

**412.**

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 47/2003) и члана 19. тачка 1. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша" број 14/2000 и 39/2000),

Скупштина града Ниша, на седници од 20 октобра 2003. године, донела је

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА "ТВРЂАВА" У НИШУ**

### **I**

Планом детаљне регулације комплекса "Тврђава", у Нишу (у даљем тексту План) ближе се прецизирају правила регулације и градње из Генералног плана Ниша и утврђују се решења и правила уређења грађевинског земљишта и изградње, која се доносе за део града Ниша који обухвата објекат Нишке Тврђаве (у даљем тексту Тврђаве) и његову околину.

Планом детаљне регулације комплекса Тврђава обухваћено је подручје од 65,84 ха чију границу чине:

- са запада - западна регулациона линија "Булевара 12. фебруар";
- са северо - запада - северозападна регулациона линија Ул. Александра Медведева;
- са североистока и истока - западна регулациона линија Булевара "Никола Тесла" и
- са југа - северна граница регулације реке Нишаве.

Границе планског подручја дефинисане су на листовима 01а и 01б.

### **II**

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА;
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА;
3. ГРАФИЧКИ ДЕО;
4. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО.

#### **1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

##### **1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ**

(ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА НИША 1995-2010)

Генералним планом Ниша 1995-2010 на овом подручју планирана је следећа намена простора:

- "Градски центар са становањем густине 250-400 ст/ха" између Булевара "12. фебруар", улице Ђука Динић и Универзитетског трга;

- "Градски центар" на подручју између Булевара "12. фебруар", Београдске улице и улице Александра Медведева, западних бедема Тврђаве и улице Ђука Динић;

- "Школе" на простору садашње зоне специјалне намене;

- "Парк" на подручју Тврђаве и на подручју изван бедема Тврђаве, на потезу од Јагодинске капије до Стамбол капије, северно од Јадранске улице;

- Спортско рекреациони центри на преосталом делу захвата плана, јужно од улице Александра Медведева, западно од Булевара "Никола Тесла", северно од Јадранске улице" и источно од постојеће прилазне саобраћајнице подручја специјалне намене.

Предметно подручје са северне стране обухвата проширену саобраћајницу булеварског профила која је део прстена за транзитни саобраћај већег интензитета око центра града. Са источне стране налази се Булевар "12. фебруар", чији ће значај за магистрални саобраћај бити умањен реконструкцијом саобраћајница у суседној Београд малој. На јужној страни, Јадранска улица обезбеђује пролаз дела транзитног саобраћаја паралелно кориту Нишаве.

#### **1.2. ПОДЕЛА ПОВРШИНЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНОМ НА ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

Подручје у захвату плана у целини припада грађевинском реону који се са јужне стране граничи са водним земљиштем реке Нишаве. Предметно подручје се налази у границама захвата важећег Генералног Плана Ниша 1995-2010, и чини га претежно јавно грађевинско земљиште.

##### **1.2.1. Јавно грађевинско земљиште<sup>1</sup>**

Парцеле које у целини припадају јавном грађевинском земљишту:

934,1169,1152,1135,933,901,904,932,1126, 1117,1104,1084,1088, 463/1, 14/1106/1, 6037/27, 6037/28, 6037/14, 6037/3, 6037/11, 6037/10, 156/14, 156/15, 155/8, 105/3, 105/4, 155/6, 155/9, 155/11, 105/6, 105/9, 106/4, 109/17, 109/14, 109/18, 109/22,109/21, 109/20, 105/7, 105/8, 109/13, 109/25,

<sup>1</sup> Детаљан попис који даје везу између парцела и намене налази се у делу Документационо-аналитичка основа.

109/24, 109/23, 155/4, 156/20, 156/21, 156/22, 159/9, 1147, 1170/1,

907, 250/11, 250/27, 158/1, 158/2, 158/3, 158/4, 158/5, 157/1, 157/2, 461/1, 461/2, 156/1, 902/1, 902/2, 906, 1153, 1073/2, 250/10, 250/9, 155/1, 156/10, 156/11, 156/12, 156/7, 156/19, 156/13, 6307/4, 250/30, 6037/5, 6037/18;

Парцеле које делимично припадају јавном грађевинском земљишту:

6307/4, 156/13, 1040/11, 250/9 250/10, 250/8, 1051, 1050, 1590, 1591, 1053, 1060/1, 1058, 1153, 1164/1, 1166, 1143, 1091/1, 1091/2, 1105/1, 1114, 1109, 1116/1, 1120, 1127, 6037/5, 6037/18, 6037/20, 6037/21, 6037/24, 6037/46, 6037/47, 6037/48;

#### 1.2.2. Остало грађевинско земљиште

1136/2, 1136/1, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1148, 1149, 1150, 1151, 1165,

1166, 1161, 1164/2, 1164/1, 1163, 1162, 1159, 1158, 1157, 1156/1, 1155, 1156/2, 1591, 1590, 1052, 1051, 1050, 1053,

1054/1, 1054/2, 1055/1, 1055/2, 1055/3, 1057/1, 1057/2, 1057/3, 1056, 1060/1, 1059, 1058, 1062, 1061, 1063, 1073/1

1064, 1066, 1067, 1068, 1070, 1069, 1071, 1072, 1078/2, 1078/1, 1077/1, 1079, 1074, 1076, 1075, 1077/2, 1079, 1080,

1081/1, 1081/2, 1081/3, 1082, 1083/1, 1083/2, 1103/1, 1101, 1100/1, 1100/2, 1102, 1103/4, 1103/2, 1103/3, 1103/1

1099/2, 1098, 1099/1, 1086, 1087, 1096, 1095, 1094, 1093, 1092, 1091/1, 1091/2, 1090, 1089, 1105/1, 1105/2, 1106, 1107,

1108, 1109, 1111, 1112, 1113, 1116/2, 1114, 1115, 1116/1, 1110, 1120, 1121, 1170/2, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131,

1132/1, 1132/2, 1133, 1134, 900, 899, 898, 897, 896, 455, 457, 456, 458/2, 458/1, 459, 460, 152, 153, 154, 109/3, 109/4;

#### 1.3. ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Подручје захвата Плана подељено је на шест урбаних целина у следећим границама:

**Целина 1** обухвата Нишку тврђаву са бедемским зидовима и рововима, површине ..... 28.5433ха

Целина 1 подељена је на три просторне подцелине и то :

T1 која обухвата унутрашњи простор Тврђаве.....16.1005 ха

T2 која обухвата бедемске зидове Тврђаве.....4.1312 ха

T3 која обухвата тврђавске ровове ..... 8.3116 ха

ДЕЛОВИ ПОДЦЕЛИНЕ T1	ознака дела подцелине	површина (ха)
гранични појас уз бедеме	БАН	3,0565
централни плато	ЦПТ	2,7302
западни плато	ЗПТ	3,3285
источни плато	ИПТ	3,2066
северни плато	СПЛ	2,2273
јужни плато	ЈПТ	1,0524
улазни плато	УПТ	0,3253
арсенал- организован простор за игру деце	ДИ	1,8529
летња позорница	ЛП	0,3208

**Целина 2** обухвата подручје између западне регулационе линије Булеvara "12.фебруар", јужних бедема Тврђаве и северне регулационе линије реке Нишаве и обухвата ..... 8.1391 ха.

Целина 2 подељена је на 8 подцелина чије се границе подударају са границама блокова и то :

А ..... 1,3187 ха

Б ..... 1,1664 ха

Ц ..... 0,7235 ха

Ц1 ..... 0,2555 ха

Д ..... 2,1437 ха

Е ..... 0,7593 ха

Е1 ..... 0,9321 ха

Ф ..... 0,8434 ха

**Целина 3** ..... 3,1296ха

Целина 3 обухвата две подцелине:

Подцелина Ј у којој доминира постојећа Аутобуска станица..... 1,3454 ха

Подцелина Ј1 у којој доминира постојећа пијаца ..... 1,7842 ха

**Целина 4** обухвата подручје између

Булеvara "12.фебруар",

улице Београдске и дела улице

Александра Медведева. .... 2,3738 ха

Целина 4 обухвата две подцелине које се поклапају са поделом на блокове и то:

Г ..... 1,1762 ха

Г1 ..... 1,1975 ха

**Целина 5** обухвата подручје између

Београдске улице, саобраћајнице уз

источну границу војног отпада и део

улице Александра Медведева и бедема

(укључујући основну школу "Вук

Караџић") ..... 5,5111ха

Целина 5 обухвата три подцелине:

X1 .....ха  
X2 .....ха  
X3 .....0,9667 ха

**Целина 6** обухвата преостали део захвата  
Плана ..... 23,7606 ха

Целина 6 обухвата шест подцелина :

K1 .....7,0141 ха  
K2 .....1,8093 ха  
K3 .....3,2154 ха  
Л .....7,1929 ха  
М .....2,3302 ха  
Н .....1,3701 ха

#### 1.4. КАРАКТЕРИСТИЧНИ ДЕЛОВИ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ ЦЕЛИНЕ (ЗОНЕ) ПРЕМА МОРФОЛОШКИМ, ПЛАНСКИМ, ИСТОРИЈСКО АМБИЈЕНТАЛНИМ, ОБЛИКОВНИМ И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА

Турска тврђава са припадајућом слободном површином унутар и око бедема и археолошки остаци Римског града чине, појединачно, аутентичне историјско-амбијенталне целине које се прожимају и чине једну већу некохерентну целину која обликовно и морфолошки доминира предметним подручјем и заузима централни и југоисточни део.

