не угрожавају стабилност пута и безбедно одвијање саобраћаја.

Државни пут на проласку кроз насеље има недовољну ширину појаса регулације и велики број објеката изграђених на регулационој линији. Обавеза је овим планским документом, сходно члану 48. Закона о озаконењу објеката регулисати правила грађења.

Заштитни појас одређује положај грађевинске линије према државном путу у складу са овим условима.

Коловозну конструкцију свих саобраћајница димензионисати за средње тежак саобраћај да би се омогућио приступ интервентним возилима.

Атмосферску воду водити гравитационо у околне природне реципијенте преко попречних падова коловоза саобраћајница и њихових банкина. Ако је потребно за прихватање атмосферских вода пројектовати риголе или отворене канале на појединим деловима.

1.1.2. Бицикличке стазе

За популаризацију бицикличког промета потребно је пројектовати безбедне саобраћајне површине, које су међусобно повезане. Бицикличима је потребно омогућити добро повезивање са остатком саобраћајне мреже и враћање на полазну тачку путовања.

Приликом пројектовања треба пазити да је траса удобна и атрактивна.

Бицикличка стаза је део саобраћајне површине који није у истој равни са коловозом или је на неки други начин одвојена од њега, а намењена је за саобраћај бицикала. Бицикличка стаза може бити једнострана, двосмерна или двострана једносмерна. У насељу се бицикличка стаза може одвојити од коловоза само ивичњак и постављањем преградне зелене површине.

Код пројектовања треба избегавати честе промене профила из једностраног у двострани, пошто свако прелажење бициклиста преко саобраћајнице за моторна возила повећава потенцијално конфликтна опасна места.

Бицикличке стазе ван рекреационих зона, сагласно просторним могућностима, опремити дрворедима и пратећим зеленим површинама.

Бицикличке стазе ван насеља или у оквиру зелених – заштитних површина је могуће само трасирати, без обраде путног застора (земљани или травнати коловози).

1.1.3. Пешачке стазе

Пешачке стазе пожељно је планирати уз речне токове, кроз постојеће, али и нове зелене површине. Треба предвидети несметани приступ пешачкој стази деци, старима, инвалидним и хендикепираним лицима планирањем одговарајућих ивичњака и приступа стазама.

Пешачке стазе планирати за шетње, трчање, вожња ролера, скејтборда и сл.

Уз речне токове обрада стаза може бити као земљани пут-макадам или затрављени путни правац. У зеленим планираним или постојећим површинама то треба да су стазе од обрађеног завршног слоја (асфалт, бетонске плоче или други материјали). Пожељно је обогатити их урбаним мобилијаром. Мора да се успостави стална обавеза надлежне општинске службе да се све стазе одржавају и буду стално проходне и у добром стању.

1.2. Јавни паркинг

Ради превазилажења проблема паркирања возила на површини захвата ПГР-е Гаџиног Хана планирана је изградња јавних паркиралишта на неколико локација: иза општинске управе, поред вртића уз Кутинску реку и иза аутобуске станице и зелене пијаце, а уз спортски центар.

Услови и нормативи за паркирање за јавне површине и објекте

Број места за смештај путничких возила за садржаје јавне намене одредити према нормативима, и то за:

- основне школе: 1ПМ/по учионици или 1ПМ/на 10 запослених радника;
- дечија установа: 2ПМ/по групи;
- здравствена установа: 1ПМ/8 кревета или 1ПМ/на сваког лекара или 1ПМ/на 5 запослених;
- позориште (биоскоп): 1ПМ/на 30 гледалаца;
- спортска хала: 1ПМ/за 40 гледалаца.

Услови и нормативи за паркирање на површинама остале намене

Постојећи и планирани објекти своје потребе за паркирањем возила решавају у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта, као самосталан објекат или на слободном делу парцеле.

Број места за паркирање путничких возила одредити према нормативима:

- становање: 1ПМ/ на 1 стан;
- пословање, администрација, услуга и сл.: 1ПМ на 70m² корисног простора, односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70m²;
- трговина на мало: 1ПМ на 100m² корисног простора;
- угоститељство: 1ПМ на два стола са по четири столице, или 1ПМ/на један сто за угоститељски објекат 1. Категорије;
- хотелијерска установа: 1ПМ/на користан простор за 10 кревета или 1ПМ/на 3 лежаја за хотел 1. Категорије;
- производни, магацински и индустријски објекат: 1ПМ/на 200m² корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила.

Димензије паркинг места - просторног габарита (2,5x5,0 за управно и 2,3x6,0 за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле.

1.3. Објекти јавне намене

Ово су површине резервисане за изградњу објеката јавне намене: центар насеља, објекти за образовање (основно и средње), дечија заштита (вртић), култура (библиотека), здравство – дом здравља, социјално становање.

а/ површине за објекте државне управе и локалне самоуправе

Гаџин Хан је административно седиште општине и зато су у њему смештени објекти управе и администрације. Објекти су сконцентрисани у градском центру и ту су: Скупштина општине, Општинска управа, МУП Србије-полицијска станица, РГЗ Служба за катастар непокретности, ЈП „Дирекција за изградњу и комуналне делатности“ општине Гаџин Хан.

Објекти управе и администрације се задржавају на постојећим локацијама. Дозвољена је адаптација и реконструкција постојећих објеката као и надградња и доградња у оквиру парцеле и дозвољених коефицијената. Уколико су објекти под било каквом заштитом – као објекат од историјског значаја – било која интервенција захтева сагласност Завода за заштиту споменика културе Ниш.

Насељски, допунски центар је планиран на локацији ван центра насеља у новопланираном насељу Дубрава, као ново административно седиште, у циљу бољег функционисања општинске управе и пружања услуга становништву. Могуће је поред услуга општинске управе планирати и објекте из области социјалне заштите: дом за стара лица, истурено одељење дома здравља, локална радио станица, мењачнице, пошта, станица полиције и ватрогасци, вртић за децу.

Дозвољено је градити објекте по ФАЗАМА који чине целину.

За изградњу Дома за старе у Насељском допунском центру планирати са следећим нормативима:

- површина комплекса 25m^2 /кориснику;
- изграђена површина 8m^2 /кориснику.

Капацитет планираног дома за старе је максимално за 50 корисника, изграђена површина објекта 400m^2 , а површина комплекса 1250m^2 . Комплекс уредити као слободне и поплочане површине, уз обезбеђење простора за паркирање.

Преостале потребе за овим капацитетима на другим локацијама могуће је обезбедити кроз приватну иницијативу у другим комплементарним наменама.

У оквиру објекта дома за старе може се изградити простор за потребе прихватилишта и (или) дневног објекта за неке категорије особа са посебним потребама. За друге категорије ова врста социјалне заштите може се организовати у оквиру постојећих објеката других намена, изузев сервисно-радних, индустријских, комуналних и сл.

б/ образовање (основно)

У насељу постоји један објект основног образовања. То је основна школа „Витко и Света“. То је осмогодишња школа са истуреним одељењима у селима општине Гаџин Хан. Са повећањем потреба за школским простором и растерећења постојеће школе, у новопланираном насељу Дубрава, предвиђа се још једна локација за нови школски комплекс.

За постојећи објект потребно је решити школски комплекс тако да буду задовољене две основне функције основног образовања: санитарно-хигијенску и физкултурно-рекреативну.

За постојеће школске објекте, али и нове важе нормативи: величина школског дворишта треба да буде од $25\text{--}35\text{ m}^2$ /ученику. У густом градском ткиву површина по ученику може да буде $10\text{--}15\text{ m}^2$, али не мања од 6 m^2 /ученику.

Школско двориште треба да обухвата, сем објеката школе и отворене површине за физичку културу - терени за мале спортове и слободне зелене површине.

Зелене површине треба да чине $40\text{--}50\%$ школског комплекса. Пожељно је формирати их ободно, тако да имају заштитну функцију. Зелени тампон формирати од четинарског и листопадног дрвећа и шибља и тако обезбедити повољне микроклиматске услове.

Зелене површине у оквиру школског комплекса треба да су декоративно обрађене и са више цветног материјала. При избору биљних врста водити рачуна да нису отровне, да немају бодље и да одговарају условима станишта.

Ограђивање комплекса извршити транспаретном оградом висине до 1.40m (према уличном делу). Остали део школског комплекса могуће је оградити према условима окружења и другачијом оградом (максималне висине до 2.2m - где су игралишта).

Руководити се важећим нормативима за пројектовање објекта.

Према тренутним потребама уз објекте основног образовања у насељу Дубрава могуће је предвидети део намењен за предшколско образовање.

в/ дечија заштита - вртић

Планирање изградње дечијих вртића и реконструкција постојећих, врши се на основу следећих стандарда и норматива:

- површина комплекса $30\text{--}35\text{ m}^2$ /детету;
- изграђена површина $6\text{--}8\text{m}^2$ /детету.

Нова локација се планира на локацији у новопланираном насељу Дубрава.

г/ култура

Објекат културе је локална јавна библиотека "Бранко Миљковић". Постојећи објекат задовољава тренутне потребе становника за плански период. Дозвољава се модернизација простора библиотеке кроз адаптацију или реконструкцију постојећих капацитета у циљу побољшања услова рада и савременог начина чувања и складиштења књижевног фонда. У оквиру реконструкције постојећих капацитета дозвољена је надградња поткровља (у потпуности или делимично) као могући вид проширења капацитета. Висина надзетка поткровља до 1,60м.

д/ здравствена заштита – дом здравља

Постојећи Дом здравља "Гацин Хан", задовољава потребе становништва.

Потребно је извршити модернизацију опреме и услова рада. Зато се дозвољава реконструкција објекта са потребном доградњом, надградњом или адаптација у оквиру задатих коефицијената.

ђ/ социјална заштита

Нова локација је одређена у новопланираном насељу Дубрава.

За изградњу Дома за старе у новопланираном насељу Дубрава планирати са следећим нормативима:

-површина комплекса 25м²/кориснику;

-изграђена површина 8м²/кориснику.

Капацитет планираног дом за старе да је максимално 50 корисника, изграђена површина објекта 400м², а површина комплекса 1250м². Комплекс уредити као слободне и поплочане површине, уз обезбеђење простора за паркирање.

е/ социјално становање

Постојећи стамбени вишепородични објекат за сада остаје у постојећим габаритима уз могућност текућег одржавања објекта и потребне адаптације или реконструкције у циљу побољшања услова живота.

ж/ фазанерија

Комплекс одређен за ловачка друштва и организације. У јужном делу комплекса постоји објекат који се задржава и за који је дозвољена реконструкција, доградња или надградња. Простор који припада фазнерији може да се користи за све активности ловачких друштва.

з/ пошта

Објекат је споменик културе. За начин санирања објекта одлучује „Завод за заштиту споменика културе“- Ниш. Објекат је старијег датума изградње и спратности је П+1 са косим кровним балконом.

и/ ветеринарска станица

Објекат ветеринарска станица је постојећи објекат старијег датума који свакако захтева модернизацију па је могуће, ако је потребно, модернизовати га у опреми и условима рада. Зато се дозвољава реконструкција објекта са потребном доградњом, надградњом или адаптација у оквиру задатих коефицијената.

1.4. Комуналне функције

а/ пијаца

Простор пијаце је новијег датума, реновиран је, са наткривеним тезгама што омогућава рад преко целе године. Не планира се проширење.

б/ гробље

На подручју плана локација православног гробља је проширена. Потребно је на улазу у комплекс решити јавни паркинг за потребе посетилаца, али и у оквиру простора испред гробља. На улазној партији планирати изградњу капеле.

Комплекс озеленити заштитним зеленилом унутар оgrade у ширини од минимум 1,0м. Пожељно је садити зимзелено дрвеће које образује заштитни појас у току целе године.

Унутар комплекса формирати колско-пешачке стазе и пешачке стазе, неопходан мобилијар, чесме са пијаћом водом, објекте неопходне за ову намену.

г/ аутобуска станица

Могућа је изградња новог објекта на истој локацији са повећањем броја терминала и могућност пружања савремене услуге корисницима превоза. Прикључак локације аутобуске станице на јавну саобраћајницу извршити преко улице Вука Караџића.

д/ остале комуналне делатности

На овим локацијама су објекти ЕПС-а (на кп. бр. 3783/1 КО Гацин Хан), локација за Резервоар за воду (на кп.бр. 4961, 4964, 5657, 5658 и деловима 5659, 5660. КО Гацин Хан) и остале површине резервисане за потенцијалне комуналне делатности. Наведена локација за Резервоар за воду је оквирних димензија, а величина простора ће се одредити према конкретном постројењу.

1.5. Спортски центар

На простору Плана постоје површине за изградњу спортских центара за градско и локално организовање рекреације становништва или активно бављењем спортом.

Постојећи спортски центар је у оквиру комплекса Основне школе "Витко и Света" у самом центру. Садржи игралишта за мале спортове и велики фудбалски терен. Приступ до назначених терена је поред саме школе, или са југа, иза пијаце.

На простору су само означени терени, без помоћних просторија за клубове. Потребно је овај простор боље организовати и осавременили и опремити у складу са савременим потребама корисника. Потребно је изградити и пратеће садржаје (свлачионице, управне просторије клубова, мањи угоститељски објекти-до100м² бруто). Спратност објекта само приземље (П).

У јужном делу Плана на бившој локацији рециклажног дворишта оформити нови мањи спортски центар на отвореном.

Поред терена за фудбал и мале спортове могу се изградити и трибине за гледаоце.

Комплекс намењен спорту и рекреацији мора бити изведен у складу са важећим нормативима и важећим законским правилима и прописима.

Услови за спортске и рекреативне садржаје:

- Терен за фудбал: димензије терена - ФИФА димензије за национална првенства: ширина 45-90м, а дужина 90-120м завршна облога терена- трава или вештачка подлога;

- Терен за мали фудбал: димензије терена- 20х40м; површина терена- 800м²; завршна облога терена- трава или асфалт или вештачка подлога;

- Тениски терени: димензије терена- 8.23х23.77м; завршна облога терена- трава или вештачка подлога;

- Терен за одбојку на песку: димензије 9х18м; завршна облога терена- насути песак;

- Игралиште за бадминтон: димензије терена 5.18х13.40м; завршна облога терена- асфалт, трава или вештачка подлога;

- Дозвољена је израда инсталација за осветљење стаза и простора и терена, а према одлуци инвеститора и условима јавног предузећа.

Потребно је да овај спортски центар има минимум 40% зелених површина.

У јужном делу Плана на бившој локацији рециклажног дворишта оформити нови спортски центар.

2. Грађевинско земљиште остале намене

2.1. Становање

2.1.1. Породично становање

То су објекти породичног становања густине од 150 ст/ха.