У северном делу захвата (Градско поље) издваја се део подручја намењен спорту и рекреацији, а у северозападном делу подручје намењено образовању које се са северне стране повезују са комплексом средњешколског образовног центра и техничких факултета изван захвата Плана.

Блокови у западном и југозападном делу по садржајима и визуелно чине целину са

суседном Београд-малом и имају пословно-стамбени карактер.

#### 1.5. ОГРАНИЧЕЊА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА И ЗАБРАНЕ ИЗВОЂЕЊА ОДРЕЂЕНИХ ВРСТА РАДОВА ОДНОСНО ГРАЂЕЊА У КАРАКТЕРИСТИЧНИМ ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА

На земљишту у захвату Плана, примењене су четири групе ограничења односно забране грађења или извођења одређених врста радова, које су за потребе овог плана назване Режимима коришћења земљишта I-IV.

##### I режим коришћења земљишта

Овим режимом коришћења је обухваћена Тврђава и појас око Тврђаве ширине 55 м северно, западно и јужно, 80м источно и 100 м североисточно, (рачунато од границе тврђавске контраескарпе тј. спољне линије ровова и границе парцеле или тврђавских бедема тамо где не постоји контраескарпа);

##### II режим коришћења земљишта

Обухвата подручје између улице Ђуке Динић, Београдске, Александра Медведова, новопроектване источне улице до Видин капије, Булевара "Никола Тесла" и граница земљишта у И режиму коришћења.

III режим коришћења земљишта - земљиште у прелазном режиму, између режима I и II, за која су потребна додатна археолошка истраживања да би се утврдило коју групу ограничења треба применити;

IV режим коришћења земљишта - земљиште које обухвата преостали део захвата Плана;

#### 1.6. ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНИ ОБЈЕКТИ

##### 1.6.1. СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

Локација	П (м2)	Макс. дозвољена заузеће слободних површина урбаним мобилијаром и др. (%)
Укупан збир слободних јавних површина на подручју Плана	1 7714	/
Јавни трг	3812	10
Слободан простор на крају Београдске улице	470	-
Улазни плато у Тврђави	3250	65
Пјачета испред Јагодинске капије	774	5
Улаз у ровове	2705	-
Платои око објеката са споменичким својствима у Тврђави	6658	30

##### 1.6.2. ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО

Јавне зелене површина на предметном подручју чине:

локација	класификација зеленила	врсте
Тврђава - бедеми	партерно зеленило	травњак
улазни плато	декоративно	сезонско цвеће и солитерна стабла <i>Sofora japonica</i> , <i>Acer negundo</i> , <i>Robinia pseudoacacia</i>
гранична зона археолошких налазишта	зеленило посебне намене	<i>Ginco biloba</i> , <i>tamarix tetrandra</i> , <i>chameocyparis cerdus libani</i> «Aurea prostrata»
западни плато	партерно зеленило	парковски травњак
источни плато	парковско зеленило	<i>Acer sp.</i> , <i>Fraxinus sp.</i> , <i>Tillia sp.</i> , <i>Platanum sp.</i> , <i>Quercus sp.</i> , <i>Betula verrucosa</i> , <i>Juglanis nigra</i> , <i>Pinus strobus</i> , <i>Cedrus atlantica</i> , <i>Picea omorica</i> , <i>Pseudotsuga taxifolium</i>
источни плато	партерно зеленило	ливадска трава
Тврђава - Стамбол капија	партерно зеленило	травњак
Тениски клуб - улаз	заштитно зеленило (алпинетум)	<i>Spirea vanhuteiis</i> , <i>forzicia sp.</i> , <i>conoteneastr horizontalis</i> , <i>juniveros comunis</i> «Sky rockets»
полигони	заштитно зеленило	травњак
Бул. "Никола Тесла" - Видин капија	заштитно зеленило (алпинетумом)	<i>Malus floribunda</i> , <i>sophora japonica</i> , <i>jasmin nudifora</i> , <i>cedrus atlantita</i> , <i>ilix aquivifolia</i> , <i>spirea japonica</i>
Парк на Универзитетском тргу	пратеће парковско зеленило	<i>Picea pungens</i> , <i>Picea abies</i> , <i>Betula verrucosa</i>
минарет у Шуматовачкој	заштитно зеленило	травњак
Бул. "12. фебруар" - Пр. аут. ст.	заштитно зеленило	<i>Calluna vulgaris sp</i>
Бул. "12. фебруар" - приградска аутобуска станица	дрворед	<i>Querques americana forma pyramidalis</i>
парк на Универзитетском тргу	парковско зеленило	<i>Picea pungens</i> , <i>Picea abies</i> , <i>Betula verrucosa</i>
пеш.острво на Унивезитет. тргу	заштитно зеленило	<i>Juniperus horizontalis</i>
Комплекс "Ниш Ауто"	заштитно зеленило	травњак
Комплекс "Ниш Ауто"	партерно зеленило	<i>Jasmin nudifora</i> , <i>rododendron sp</i>
улица Јадранска	заштитно зеленило	травњак
улица "Анете Андрејевић"	дрворед	<i>Acer pseudoplatanus i Fraxinus excelsior "Globosa"</i>
улица "Александра Медведева"	дрворед	<i>Acer pseudoplatanus</i> , <i>camaecyparis pisifera</i>
улица Београдска	дрворед	<i>Wisteria sinesis</i> , <i>camaecyparis lawsoniana</i> «green globe», <i>tilia platyphillos</i>
Булевар Нилоле Тесле	дрворед	<i>Sorbus comixta</i>
кеј Мике Палигорића	дрворед	<i>Hipocastanum</i>
улица Јелене Димитријевић	дрворед	<i>Fraxinus sp.</i> , <i>Tilia cordata</i>

\*одржава се постојеће стање и прилагођава се прогресу археолошких ископавања

Поред наведеног, јавно зеленило на подручју Плана чине и постојеће зелене површине: постојеће парковско зеленило у унутрашњости Тврђаве, партерно зеленило у делу Градског поља и шумски масиви у Градском пољу и Тениском клубу "Раднички".

Избор зеленила на одређеним локацијама је предмет детаљније урбанистичке разраде, и то:

Тврђава - ровови	парковско зеленило
пратеће зеленило у СРЦ-у, (изван Универзитетског парка)	дрворед
Универзитетски парк	декоративно високо растиње и партерно зеленило
Дечији забавно-едукативни парк	парковско зеленило
Трг-паркинг	заштитно зеленило

У оквиру уређења јавних површина на деловима подручја намењеног **централним**

функцијама са становањем одговарајућих густина, утврђује се обавеза садње дрвенастих врста високих био-естетских вредности. Приликом озелењавања није дозвољено користити алергене врсте, врсте са бодљама и токсичним дејством.

Пратеће зеленило на деловима намењеним **централним функцијама** - површине намењене јавним и комерцијалним делатностима, са интезивним кретањем или окупљањем, уредити као партерно зеленило.

### 1.6.3. ЈАВНЕ РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ И СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНИ ОБЈЕКТИ

Део слободно простора у захвату плана на којиму су могућа археолошка ископавања може се до привођења намени користити за спорт и рекреацију, или постојеће намене.

Јавни рекреативни простори у захвату Плана су:

Локација	површина (ха)	Намена	Мин. дозвољена заступљеност намене (%)
Спортско рекреативни центар осим Универзитетског парка	1,0760	Спорт и рекреација	55
Универзитетски парк	3,4145	Спортско-рекреативни терени на отвореном	90
Тврђава - јужни плато	0,586	Организован простор за игру деце	30
Тврђава-западни плато	3,3285	спорт и рекреација	-
Тврђава- ровови	28,5433	активна рекреација	55
Дечији забавно - едукативни парк	0,7258	Организован простор за игру и едукацију деце	90
Коњички клуб	0,1024	штала	100
Тениски клуб источно од јагодинске капије	1,5997	Спорт и рекреација	94
Тениски клуб западно од јагодинске капије	0,4860	Парк	55
Кеј Мике Палигорића и Јадранске улице	0,2719	шеталиште/кајакашки клуб	92

### 1.6.4. ЈАВНИ ОБЈЕКТИ

Поред постојећих јавних објеката, објекта Тврђаве, Бановине, основне школе и радионице средњих школа овим Планом се у складу са ГП-ом предвиђа изградња нових објеката образовне намене (Факултет уметности) и Центар археолошких истраживања АИМ.