Намена овог простора је становање умерених густина – приградско и градско.

Највећа дозвољена спратност је до П+1+Пк. или П+2. 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 или економски у укупној површини до 50m² (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, летње кухиње, оставе, пекаре, сираре и сл.). Помоћни објекти улазе у састав прописаних параметара за изградњу на парцели. Помоћни објекти су спратности (П) приземље висине до +5,00m. (слеме). За постављање помоћних објеката на међи, неопходна је сагласност власника суседне парцеле.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати свим типовима оgrade.

Зелене површине у оквиру парцеле мин 10%

2.1.2 Становање са пословањем

Овај тип становања је заступљен у свим деловима. Објекти породичног становања су густине од 150 - 200ст/ха са могућим пословним простором у приземљу.

- становање са пословањем у централним деловима -

Карактеристика овог простора је становање умерених густина – градско са пословним простором (ниво приземља) у деловима уз улицу Милоша Обилића.

Највећа дозвољена спратност је до П+1+Пк. до П+2.

У приземљу објекта се дозвољава пословање делимично или у целој површини (зависи од положаја објекта). Објекат који је унутар блока не мора да има пословање ако не постоји потреба за њим. Делатност пословања не сме да својим радом ствара буку или сличне сметње на околину и на суседне објекте.

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 у укупној површини до 50m² (гараже, оставе). Помоћни објекти улазе у састав прописаних параметара за изградњу на парцели. Помоћни објекти су спратности (П) приземље висине до +5,00m. (слеме). За постављање помоћних објеката на међи, неопходна је сагласност власника суседне парцеле.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати свим типовима оgrade.

Зелене површине у оквиру парцеле мин 10%.

- становање са пословањем на локацијама ван централних делова -

Овај тип становања са пословањем – је на свим осталим просторима ван центра насеља.

Највећа дозвољена спратност је до П+1+Пк. до П+2. Максимална висина надзидка поткровне етаже може бити до +1,60m.

Могућа је изградња подземних етажа - подрума или сутерена у зависности од геомеханичких испитивања.

Пословање је дозвољено у приземљу објекта у целој површини или делу. На истој грађевинској парцели пословање је дозвољено и у засебаном објекату. То су помоћни или економски објекти укупне површине до 200м². То су објекти за занатске-услугне делатности које захтевају радионице или просторије за одвијање делатности. Поред ових објеката дозвољено је градити и гараже, оставе, септичке јаме, бунаре, 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 +5,00м (слеме). За постављање помоћних објеката на међи, неопходна је сагласност власника суседне парцеле. Грађевинске парцеле могу се ограђивати свим типовима оградe. Зелене површине у оквиру парцеле мин 10%

2.1.3. Вишепородично становање

Овај тип становања дозвољава густине од 200ст/ха и више и планиран је као колективно становање у зони градског центра и новопланираног насеља у просторној целини запад, а зони Г.

Максимална спратност објеката до П+4, до П+4+Пк (кров обавезно кос).

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

Могућа је изградња подземних етажа - подрума или сутерена у зависности од геомеханичких испитивања за оставе станара и подземне гараже за паркирање возила станара.

У приземљу објекта (у целој површини или делимично - према улици) се дозвољава: пословање, услужне делатности, трговина на мало, салони лепоте, теретане, играонице, посластичаре, пекаре и друге сличне делатности, али које не утичу својим радом (буком или слично) на станаре објекта и суседне објекте.

Зелене површине у оквиру парцеле мин 5% за централне локације.

Зелене површине у оквиру парцеле мин 10% за све локације ван центра.

2.1.4. Викенд становање (становање малих густина)

Овај тип становања је претежно у приградским насељима-сеоским срединама максимална густина породичног становања до 50 ст/ха. То су стамбени објекти са - максимално 2 стамбене јединице у оквиру једног објекта спратности П+1 или П+1+Пк, са или без подрума или сутерена (зависи од висине подземних вода).

Дозвољена је изградња и помоћних објеката (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, летње кухиње, вењаци, надстрешнице и сл.).

Сви дозвољени објекти улазе у састав прописаних параметара за изградњу на парцели. Помоћни објекти су спратности (П) приземље висине до +5,00м (слеме).

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

Зелене површине у оквиру парцеле мин 40%.

2.2. Пословање

У плану постоје четири Радне зоне: а/ Радна зона – север, б/ Радна зона – центар, в/ Радна зона – запад и г/ Радна зона – југ.

2.2.1. Радна зона „Север“

Цела површина ове радне зоне је плански покривена и реализује се према: 1) Плану детаљне регулације радне зоне „СЕВЕР“ у Гацином Хану и 2) Изменама и допунама Плана детаљне регулације радне зоне „Север“ у Гацином Хану („Службени лист Града Ниша“, бр. 5/2022).

2.2.2. Радна зона „Центар“

Целу радну зону користи произвођач „Ресор ДОО“ чија је делатност производња и сервисирање комуналних возила и опреме. Простор радне зоне је у целости изграђен.

2.2.3. Радна зона „Запад“

У оквиру ове зоне се даје могућност да се део простора користи (привремено) као сакупљачки центар за складиштење грађевинског отпада који не загађује околину, али је врло кабаст и тражи доста простора. Цело насеље Гацин Хан користити регионалну депонију Нишавског округа.

2.2.4. Радна зона „Југ“

Простор Радне зоне Југ се састоји од изграђеног дела и неизграђеног дела.

У изграђени део ове радне зоне су следеће производне делатности:

- **МД Траде доо**, делатност-производња бојлера, опреме и системе за централно грејање, климатизацију и вентилацију и слично;
- **Белкал Хан доо Гацин Хан**, делатност – експлоатација грађевинског и украсног камена калцита са прерадом;
- **Млинпек милк доо**, делатност- млекарско-пекарска индустрија;
- **Пивара Сутон** која више није у функцији;

У делу Радне зоне Југ - РЗЈ 1 (изграђени део радне зоне) дозвољава се изградња, доградња и реконструкција (постојећих погона) према датим условима и правилима грађења датим у овом Плану.

Правила уређења за све радне зоне

У оквиру свих зона могу да се формирају Мала и Средња предузећа.

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

На једној грађевинској парцели могућа је изградња већег броја објеката, у границама дозвољених коефицијената, при чему се административни, пословни и остали објекти којима приступају посетиоци позиционирају према јавној површини (предњи део парцеле), а производни објекти (хале, магацини, хладњаче, складишта и сл.) позиционирају у задњем делу парцеле. На парцелама је потребно предвидети простор за зелене и слободне површине, путеви и манипулативне површине, паркинг за све потребне врсте возила.

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 или повећаном висином, уколико организација посла то захтева.

Највећа дозвољена спратност је П+2 (управна зграда). хала-производња - П-приземље или приземље са галеријом или повећаном висином, ако то процес производње то захтева.

Дозвољена висина за рекламне стубове (тотеме) је 30m.

На парцели је потребно предвидети простор за паркинг за све потребне врсте возила. Пожељно је да његова локација буде ближе улазу. Број паркинг места је одређен према врсти делатности, потребама и врсти возила која улазе у комплекс. Број паркинга одређује се на основу норматива 70m^2 корисне површине пословног простора 1 паркинг место, за мање комплексе или за производни, магацински и индустријски објекат: 1ПМ/на 200m^2 корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила

Ограђивање радног комплекса је дозвољено транспарентном жичаном оградом или зиданом оградом висине од 1,4 m до 2,2 m са или без парапета, коју је могуће озеленити садњом зимзелених пузавица. Парапет висине до 0,40m.

Дозвољава се преграђивање функционалних целина 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.

У радним зонама минимални проценат озелењених површина је 20% и чине је углавном заштини линијски низ стабала по обиму комплекса у ширини од 5м у комбинацији са жбунастим растињем и затрављене површине у предњем делу у комбинацији са сезонским или трајним цветницама.

2.3. Спорт и рекреација

Ово су површине за допунске спортске активности са изграђеним теренима за мале спортове без трибина, мини голф терен и сл. Пожељно је постављати урбани мобилијар клупе, ознаке дужина стаза, панои за приказ стаза и обавештења, корпе за отпад. Дозвољена је изградња услужних објеката до 100m^2 БРУТО. Спратност приземље.

2.4. Туризам

Поред Кутинске реке је локација за **купалишни комплекс и хотелски комплекс**. С обзиром на њихове позиције пожељно је не преклапати садржаје. Највећа дозвољена спратност објеката: П+4. (За хотелски комплекс), а П+Пк за купалишни комплекс.

Паркирање: 1 ПМ на 10 кревета и 1ПМ на 4 до 12 места за седење (у оквиру комплекса).

За спортску халу или простор са трибинама, или спортски центри: 1ПМ/за 40 гледалаца или посетилаца.

Потребно је радити УП за обе локације и на тај начин плански организовати просторе. При изради УПа (ако се раде посебно) потребно је ове две намене решавати као урбанистичку целину у којој се намене надовезују и просторно чине целију по коначној реализацији оба простора.

Нови купалишни комплекс да има зелене површине од 4m^2 /по кориснику, а комплекси са претежно отвореним теренима да има минимум 40% зелених површина.

2.5. Верски објекат

Верски објекти су планирани на две локације. Осим основне намене могућа је допунска намена: парохијски дом и комерцијалне услуге - мање продавнице и простор за одмор-седење и рекреацију усклађен са наменом простора.

Највећа дозвољена спратност (парохиски дом) објеката: П+1, могућа изградња подземних етажа.

Минимални проценат озелењених површина је 20%.

3. Комунална инфраструктура

Правила уређења

3.1. Електроенергетска мрежа

У границама обухвата Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан постоје изграђени електроенергетски водови и објекти који су власништво надлежног огранка „Електродистрибуција Ниш“.

То су трафостанице 35/10 кV/кV, "Гаџин Хан" и "Доњи Душник". Мрежа 35 кV је надземна и припада трафореонима наведених трафостаница. Трафостаница је повезана на 35 кV систем Ниша, далеководом "Ђуро Салај" - "Душник" по принципу "улаз - излаз".

Из трафостанице 35/10 кV "Гаџин Хан" излазе четири извода 10 кV:

- Први извод опслужује централни део насеља Гаџин Хан;
- Други снабдева део насеља Гаџин Хан и повезује се са 10 кV-ном мрежом ТС 35/10 кV "Доњи Душник";
- Трећи извод иде ка Гркињи са везом са 10 кV-ном мрежом ТС 35/10 кV "Клисура";
- Четврти извод снабдева северни део насеља Гаџин Хан и иде ка насељу "Никола Тесла".

Постојећа мрежа 10 кV са припадајућим трафостаницама 10/0,4 кV/ кV је углавном надземна са кратким подземним трасама рађена као антенска и не пружа сигурност у снабдевању. Мрежа 0,4 кV је на бетонским стубовима и задовољавајућег пресека.

Осталих објекта нема који су у власништву Електромрежа Србије АД. У непосредној близини обухвата измене и допуне плана, а ван заштитног појаса далековода, налазе се трасе далековода:

- 400 кV бр. 460 ТС Лесковац 2 - ТС Ниш 2 и
- 110 кV бр. 1278 ТС Лесковац 2 - ТС Ниш 2.

У границама захвата измене и допуне плана је планирана изградња или реконструкција електроенергетских објеката :

- новопланираног 35 кV вода од 110/35/10 кV/кV/кV "Ниш 15" до ТС 35/10 кV/кV "Доњи Душник", и
- Новопланирана 10/0,4 кV/ кV "Гаџин Хан - спортска хала" са 10 кV прикључним водом

Заштитна зона далековода напонског нивоа 35 кV износи: за једноструки вод заштитна зона је ширине 15,0m (2 x 7,5m од осе далековода), а за двоструки вод заштитна зона је ширине 16,0m (2 x 8,0m од осе далековода). У коридору (заштитној зони) далековода не дозвољава се подизања објеката високоградње, као ни подизање засада виших од 3,0m. 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.

Такође су планиране и остале (11 ком) монтажне бетонске трафостанице МБТС 10/0,4 кV. Планирање потреба за електричном енергијом извршено је према потребама објекта за напајање. користити Техничке препоруке бр.14 (Планирање електродистрибутивне мреже) за становање и податке о потребном специфичном оптерећењу за поједине врсте објеката и то:

- Објекти пословања 80 -120 W/m² површине;
- Школе и дечје установе 60 -80 W/m² површине;
- Остале намене 30 - 120 W/m² површине.

Планиране трафостанице 10/0,4 кV градити грађевински за снагу 630/1000 кVA, као слободностојећи објекат или у оквиру објекта. На просторима становања и друштвених

делатности трафостанице 10/0,4 kV су слободностојећи и типски објекти. У пословним (радним) зонама трафостанице могу бити и слободностојећи објекти или у оквиру објекта.

Постојеће трафостанице 10/0,4 kV се у принципу задржавају, с тим да се могу заменити новом типском, уз постојећу или њеној непосредној близини.

За локације за које није планирано цепање парцеле за објекте јавне намене, локација трафостанице ће се утврђивати споразумом инвеститора и ЈП "Електродистрибуција" Ниш и кроз даљу урбанистичку разраду.

За слободностојећи објекат трафостанице 10/0,4 kV обезбедити парцелу димензија 5,5 x 6,5m. До трафостанице 10/0,4 kV (слободностојеће и у објекту) обезбедити колски приступ изградњом приступног пута најмање ширине 3,0m до најближе јавне саобраћајнице.

Новопланиране електроенергетске каблове 10 kV полагати по планираним трасама и по трасама постојећих електроенергетских водова према техничким прописима, где се број каблова по траси не ограничава, с тим да ширина рова није већа од 0,8m. Мрежу 10 kV радити као кабловску и то код полагања нових извода и код реконструкције постојећих извода 10 kV. Електроенергетске каблове полагати у просторима тротоара. При преласку каблова преко саобраћајница, исте полагати у кабловнице или пластичне цеви. На местима преласка каблова постављати кабловнице или пластичне цеви са најмање 6 (шест) отвора, ради сукцесивног полагања каблова.

Како објекти трафостаница 10/0,4 kV и водови напонског нивоа 10kV спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола (члан. 145. Закона), већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, те је могуће издавање решења за објекат трафостанице и за деонице каблова који нису дати на графичком прилогу ако инвеститор обезбеди документацију предвиђену чланом 145. Закона.

Начин повезивања (техничко решење), трафостаница биће условљено редоследом градње и условима надлежне Електродистрибуције. Потребно је изградити нове 10 kV водове по новопланираној траси, и ова мрежа мора бити подземна. Трасе каблова су у јавној површини у тротоарском делу саобраћајнице на дубини од 0,8 m у слоју ситнозрнасте земље или песка. На местима где се очекује повећано механичко напрезање каблове положити у кабловску канализацију.

Инсталисану снагу у трафостаници дефинисати локацијском дозволом, према конкретној намени објекта, по захтеву инвеститора, а на основу врсте, категорије и локације потрошача, као и потребне снаге за исте. Локација ТС се одређује поред улице (на приступном месту за теретно возило) на јавној површини и што ближе центру потрошње ел. енергије.

Мрежу 0,4 kV на просторима центра насеља и зонама индустрије радити као кабловску, а у просторима становања са пословањем и становања мрежа може бити надземна и кабловска. Мерна места су у трафостаницама или на граници јавне површине и приватне парцеле у слободностојећим мерним орманима.

Из планираних ТС-а са поља јавне расвете предвидети јавну расвету која би осветљавала коловоз, приступне и сервисне саобраћајнице, а и за пратеће садржаје. Инсталацију осветљења саобраћајница извести у простору тротоара. Избор врсте и висине стубова и типова светиљки препушта се пројектанту инсталације осветљења где је потребно водити рачуна о уградњи украсних расветних стубова који ће одговарати амбијенту.

Концепција развоја енергетске инфраструктуре је континуирано, поуздано и рационално напајање ел. енергијом уз примену савремених решења и модернизацију постојећег система преноса и дистрибуције енергије и интензивнијем коришћењу обновљивих извора енергије.

У оквиру грађевинског подручја могу се градити обновљиви извори енергије, који користе енергију сунца. Енергија се може користити за сопствене или комерцијалне потребе.

У зони претежне намене становање могу се градити само двонаменски објекти - инсталирање фотонапонских система и постављања соларних колектора, на крововима објекта (кровови објекта јавне намене, пословних и стамбених објекта).

Формирање самосталних комплекса ове намене такође се предвиђа и на парцелама ван грађевинског подручја које гравитирају електроенергетским водовима и објектима 10kV.

У радној зони дозвољена је изградња двонаменских објекта, али и постављање панела у комплексу (на земљишту), као пратећа намена на парцели.

3.2. Телекомуникациона мрежа

У границама захвата измена и допуна плана генералне регулације насеља Гацин Хан постоји изграђена ТК инфраструктура. Подручје насеља припада мрежној групи "Ниш" (018). Телефонска централа "Гацин Хан" монтирана је, локацијски, у ПТТ објекту у центру Гациног Хана и својим капацитетом задовољава постојеће потребе са резервом за наредни период. Територија обухваћена Планом је, због конфигурације терена, добро покривена сигнаlima сва три мобилна оператера. У области фиксне телефоније постојећа телекомуникациона мрежа састоји се од мреже комутација, транспортне мреже (мрежа оптичких каблова и преноса) и приступних мрежа.

Мрежа комутација је организована тако да је телефонска централа "Гацин Хан", ранга чворне централе, повезана са централама вишег ранга (главне централе: Ниш, Пирот и Лесковац) и централама ранга крајњих централа на територији Општине Гацин Хан, углавном оптичким кабловима. Телефонска централа "Гацин Хан", је дигитална централа Поред Гациног Хана на ову централу су повезана и следећа насеља: Јагличје, Чагровац, Марина Кутина, Копривица, Тасковићи и Лазарево село (територија града Ниша). Капацитет приступне мреже износи 1.764 телефонских прикључака.

Постојећа чворна телефонска централа "Гацин Хан" и у наредном периоду задржава ранг чворне централе. Потребе за остваривањем сервиса велике брзине преноса је могуће остварити дубљим уласком оптичких каблова у приступне мреже и увођењем нових приступних уређаја у приступну мрежу - мултисервисних приступних чворова (МСАН).

Планиране потребе су исказане и уцртане на коридорима дуж саобраћајнице. Планирана телекомуникациона инфраструктура, ормани и привод биће условљене према конкретној намени објекта по захтеву инвеститора, а на основу врсте, категорије и локације потрошача, а према издатим условима надлежног предузећа Телекома Србије.

Телефонска централа "Гацин Хан" ће опслуживати само насеље Гацин Хан, док ће се у осталим насељима (Јагличје, Чагровац, Марина Кутина, Копривица, Тасковићи) инсталирати истурени комутациони степени одговарајућих капацитета. Ово истовремено захтева изградњу нових приступних мрежа и осавремењавање постојећих приступних мрежа.

Овим планом је предвиђено постављање оптичког кабла за прикључење планираних објекта на телекомуникациону мрежу. Уграђују се цеви ϕ 50 mm за касније увлачење оптичког кабла дуж саобраћајнице. За полагање оптичких каблова у ров полагати полиетиленске цеви пречника 50 mm, које ће послужити као заштита или резерва за касније "удување" оптичког кабла. Наведени телекомуникациони објекти спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова. Ово је могуће за издавање решења за истурене комутационе степене (МСАН) и за деонице каблова који нису дати на графичком прилогу, ако инвеститор обезбеди документацију предвиђену законом.

Нови комитациони степен (телефонска централа) МСАН "Гацин Хан" ће се монтирати уместо постојеће дигиталне централе у постојећем објекту. За одређивање потребног броја телефонских прикључака користиће се принцип:

- Сваки стан 2,0 телефонска прикључка;
- За пословање и делатности на сваких 30-50m² корисне површине по један

телефонски прикључак.

Такође, реконструисаће се приступна мрежа тако да задовољи постојеће и планске потребе корисника на подручју Плана. Нове претплатничке каблове полагати по трасама постојећих тт каблова и по новопланираним трасама. Телекомуникационе каблове (оптичке и претплатничке-бакарне) по правилу полагати-градити у просторима тротоара.

У фази припреме за почетак радова обезбедити присуство представника Телекома. Коридори се планирају у јавној површини дуж саобраћајнице. Обавезна је израда синхроног плана коридора ТК мреже са коридорима осталих инсталација да би се обезбедила могућност несметаних постављања свих инсталација.

Циљ планирања изградње оваквог типа приступне мреже нове генерације НГН мрежа треба да обезбеди дигиталне линије различитих протока, брзи приступ интернету, интегрисани пренос гласа, података и видео сигнала, бежичне приступне мреже, једноставно одржавање и експлоатацију, компактност и поузданост.

На територији обухваћеној изменом плана изграђене су базне станице сва три оператора јавне мобилне телефоније која је због конфигурације терена, добро покривена сигнаlima све три мреже.

Мобилне телекомуникације треба да пруже пре свега говорне интерактивне међукорисничке услуге, кратке поруке, информационе услуге, услуге преноса података и сл., у свако време и скоро у свим условима.

Даљи развој мрежа мобилне телефоније треба да се занима на побољшању покривености сигналом и увођењу нових сервиса великих протока. Све базне радиостанице сва три оператора пројектовати и градити са примопредајницима малих снага, због смањења електромагнетног зрачења и мањег утицаја на животну средину.

Избор оптималне локације је могућ тек после одређених мерења, те се локације истих не могу утврђивати просторним плановима. Базне радиостанице које се граде на отвореном простору обавезно оградити жичаном транспарентном оградом висине до 2,2m.

Објекти мобилне телефоније спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола, већ се извођење радова регулише члановима 144. и 145. Закона.

3.3. Водоводна мрежа

На подручју у границама Плана, постоји изграђен систем за снабдевање водом за пиће, који се ослања на извориште "Врело" у насељу Горњи Душник, са кога се врши снабдевање водом поред насеља Гацин Хан и следећих насеља: Горњи и Доњи Душник, Краставче, Дуга Пољана и Марина Кутина.

Издашност изворишта креће се од 30 до 50l/s (задовољавајућа издашност за постојеће потребе насеља).

За потребе водоснабдевања насеља Гацин Хан постоји изграђен резервоар на катастарској парцели бр.5658 КО Гацин Хан запремине од 400m³, довољне за постојеће потребе. Новопланирани резервоарски простор налази се ван граница Плана.

Изведена је разводна мрежа укупне дужине око 12km, при чему је 4,3km (~36% укупне мреже) профила мањег од Ø100mm, тако да је неопходна реконструкција.

Примарна дистрибутивна мрежа од изворишта до резервоара, изведена је од ПВЦ цеви профила Ø280mm, које су се у току експлоатације показале као неадекватне због природе терена подложног клизању изазивајући честа пуцања примарног довода и прекида у водоснабдевању, тако да је извршена реконструкција цевовода претходних година.

Према плановима за развој система водоснабдевања на територији Републике, подручје Општине Гацин Хан треба да се снабдева водом из Нишавског регионалног подсистема водоснабдевања, који се ослања на акумулацију "Завој" на реци Височици, на акумулацију Селова на реци Топлици, као и на локална изворишта подземних вода. У првој фази,

подручје Општине Гацин Хан снабдеваће се са локалних изворишта, пре свега са постојећег изворишта "Врело" у Горњем Душнику и са потенцијалног врела изнад села Велики Крчимир, преко јединственог "Заплањског" система за водоснабдевање.

Услед неопходне рационализације потрошње висококвалитетне воде за пиће приликом прорачуна јавне водоводне мреже оквирно треба користити следеће норме потрошње и коефицијенте неравномерности:

Табела : Норме потрошње и коефицијенте неравномерности

Потрошачи	Коефицијент		Норма потрошње воде l/stan,dan	
	дн.нерав. к1	час.неравн. к2	2011 год.	2025 год.
Становници Привреда			150	250
УКУПНО	1,5	2,0	90 240	116 366

У циљу квалитетног снабдевања водом свих становника на подручју Плана уз поштовање рационализације потрошње висококвалитетне воде, неопходно је предузети следеће активности:

- Реконструисати постојећу мрежу мањег профила од Ø100mm;
- Изградити јавну мрежу дуж свих саобраћајница на подручју Плана;
- Повезати мрежу тако да се формира прстенаст тип мреже где год је то могуће;
- Користити подземне воде односно воде из водотока за технолошке потребе где год је могуће уз претходно прибављене водне услове;
- Хидранте поставити према Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. гласник РС" бр. 3/18);
- Извршити раздвајање водомера у објектима вишепородичног становања, тако да сваки стан има посебан водомер. Ово је обавезујуће за све нове објекте.

Појас заштите око магистралних и потисних цевовода успоставља се у ширини од 6,0m дуж цевовода, односно по 3,0 m са сваке стране осовине цевовода. У појасу заштите није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и вршење радњи које на било који начин могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода.

Подземне воде прве издани могу се користити за наводњавање пољопривредног земљишта уколико су испуњени следећи услови:

- 1) да се тим коришћењем не ускраћује право на коришћење воде за приоритетне намене из Закона о водама (коришћење вода за снабдевање становништва водом за пиће, санитарно-хигијенске потребе, напајање стоке и одбрану земље);
- 2) да не постоји могућност захвата из површинских вода и
- 3) да постоји добра расположивост ресурса подземних вода.

Коришћење вода за наводњавање пољопривредног или другог земљишта врши се у складу са условима утврђеним водном дозволом, а ако се коришћење воде за наводњавање врши по основу концесије, и у складу са уговором којим се уређује концесија. Водни услови не издају се у случају изградње хидромелиорационог система површине до 1 ха, односно са потрошњом воде за наводњавање до 2500 м³ у вегетационом периоду.

Вода која се користи за наводњавање пољопривредних култура мора да испуњава услове у погледу квалитета, узимајући у обзир тип земљишта, начин наводњавања, као и пољопривредну културу.

Цевоводе за наводњавање полагати дуж атарских путева а уколико је неопходно и преко парцела уз сагласност власника.

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу који ће бити уграђен, 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. Изградњу и реконструкцију разводне водоводне мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих.

Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1,0m.

3.4. Канализациона мрежа

Са територије насеља Гацин Хан, прикупљање и одвођење отпадних вода врши се сепаратним системом канализационе мреже са упуштањем у Кутинску реку без претходног третмана.

Главни колектор употребљених вода изведен је од бетонских канализационих цеви пречника Ø400mm са падом од $i=2\%$. Провером брзине течења и висине пуњења за претпостављени максимални часовни протицај, утврђено је да постојећи колектор задовољава потребе одвођења употребљених вода са подручја обухваћеног Планом. Потребно је наставити изградњу колектора до локације постројења за пречишћавање у дужини од око 500,0m. У току изградње колектора од Гациног Хана до пречишћивача успоставља се привремена службеност пролаза у коридору ширине 8,0m, по 4,0m са сваке стране осовине колектора.

Изграђена канализациона мрежа положена је кроз већи део постојећих улица, пречника Ø200, Ø300 и Ø400mm. На основу добијених техничких података о мрежи, констатује се да је мрежа од цеви одговарајућих пречника и падова. Постојећа мрежа за употребљене воде покрива око 70% подручја, док је осталих 30% корисника оријентисано на септичке јаме. Септичке јаме су често неадекватне са аспекта водопропустљивости тако да постоји велика могућност загађења земљишта и подземних вода што представља опасност за водоснабдевање низводних насеља. Дуж свих саобраћајница планира се изградња канализационе мреже за употребљене воде са прикључком на постојећу мрежу, односно колектор. Реализацију канализационе мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих. Минимални профил цеви је Ø 200 mm. Траса канализације је предвиђена у осовини, с тим да уколико услови дозвољавају, може бити и у тротоару саобраћајнице.

Постројење за пречишћавање отпадних вода планирано је на локацији у близини насеља Тасковићи, на левој обали Кутинске реке, ван обухвата Плана.

Атмосферске воде решаваће се на такав начин да се обезбеди максимално задржавање воде на сливу, инфилтрација и поновно коришћење кишнице. То подразумева:

- испуштање атмосферских вода са кровних површина у зеленило;
- поплочавање слободних површина пропусним плочама;
- обарање ивичњака где год постоји могућност према зеленим површинама;
- решавање одводњавања линијским-површинским одводњавањем у смислу израде канала за линијско одводњавање.

Воде са зауљених површина (паркинга, манипулативних површина) обавезно пречистити пре упуштања у неки од уличних сабирних канала. Трасе и димензије канала (канализационих цеви) дефинисаће се изразом техничке документације.

У случају изградње атмосферске канализације положај мреже је у коловозу, у осовини коловозне траке супротне од траке за водоводну мрежу. Изградњу канализационе мреже за атмосферске воде ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих, као и са изградњом канализационе мреже за употребљене воде.

Забрањено је испуштање осоке из штала по површини терена, у канале, водотокове и канализацију за атмосферске воде. За сакупљање осоке обавезна је изградња водонепропусне осочне јаме. Локација јаме треба да буде непосредно уз шталу и приступачна за пражњење.

Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, одређују се на основу хидрауличног прорачуна.