### 1.6.5. ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ И МРЕЖЕ

Све инфраструктурне мреже смештене су у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже појединачно.

#### 1.6.5.1. Саобраћајне површине

Регулација простора дефинисана је осовинским линијама саобраћајница, регулационим линијама, аналитичко-геодетским елементима (координатама осовинских тачака, висинском регулацијом и нивелацијом).

Регулационе линије су везане на осовинске линије саобраћајница дефинисањем хоризонталних одстојања.

#### 1.6.5.2. Преглед заступљених типова саобраћајница

Утврђују се ширина појаса регулације и максимални нагиби код саобраћајница:

Назив	Врста саобраћај.	Регулациона ширина саоб.		Мах. подужни нагиб (%)	Мах.брзина
		T+K+T	укупно		
Ул.Анете Андрејевић	стамбена	1,5+5,5+2,0	9,00	8-10	40 - 60
Ул.Франца Розмана	стамбена	1,5+5,0+1,5	8,00	8-12	40 - 60
Ул.Добричка	стамбена	0,5+5,00+1,00	6,50	8-12	40 - 60

Јелене Димитријевић	стамбена	1,75+5,5+2,00	5,25	8-12	40 - 60
Ђуке Динића	стамбена	5,5+6,5+4,00	16,00	8-12	40 - 60
Шуматовачка	сабирна	1,5+5,5+1,5	8,50	8-12	40 - 60
Александра Медведева	магистрална	8,5+16,00+6,00	30,50	8-12	80-100
Бул.евар "12. фебруар"	магистрални пут	6+14+4,00	24,00	4-6	80-100
Новопроектвана северна улица	прилазна	1,5 + 6 + 1,5	9,0	4-6	40 - 60
Новопроектв. источна улица на сегментима А-Б и Ц-Д	прилазна	2,5+5,5+1,5	9,00	8-12	40 - 60
Новопроектвана источна улица на сегменту Б - Ц	колско-пешачка стаза	2,5+5,5+0,5	7,5	15	30
Новопроектвана јужна стаза	колско-пешачка стаза	3,6	3,6	-	30

Минимална ширина колско-пешачких стаза и главних пешачких стаза износи 5,5м; минимална ширина прилаза износи 3,6 м; ширина споредних пешачких стаза износи 3,6м.

#### 1.6.5.3. Стационарни саобраћај

Јавни простори за потребе стационарног саобраћаја налазе се на локацијама:

локација	површина (м2)	капацитет
Београдска капија	4660	145-160
Угао улица Анета Андрејевић - Шуматовачка - Франца Розмана*	142	6-12
Бановина	485	24
Београдска улица	345	18
Дечији забавно-едукативни парк ( аутобуси)	150	4
Дечији забавно-едукативни парк (путничка возила)	180	6
Јавни трг -техничке школе	168	6
Видин капија	5687	195-210
Јагодинска капија (путничка возила)	200	12
Јагодинска капија ( аутобуси)	1002	12
Улица Јадранска	655	52
Аутодром	3698	295

\* дозвољава се паркирање у 1-2 нивоа

#### 1.6.5.4. Водоводна и канализациона мрежа

Подручје разраде се налази у првој зони водоснабдевања.

Ради нормалног снабдевања корисника у захвату Плана, планира се затварање основног магистралног прстена Булевар "12 фебруар"-улица Александра Медведева- Булевар "Никола Тесла"- улица Јадранске - Кеј Мике Палигорића. Ово ће се постићи изградњом цевовода у Булевару "Николе Тесле" и улици Александра Медведева.

Сва водоводна мрежа пречника мањег од 150 мм реконструисаће се до величине пречника према хидрауличном прорачуну и условима ЈКП "Наисус".

На деловима подручја у комплексу "Тврђава" који су предвиђени за даљу

урбанистичку разраду, нова мрежа за санитарне потребе, противпожарну заштиту и хидрантску мрежу за одржавање парковских површина разрађиваће се урбанистичким пројектима.

Одвођење употребљених вода вршиће се и даље општим системом, одвођењем употребљених вода до чворишта на раскрсници Булевар "12 фебруар"- улицаЂука Динић, из три правца, и то :

- из правца севера Булеваром "12 фебруар",
- из правца југа улицом Шуматовачком и Булеваром "12 фебруар",и
- из правца истока улицом Јадранском и улицом Ђуке Динића.

Из наведеног чворишта употребљене воде се колектором димензија 150/150 цм улицом Милорада Стевановића, одводе до излива у реку

Нишаву, тј. у београдмалски (деснообални) колектор. Изградњом колектора "12 фебруар", који ће се преко Београд мале повезати са београдмалским (деснообалним) колектором извршиће се ослобађање одређених капацитета у постојећем колектору у Булевару "12 фебруара" и отклонити наведено чвориште као критичну тачку.

Сва канализациона мрежа пречника мањег од 300 мм ће се реконструисати, на пречнике према хидрауличном прорачуну и условима ЈКП "Наисус".

За одвођење употребљених вода на деловима предметног подручја који су предвиђени за даљу урбанистичку разраду, нова канализациона мрежа разрађиваће се урбанистичким пројектима, према хидрауличном прорачуну и условима ЈКП "Наисус".

#### **1.6.5.5 Електроенергетска мрежа**

Снабдевање објеката у захвату Плана електричном енергијом вршиће се из постојећих и нових трафостаница 10/0,4 кВ.

Постојеће трафостанице из којих ће се вршити снабдевање корисника су:

- "Тврђава-1", снаге 1 x 630 кВ А (у ниши код Летње позорнице),
- "НОО", снаге 250 кВ А, у објекту Универзитета,
- "Комитет омладине", снаге 250 кВ А, лимена,
- "Тржница-1", снаге 1 x 630 кВ А, слободностојећа,
- "Тржница-2", снаге 1 x 630 кВ А, слободностојећа,
- "Аутобуска станица", снаге 1 x 630 кВ А, у објекту, и
- "Школа"
- "Историјски архив", снаге 1x 630 кВ А, слободностојећа.

Постојећу слободностојећа трафостаница 10/0,4 кВ "Шуматовачка", снаге 1 x 630 кВ А, проширити за још један трафобокс од 630 кВ А, укупне снаге 2 x 630 кВ А. Уклонити постојећу ТС "Београд мала", снаге 1 x 630 кВ А (лимена), лоцирану на углу Булевар "12. фебруар" и улице Ђуке Динића.

За подручје централних функција између реке Нишаве, улице Ђуке Динића и Булевара "12. фебруар" предвиђа се изградња нове трафостаница и то на простору између улице Добричке, Шуматовачке, Франца Розмана и изграђеног простора, као слободностојећи објекат снаге 1 x 630 кВ А. Предвиђа се одређени број трафостаница у приземним просторијама пословно-стамбених објекат, зависно од величине и намене објеката и етапности (редоследа) градње у блоковима. Локације ових трафостаница ће се утврђивати споразумом између инвеститора и ЈП-а "Електродистрибуција Ниш".

У наменама јавних функција, спорта и рекреације утврђује се обавеза изградње трафостаница чије је локације потребно утврдити урбанистичким пројектима. Постојећи далековод 35 кВ ТС 35/10 кВ "12 фебруар"-ТС 35/10 кВ "Ратко Павловић" каблирати са трасом према графичком приказу.

Све трафостанице 10/0,4 кВ у захвату разраде повезати на дистрибутивну 10 кВ -ну мрежу ТС 110/10 кВ "Ниш 10-Јастребац" и ТС 35/10 кВ "12 фебруар".

Трасе кабловских водова 10 кВ налазе се у тротоарском делу саобраћајница. Зависно од броја и положаја трафостаница у блоковима. 10 кВ -ни каблови се могу полагати и кроз комплексе у блоковима.

Мрежа 0,4 кВ је кабловска. Расплет мреже 0,4 кВ дефинисати при утврђивању положаја објеката.

Мрежу осветљења саобраћајница извести кабловским водовима, са стубовима висине до 12,0 метара и светиљкама са заштитним карактеристикама и снагом сијалице зависно од светлотехничког прорачуна.

Осветљење унутар појединачних комплекса дефинисати урбанистичким пројектима комплекса. Инсталација осветљења саобраћајница треба да задовољи светлотехничке захтеве и естетске услове, а на ужом и ширем простору Тврђаве, инсталације осветљења треба да задовоље превасходно естетске захтеве.