За контролу рада канализације и могућност благовремене интервенције, на месту вертикалног прелома цевовода, промене хоризонталног правца пружања цевовода и 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.

До изградње канализационе мреже за употребљене воде дозвољава се изградња водонепропусних септичких јама.

3.5. Уређење водотокова

Кутинска река, лева притока Нишаве, која протиче централним делом простора општине, бујични је водоток са израженим ерозионим процесима на сливу. Извире из више врела код села Вртоп, дужине тока од 35,0km и сливном површином од 227km². Корито је углавном нерегулисано осим изведене регулације низводно од моста у Гацином Хану у дужини од 888,0m. Ширина регулисаног корита износи 33,0m. Последња поплава десила се у априлу 2010. године, када је надошла Кутинска река поплавила на десетине хектара обрадивог земљишта и петнаестак кућа у селу Тасковићи.

Поред Кутинске реке изведена је регулација и на Венежици и Копривничкој реци:

- Регулација реке Венежице од км 1+211 до км 1+320 по пројекту из 1984. године, урађена у двогубом кориту од ломљеног камена у цементном малтеру;
- Регулација реке Венежице од км 1+320 до км 1+854 по пројекту из 1969. године, урађена у двогубом кориту од ломљеног камена у цементном малтеру. По истом пројекту делимично су изведене депонијско стабилизационе преграде у сливу;
- Регулација Копривничке реке у дужини од око 200,0m, по пројекту "Главни пројекат уређења бујице Копривничка река" из 1959. Пројектом је обухваћен цео ток Копривничке реке.

Елементи регулације корита Кутинске реке одредиће се за меродавни рачунски протицај $Q2\% = 113 \text{ m}^3/\text{с}$, а контролни рачунски протицај је $Q1\% = 149 \text{ m}^3/\text{с}$ за природно стање слива.

Предвиђа се да профил регулисаног корита Кутинске реке кроз насеље буде настављен са истом регулационом ширином корита од 33,0m.

Елементи регулације корита реке Венежице одредиће се за меродавни рачунски протицај $Q1\% = 39,50 \text{ m}^3/\text{с}$.

Предвиђа се да профил регулисаног корита реке Венежице кроз насеље буде двогуби са регулационом ширином корита од 7,0m.

Табела. Рачунски протицаји

Шифра станице	Станица	Река	Qmin god 95% (m ³ /s)	Qsr god (m ³ /s)	Q47975ma x1% (m ³ /s)	Qmax 2% (m ³ /s)	Површина слива (km ²)
47975	РАДИКИ НА БАРА	КУТИНС КА РЕКА	0.028	1,31	106	93,59	205

Од регулационе линије водотока, на хоризонталном растојању од 5,0m успоставља се приобални појас, у коме није дозвољена изградња објеката осим саобраћајница и инфраструктурних објеката. Овај појас служи за прилаз и одржавање водотока као и за спровођење мера заштите од поплава.

На местима укрштаја са планираним саобраћајницама треба обезбедити неопходан протицајни профил испод трупа саобраћајница, тако да доња ивица конструкције саобраћајнице буде минимум 0,7m изнад коте меродавне рачунске велике воде.

Планиране изливе атмосферске канализације предвидети пројектном документацијом.

Уколико се радови на регулацији врше фазно, на крају трасе регулисане деонице предвидети грађевину која ће бити тако обликована да не изазива штетне последице на нерегулисану деоницу низводно, као и на саме регулисане грађевине.

У случају да се јавља дубинска и бочна ерозија у зони мостовских стубова или ослонаца, предвидети решење којим ће се осигурати ослонци и стубови и стабилизovati речно дно.

Пројектовати уздужну диспозицију регулације (падови дна регулисаног корита) и попречни профил корита, тако да режим воде и наноса буде стационаран спречавајући ерозије дна и обала, односно засипање корита.

Пројектом организације радова на изградњи регулације обезбедити услове којима се неће угрозити стабилност и функционисање грађевинских објеката у непосредној близини водотока.

Сва евентуална оштећења настала у току изградње, морају се санирати и довести у првобитно функционално стање на терет инвеститора.

Детаљно чишћење корита свих водотокова од наноса и осталог материјала на делу изведене регулације и дуж целог природног, нерегулисаног корита у насељу представља приоритет и основу за уредно одвођење вода.

Забрањено је:

- Градити објекте којима се смањује пропусна моћ корита;
- Одлагати чврсти отпад и опасан и штетан материјал;
- Складиштити дрво и други чврст материјал на начин којим се ремете услови проласка великих вода;
- Садити дрвеће на одбрамбеном насипу, у инундацијском појасу ширине најмање 10,0m од небрањене ножице насипа према водотоку, а у брањеној зони супротно издатим водним условима;
- Прати возила и друге машине.

3.6. Топлификација и гасификација

На територији Плана не постоје објекти гасоводне мреже, а не постоји ни централизован систем топлификације насеља.

У неким друштвеним објектима и привредним погонима постоје изграђене котларнице, које су димензионисане за потребе тих објеката. Највећи број стамбених и пословних објеката се греје електричном енергијом, или на чврсто гориво.

На подручјима где је преовладајући систем породичног система градње ниже и средње спратности није рационално увођење централизованог топловодног система, те се не планира увођење централизованог топловодног система.

Уколико у догледно време дође до потребе становништва за централизовани систем грејања онда ће се приступити изградњи гасне мреже.

Подручје југоисточне Србије и насеље Гацин Хан могуће је да се снабдева са природним гасом из правца севера, тј. са примопредајне станице "Појате". Од Појата до Ниша изграђен је магистрални гасовод МГ-09 ("Појате - Ниш") и то на територији Града Ниша од границе са Општином Алексинац до главног разделног чвора (ГРЧ) "Ниш" у дужини од 9.605m. Снабдевање подручја Града Ниша природним гасом планирано је из два правца и то: из правца севера преко ГМРС "Ниш 1" и из правца истока из ГМРС "Ниш 2", са формирањем основног прстена примарне градске гасоводне мреже у ужем градском ткиву и гранањем од прстена у правцу истока (ка Нишкој Бањи) и правцу запада (Радна зона "Вулкан" и Поповац). С обзиром да у насељу Гацин Хан не постоји централизован систем топлификације у одређеним објектима друштвеног стандарда и привредним погонима постоје изграђене котларнице, које су димензионисане за потребе тих објеката. Највећи број стамбених и пословних објеката користи локално грејање. Један део објеката се греје електричном енергијом, а већина на чврсто гориво.

На територију Општине Гацин Хан гасовод средњег притиска долази из правца насеља "Никола Тесла" (територија Града Ниша), преко Прве Кутине, Тасковића до Гациног Хана. У захвату Плана изградиће се мернорегулациона станица "Гацин Хан". Изградња МРС се планира на к.п. 4539 К.О. Гацин Хан. Тачна локација одредиће се даљом планском разрадом. Од примарне гасоводне мреже одвојиће се крак гасовода средњег притиска у правцу запада, преко Кутинске реке до планиране МРС "Гркиња", која се налази ван захвата Плана. Са МРС "Гацин Хан" ће се дистрибутивном мрежом ниског притиска снабдевати потрошачи у захвату 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 (члан. 145. Закона), већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, могуће је издавање решења за трасу гасовода ниског притиска (до 4 бара) и за деоницу која није дата на графичком прилогу уколико за то буде било потребе под условом да инвеститор обезбеди документацију предвиђену чланом 145. Закона. Сви прикључци објеката на дистрибутивну мрежу ниског притиска спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола и решавање се у складу са Законом. Дубина полагања цевовода гасоводне мреже у тротоару износи 0.8 - 1,0m, мерено од горње ивице цеви до коте терена. Минимална дубина укопавања при укрштању са путевима и улицама износи 1.0m, мерено од горње ивице заштитне цеви до коте коловоза, с тим да се гасовод полаже у заштитну цев или се врши заштита гасовода на други начин. Укрштање гасовода са путевима се врши под правим углом (90о), односно, уколико то није могуће, под углом од 60о до 90о. При укрштању или паралелном вођењу гасоводне мреже са осталим инфраструктурним мрежама и објектима, потребно је уважити захтеве власника инсталација и мора бити у складу са важећим прописима.

Мернорегулационе станице градити искључиво у складу са Правилником о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт ("Службени лист СФРЈ", бр. 26/85) и другим важећим законима и прописима. Заштитна зона за примарну градску гасоводну мрежу износи 3,0m са обе стране, мерено од ивице гасовода, а зона заштите за секундарну (дистрибутивну) мрежу је 1,0m са обе стране. У овим зонама је забрањена изградња објеката супраструктуре.

4. Обновљиви извори енергије

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

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

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

Коришћење соларних колектора за добијање санитарне топле воде у домаћинствима, пословним и индустријским објектима је један од начина једноставног и ефикасног коришћења сунчеве енергије. У домену пољопривредне производње енергија сунца се може користити за грејање пластеника и стакленика употребом соларних колектора.

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

5. Систем прикупљања и евакуације отпада

Технологија евакуације комуналног отпада заснива се на две могућности:

А/ За пословне просторе, трговине, радне зоне, колективно становање примена 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, или 6 стамбених јединица на један контејнер.

Судове за смеће поставити ван јавних површина, на својој парцели, у посебно изграђеним просторијама или површинама за дневно депоновање смећа.

Б/ Канте за смеће које користе индивидуална домаћинства

За стамбене објекте (колективно становање) дозвољено је да се планирају отворени платои- површине. 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 отпада неорганског састава, нпр. папира, картонске амбалаже, PET 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.

За све просторе или површине за депоновање отпада потребно је обезбедити директан и несметан приступ возила површини за смеће.

6. Уређење слободних површина

У оквиру Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан, 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. Предвидети максимално

очување и заштиту високог зеленила и вредних примерака дендрофлоре (појединачна стабла). Приликом изградње, зеленило које се уништи, обавеза инвеститора је да те зелене површине надокнади садњом нових претежно аутохтоних врста.

Планирати довољан број паркинг места, избегавати формирање компактних асфалтних или бетонских површина садњом појединачних врста или стварањем мањих зелених површина.

6.1. Зеленило у урбаним деловима

а/ међублоковско заштитно зеленило у насељима (постојећа и нова)

Ово су зелене оазе оплемененог неизграђеног простора између објеката за колективно становање. Око стамбених блокова у централној зони потребно је обезбедити: 10% зелених површина и најмање 100м² за дечија игралишта, а ван централне зоне 12%;

Код нових блокова слободни простори се уређују као блоковска зелена површина обогаћена адекватним садржајима.

б/ парковско зеленило

У општинском месту Гацин Хан не постоји велики градски парк и не планира се његова изградња, али зато постојеће зелене парковске површине одржавати и унапређивати новим садницама и мобилијаром. Садржаје одабирати тако да се задовоље потребе различитих категорија становника и груписати тако да се избегавају преклапања у коришћењу простора.

Поред основне функције зеленила у склопу парка могуће је организовати низ садржаја намењених пасивној и активној рекреацији као што су мини игралишта за децу. Комуникацију у парку остварити реализацијом пешачких стаза са слободним избором обраде и ширине.

У парку могу да буду подигнути следећи приземни објекти – надстрешнице-вењаци за одржавање музичких концерата или уметничких изложби, инфраструктурни и санитарни објекти од општег интереса (чесме, осветљење стаза...). Објекти могу да заузму максимално 5% површине.

Парк опремити урбаним мобилијаром према карактеру простора и потребама корисника.

У планирању зелених површина треба бирати биљне врсте које нису алергени, а прилагођене су за дате климатске услове – пожељно је да буду претежно аутохтоне.

7. 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 см, 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.

8. 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:

- Реализација објеката високоградње је дозвољено да се одвија по фазама.
- Реализација објеката инфраструктуре и саобраћајница је могуће да се одвија по фазама.

9. Амбијенталне целине културно-историјског значаја

I Увод

На простору обухваћеном Изменама и допунама Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан нема проглашених непокретних културних добара (НКД), али зато постоји више НКД која су регистрована у документацији Завода као добра под предходном заштитом.

Према Закону о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 71/94) непокретна културна добра су споменици културе, просторне културно-историјске целине, археолошка налазишта и знаменита места, која се утврђују и проглашавају одлукама и решењима надлежних органа и штите се одредбама Закона.

Добра која уживају **предходну заштиту** по основу покретања поступка за проглашење, као по основу евиденције у службеној документацији – **штите се истим Законом**.

Споменици, бисте, спомен-плоче и друга спомен-обележја, такође уживају заштиту у складу са Законом.

II Преглед непокретних културних добара, добара која уживају статус предходне заштите:

Културна добра која уживају предходну заштиту

Споменици културе

- спратна кућа са балконом у улици Драгутина Матића бр.2, зграда поште, на кп 4510 КО Гаџин Хан.
- спратна кућа са балконом у улици Драгутина Матића бр.1, поред моста, на левој обали Копривничке реке, на кп 4748 КО Гаџин Хан.
- спратна кућа са балконом у улици Драгутина Матића бр.11, на кп 4741 КО Гаџин Хан.
- спратна кућа са балконом у улици Витка Раденковића бр.3, на кп 4758 КО Гаџин Хан.
- Стара воденица у улици Вука Караџића бр.11, на кп 4494 КО Гаџин Хан.
- Спратна кућа са аркадама у улици Бранка Миљковића бр.1, на левој обали Кутинске реке на кп 4031/5 КО Гаџин Хан.
- Спратна кућа са аркадама у улици 1. маја бр. 2, на кп 4069 КО Гаџин Хан.
- Приземна кућа са аркадама у улици 1. маја бр. 11, на кп 4061 КО Гаџин Хан

Ратни меморијали

- Споменик „Око соколово“ посвећен Драгутину Матићу, испред зграде СО (Милоша Обилића бр. 44, на кп 3983/1 КО Гаџин Хан.
- Споменик палим борцима у НОБ-у од 1941-1945 и спомен плоча палим борцима од 1912-1918.год. на кп 3801/1 КО Гаџин Хан
- Споменик палим борцима: Видоју Витку Раденковићу, Драгољубу Андрејевићу и Тихомиру Живковићу, подигнут 24. маја 1944. год. На путу за село Јагличје на кп 5663 и 5664 КО Гаџин Хан

-Локалитет Цекин плац: налази се јужно од гробља код ветеринарске станице. На овом месту у више наврата су ископавани крстићи и сматра се да се ту ради о највероватније о некрополи.

-Локалитет Дубрава: на локацији Дубрава нађени ткачки тегови и античка керамика, приликом копања трасе за канализацију.

- Локалитет Крст (Проконопа Кутина): на локацији је «Запис» који се обележава 22.маја. На локалитету је нађена керамика из античког периода и средњег века.