#### **1.6.5.6 Телефонска мрежа**

Обезбеђење потребног броја телефонских прикључака извршиће се са претплатничке мреже АТЦ "Центар", полагањем претплатничког кабла кроз постојећу кабловску ТТ канализацију, и то за потребе објеката у Тврђави из кабловских окана на углу улице Кеј Мике Палигорића и Шуматовачке, а за објекте у простору централних функција и јавних функција (спорта и рекреације) из кабловских окана у Булевару "12. фебруар".

Целокупну мрежу градити кабловски, а прикључивање објеката вршиће се према условима које утврди "Телеком Србија".

#### **1.6.5.7. Мрежа гасних инсталација и снабдевање топлотном енергијом**

Северном страном саобраћајнице Александра Медведева изграђена је примарна градска гасоводна мрежа, а у оквиру комплекса "Техничких факултета" изградиће се мерно-регулациона станица "Технички факултет", из које ће се гасом снабдевати објекти јавне намене у северном делу захвата плана.



Снабдевање објеката топлотном енергијом вршиће се из локалних котларница чији ће основни енергент бити природни гас.

Кроз северозападни део захвата плана (улица Београдска) изградиће се део деонице 3 примарне градске гасоводне мреже.

### **1.7. ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ, УСЛОВИ И ПРОПИСИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ**

Приликом израде техничке документације за потребе прибављања одобрења за изградњу обавезна је изградити и приложити и фотомонтажу (компјутерску или мануелну) свих фасада пројектованог објекта, у постојећем окружењу, са фотореалистичном представом боја и материјала, ради провере усаглашености објекта са амбијенталном околином Тврђаве.

Новопроектовани објекти морају задовољавати високе естетске стандарде и не смеју својом наменом или изгледом нарушавати амбијенталне целине на предметном подручју или умањити туристичке потенцијале (који су од значаја за град) подручја у целини, те се по основу непримерености намене или непримерености изгледа пројектованог објекта може ускратити одобрење за изградњу на подручју Плана.

### **1.8. АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ ОД КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ЗНАЧАЈА И ПОПИС НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

#### **1.8.1. Амбијенталне целине од културноисторијског и урбанистичког значаја**

Амбијенталну целина од највећег културноисторијског и урбанистичког значаја на предметном подручју чини утврђење из турског периода, са статусом културног добра од великог значаја. Она обухвата више постојећих и планираних амбијенталних подцелина (Београдска капија, Јагодинска капија, Видин капија, Западни римски бедем, Улазни плато, Западни плато, ровови и др.).

Овим Планом се посебно унапређује и штити историјска амбијентална целина од великог културног и урбанистичког значаја, која обухвата бројне археолошке остатке и налази се на подручју Тврђаве и њене непосредне околине (већи део Градског поља, Аутодром, део комплекса Основне школе "Вук Караџић", део комплекса Аутобуске станице и пијаци).

Објекат Бановине (Подцелина А) представља значајан урбани репер и са својом околином чини микроамбијенталну целину од великог културно-историјског значаја.

Блокови Б до Ф чине амбијенталну целину од историјског значаја, са карактеристичном урбаном матрицом старог Ниша.

На подручју Плана планирају се или унапређују постојеће друге мање амбијенталне целине (Београдска улица, Јавни трг и др.).

### **1.8.2. Непокретна културна добра у захвату Плана**

Турско утврђење са рововима заштићено је под називом "Нишка Тврђава" према решењу број 761. Републичког Завода за заштиту и научно проучавање споменика културе НР Србије од 06.05.1948. године, и Одлуком Скупштине Србије априла 1979. године (решење број 3944 од 25.09.2002. године, "Услови за израду Регулационог плана комплекса Тврђаве у Нишу").

Заштићена околина Тврђаве обухвата подручје плана у целини и део изван граница захвата. Законом о културним добрима заштићени су и објекат Историјског архива (решење број 909/2 од 27.07. 1975. године) и Спомен костурница стрељаним и вешаним родољубима и учесницима Топличког устанка 1917. године (одлука Извршног савета СО Ниш бр. 020-40/83 од 07.03. 1983. године). Објектима са споменичким вредностима се сматрају и сви објекти изграђени пре 1942. у оквиру тврђавских бедема.

Подручје захвата Плана је у целини обухваћено подручјем заштићене околине културног добра "Нишка тврђава", за које важе исти услови заштите као и за само културно добро (Закон о културним добрима "Сл. гласник РС", бр. 71/94). Предметно подручје обухвата више знаменитих места, археолошких налазишта и споменика културе.

### **1.9. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА, ЊИХОВЕ ОКОЛИНЕ И АМБИЈЕНТАЛНИХ ЦЕЛИНА**

#### **1.9.1. Правила и услови заштите непокретних културних добара<sup>2</sup>**

Утврђује се обавеза поштовања аутентичности споменика и његових споменичких вредности, поштовање архитектуре објекта у целини и његове адаптабилности на друге намене, материјала, конструктивног склопа, диспозиције унутрашњих зидова и спољњег изгледа објекта.

Утврђује се обавеза техничко-хигијенске асанације објеката са споменичким својствима у надлежности корисника објекта под контролом надлежне установе заштите. Ова мера обухвата и ажурно праћење стања и одржавање конструктивних елемената, свих фасада, ентеријера и исправност инсталација.

У случају интервенције на објектима грађанске архитектуре изван бедема Тврђаве, у категорији објеката који уживају претходну заштиту, утврђује се обавеза коришћења

<sup>2</sup> Овај План садржи опште мере и услове заштите и ограничења који се односе на непокретна културна добра на подручју Плана, а појединачне услове утврђује установа заштите која је за то основана.

оригиналних материјала, боја, конструктивног склопа и техника градње.

### **1.9.2. Правила и услови заштите околине непокретних културних добара**

Околина непокретног културног добра ужива заштиту као и само културно добро, у складу са Законом о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94).

Приликом доградње и изградње нових објеката у захвату Плана обавезна је археолошка провера терена. У случају открића непокретног културног добра, предузете активности је потребно ускладити са утврђеним режимима коришћења земљишта.

На подручју које обухвата земљиште у И режиму коришћења, археолошка истраживања и презентација археолошких налаза јавности имају приоритет у односу на друге садржаје укључујући и зеленило и рекреацију.

На подручју које обухвата земљиште у ИИ режиму коришћења, обавезна је археолошка провера терена приликом изградње објеката. Утврђује се обавеза подређивања диспозиције елемената супраструктуре презентацији откривених археолошких остатака без обзира на амбијент целине, и обезбеђења и уређења непосредног приступа археолошким налазиштима.

На подручју које обухвата земљиште у ИВ режиму коришћења и на коме је дозвољена изградња са значајним степеном реконструкције, обавезна је археолошка провера терена и јавна презентације евентуално откривених непокретних културних добара у подрумским или сутеренским етажама новоизграђеног објекта, у складу са Законом о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94)<sup>3</sup>.

На подручју захвата Плана, у оквирима целина, дозвољава се мера пресељења споменичке целине уколико за то постоје техничке могућности и уколико се на тај начин омогућава сагледавање другог објекта са споменичким својствима или микроамбијенталних вредности.

### **1.9.3. Правила и услови заштите амбијенталних целина**

Овим Планом се утврђује обавеза приоритетне заштите амбијенталне целине на делу подручја у I режиму коришћења и то амбијенталне целине Тврђаве, амбијенталне целине археолошких налазишта и припадајућих амбијенталних подцелина. У оквиру подручја археолошких остатака, амбијент подредити остацима из римског периода, без угрожавања археолошких остатака из других периода.

На подручју које обухвата земљиште у III режиму коришћења, утврђује се обавеза приоритетног очувања амбијенталних вредности целине коју чини заједно са подручјем које

обухвата земљиште у И режиму коришћења. На овом подручју дозвољава се изградња једино објеката инфраструктуре помоћног карактера у функцији чувања и одржавања непокретних културних добара и то на начин који неће угрозити амбијенталне квалитете целине.

На подручју које обухвата земљиште у IV режиму коришћења, Ограничава се укрупњавање парцела намењених централним функцијама са становањем одговарајућих густина тако да се не наруши историјска матрица као основни квалитет те амбијенталне целине.

## **1.10. ЗАШТИТА ОКОЛИНЕ ОД ЗАГАЂЕЊА И ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА, НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА**

1.10.1. Подручја потенцијално угрожених делова животне средине и услови и мере њихове заштите

Потенцијално је угрожено подручје бензинске станице и њене непосредне околине, ради чије заштите су спроведене одговарајуће мере заштита свих објеката и околине од акцидената, пре свега од могућег пожара.

До привођења простора намени, потенцијално су угрожене неуређене зелене површине, за које постоји опасност од претварања у дивље депоније, и простор војног отпада, што ће бити елиминисано привођењем простора намени.

1.10.2. Заштита од елементарних непогода и ратних разарања

Приликом дефинисања концепције планских решења Плана примењени су општи принципи заштите од елементарних непогода, природних катастрофа и ратних разарања.

У случају природних несрећа, техничких катастрофа и евентуалног ратног разарања, људи и материјална добра склањају се у склоништа и друге заштитне објекте. У поступку спровођења Плана, приликом израде урбанистичких пројеката и издавања одобрења за изградњу обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искуства као и Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

Ради заштите од елементарних непогода, при изради урбанистичких пројеката, реализацији планираних намена, уређењу простора и изградњи објеката, морају се обезбедити услови за заштиту од земљотреса (према "Правилнику о техничким карактеристикама за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима, - "Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) и за заштиту од пожара (према Закону о заштити од пожара, - "Сл. гласник СР Србије", бр. 37/88). Мора се омогућити приступ интервентних возила новопланираним површинама и објектима (према Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", број 8/95).

<sup>3</sup> Сопственици објекта имају обавезе и права на надокнаду штете коју трпе услед мера којима је обезбеђена доступност културног добра јавности у складу са одредбама поменутог закона.

У погледу заштите од ратних разарања, подручје Плана налази се у зони ИИИИ реона и ИИ степена угрожености у коме је планирана изградња склоништа допунске заштите отпорности 50 кПа.

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се према Закону о одбрани - "Сл. гласник РС", бр. 45/91 и 58/91; Закону о одбрани - "Сл. лист СРЈ", бр. 43/94, 11/95, 28/96 и 44/99; Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Ниш, бр. 82-64/92-10/7 од 31.3.1993; Уредби о објектима од посебног значаја за одбрану Републике Србије "Сл. гласник РС", 18/92, и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите - "Сл. гласник РС", бр. 21/92.

Објекти морају бити изведени у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу склоништа ("Сл. лист СФРЈ", бр. 55/83).

### **1.11. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДЕ И ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

#### **1.11.1. Природна добра**

Природна добра валоризована на основу чл. 14. и 15. Закона о заштити животне средине ("Сл. лист РС" 66/91) сматрају се заштићени овим планом, а то су:

(И) дрвореди у улицама

- Јелена Димитријевић-мешовит дрворед *Fraxinus sp., Tilia cordata* за који се утврђује обавеза боље неге.
- Анете Андрејевић-дрворед *Acer pseudoplatanus i Fraxinus excelsior* "Глобоса" код којих је потребно поједина стабла ниске виталности и декоративности заменити новим
- Кеј Мике Палигоревића-дрворед *Hipocastanum sative* који се задржава у постојећем стању и (II) паркови и зеленило на трговима:
- Партерно зеленило западно од зидина Тврђаве кога чине квалитетни примерци лишћарских и четинарских врста (посебно *Picea pungens, Picea abies, Betula verrucosa*) и партерни травњак.
- Зеленило на тргу у пресеку Шуматовачке улице и Кеја Лале Николић (Универзитетски трг) - партерни травњак и четинарска група шибља *Juniperus horizontalis*.

#### **1.11.2. Правила и услови заштите природе**

У циљу заштите природе на подручју Плана (у складу са решењем број 98. од 23.08.2002. Републике Србије, Завода за заштиту природе Србије) уводе се следећа ограничења:

- забрањује се одвијање делатности и градња објеката који користе токсичне и опасне материје у близини комплекса "Тврђава";
- забрањује се депоновање отпадног материјала, на подручју захвата Плана;
- уколико се при извођењу радова наиђе на природно добро које је геолошко-палентолошког или минералног порекла (за које се предпоставља да има својство природног споменика) потребно је обавестити Завод за заштиту природе Србије ради предузимања одговарајућих корака;
- приликом интервенција на зеленилу у оквиру захвата плана, строго водити рачуна о очувању угроженог таксона *Huresoum pseudograndiflorum* Петровић (пољски кукурек *PAPAVERACEAE* из фамилије макова) која се пролазно појављује, а као природна реткост заштићена је Законом ("Сл.гласник Републике Србије", бр. 66/91, 83/92 и 50/93);

#### **1.11.3. Глобалне мере заштите и унапређења животне средине**

Заштита ПОДЗЕМНИХ ВОДА врши се комплетирањем канализационе мреже.

Заштита ВАЗДУХА врши се очувањем зелених површина и формирањем нових.

Заштита ЗЕМЉИШТА врши се оптималним размештајем намена, комплетирањем канализационе мреже и формирањем зелених површина.

Заштита од БУКЕ уграђена је у решење намене површина и заштите.

Заштита од ЧВРСТИХ ОТПАДАКА постиже се прописаним одлагањем комуналног отпада.

За КОМУНАЛНУ ХИГИЈЕНУ планира се комплетирање канализационог система.

На подручју захвата плана не дозвољава се складиштење, претовар и транспорт опасних и штетних материја. осим за снабдевање бензинске станице.

### **1.12. БИЛАНС ПОВРШИНА**

#### **T.1.12.1.**

НАМЕНА ПОВРШИНА	П (ха)	%
ПОВРШИНА ЗАХВАТА РП КОМПЛЕКСА "ТВРЂАВЕ"	65,8601	100
ЈАВНЕ НАМЕНЕ	9,1973	13,8
објекат Тврђаве	4,1312	6,2
управа и администрација и нкд са наменом управе и администрације	0,8613	1,3

објекти културе и нкд са наменом објеката културе	0,6868	1,04
верски објекти и нкд са наменом верских објеката	0,0505	0,071
образовање	2,4858	3,77
здравство	0,0469	0,07
остала нкд јавне намене*	0,9348	1,4
<b>ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ</b>	<b>1,3258</b>	<b>2,01</b>
<b>ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ СА СТАНОВАЊЕМ 250 СТ/ХА</b>	<b>3,0156</b>	<b>4,57</b>
<b>ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ СА СТАНОВАЊЕМ 250-350 СТ/ХА</b>	<b>2,2907</b>	<b>3,48</b>
<b>ПОСЛОВАЊЕ</b>	<b>2,1113</b>	<b>3,2</b>
<b>УГОСТИТЕЉСТВО</b>	<b>0,0848</b>	<b>0,12</b>
<b>КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ</b>		
<b>У ПОСЕБНОМ РЕЖИМУ КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА</b>	<b>0,9532</b>	<b>1,4</b>
<b>ПАРКОВСКО ЗЕЛЕНИЛО</b>	<b>1,3738</b>	<b>2,1</b>
<b>ЗЕЛЕНИЛО ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ</b>	<b>18,7813</b>	<b>28,51</b>
зеленило у склопу зоне археолошких ископавања**	10,726	16,36
зеленило у склопу граничне зоне археолошких ископавања	6,5994	10,02
заштитно зеленило	0,9699	1,5
остало зеленило посебне намене	0,4860	0,7
<b>СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА</b>	<b>15,1256</b>	<b>22,56</b>
Спортско рекреативни центар	4,5175	6,9
- Универзитетски парк	3,4145	5,2
- Спортско рекреативни центар осим Универзитетског парка	1,0760	1,6
Тениски клуб	1,5997	2,4
штала коњичког клуба	0,1024	0,16
Дечији забавно-едукативни парк	0,7258	1,1
организован простор за игру деце	0,7487	1,13
<b>ТЕРЕНИ ЗА СПОРТОВЕ НА ТРАВИ у посебном режиму коришћења</b>	<b>2,9140</b>	<b>4,42</b>
<b>САБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ (осим јавних путева)</b>	<b>3,0726</b>	<b>4,66</b>
јавни трг	0,3812	0,57
паркинг за путничка возила	1,5587	2,4
паркинг за аутобусе	0,1337	0,2
шеталиште/кеј	0,4719	0,73
бензинска станица	0,2371	0,36
Приградска аутобуска станица	0,2900	0,44
<b>САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ (осим јавних путева) у посебном режиму коришћења</b>	<b>1,2047</b>	<b>1,8</b>
<b>САОБРАЋАЈНИЦЕ (осим пешачких стаза у оквиру парковских простора)</b>	<b>5,6639</b>	<b>8,6</b>
<b>СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ</b>	<b>1,7714</b>	<b>2,67</b>

\*обавезујућа јавна намена непокретних културних добара мора бити заступљена најмање 60% површине објекта;

\*\*осим привремених травнатих терена за спортове на трави

#### T1.12.2. Преглед заштићених НКД-а

Историјски архив

0,0716

<b>НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА</b>	
археолошка налазишта	0,8259
знаменита места	0,1283
споменици културе	
Нишка тврђава	28,5433

### **1.13. ЛОКАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ**

#### **1.13.1. Просторне целине за које се планира израда урбанистичких пројеката**

Обавеза даље урбане разраде кроз урбанистичке пројекте утврђује се за:

- Подручје археолошких ископавања;
- Подцелина Т3 (простор ровова);
- Подцелину К2 и К3;
- Потез од Јагодинске капије до моста на крају улице в12. фебруарг;
- Комплексе новопроектованих објеката јавне намене.