- Локалитет Селиште: Налази се на левој страни пута пре моста на излазу из Гациног Хана на путу за Гркињу. Ту су пронађени делови керамике из античког периода и средњег века.

III Општи услови заштите утврђених НКД и добара која уживају статус предходне заштите:

1/ Планом не сме бити угрожен интегритет нити споменичка својства културних добара, односно добара која уживају предходну заштиту.

2/ Планским мерама треба створити оптималне услове за чување и трајну заштиту и презентацију добара под заштитом.

3/ На археолошким локалитетима није дозвољено планирати никакву изградњу осим ако се дозволи посебним условима.

4/ На заштићеним добрима и њиховој заштићеној околини није дозвољено извођење било каквих радова, без предходно прибављених услова или сагласности надлежног завода за заштиту споменика културе.

5/ Непокретна културна добра и добра која уживају предходну заштиту могу се користити у својој изворној, или одговарајућој намени, на начин који неће ни у чему угрозити њихова основна споменичка својства.

6/ Непокретна културна добра и добра која уживају предходну заштиту не смеју се користити у сврхе које нису у складу са њиховом природом, наменом и значајем, и могу довести до њиховог оштећења.

7/ Власник, корисник који располаже неким културним добром, или добром под предходној заштити дужан је да га чува и одржава тако да не дође до оштећења или уништења његових споменичких вредности.

8/ Завод за заштиту споменика културе посебним правним актом утврђује конкретне услове чувања, коришћења и одржавања, као и услове за предузимање конкретних мера заштите за свако појединачно непокретно културно добро или добро под предходном заштитом.

Акт о мерама техничке заштите, прописује надлежни Завод за заштиту споменика културе и он се прибавља пре израде пројекта за Локацијске услове и грађевинску дозволу. Пројектна документација доставља се надлежном Завод за заштиту споменика културе, који је прописао услове, на сагласност.

9/ Планом генералне регулације треба планирати интервенције у простору које неће угрозити заштићена културна добра, или добра под предходном заштитом, већ допринети њиховој трајној заштити и пуној афирмацији.

IV Мере заштите непокретних културних добара, добара која уживају предходну заштиту и ратних меморијала

У процесу спровођења плана Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гацин Хан потребно је примењивати следеће обавезе:

1./ Уколико се у току извођења грађевинских радова и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач је радова је дужан да одмах, без одлагања

прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;

2./ Инвеститор објекта је дужан да обезбеди сретства за истраживање, заштиту и чување добра које ужива претходну заштиту, а које је откривено приликом изградње објекта.

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

Према усвојеној Одлуци о Изменама и допунама Плана генералне регулације насеља Гацин Хан („Службени лист Града Ниша“, бр. 151/2016) у члану 9 не приступа се изради стратешке процене утицаја на животну средину (Сл.лист града Ниша 31/11).

11. Услови заштите природе

У оквиру граница Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гацин Хан примењују се услови: ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ, Датум: 09.12.2020./заведено под 03 бр.019-2900/2.

Услови заштите природе су:

1/ Све урбанистичке параметре и планска решења одредити према правилима уређења и грађења која су дефинисана важећим планским актима вишег реда односно Просторним планом општине Гацин Хан („Службени лист Града Ниша“, бр.34/12.)

2/ Параметре за изградњу прилагодити капацитете предметног подручја, природним вредностима и реалним могућностима за инфраструктурно опремљеност.

3/ Као претежну намену површина у оквиру Планског подручја предвидети површине јавне намене (образовање, здравствена заштита, дечија заштита, култура), становање (породично, викенди, вишепородично), пословање и пословно- стамбене центре, туристичко- угоститељски садржаји, радно –привредну зону, саобраћај, зелене површине, спорт и рекреацију и пратећу инфраструктуру.

4/ У оквиру Планског подручја предвидети максимално очување корита река и обала са постојећом аутохтоном приобалном вегетацијом.

5/ Исушивање и мелиорацију влажних, забарених и замочварених станишта свести на најмању могућу меру.

6/ Планирати рационално коришћење грађевинског земљишта у смислу ограниченог коришћења приликом отварања нових зона градње.

7/ Планирање уређења простора, извођења грађевинских и других радова на простору који се налази у оквиру заштићеног подручја мора бити усклађено са Уредбом о проглашењу Специјалног резервата природе „Сува планина“ („Службени гласник РС“, бр.72/2015.) и као и условима заштите природе које прописује Завод за заштиту природе Србије.

8/ Предвидети инфраструктурно опремање по високим еколошким стандардима. Изградњу комуналне инфра структуре урадити на основу услова надлежних комуналних предузећа.

9/ Дефинисати очување постојеће заступљености зелених површина на нивоу Плана у контексту заштите природе и планирати формирање и уређење нових зелених површина, дрвореда и заштитног зеленила,

10/ Нове зелене површине уредити по пројекту озелењавања у коме композиција уређења планског подручја треба да је у сагласности са амбијенталним карактеристикама, у функцији намене и садржаја планираних објеката и аутентичности простора, ради очувања локалног предеоног обрасца.

11/ Препоручује се примена претежно аутохтоних , брзорастућих врста, које имају изражене естетске вредности. Избегавати врсте које су детерминисане као алергени или као инвазивне врсте.

12/ Планирати заштитни појас зеленила око гробља ширине најмање два до три реда високог дрвећа. Предлаже се комбинација лишћара и четинара, због функционалности појаса током целе године. Планирати заштитни појас зеленила и око пијаце.

13/ Код радова који изискују могућу сечу одраслих примерака дендофлоре мора се прибавити сагласност надлежних институција. При уништеду дела јавног зеленила због изградње потребно је ист надокнадити под посебним условима и на начин који одреди надлежна јединица локалне управе.

14/ Планирати довољан број паркинг места, у свим зонама и избећи формирање компактних асфалтних или бетонских површина садњом појединачних стабала или формирањем мањих травнатих површина.

15/ Утврдити обавезу одређивања локација за депоновање материјала и планирати санацију дивљих депонија и одредити начин управљања отпадом.

16/ Предвидети све мере заштите у акцидентним ситуацијама уз обавезу обавештавања надлежних инспекцијских служби и установа.

17/ Уколико се током радова наиђе на геолошко- палеонтолошке или минерално- петролошке објекте, за које се утврди да су природно добро, обавеза је да се обавести Министарство заштите животне средине у року од 8 дана и предузме све мере заштите до доласка овлашћеног лица.

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

У оквиру граница Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан 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.

У случају изградње објекта и постројења за складиштење, држање и промет запаљивих и горивих течности и и запаљивих гасова , неопходно је прибавити услове за изградњу и безбедно постављање објекта, сходно члану 6 Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима («Сл.гласник РС» бр.54/15).

Заштита од елементарних непогода

У поступку спровођења Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан 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.

Заштита од земљотреса

Подручје Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гацин Хан 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).

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 објеката поштовати прописе из противпожарне заштите;
- Растојање између објеката мора бити тако да спречи преношење пожара са објеката 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.

Заштита од поплава

На планским површинама Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гацин Хан потребно је применити следеће смернице:

1/ Положај објеката у простору у обухвату Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гацин Хан предвидети тако да се на водном земљишту не погоршава водни режим, дозвољава се градња објеката у функцији водопривреде и којима се спроводи успешна одбране од поплава;

2/ Уколико водотоци нису регулисани предвидети појас за регулацију са приступним путем за одржавање. Планирану саобраћајну инфраструктуру предвидети у функцији заштите од поплава;

3/ Положајем објекта у простору не смеју се угрозити евентуалне зоне санитарне заштите изворишта водоснабдевања;

4/ Атмосферске воде са коловоза могу се упустити у реципијент ако су претходно третиране на таложнику и сепаратору, ради уклањања агрегата, масти и уља и других пливајућих материја. Квалитет атмосферских вода мора бити у складу са Правилником о параметрима еколошког и хемијског статуса површинских вода („Сл.гласник РС“, бр.74/2011).

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

Изградњу пословно-производних 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).

13. Цивилна заштита људи и добара

Мере заштите од интереса за одбрану земље, треба да буду уграђене у сва просторна решења (намена површина, техничка решења инфраструктуре, распоред слободних и зелених површина, и сл.) као превентивне мере.

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се на подручју Измене 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 на предметном подручју не планирају се двонаменска склоништа у објектима.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Општа правила за изградњу објеката

Општа правила грађења важе за цело подручје Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гацин Хан. На планском подручју могућа је изградња објеката у складу са Планом предвиђеном наменом, 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 објекта на ниво парцеле.

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

Подземне етаже као што су: оставе, гараже, техничке просторије, техничке оставе, комуникације и маневарски простор гаража не улазе у обрачун површине корисних етажа.

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%.

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

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

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, 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 Законом о планирању и изградњи изградњи („Службени гласник РС“, број 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, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19 - др закон, 9/20 и 52/21).

На једној катастарској парцели може се формирати 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.

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, а минимална ширина приступног пута је 3,5м.

За старе постојеће грађевинске парцеле се задржавају већ утврђена решења.

Исправка граница суседних парцела се може вршити на основу пројекта препарцелације, на захтев власника, односно закупца катастарске парцеле, припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове грађевинске парцеле, под условом да је таква промена у складу условима за образовање грађевинске парцеле датим у овом Плану.

Приликом утврђивања услова за исправку граница 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.

Уколико није могуће обезбедити приступни пут, могуће је да две стране направе и овере Уговор о праву пролаза заинтересованих страна.

Уколико је парцела мања до 5% од минималне површине дозвољене намене у правилима грађења, дозвољава се изградња објекта по правилма прописаним овим Планом.

За намену становања, потребне су следеће минималне величине грађевинске парцеле:

Слободностојећи објекти:	мин 300м ² , ширина фронта променљива (види**)
Непрекинут низ:	мин 150м ² , ширина фронта парцеле је мин 5,0m
Прекинути низ и двојни:	мин 200м ² ширина фронта парцеле је мин 8,0m
Вишепородично становање	мин од 450 и 600м ² ширина фронта парцеле је мин 16,0m

1/ ширина фронта је 10м за изграђене делове насеља где су велике густине (постојеће насеље)

2/ ширина фронта је 12м за ново насеље - ЗОНА Д где је потребна да се ради „План детаљне регулације Стамбена зона "Дубрава" - ново насеље западно од Кутинске реке и План детаљне регулације Центар новог насеља "Дубрава".

3. Типови градње

У оквиру плана Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан дозвољено је градити следеће типове објеката:

1/ слободностојећи објекти (објекат не додирује границе суседних парцела)

2/ двојни објекти (објекат додирује једну бочну страну парцеле)

3/ објекти у низу (објекат додирује обе бочне стране парцеле)

Код изградње објеката у непрекинутом и прекинутом низу, нагиби кровних равни код косих кровова морају бити усмерени ка саобраћајници и дворишту, а не према суседима, ради несметаног одводњавања воде. Ова одредница не односи се на равне кровове.

4. Положај објекта у односу на регулацију и грађевинске линије

Према условима ЈП „Путеви Србије“, Број 953-6362/22-1 од 01.04.2022. год. објекти дуж деонице Државног пута II реда бр.224, ул. Милоша Обилића важи:

1/ Сви објекти задржавају грађевинске линије постојећих објеката (изграђених у заштитном појасу државног пута) – **ово је могуће искључиво уколико ти објекти не угрожавају стабилност пута и безбедно одвијање саобраћаја.**

2/ Објекте изграђене у појасу регулације државног пута је потребно уклонити

3/ Заштитни појас државног пута другог реда ван насеља има ширину 10m

4/ Заштитни појас одређује положај грађевинске линије према државном путу у складу са овим условима

Положај објекта је одређен грађевинском линијом и регулацијом саобраћајнице - дефинисано је на графичком прилогу: Лист бр.5. Урбанистичка регулација са грађевинским линијамаи спратности објеката.

Грађевинске линије приказане на графичком прилогу су линије до којих је дозвољено поставити објекат у нивоу терена. Подземне етаже могу да се граде унутар или до регулационе линије, ако је регулација испред грађевинске линије. Простор између регулационе и грађевинске линије може се користити као простор за паркирање (за све типове градње), партерно зеленило са пејзажним уређењем.

У случају изградње објеката у непрекинутом низу, објекти се постављају до граница суседних (бочних) парцела, осим првог и последњег објекта непрекинутог низа који су од граница суседних (бочних) парцела које не додирују удаљени минимално 2,5m.

За изграђене објекте чије је растојање од бочне међне линије мање од 2,5m, не могу се на тим странама предвиђати отвори просторија за становање (као и атељеа и пословних просторија), а могу се предвиђати отвори за помоћне просторије (купатила, оставе, ходнике, степеништа и слично).

Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта било ког типа изградње до границе са суседом у задњем делу дворишта износи половину висине вишег објекта, али не може бити мање од 5m.

Код изградње објеката у непрекинутом, односно прекинутом низу, обавеза је предвидети пасаж ради уласка у задњи део дворишта. Минимална ширина пасажа износи 4m. Минимална висина пасажа код вишеспратних вишепородичних објеката је висина која омогућује пролаз противпожарног возила, у складу са важећим Правилником.

За радне зоне и зоне пословања у простору између регулационе и грађевинске линије може да се постави само портирница - информациони и контролни пункт комплекса, као и реши паркирање.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност између објеката на суседним парцелама износи најмање половину висине вишег објекта али не може бити мања од 5m (не односи се на помоћне објекте).

Минимално растојање објекта за становање

Од међе са бочне и задње стране према суседу је 1,5m. За удаљење мање од 1,5m од било које међе потребна је сагласност суседа. Ако је сусед већ на међи сагласност није потребна.

Могуће је постављање објекта на међи уз сагласност суседа за цело подручје Плана.

За растојања мања од 5m од објекта на суседној парцели, на тим фасадама није дозвољено отворати прозоре стамбених просторија. Растојање два објекта на суседним парцелама је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, али не мање од 5,00m.

Растојање између објеката у оквиру једне грађевинске парцеле (ГП) је минимално $\frac{1}{3}$ висине вишег објекта, али не мање од 4m.

Минимално растојање објекта за радне зоне

У простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити само портирница - информациони и контролни пункт комплекса, као и простор за паркирање.

Минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, а не мање од 5m, уз обавезу формирања линеарног зеленила и садње једног реда дрвореда, а то се односи и на задњу страну парцеле уколико је сусед друга грађевинска парцела.

Међусобно растојање између објеката у комплексу је минимално $\frac{1}{3}$ висине вишег објекта, али не мање од 4m.

Дозвољена је фазна градња на парцелама у оквиру свих целина.

У целом планском подручју је могуће поставити нови објекат на међи уколико испуњава услов: сагласност суседа (ако није уклоњен стари објекат који је био на међи - онда не).

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

Могућа је изградња пратећих – помоћних објеката: гараже, оставе, радионице, летње кухиње, настрешнице, тремови и слично.

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

6. Ограђивање грађевинских парцела

Дозвољно је ограђивање грађевинских парцела транспарентном оградом висине до 1,4m са или без парапета (до +0,40m) коју је могуће озеленити садњом зимзелених пузавица. Зидане пуне ограде су висине до +0,9m., као и ограде од природног зеленила.

Радне зоне: Грађевинске парцеле се ограђују транспарентном оградом висине до 2,20 m са или без парапета, уз коју је пожељно садити зимзелене пузавице или сличне врсте. Парапет висине до 0,40 m.

Забрањено је подизање ограда, дрвећа и засада дуж деонице Државног пута II реда бр.224, ул. Милоша Обилића, на начин којим се омета захтевана прегледност и угрожава безбедност саобраћаја.

7. Препусти на објекту у односу на регулацију и грађевинске линије

Дозвољени препусти за нивое спратова су до 1,20 m. За препуст преко регулационе линије (изнад тротоара) висина препуста је на мин. +4,00m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

8. Паркирање на парцели

Дозвољено је паркирање свих врста возила искључиво на парцели. Паркинге и манипулативне површине предвидети у оквиру парцела. У зависности од намене објекта и врсте делатности предвидети и паркинге за мање или веће камионе за допрему-снабдевање у делу парцеле и потребне манипулативне путеве и површине.

Број места за паркирање возила одредити према нормативима:

- становање: 1ПМ/ на 1 стан,
- пословање, администрација, услуга и сл.: 1ПМ на 70m² корисног простора, односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70m²,
- трговина на мало: 1ПМ на 100m² корисног простора,
- угоститељство: 1ПМ на два стола са по четири столице, или 1ПМ/на један сто за угоститељски објекат 1. категорије,
- хотелијерска установа: 1ПМ/на користан простор за 10 кревета или 1ПМ/на 3 лежаја за хотел 1. категорије,
- производни, магацински и индустријски објекат: 1ПМ/на 200m² корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила.

Паркирање за пословни простор у централној зони инвеститор обезбеђује на својој парцели – на терену или подземној гаражи. Код парцела где није могуће паркинг на сопственој парцели дозвољено је обезбедити га на најближој локацији паркинга, а према одлукама локалне самоуправе.

9. Правила грађења за објекте у поступку озакоњења

Према Закона о озакоњењу објеката („Службени гласник РС“, бр. 96/2015, 83/2018 и 81/2020) и према условима ЈП „Путеви Србије“, Број 953-6362/22-1 од 01.04.2022. год. овим Планом се одређују правила за **објекте у поступку озакоњења**.

Дозвољава се легализација објеката изграђених у заштитном појасу државног пута (ако су иза регулације државног пута – ван коловоза ширине 6,5м и обостраним издигнутим тротоарима ширине 1,5м) само ако ти објекти не угрожавају стабилност пута и безбедно одвијања саобраћаја.

Објекти изграђени у појасу регулације државног пута не могу се озаконити и потребно их је уклонити.

За могућност озакоњења објеката у заштитном појасу пута обавезно прибављање сагласности Пuteва Србије.

Објекти који су изграђени делимично испред грађевинске линије могу се озаконити у целости (у постојећим габаритима и висинама) само ако не угрожавају планску регулацију и планирани саобраћај. За даљу реконструкцију и доградњу ових објеката важе нове планске задате грађевинске линије и нова правила грађења.

10. Правила за реконструкцију, доградњу, адаптацију и санацију постојећих објеката

Обнова и реконструкција постојећих објеката мора да се врши у складу са прописаним правилима грађења и уређења за нове објекте прописаним овим планом.

Реконструкцију, доградњу, адаптацију и санацију постојећих објеката радити према идејном арх. пројекту, а у складу са наменом објекта.

Објекти који су изграђени делимично испред грађевинске линије могу се реконструисати, доградити или адаптирати само према новој планској регулацији и грађевинским линијама. За реконструкцију и доградњу ових објеката важе нове планске задате грађевинске линије.

За цело планско подручје се дозвољава доградња санитарног чвора и кухиње у циљу побољшања услова живота.

Уколико постоји потреба за цело планско подручје се дозвољава доградња степеништа или лифтова за стварање функционалнијих објеката.

Надградња нових етажа је могућа уз поштовање задатих параметара.

Надградња подразумева обезбеђивање потребног броја паркинг места за нове капацитете.

Дозвољена је изградња косог крова на објектима са равним кровом без поткровља.

Није дозвољена изградња мансардног крова.

Адаптација постојећих таванских простора са циљем добијања новог стамбеног простора је дозвољена, али до планских висина објекта за ту намену.

Уклањање старог ради изградње новог објекта на месту постојећег, дозвољено је само уз поштовање параметара дефинисаних овим Планом.

11. Правила грађења за објекте и површине јавне намене

Објекти државне управе и локалне самоуправе

- *Доминантна намена:* објекти јавних служби (управе, администрације, културе и тд.) и објекти комерцијалних садржаја (пословања, снабдевања, трговине, угоститељства, услужног занатства, комерцијалних услуга и тд.)

- Спратност објекта: П+2;

- Највећа дозвољена висина објеката: до 14,0m;

- Највећи дозвољени индекс заузетости: максимално 60%;

- Уређено зеленило: 20% слободних површина;

- Приступ комплексу са јавне саобраћајнице;

- Обезбедити паркинг на сопственој парцели, али је могуће и део у оквиру најближег јавног паркинг простора;

- Избор материјала за изградњу и обликовање треба да буде у складу са наменом простора и окружењем;

- Кров кос са максималним нагибом од 45%;

- При пројектовању морају се испоштовати сви услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Основно образовање

- Намена: објекти у функцији основног образовања;

- Потребна површина школског простора: 8м²/ученику;

- Потребна површина комплекса: 20-25м²/ученику;

- Максимална спратност: По+П+2;

- Максималан индекс заузетости парцеле: 60%;

- Максимална висина коте слемена крова : 18м;

- Приступ комплексу предвиђен је са јавне саобраћајнице;

- Обезбедити довољан број паркинг места у складу са условом 1ПМ/1учионица;

- Избор материјала за изградњу и обликовање треба да буде у складу са наменом простора и окружењем;

- Кровови коси са нагибом од 45%;

- Ограђивање комплекса извршити транспаретном оградом висине 1.40м;

- Врсте зеленила које се саде у дворишту школе не смеју да буду крте (врба, бреза и сл.), бодљикаве и отровне врсте. Корисне саднице за ове комплексе су оне са ниском крошњом. Препоручују се фитоцидне здраве врсте (најчешће четинари). Високо дрвеће не треба садити на јужној страни.

Социјална заштита одраслих

- Намена: објекти у функцији социјалне заштите одраслих;
- Максимална спратност: По+П+2;
- Максималан индекс заузетости парцеле: 50%;
- Максимална висина коте слемена објекта: 15м;
- Приступ комплексу са јавне саобраћајнице;
- Обезбедити паркинг простор на сопственој парцели;
- Зеленило минимум 20% површине грађевинске парцеле;
- Избор материјала за изградњу и обликовање треба да буде у складу са наменом простора и окружењем;
- Кровови треба да буду обавезно у нагибу, са максималним нагибом од 45%;
- Ограђивање комплекса извршити транспарентном оградом до висине 1.40м;
- При пројектовању морају се испоштовати сви услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Дечија заштита

- Намена: објекти у функцији дечије заштите са потребним садржајима (простори за игру деце на отвореном);
- Потребна површина изграђеног простора: 6-8м²/детету;
- Потребна површина комплекса: 30-35м²/детету;
- Максимална спратност: По+П+1+Пк;
- Максималан индекс заузетости парцеле: 40%;
- Максимална висина коте слемена крова: 14м;
- Приступ комплексу са јавне саобраћајнице;
- Обезбедити део паркинг места на сопственој парцели;
- Минимални степен озелењавања парцеле је 25%;
- Избор материјала за изградњу и обликовање треба да буде у складу са наменом простора и окружењем;
- Кровови треба да буду обавезно у нагибу, са максималним нагибом од 45%;
- Ограђивање комплекса извршити транспарентном оградом до висине 1.40м;
- При пројектовању морају се испоштовати сви услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица;
- Врсте зеленила које се саде у дворишту дечје установе не смеју да буду крте (врба, бреза и сл.), бодљикаве и отровне врсте. Корисне саднице за ове комплексе су оне са ниском крошњом. Препоручују се фитоцидне здраве врсте (најчешће четинари). Високо дрвеће не треба садити на јужној страни.

Култура

- Намена: Објекти културе: дом културе, библиотека, ликовна галерија;
- Приступ парцели: са јавне површине;
- Дозвољена је реконструкција и санација објеката са надградњом нивоа поткровља делимично или у целости. Максимална висина надзидка поткровне етаже може бити до +1,60m. Максимална спратност: По+П+Пк;
- Ограђивање: могуће је са три стране - према спортским теренима, основној школи и црквеном комплексу, могу бити ограђене живом или транспарентном оградом, висине 1.40m.
- Забрањена је изградња помоћних објеката.

Здравство

- Намена: објекти у функцији примарне здравствене заштите;
- Максимална спратност: По+П+2;
- Максималан индекс заузетости парцеле: 40%;
- Максимална висина коте слемена крова: 18м;
- Приступ комплексу са јавне саобраћајнице;
- Обезбедити део паркинг места у оквиру сопствене парцеле, а део на јавном паркинг простору;
- Избор материјала за изградњу и обликовање треба да буде у складу са наменом простора и окружењем;
- Кровови треба да буду коси са максималним нагибом до 45%;
- Могућа је доградња и надградња;
- При доградњи водити рачуна о функционалној повезаности са постојећим објектом
- При пројектовању морају се испоштовати сви услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Социјално становање/Објекти за кориснике стамбене подршке

- Намена: објекти у функцији социјалног становања;
- Максимална спратност: По+П+2;
- Максималан индекс заузетости парцеле: 40%;
- Максимална висина коте венца крова: 13м;
- Приступ објекту са јавне површине;
- Паркинг простор на сопственој парцели;
- Избор материјала за изградњу и обликовање треба да буде у складу са наменом простора и окружењем;
- Кровови треба да буду у нагибу, са максималним нагибом од 45%;
- Ограђивање комплекса извршити транспаретном оградом до висине 1.40м;
- При пројектовању морају се испоштовати сви услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Фазанерија

- Намена: објекти ловачка друштва и организације;
- Максимална спратност: П+Пк;
- Максималан индекс заузетости парцеле: 3%;
- Максимална висина коте венца: 8,0 м;
- Приступ са јавне саобраћајнице;
- Обезбедити паркинг места на сопственој парцели;
- Избор материјала за изградњу и обликовање треба да буде у складу са наменом простора и окружењем;
- При пројектовању морају се испоштовати сви услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Пошта

Објекат је дозвољено обновити–реконструисати у постојећим габаритима спратности П+1 са косим кровим и равном фасадом без испуста.

Објекат је споменик културе. За начин санирања објекта одлучује „Завод за заштиту споменика културе“ - Ниш.

Ветеринарска станица

Објекат ветеринарска станица захтева модернизацију у опреми и условима рада. Зато се дозвољава реконструкција објекта са потребном надградњом једног спрата или поткровља.

- Максимална висина надзидка поткровне етаже може бити до +1,60m;
- Максимална спратност: П+1+Пк.
- Кров обавезно кос (са бацама ако гради Пк);
- Максимална висина коте венца: 12 м.

Комунални објекти

Пијаца

- Намена: објекти у функцији зелене и робне пијаце и пратећих комуналних и комерцијалних делатности;
- Максимална спратност: П+1 могућа изградња подземних етажа;
- Максималан индекс заузетости парцеле: 70%;
- Максимална висина коте венца: 12 м;
- Приступ објектима са јавне саобраћајнице
- Обезбедити део паркинг места на сопственој парцели, а део у оквиру јавног паркинг простора;
- Избор материјала за изградњу и обликовање треба да буде у складу са наменом простора и окружењем;
- При пројектовању морају се испоштовати сви услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Гробље

- Намена: објекти у функцији гробља – простор за сахрањивање, заштитно зеленило, саобраћајне површине и пратећи садржаји: капела, трговина и административне услуге;
- Највећа дозвољена спратност објекта: П;
- Највећа дозвољена висина објекта: 5,0m (трговина и административне услуге), а 8,0m (капела);
- Највећи дозвољени индекс заузетости: до 10%;
- Дозвољено је сахрањивање у два нивоа;
- Приступ комплексу предвиђен је са јавне саобраћајнице;
- Паркирање делом у простору намене, а део ван ограђеног дела гробља;
- Заштитно зеленило: минимално 20% површине грађевинске парцеле;
- Простор заштитног зеленог појаса реализовати као комбинацију високе, претежно зимзелене вегетације и жбунасте вегетације, ради веће изолованости гробља од околних објеката других намена;
- Гробна поља формирати, етапно, изградњом планираних пешачких стаза као наставак постојећих стаза;
- Гробно место је минимално величине 2.20x1.0m, са међусобним одстојањем од 60cm, и ширином пролаза између алеја од 120cm.

Обавезна израда УП а.

Сакупљачки центар

Локација је у оквиру Радне зоне запад. Ограђени простор. Ограда висине до 1,40m. На простору се врши сакупљање грађевинског шута-отпадног материјала у грађевинарству. За особље, ако га буде било, обезбедити мањи монтажни објекат.

Ограду временом озеленити пузавицама.

Аутобуска станица

- Доминантна намена: аутобуски терминали;
- Могућа, допунска намена: трговина, угоститељство, комерцијалне услуге;
- *Забрана изградње*: објекти у функцији становања и производних делатности;
- Грађевинска парцела за саобраћајницу и терминал усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима;
- Највећа дозвољена спратност: П+1;
- Највећа дозвољена висина објеката: 14,0m;
- Највећи дозвољени индекс заузетости (за објекте високоградње): до 20%;
- На парцели не могу се градити други/пратећи објекти;
- Зеленило и слободне површине: минимално 10% површине грађевинске парцеле.