У зони археолошког парка, предвиђа се детаљнија урбанистичка разрада урбанистичким пројектима у складу са динамиком и обимом археолошких ископавања што је одређено средњерочним програмом археолошких истраживања. Уколико је ископана површина већа од 600м<sup>2</sup> обавезна је израда урбанистичког пројекта. Урбанистички пројекат се мора радити и у свим случајевима где су са сигурношћу утврђени и откопани габарити целог објекта. Препоручује се постављање археолошких сонди у растеру 5х10 или 10х10 м.

Утврђује се обавеза детаљне урбанистичке разраде простора ровова који би као полазну основу требало да има Пројекат уређења из 1984.

Утврђује се израда урбанистичког пројекта за Спортско-рекреативни центар .

У оквиру овог Плана не предвиђа се решење проблема транзитног колског и пешачког саобраћаја поред главног улаза у Тврђаву (Стамбол капија) зато што он захтева темељиту и свеобухватну анализу колских саобраћајница у контексту мреже градских саобраћајница и њихове функционалне међузависности, и мора бити предмет засебног урбанистичког пројекта.

#### **1.13.2. Обавеза приступања изради урбанистичко-архитектонских конкурса за изабране целине**

Обавеза приступања изради општег јавног анонимног урбанистичко - архитектонских конкурса према условима дефинисаним овим Планом обухвата:

- Спортско-рекреативни центар (Универзитетски парк);
- Дечији забавно-едукативни парк ;
- Објекте намењене централним функцијама са становањем густина 250-450 ст/ха;

- Објекте намењене образовању;
- Јавни трг;
- Центар археолошких истраживања;

Дефинисана намена и урбанистички показатељи за наведене комплексе дати у поглављу 2.4. као и остали услови, мере заштите и ограничења уграђени у План у целини, чине основу програма конкурса.

За објекте намењене централним функцијама са становањем густина 250-350 ст/ха, програм формира инвеститор узевши у обзир урбанистичке показатеље и ограничења дефинисаним овим Планом.

Уколико се приликом ископавања археолошких остатака дође до открића који су од изузетног значаја утврђује се обавеза израде јавног урбанистичко-архитектонског конкурса у складу са правилима УНЕСЦО-а о начину расписивања и пропозицијама одржавања интернационалних јавних конкурса.

### **1.14. СРЕДЊОРЕЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

1.14.1. Делови подручја којима би требало приоритетно стимулирати изградњу

Поред оних интервенција у простору које су временски екстензивног карактера (као што су археолошка ископавања) и оних чији су интензитет и обим тржишно одређени, на подручју плана постоје и оне које је потребно стимулирати:

- уређење зеленила у оквиру Спортско-рекреативног центра, рекреативних површина привременог карактера у Тврђави (на западном платоу Тврђаве у Целини 1) и посебно уређење зеленила у оквиру граничне зоне активних археолошких налазишта чему претходе припремни радови на утврђивању начелне диспозиције археолошких остатака (аеро снимања);

- уређење прилаза улазним капијама (Стамбол. Београдске, Видин и Јагодинске капије) и свих претходних корака који то омогућавају;

- ремоделовање Целине 3 ради смањења саобраћајног загушења у околним зонама посебно Целини 2;

- изградња Дечијег забавно-едукативног парка;

- изградња Јавног трга са паркиралиштем за аутобусе.

Делови саобраћајних површина којима би приоритетно требало стимулирати изградњу су: новопроектована северна улица, Београдска улица (реконструкција) новопроектована источна улица на делу А-Б, прилаз Видин капији, Јадранска улица и прилаз Јагодинској капији.

### 1.14.2. Етапност реализације

За намену централне функције са становањем одговарајућих густина дозвољава се хоризонтална и ветрикална етапност изградње. Приликом етапне изградње објекте, етажу којом се привремено завршава изградња обавезно је завршити привременим равним кровом (проходном или непроходном, равном терасом).

Објекти који су започети у периоду 1998-2001 године, у блоковима намењеним централним функцијама са становањем густине 250 ст/ха, морају бити завршени у складу са одредбама овог Плана. У последњој етапи изградње морају се ускладити карактеристике објекта са дозвољеним вредностима и параметрима и мрежом урбанистичких линија, без рушења уколико изграђени објекти не ометају суседне објекте или коришћење јавних површина. Усклађивање се мора извршити на нивоу прве наредне изграђене етаже а најкасније на нивоу другог спрата изнад приземља. Уколико проценат изграђености превазилази максималан дозвољен проценат изграђености, на нивоу последње изграђене етаже мора се обезбедити зелена површина једнака умањењу слободне површине у приземној етажи.

### 1.15. ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА ПРЕДВИЂЕНИХ ПРИОРИТЕТНИХ РАДОВА НА УРЕЂИВАЊУ ЗЕМЉИШТА

Финансирање приоритетних радова потребно је обезбедити из средстава накнаде за уређивање грађевинског земљишта и других законом предвиђених извора.

## 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На целокупном подручју Плана дозвољена је изградња објеката у складу са планираном наменом на за то одређеном подручју под условима дефинисаним овим Планом а забрањује се изградња на простору предвиђеном за јавно зеленило, рекреативне површине, колске и пешачке саобраћајне површине, и изградња објеката који могу да угрозе средину, услове живљења суседа, или сигурност суседних зграда.

### 2.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Унутрашњост објекта Тврђаве, гласије и ровови чине подцелину са преовлађујућом наменом парка. У оквиру ове целине и дела Градског поља(земљиште у I и III режиму коришћења) планирано је неколико категорија зеленила са посебном наменом, којима се нарочито обезбеђује урбани оквир за дисперзивно распоређене објекте са статусом културног добра из више историјских периода.

На делу овог подручја које је означено као Западни плато предвиђа се рекреација на

травнатим теренима, као привремена намена до почетка археолошких ископавања, у циљу рационалнијег коришћења градског земљишта.

У југозападном и западном делу налазе се блокови намењени централним функцијама са становањем, комерцијални садржаји на јавном земљишту у посебном режиму коришћења и саобраћајне површине посебне намене.

Посебан режим коришћења међуградске аутобуске станице и пијаце се састоји у привремености намене и смањењу капацитета садржаја као прве етапе у привођењу простора намени.

Посебан режим коришћења простора аутобуске станице се састоји у укидању намена које су ГП-ом предвиђене на другој локацији изван захвата Плана (међуградска аутобуска станица) и преуређењу простора комплекса, као прве етапе у привођењу простора намени.

Блокови у југозападном делу захвата Плана намењени су централним функцијама са становањем. На подручју захвата Плана се не планира изградња објеката искључиво стамбене намене.

У северозападном делу захвата заступљене су централне функције између Булевара "12. фебруар" и улице Београдске и јавна намена (образовање) на делу захвата источно и јужно од Београдске улице.

Преовлађујућа намена централног северног и источног дела предметног подручја чини спорт и рекреација. У северном делу на неизграђеном земљишту предвиђен је спортско рекреативни центар у оквиру кога је Универзитетски парк. Универзитетски парк је намењен спортско-рекреативним теренима на отвореном, са пратећим урбаним мобилијаром, без спортско-рекреативних и других објеката<sup>4</sup>.

У источном делу подручја између Булевара "Николе Тесле" и новопроектване улице доминирају саобраћајне површине, посебно паркиралиште за потребе коришћења парка и спортско-рекреативних садржаја.

Посебан режим коришћења саобраћајних површина у југоисточном делу захвата плана се састоји у привремености намене и смањењу капацитета садржаја са прогресом археолошких ископавања на предметном простору.

<sup>4</sup> Спортско рекреативни терени се не сматрају спортско рекреативним објектима и доприносе проценту искоришћености парцеле али не доприносе степену изграђености. Пратећа опрема спортских терена која омогућава њихово функционисање и не чини унутрашњи простор сматра се урбаним мобилијаром (нпр. стативе, кошери, алпинистички зид за слободно пењање и др.)

### **2.1.1. Намена објеката са статусом културног добра**

Употребу непокретних културних добара у комерцијалне сврхе у циљу њихове ревитализације могуће је применити на следеће категорије непокретних културних добара:

- споменике културе (грађевинско-архитектонске објекте од посебног културног или историјског значаја)

и

- грађевине у оквиру археолошких налазишта, након њихове делимичне или потпуне идеалне реконструкције.