12. Правила грађења за објекте и површине остале намене

12.1. Становање

12.1.1. Породично становање

намена: становање умерених густина до 150 st/ha;

Забрана изградње: пословање и производни објекти;

- Величина грађевинске парцеле: 300m²;
- Ширина фронта грађевинске парцеле: мин.10,0m (за локације у изграђеним деловима насеља где су велике густине (постојеће насеље))

- Највећа дозвољена спратност објеката: до П+1+Пк. или П+2;
- Највећа дозвољена висина објеката: 12,0m
- Највећи дозвољени индекс заузетости: 50%;
- Једно паркинг или гаражно место по стану;
- Уређене зелене површине у стамбеним блоковима: минимум 10%;
- Постојећи породични (индивидуални) стамбени објекти се могу реконструисати и дограђивати према задатим коефицијентима за нове објекте.

12.1.2. Становање са пословањем

намена: становање умерених густина до 150 st/ha са могућим пословањем

- Величина грађевинске парцеле: 300m²;
- Ширина фронта грађевинске парцеле: мин.10,0m (за локације у изграђеним деловима насеља где су велике густине (постојеће насеље))
- Највећа дозвољена спратност објеката: до П+1+Пк. или П+2; Објекти могу бити слободностојећи или двојни;
- Највећа дозвољена висина објеката: 12,0m;
- Највећи дозвољени индекс заузетости: 50%;
- У објекту је дозвољено пословање и услужно занатство компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину;
- Дозвољена је изградња помоћних објеката у функцији главног: гаража, остава, и радионица
- Једно паркинг или гаражно место по стану;
- Уређене зелене површине у стамбеним блоковима: минимум 10%.

12.1.3. Вишепородично становање

намена: становање средњих густина; Густина насељености: до 200 st/ha;

Могућа намена: у приземљу се дозвољава: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, угоститељство, сервисне услуге; организовање пословних просторија.

Забрано : производња

- Парцела: минимално 600m²;

- Максимална спратност објеката П+4 до П+4+Пк (кров обавезно кос);
 - Максимална висина надзидка поткровне етаже може бити до +1,60m;
 - Највећа дозвољена висина објеката: 20,0m;
 - Највећи дозвољени индекс заузетости: 50%;
 - Паркирање на парцели: 1 паркинг или гаражно место по стану и 1 паркинг на 70m² корисног пословног простора;
 - Зелене површине: минимум 10% површина слободног простора;
 - Игралшта за децу и одрасле: најмање 0,1 m²/m² стана;
- У постојећим блоковима за вишепородично становање могуће је:

- Изградња гаража (подземних, надземних) уколико постоје просторне и техничке могућности;
- Изградња паркинга, уређење и озелењавање слободног простора;
- Уградња или доградња лифта;

12.1.4. Становање малих густина - викенд становање

- *Доминантна намена*: становање малих густина;
- *Забрана изградње*: производни објекти који неповољно утичу на животну средину;
- Густина насељености: до 50 st/ha;
- Највећа дозвољена спратност објеката: максимално П+1+Пк, могућа изградња подрума;
- Величина грађевинске мин. 400m²;
- Ширина фронта грађевинске парцеле: мин. 12,0m;
- Највећа дозвољена висина објеката: 9,0m;
- Највећи дозвољени индекс заузетости: 25%;
- Зеленило: минимално 40%.

12.2. Пословање

12.2.1. Радне зоне 1-4

Могуће су делатности: пословање, производња, складиштење и трговина.

Према технолошком процесу комплекс се може реализовати изградњом једног или више објеката, као и кроз више фаза реализације.

- Највећа дозвољена спратност је П+2, могућа је изградња подземних етажа ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- Највећа висина: 15,0m, осим за технолошке објекте где се може утврдити већа висина према технолошким потребама.
- Дозвољена висина за рекламне стубове је 30m.

Параметри за радне зоне:	Величина парцеле	од 800m ² - 1500m ²
	Индекс заузетости	60%
	Зеленило мин.	20%
	Ширина фронта	мин. 16m
	Величина парцеле	од 1500m ² – 2,500 и више
	Индекс заузетости	40%
	Зеленило мин.	20%
	Ширина фронта	мин. 20m

- Дозвољена висина за рекламне стубове је 30m.
- Дозвољена је изградња и помоћног објекта на парцели, приземне спратности висине до 5m до испуњења задих коефицијената.
- Простор за паркирање у оквиру грађевинске парцеле одређује се на основу норматива: магацински и индустријски објекат: 1ПМ/на 200m² корисног простора и обавезно обезбедити

простор за смештај теретних возила.

12.3. Спорт и рекреација

Дозвољена је изградња услужних објеката до 100м² БРУТО.

Висина објекта до 5,00м (слеме). Објекат изграђен од природних материјала.

Терене за мале спортове радити са травнатим или вештачким подлогама. Величине парцела се не ограничава с обзиром на локације ових намена, већ их слободно формирати.

12.4. Туризам

12.4.1. Купалишни комплекс

намена: базени, спорт и рекреација

допунска намена: услуге, угоститељство, трговина;

- Највећа дозвољена спратност објеката: П+Пк;
- Највећа дозвољена висина објеката: до 8,0м;
- Највећи дозвољени индекс заузетости (са базенима и другим површинама услуге): до 60%;
- Заштитно зеленило: мин. 30% парцеле.

12.4.2. Хотели

- *Доминантна намена:* угоститељство, туризам;
- *Могућа, допунска намена:* пословање, комерцијалне услуге, спорт и рекреација;
- *Забрана изградње:* производни објекти, складишта, становање;
- Највећа дозвољена спратност објеката: П+4;
- Највећа дозвољена висина објеката: до 20,0м;
- Највећи дозвољени индекс заузетости: до 70%;
- Заштитно зеленило: мин 20%

12.5. Верски објекти

- *Доминантна намена:* верски објекти;
- *Могућа, допунска намена:* парохијски дом (становање) и комерцијалне услуге - мање продавнице и простор за одмор и рекреацију усклађен са наменом простора.
- *Забрана изградње:* производни објекти, складишта.
- Највећа дозвољена спратност објеката: П+1, могућа изградња подземних етажа;
- Највећа дозвољена висина објеката: до 20,0м;
- Највећи дозвољени индекс заузетости: до 50%;
- Паркирање у оквиру своје парцеле. Паркирање за објекат храма – једно ПМ на 100м² површине храма;
- Зеленило: 20% површине грађевинске парцеле.

13. 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.

При пројектовању објеката за изградњу обратити пажњу на архитектонско обликовање будућих објеката. Због претежно израженог планинског терена пожељно је предвидети косе кровове у стилу градитељског наслеђа. Усвајати кровне покриваче од природних материјала, као и остали материјал за објекте.

У току извођења радова и при коришћењу објекта, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама, као и безбедности објеката изграђених на

њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др).

14. 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 m^2 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} [$W/(m^2 \times K)$], елемената термичког омотача зграде, односно елемената између две суседне термичке зоне.

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 укопане не урачунавају се у индекс заузетости парцеле.

15. Инжењерско-геолошки услови

За сваки новопланирани објекат, уколико је потребно, урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, број 44/95).

16. Услови прикључења на инфраструктуру

Општи услови изградње инфраструктурних мрежа

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, 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 сагласност власника (корисника) земљишта о праву службености пролаза.

Уколико се приликом изградње нових саобраћајница постојеће инфраструктурне мреже (електроенергетска, гасоводна, тт) нађу у делу коловоза (испод саобраћајница), неопходно је извршити њихово измештање или одговарајућу заштиту. Уколико се нађу у осталом земљишту, извршити њихово измештање у регулациони појас саобраћајнице.

Електроенергетска мрежа

Изградња електроенергетских објеката на планском подручју може се вршити на основу одобрене инвестиционо техничке документације и прибављених одговарајућих решења и дозвола сагласно Закону о планирању и изградњи и Закона о енергетици.

Електроенергетски кабловски водови се могу полагати уз услов да су обезбеђени потребни минимални размаци у односу на друге врсте инсталација објеката који износи:

-0,4м у односу на цеви водовода и канализације

-0,5м у односу на телекомуникационе каблове и у односу на локалне и сервисне саобраћајнице

-0,6м од спољне ивице канала за топловод

-0,8м у односу на гасовод у насељу

Ако се потребни размаци не могу обезбедити, енергетски каблови се полажу у заштитну цев, дужине најмање 2м са обе стране места укрштања или целом дужином код паралелног вођења, при чему најмањи размак не може бити мањи од 0,3м.

Није дозвољено код паралелног вођења, полагање енергетског кабла изнад или испод цеви водовода и канализације, гасовода и топловода.

Код укрштања са телекомуникационим каблом енергетски кабл се полаже испод истог, а угао укрштања треба да је најмање 30степени, што ближе 90степени.

На прелазу преко саобраћајница енергетски кабл се полаже у заштитну цев на дубини минимално 0,8м испод коловоза.

Посебни услови за ТС 10/0,4 кВА:

-све ТС морају имати приступни пут за тешка возила током изградње и током целог века експлоатације (трајно возило са дизалицом димензија 8x2,5м)

-током изградње ТС потребно је да око целе ТС, а због постављања уземљивача, буде слободан појас ширине 2,5м

-пожељно је да се по завршетку изградње ТЦ и уземљивача асвалтира око целе ТС појас ширине 1,5м

Прикључење новоизграђених трафостаница 10/0.4 кV предвидети кабловима 10 кV, положеним у енергетску кабловску канализацију.

Посебни услови за енергетску кабловску канализацију:

-енергетску кабловску канализацију требало би предвидети да буде од префабрикованих бетонских кабловица са мин 2x4x100мм отворима или од пластичних цеви са минимално осам отвора унутрашњег пречника 100мм

-минимална дубина полагања је 0,8 од површине тла од горње површине кабловица или цеви

-ширина зоне за енергетску кабловску канализацију износи 0,8м

-кабловске шахте морају бити димензија 2мx2мx2м са ливеним поклопцем за тешки саобраћај

-унутрашњи зидови шахти су малтерисани, а на зиду испод отвора шахте постављене металне мердевине

-отвори шахте су квадратног облика дијагонале 0,7м

Трасе за каблове 0,4 кV и каблове јавног осветљења биће одређиване кроз појединачна одобрења за прикључивање и кроз услове за изградњу објеката појединачних потрошача, а према динамици његових потреба.

Приликом планирања будућих објеката придржавати се свих техничких прописа за изградњу објеката.

За слободностојећи објекат трафостанице 10/0,4 кV обезбедити парцелу димензија 5,5 x 6,5 m. До трафостанице 10/0,4 кV (слободностојеће и у објекту) обезбедити колски приступ изградњом приступног пута најмање ширине 3 m до најближе јавне саобраћајнице.

Како објекти трафостаница 10/0,4 кV и водови напонског нивоа 10 кV спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола (члан. 145. Закона о планирању и изградњи) већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, то је могуће издавање решења за објекат трафостанице и за деонице каблова који нису дати на графичком прилогу ако инвеститор обезбеди документацију предвиђену чланом 145. Закона.

Објекте градити на прописном одстојању од постојећих електро енергетских објеката. Уколико приликом изградње објекта овај услов није могуће испунити, инвеститор је дужан да ЕДСС-у поднесе захтев за измештање, као и да финансира измештање, електро енергетских објеката на прописом утврђено одстојање.

- С обзиром да изградња саобраћајнице подразумева употребу механизације и људске радне снаге, ради заштите људи и ЕЕ објеката, пре почетка извођења радова дужни сте упозорити непосредне извршиоце на положај подземних ЕЕ водова и да су исти под напоном.

- У циљу обезбеђења надзора за радове на укрштању са ЕЕ водовима, дужни сте да благовремено обавестите ову електродистрибуцију о времену почетка и завршетка извођења предметних радова.

-Трошкове трасирања, вршења надзора и за евентуално причињене штете на ЕЕ водовима сноси инвеститор, односно извођач радова.

Услови за прикључење планираних објеката на простору обухваћеним планом биће дефинисани појединачно за сваки објекат посебним поступком.

Телекомуникациона мрежа

Трасе каблова претплатничке телекомуникационе (у даљем тексту ТК) мреже одређене су регулацијом саобраћајница и налазе се по правилу у простору тротоара на 1,0 m од ивичњака или регулационе линије, зависно 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 измeste о трошку инвеститора код реализације саобраћајница по урбанистичкој документацији.

Оптички кабл се може полагати у исти ров са претплатничким кабловима.

Димензије рова за полагање оптичког кабла износе 0,4 x 0,8 m.

На местима преласка каблова преко саобраћајница, поставити полиетиленске цеви пречника 110 mm, а дужине једнаке ширини коловоза плус 0,6 m, кроз које ће се положити кабл. Дубина полагања полиетиленских цеви износи 1,20 метара од коте терена.

Самостојећи ормани су на бетонском постољу габарита на већег од 50 x 40 cm и дубине до 0,6 m постављени на граници тротоара и стамбених парцела (на граници регулационе линије), тако да се не омета прилаз објектима.

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

- 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 минималним растојањем од 0,5 m. Најмањи угао укрштања телефонског и електроенергетског кабла износи 450,

- при паралелном полагању телефонских каблова са водоводном и канализационом мрежом минимално 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 минималним 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 најмање од по 1,0 m лево и десно од цеви,

- 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.

Прописана растојања су:

Врста објекта	Паралелно вођење или приближавање (m)	Укрштање.(m)
Водоводне цеви	0.6	0,5
Цевоводи одводне канализације	0,5	0,5
Цеви топловода	0,5	0,8
Гасовод средњег и ниског притиска	0.4	0.4
Енергетски кабл до 10 kV	0.5	0.5
Енергетски кабл преко 10kV	1	0.5
Од регулационе линије зграда у насељу	0,5	0,5
Од доње ивица насипа железничких пруга, путева и аутопутева	5	
Од инсталације и резервоара са запаљивим и експлозивним горивом	1,5	

Од блокова ТК канализације	0,5	0,2
Од упоришта енергетских водова до 1 kV	0,8	Без механичке заштите
Од упоришта енергетских водова до 1 kV	0,3	Са механичком заштитом
Од упоришта енергетских водова преко 1 kV без непосредног уземљења	0,8	
Код неуземљених дрвених упоришта	0,5	
Код бетонских и челичних уземљених упоришта преко 1 kV са непосредним уземљењем	15	
Гасовод дистрибутивна мрежа	0,5(0,3)мин.	0,5(0,3)мин.

Водоводна мрежа

Положај прикључног шахта дозвољава се на 0,5m - 1,0m од регулационе линије и поставља се унутар парцеле власника објекта. Изузетно, за локације на којима није могуће испоштовати овај услов, може се дозволити постављање прикључног шахта испред објекта на јавну површину уз обавезу инвеститора да обезбеди сагласности од надлежних институција. Прикључне везе за објекте треба да задовоље потребне количине за санитарном и противпожарном водом. Од шахта за водомер независно пројектовати мреже за: санитарну воду стамбеног дела, санитарну воду пословног дела и противпожарну воду. Инсталације за санитарну воду пројектовати тако да свака тржишна целина има сопствени водомер, смештен тако да буде доступан стручној служби предузећа за дистрибуцију воде за читавање потрошње у сваком тренутку.