Намена објекта са статусом културног добра (који је у функцији или се може ставити у функцију) може бити:

- првобитна намена објекта, у јавном режиму коришћења;
- постојећа намена ако је објекат 100% у јавном режиму коришћења и ако се културно добро користи у сврхе које су у складу са његовом природом, наменом и значајем, и на начин који не може довести до оштећења културног добра (у складу са ставом 1. члана 32. Закона о културним добрима, "Сл. гласник РС", бр. 71/94).
- нова намена из домена централних функција са минимално 60% површине објекта у јавном режиму коришћења, укључујући и све важне и споменички вредне делове објекта (у складу са ставом 4. члана 31. Закона о културним добрима, "Сл. гласник РС", бр. 71/94).

### **2.1.2. Грађењење под условима одређеним Планом**

У објектима централне функције са становањем 250 ст/ха или централне функције са становањем 250 - 350 ст/ха приземље је обавезно намењено централним функцијама.

Подкровни простор објеката намењених централним функцијама са становањем 250 ст/ха, централним функцијама са становањем 250 - 350 ст/ха, или централним функцијама може се користити

- за помоћне оставе као посебна етажа или
- као део последње етаже (без подкровне таванице).

### **2.1.3. Грађење под посебним условима - привремени објекти**

Монтажно - демонтажне објекте, могуће је поставити у подручју захвата плана, а посебно у Целинама 1 и 6 за потребе јавних манифестација, фестивалских приредби или као део сценског дизајна али највише у трајању до 30 дана. Из овога се изузимају објекти који имају високу естетску вредност или представљају туристичку атракцију. У том случају, дужину трајања привременог објекта може утврдити Скупштина града Ниша, што се неће сматрати изменом Плана.

Привремени објекти за потребе заштите археолошких локалитета се могу постављати али у трајању не дужем од 60 дана након чега морају бити замењени објектима сталног карактера или уклоњени.

### **2.1.4. Забрањена изградња**

На земљишту у I режиму коришћења забрањена је изградња објеката, осим идеалне реконструкције објеката са статусом непокретних културних добара.

На земљишту у II режиму коришћења дозвољена је умерена изградња нових објеката.

На земљишту у IV режиму коришћења дозвољена је изградња под условима предвиђеним овим Планом, са значајним степеном реконструкције.

## **2.2. УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

Правила парцелације важе за подцелине, целине, или за читаво подручје захвата Плана, и важе за сваку појединачну парцелу ако није назначено другачије.

Положај парцеле је одређен регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним линијама према суседним парцелама, исте или друге намене.

Формирање нових парцела на захтев корисника се дозвољава у блоковима намењеним централним функцијама и централним функцијама са становањем одговарајућих густина.

Дозвољава се формирање нове грађевинске парцеле спајањем две или више катастарских парцела намењених централним функцијама. Укрупњавање парцела намењених централним функцијама са становањем густина

250 ст/ха и 250-350 ст/ха дозвољава се само у оним случајевима где се због облика парцеле не може на рационалан начин организовати унутрашњи простор за одговарајућу намену уз поштовање назначеног односа изграђене и слободне површине.

Деоба катастарске парцеле се дозвољава до предвиђеног минимума, уз услов да постојећи објект са припадајућом парцелом и после деобе испуњава све планиране параметре (коефицијент изграђености, проценат изграђености, непосредан колски прилаз на јавну саобраћајну површину и обезбеђење противпожарног пута).

Приликом деобе катастарске парцеле, новоформиране бочне стране морају бити управне на осовину саобраћајнице са којом се објект граничи, односно на грађевинску линију која је са њом паралелна.

Минимална ширина уличног фронта за парцеле намењене централним функцијама и централним функцијама са становањем одговарајуће густине не може бити мања од 6 м код новоформираних парцела.

Ради очувања амбијенталних вредности блокова Б-Ф, ограничава се укрупњавање парцела на 0,6 ха.

Аналитичко-геодетски елементи за парцелацију и обележавање површина од јавног интереса и нумерички подаци положаја грађевинских линија у овом плану дати су на картама бр. 05а "План регулације". 05б " План регулације - становање ".

### **2.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

Објекти намењени централним функцијама са становањем 250 ст/ха, централне функције са становањем 250 - 350 ст/ха или централне функције могу бити постављени:

- у непрекинутом низу - објект на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, или полуатријумски - објект на парцели додирује три линије грађевинске парцеле.

Грађевинска линија ових објеката је паралелна осовини улице и поклапа се са регулационом линијом постојећих саобраћајница.

Грађевински елементи испод коте тротоара подрумске етаже односно сутерена могу прећи регулациони линију за ширину стопе темеља а шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара од 1,0м.

#### **2.2.1. АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИ ЕЛЕМЕНТИ ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА**

### **2.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

#### **Т.2.4.1.**



цели на	подце лина	Намена	Површина (ха)		БРП	Степен (%) искоришће ности нето	Коефициј ент изграђен ости брuto	макс. дозвољени % друге намене у односу на неко површину
			Бруто	Нето				
2	А	управа и администрација	1,1145	0,4878	1,0243	70	0,89	20
2	Б	централне функције са становањем 250 ст/ха	1,1664	1,3187	2,4491	70	1,85	10
2	Ц1	централне функције са становањем 250 ст/ха	0,2555	0,2215	0,4651	70	1,8	2
2	Ц	централне функције са становањем 250 ст/ха	0,7594	0,7235	1,5193	70	2,0	0
2	Д	централне функције са становањем 250 ст/ха	1,1697	0,6443	1,3530	70	1,5	0
2	Д	централне функције са становањем 250-350 ст/ха	0,8305	0,5994	2,5172	70	3,0	0
2	Е1	централне функције са становањем 250-350 ст/ха	0,9321	0,7513	3,1554	70	3,3	0
2	Е	централне функције са становањем 250-350 ст/ха	0,7593	0,6357	2,6699	70	3,5	0
2	Ф	централне функције са становањем 250 ст/ха	0,8306	0,8134	1,7081	70	2,0	10
3	Г	пословање (осим комплекса Вулић и Вулић)	0,1650	0,1433	0,4585	80	2,7	5
3	Г	централне функције	0,9003	0,4979	1,3941	70	1,5	0
3	Г1	централне функције	0,2339	0,1485	0,4158	70	1,7	0
5	Х1-3	образовање	3,7412	3,6641	-	25-40	0,7-1,1	0
5	Х1	пословање	0,4236	0,2762	0,8282	70	1,9	5
6	Л	угоститељство	0,0773	0,0745	0,1564	70	1,5	2

#### 2.4.2. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ И ПАРАМЕТРИ - РЕГУЛАЦИЈА КОМПЛЕКСА

**Т2.4.1.1. ДЕЧИЈИ ЗАБАВНО-ЕДУКАТИВНИ ПАРК - целина 5 подцелина Х3 П комплекса бруто=9667м2**

Намена	П нето (м2)	Намена (%)нето	Коеф. изграђ. нето	Напомена
Површина комплекса ДЗЕП	7258	100	0,017	-
игралиште	4200	57,6	0,01	-
зеленило	1408-2208	19-30,4	-	-
колско -пешачке стазе унутар комплекса	700-1500	9,6-20	-	-
комерцијални садржаји	100-150	1,3-2,0	0,007	-
остали садржаји (објекти инфраструктуре, слободан простор и др)	50	0,6	0	-
монтажно - демонтажни објекти и надстрешнице	макс. 200	-	-	дозвољавају се сезонске шаторасте конструкције надстрешница и шатори

**T2.4.1.2. CPЦ са УНИВЕРЗИТЕТСКИМ ПАРКОМ П комплекса бруто=**

Намена	Површина м²	БРП м²	Степен (%) искоришћеност и	Коефицијент изграђености	макс. дозвољени (%)других намена
			Нето	Бруто	
<b>Површина CPЦ-а</b>	<b>45175</b>	<b>макс 2000</b>	<b>-</b>	<b>55</b>	<b>45</b>
доминантна намена	6775	-	-	-	-
комуникације и слободне површине	35798	-	-	-	-
зеленило	450	-	-	-	-
површина под објектима	макс 2152	-	-	-	-
<b>А. Универзитетски парк</b>	<b>34145</b>	<b>0</b>	<b>60</b>	<b>96</b>	<b>4</b>
корисна површина и комуникације	10243 - 22194	0	-	-	-
зеленило	11951 - 23902	0	-	-	-
<b>Б. CPЦ осим Универзитетског парка</b>	<b>10760</b>	<b>макс 2000</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
корисна површина	2152	-	-	-	-
зеленило и слободне површине	8608	-	-	-	-