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу који ће бити уграђен, 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. Изградњу и реконструкцију јавне водоводне мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих. Положај мреже приказан је на графичком прилогу и обично је у коловозу на хоризонталном одстојању од 0,5-1,0m у односу на ивицу коловоза. Уколико постојећа мрежа излази из регулационе ширине саобраћајнице, односно мења правац у оквиру постојеће регулације, потребно је приликом реконструкције мреже или коловоза положити нови цевовод у складу са овим правилима а постојећи укинути. Планирану водоводну мрежу у зони постојеће и планиране регулације водотокова изводити у мостовској конструкцији са адекватном заштитом.

Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1,0m.

Под уобичајеним околностима чисто хоризонтално растојање до темеља и сличних подземних грађевина не сме да буде мање од 0,40m. Код доводних и транзитних цевовода растојање не сме да буде мање од 1,0m.

При бочном приближавању или паралелном вођењу са другим цевоводима или кабловима, минимално хоризонтално одстојање осовине цевовода мора да буде такво да се искључи преношење силе, и износи у односу на:

- осовину трасе канализације – 1,0m,
- осовину трасе атмосферске канализације – 1,0m,
- ПТТ и енергетске каблове – 0,5m.

Хоризонтално растојање од 0,20m обавезно се примењује код уских пролаза или малих ровова, осим ако се ни то најмање растојање, због локалних услова, не може обезбедити.

Уколико размак мора да буде мањи, у тако уским пролазима директан контакт се мора спречити применом одговарајућих мера, на пример уградњом плоча или облога од изолационог материјала у међупростору. Растојање за транзитне водове треба да износи најмање 1,0m. За мања растојања треба применити посебне мере.

Да би се у случају квара избегло стварање електричног лука, код металних цеви са и без пластичне спољне облоге, при растојању од електричног кабла мањем од 0,2m, електрично раздвајање мора се обезбедити уградњом одговарајућих конструкционих делова електричне изолације и на тај начин спречити недозвољена индукција струје наизменичног напона.

Код пластичних цеви, за растојања од електричног кабла мања од 0,2m, треба предвидети задовољавајућу термичку заштиту.

Захтеване мере потребно је ускладити са предузећем надлежним за тај вод.

Цевоводи за воду за пиће у начелу треба да буду положени изнад водова за отпадне воде.

Ово важи како за канале са течењем са слободним огледалом, тако и за канализационе водове под притиском.

Ако у изузетним случајевима цевовод за воду за пиће лежи на истој дубини или дубље од канализационог вода, хоризонтално растојање треба да буде најмање 1,0m.

Цевоводи за воду за пиће у зони укрштања са канализационим водовима на већој висини морају да буду положени у заштитним цевима.

Дистрибутивна мрежа за воду која није за пиће је независан систем, који се полаже поред цевне мреже за снабдевање водом за пиће и снабдева потрошаче водом која није за пиће - техничком водом (па пример за индустрију).

Повезивање система за дистрибуцију воде за пиће са системима са техничком водом, другим течностима или гасом је недопустиво.

Цеви, затвараче и хидранте за воду која није за пиће, потребно је посебно обележити и у пројектима и на терену.

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.

Број и распоред противпожарних хидраната одредити на основу Закона о заштити од пожара и Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара.

Канализациона мрежа

Положај прикључног ревизионог шахта дозвољава се на 0,5m - 1,0m од регулационе линије и поставља се унутар парцеле власника објекта. Канализациони прикључак – прикључење прикључног ревизионог шахта на јавну канализацију изводи се гравитационо. Изузетно, за локације на којима није могуће испоштовати овај услов, може се дозволити постављање прикључног ревизионог шахта испред објекта на јавну површину уз обавезу инвеститора да обезбеди сагласности од надлежних институција.

Избор грађевинског материјала од кога су начињене канализационе цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препушта се пројектанту на основу хидрауличног 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 ценовода или његовог укрштања са постојећим објектима инфраструктурне мреже треба поштовати међусобна хоризонтална и вертикална одстојања.

Код паралелног вођења канализације, минимално хоризонтално одстојање осовине канализације износи у односу на:

- осовину трасе водовода - 1,0m,
- осовину трасе атмосферске канализације - 1,0m.

Код вертикалног укрштања канализације, минимално вертикално одстојање од горње ивице цеви износи у односу на:

- ПТТ и енергетске каблове - 0,5m,
- водоводну цев - 0,5m.

Допуштени угао укрштања трасе ПТТ и енергетских каблова у односу на трасу водовода или канализације износи максимално 90°, а минимално 45°.

Изградњу водонепропусних септичких јама вршити према следећим условима:

- да су приступачне за возило - аутоцистерну које ће их празнити,
- да су коморе изграђене од водонепропусних материјала,
- да су удаљене од свих објеката и међа према суседима најмање 3,0m,
- да буду удаљене од бунара најмање 10m.

IV ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Лист бр.1. Граница плана – постојећа намена плана на ДКП-уР 1:2500

2. ПЛАНСКА РЕШЕЊА

Лист бр.1. Граница плана на ДКП-уР 1:2500

Лист бр.2. Детаљне намене површина у границама плана са локацијама за јавне површине, садржаје и објекте..... Р 1:2500

Лист бр.3. Подела на карактеристичне целине и зонеР 1:2500

Лист бр.4. Регулационо - нивелациони план са аналитичко - геодетским елементима за обележавање регулационе линијеР 1:2500

Лист бр.5. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама и спратност објеката .Р 1:2500

Лист бр.6. План мреже и објекти инфраструктуре - електроенергетика и телекомуникацијаР 1:2500

Лист бр.7. План мреже и објекти инфраструктуре - хидротехничка инфраструктураР 1:2500

Лист бр.8. Објекти и зоне заштитеР 1:2500

Лист бр.9. План грађевинских парцела са смерницама за спровођењеР 1:2500

V СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Информација о локацији и Локацијски услови се издају на основу Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан и издаје их надлежни орган, у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-исправка., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС и 98/2013-одлука УС, 132/14, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон и 9/2020 и 52/21) и одредбама овог Плана.

Информације о локацији и Локацијске услове као основ за добијање грађевинске дозволе се издају за цело подручје овог Плана.

Грађевинску дозволу издаје надлежни орган на основу техничке документације и ситуационог решења сваке грађевинске парцеле, а у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-исправка., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС и 98/2013-одлука УС, 132/14, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон и 9/2020 и 52/21), и одредбама овог Плана.

Правила грађења и уређења се дефинишу појединачно за сваку грађевинску парцелу.

Измене и допуне Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан, у текстуалном делу и графичким прилозима бр.4. Регулационо - нивелациони План са аналитичко - геодетским елементима за обележавање регулационе линије, бр.5. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама и спратност објеката и бр.9. План грађевинских парцела са смерницама за спровођење, су основ за прибављање земљишта за јавне намене у циљу решавања имовинских односа и доношење Одлуке о проглашењу грађевинског земљишта за јавне намене.

На основу дефинисане границе грађевинског земљишта јавне намене, на целом подручју Плана, могућа је парцелација и препарцелација грађевинског земљишта на начин предвиђен Законом и Правилником.

А/ ДАЉА РАЗРАДА ИЗРАДОМ ПДР - а

У обухвату Плана обавезна је израда Планова детаљне регулације за:

- План детаљне регулације Дела радне зоне „Југ 2“ у Гаџином Хану;
- План детаљне регулације Стамбена зона "Дубрава" - ново насеље западно од Кутинске реке;
- План детаљне регулације Центар новог насеља "Дубрава";
- План детаљне регулације Планирана обилазница ДП II реда деоница кроз насеље Гаџин Хан.

Б/ ДАЉА РАЗРАДА ИЗРАДОМ урбанистичког пројекта за изградњу:

1. за локацију за пословање – радна зона запад;
2. за објекте туризма- купалишни комплекс и хотелски комплекс;
3. за локације за верске објекте;
4. за проширење гробља и изградња капеле и паркинга у оквиру комплекса гробља;
5. било које комплексно решење или градња, према мишљењу Одељења за урбанизам Општинске управе Гаџин Хан или прибављеном ставу Комисије за планове општине Гаџин Хан.

Напомена: Поред Планом дефинисаних простора за даљу разраду Плановима детаљне регулације, по потреби је могућа израда Планова детаљне регулације и за друга подручја (ако се Општинска управа Гаџин Хан из настале потребе за то одлучи), што се неће сматрати као измена основног планског документа.

VI ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА

- **Одлука** о Измени и допуни Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан („Службени лист Града Ниша“, бр. 151/2016).

Правна регулатива

Рани јавни увид

- Рани јавни увид Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан одржан је од 24.09.2020.г.-09.10.2020.г.;

- Стручна контрола Раног јавног увида плана и усвајање материјала за РЈУ је одржано 09.11.2020.г. на седници Комисије за планове општине Гаџин Хан;

- Извештај о обављеном РЈУ бр.35/1-985/20-IV датум:09.11.2020. у коме је комисије за планове Општине Гаџин Хан дала смернице за израду Нацрта Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан;

- РЈУ Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан.

- Стручна контрола Нацрта плана Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан обављена је 28.04.2022.г. и 07.06.2022.г.;

- ИЗВЕШТАЈ о обављеној стручној контроли нацрта Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан –број: 350-545/22-IV од 10.06.2022.г.;

- ОГЛАС Јавни увид Нацрта плана Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан одржан је у периоду од 09.10.2022.г. до 23.10.2022.г.;

- Јавна презентација Нацрта плана је одржана 14.10.2019.г.;

- Примедбе пристигле у току јавног увида у периоду од 09.10.2019.г. до 23.10.2019.г.;

- Став обрађивача;

- Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрта Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан бр. III-350-41/19-3 од 12.11.2019.г.

Услови надлежних институција

1/ Општина Гаџин Хан Захтев за одређивање ширине фронта;

2/ Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Нишу, 09.19.2 Број 217-1276/20, дана 19.11.2020.год.;

3/ Југоросгаз, предузеће за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса а.д. у Нишу, бр. И/И – 580, датум: 26.11.2020.год.;

4/ Електропривреда Србије „ЕПС дистрибуција“ДООБеоград,Огранак „Електродистрибуција Ниш“ бр. 8п.1.0.0. - 10.23. 336299/2 – 2020 од 04.12.2020.г.;

5/ АД „Електромрежа Србије“, Београд, Број 130-00-UTD-003-1522/2020-002 од 03.12.2020. г.;

6/ Телеком Србија а.д. Београд, ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОР ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ, служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Број А334-353641/2-2020 СЈ од 20.11.2020.год.;

7/ Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде – Број: 305-01-00072/2020-09, датум: 04. децембар 2020.г Београд;

8/ Завод за заштиту природе Србије, Београд, 03 бр. 019-2900/2 од 09.12.2020.год.;

9/ ЈП „Путеви Србије“, Број 953-23868/20-1 од 14.12.2020. год.;

10/ Министарство рударства и енергетике Београд, бр. 350-01-44/020-06 од 11.01.2021.год.;

11/ Завод за заштиту споменика културе Ниш, бр. 1326/2 од 11.12.2020.г.;

12/ ЈП „Путеви Србије“, Број 953-6362/22-1 од 01.04.2022. год.;

13/ Министарство одбране Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру број: 19142-2, датум: 20. новембар 2020.г Београд;

VII ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Доношењем овог Плана престаје да важи План генералне регулације насеља Гаџин Хан ("Службени лист Града Ниша", бр. 69/12).

Доношењем овог Плана остају да важе планови:

- 1) План детаљне регулације радне зоне „СЕВЕР“ у Гаџином Хану;
- 2) Измена и допуна Плана детаљне регулације радне зоне „Север“ у Гаџином Хану („Службени лист Града Ниша“, бр. 5/2022).

У поступку спровођења остају на снази важећи издати Локацијски услови и Грађевинске дозволе.

План „Измене и допуне Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан“, је оверен потписом председника и печатом Скупштине општине Гаџин Хан и урађен је у четири аналогна и пет дигиталних примерака, од којих се три примерка налазе у Општинској управи Гаџин Хан - и један примерак код обрађивача плана.

Права на непосредан увид у донет план „Измене и допуне Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан“ имају правна и физичка лица на начин и под условима које ближе прописује министар надлежан за послове урбанизма.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Ниша", а објављује се и у електронском облику и доступан је на увид јавности, осим прилога који се односе на посебне мере, услове и захтеве за прилагођавање потребама одбране земље, као и подацима о подручјима и зонама од посебног значаја и интереса за одбрану земље.

Број:
Гаџин Хан,

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ГАЏИН ХАН

Председник
Скупштине општине Гаџин Хан

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ГАЦИН ХАН

Изради Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан приступило се доношењем Одлуке о Изменама и допунама Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан („Службени лист Града Ниша“, бр. 151/2016), од стране Скупштине општине Гаџин Хан на седници одржаној 22.12.2016.год.

Носилац израде Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан је Општинска управа општине Гаџин Хан.

Обухват Плана је 231ha 82a 21m².

Плански обухват је проширена граница Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан ("Службени лист Града Ниша", бр. 69/12.).

Изменама и допунама Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан обухватају се катастарске парцеле у следећем катастарским општинама: К.О. Гаџин Хан, КО Тасковић, КО Марина Кутина, КО Чагровац, КО Копривница и КО Јагличје.

Оглас за Рани јавни увид је објављен у дневном листу „Информер“.

Рани јавни увид је обављен у временском трајању од 15 дана, од 24.09.2020. године до 09.10.2020. године.

За време трајања раног јавног увида није било примедби на елаборат.

И з в е ш т а ј о обављеном Раном јавном увиду Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан, 09.11.2020. године

Стручна контрола Нацрта Плана генералне регулације општине Гаџин Хан обављена је на седници Комисије за планове дана 28.04.2022. године и 07.06.2022. године.

Оглас за Јавни увид у нацрт Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан објављен је у дневном листу „Данас“.

Јавни увид је обављен у трајању од 30 дана. Од 30.06.2022. године до 29.07.2022. године.

За време трајања Јавног увида пристигле су четири примедбе.

И з в е ш т а ј о извршеном Јавном увиду у нацрт Плана генералне регулације насеља Гаџин Хан на седници Комисије за планове општине Гаџин Хан, 06.10.2022. године.

План је усвојен 12.10.2022. године на седници Скупштине општине Гаџин Хан.

ПЛАН урбан д.о.о.

Општинаска управа општине Гаџин Хан