**НАПОМЕНА:** У CPЦ-У изван Универзитетског парка планирано зеленило обухвата дрвореде и мање травнате површине.

**T2.4.1.3. КОМПЛЕКС НИШ АУТО**

Намена	П нето м²	П бруто м²	БРП	Коефицијент изграђености		Степен(%) искоришћености нето
				Бруто	Нето	
Површина комплекса	14827	20726	-	0,4	0,57	100
Прилаз и манипулативне површине	6658	-	-	-	-	33
зеленило	3202	-	-	-	-	45
површина под објектима	4967	-	8466	-	-	22

#### T2.4.1.4. БЕНЗИНСКА СТАНИЦА

Намена	П нето м²	П бруто м²	БРП	обавезујућа намена(%)
Површина комплекса	3970	5091	-	-
Прилаз и манипулативне површине	1733	-	-	-
зеленило	1619	-	-	-
површина под објектима	618	-	618	50

#### T2.4.1.5. КОМПЛЕКС АИМ -Центар археолошких истраживања

Намена	П нето м²	П бруто м²	БРП	Степен (%) искоришћенос ти		Коефицијент изграђености		обавезујућа намена(%)
				Бруто	Нето	Бруто	Нето	
Површина комплекса	1745	2001	24	24	27	0,7	0,82	98
Прилаз и манипулативне површине	1266	1522	-	-	-			-
површина под објектима	479	479	1437	-	-			-

#### T2.4.1.6. Угоститељски објект MAJESTIC

Намена	П нето м²	П бруто м²	БРП	Степен (%) искоришћенос ти		Коефицијент изграђености		обавезујућа намена(%)
				Бруто	Нето	Бруто	Нето	
Површина комплекса	773	-	541	80	-	-	0,7	98
Прилаз и манипулативне површине	638	-	-	-	-	-	-	-
површина под објектима	541	-	-	-	-	-	-	-

#### T2.4.1.7. ПАРКИНГ ЗА ПРОДАЈУ КОРИШЋЕНИХ АУТОМОБИЛА

Намена	П нето м²	П брuto м²	БРП	Степен (%) искоришћенос ти		Коефицијент изграђености		обавезујућа намена(%)
				Бруто	Нето	Бруто	Нето	
парнинг простор са прилазом	1155	1687	0	100	100	0	0	100

#### T2.4.1.8. АУТОДРОМ

Намена	П нето м²	П брuto м²	БРП	Степен (%) искоришћености		Коефицијент изграђености		обавезујућа намена(%)
				Бруто	Нето	Бруто	Нето	
Површина комплекса	12047	30601	180	0,004	0,006	0,009	0.014	100
зеленило	6288	-	-	-	-	-	-	-
паркинг, зеленило са растер елементима	3698	-	-	-	-	-	-	-
комуникације и манипулативне површине	2061	-	-	-	-	-	-	-
површина објекта за управу и администрацију	120	-	180	-	-	-	-	100

#### T2.4.1.9. ТЕНИСКИ КЛУБ

Намена	П нето м²	П брuto м²	БРП	Степен (%) искоришћеност и Нето	Коефицијент изграђености Бруто	обавезујућа намена(%)
Површина комплекса	15997	19655	190	-	-	99,5
корисна површина	12800	-	-	-	-	-
Манипулативне површине	372	-	-	-	-	-
површина под објектима	100	-	-	-	-	-
заштитно зеленило	719	-	-	-	-	-
шумски масив	1156	-	-	-	-	-

#### T2.4.1.10. ПАРК ТЕНИСКОГ КЛУБА

Намена	П нето м²	П бруто м²	БРП	Степен (%) искоришћености		Коефицијент изграђености		обавезујућа намена(%)
				Бруто	Нето	Бруто	Нето	
Површина комплекса	4860	0	0	-	-	0	0	минимални капацитет 30 путничких возила
зеленило са високим растињем	4374	-	-	-	-	-	-	-
зеленило са растер елементима	2624	-	-	мин. 60	-	-	-	-
саобраћајне површине	486	-	-	-	-	-	-	-
травнати терени	макс. 1749	-	-	макс. 35	-	-	-	-

#### T2.4.1.11. Производни комплекс ВУЛИЋ И ВУЛИЋ

Намена	П нето м²	П бруто м²	БРП	Степен (%) искоришћености		Коефицијент изграђености		обавезујућа намена(%)
				Бруто	Нето	Бруто	Нето	
Површина комплекса	2009	3615	1406	-	0,52	38	70	98
Манипулативне површине	603	-	-	-	-	-	-	-
површина под објектима	1406	-	-	-	-	-	-	-

#### 2.4.1.12. Ресторан НАИСУС

Намена	П нето м²	П бруто м²	БРП	Степен (%) искоришћености		Коефицијент изграђености		обавезујућа намена(%)
				Бруто	Нето	Бруто	Нето	
Површина комплекса	483	500	285	55	-	-	-	100
Прилаз и манипулативне површине	198	-	-	-	-	-	-	-
површина под објектима	285	-	-	-	-	-	-	-

#### T2.4.1.13. ПИЈАЦА

Намена	П нето м²	П бруто м²	БРП	Коефицијент изграђености		напомена
				Бруто	Нето	
Површина комплекса	9532	10562	0	0	0	-
Прилаз и манипулативне површине	8582	7864	-	-	-	-
површина под објектима	0	0	-	-	-	-
површина под постојећим објектима	950	-	-	-	-	-
површина надстршња	6672	-	-	-	-	-

#### T 2.4.1.14. ПРИГРАДСКА АУТОБУСКА СТАНИЦА

Намена	П нето м²	П бруто м²	БРП	Степен (%) искоришћен ости Нето	Коефицијент изграђеност и Бруто	обавезујућа (%) јавних намена
Површина комплекса	2900	—	665	22	0,22	-
Прилаз и манипулативне површине	2135	7864	-	-	-	-
површина под објектом	665	-	-	-	-	-
заштитно зеленило	100	-	-	-	-	-

## 2.5. НАЈВЕЋА И НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

На објектима намењеним централним функцијама са становањем 250 ст/ха, централним функцијама са становањем 250 - 450 ст/ха и централним функцијама највећа дозвољена спратност и висина су уједно и најмања дозвољена спратност и висина објекта, респективно.

Кровни венац свих објеката дуж једног уличног фронта има исту апсолутну висину. Релативна висина кровног венца се одређује према утврђеној минималној релативној висина кровног венца објекта на највишој нивелети у низу, и нагибу терена.

### Т 8.1.1. Вертикална регулација

Ознака подцелине / подцелине	намена	Макс. дозвољен а спратност	Мин. релативна висина кровног венца(м)	Нагиб крова	Тип крова
2	централне функције са становањем 250ст/ха	П+2*	9,5	25°	кос
2	централне функције са становањем 250- 350ст/ха	С+П+4	15,5	25°	кос
4	централне функције	П+3	12,5	-	равна **
5	образовање	П+1	6,5	-	раван
5	образовање	П+3	12,5	-	раван
4	пословање	П+1	6,5	-	раван
4	угоститељство	П	4,5	25°	кос

\* Дозвољава се изградња подрума на захтев инвеститора.

\*\* Под равним кровом се подразумева равна проходна или непроходна тераса.  
Кота приземља стамбено-пословних објеката је 0,16м изнад нивоа тротоара.

## 2.6. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

Најмања дозвољена удаљењост суседних објеката са уличне и дворишне у деловима подручја намењених централним функцијама са

становањем износи 6м. Најмање дозвољено растојање између објекта других намена једнако је висини вишег објекта.

## **2.7. ОГРАЂИВАЊЕ**

Грађевинске парцеле на подручју намењеном централним функцијама са становањем 250 ст/ха, централним функцијама са становањем 250 - 450 ст/ха, централним функцијама, пословању (осим у подцелини J2), образовању и спорту и рекреацији могу се оградавати транспарентном оградом или живом зеленом оградом до висине од 0,8 м. Стубови ограде морају бити на земљишту власника ограде а врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

За већ изграђено подручје намењено спорту и рекреацији (Тениски клуб) задржавају се постојећа правила и начини оградавања. Остале намене се не могу оградавати.

## **2.8. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ**

Дозвољава се изградња других објеката на истој грађевинској парцели уколико укупни степен искоришћености и проценат (степен) заузетости парцеле нису већи од вредности предвиђених овим Планом.

## **2.9. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ**

Парцела пододна за грађење мора имати непосредна колски приступ на јавну саобраћајну површину или трајно обезбеђен колски приступ на такву површину у ширини од најмање 3,6м.

## **2.10. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА**

Стационарни саобраћај на простору који није јавне намене се решава у овину парцеле за сопствене потребе корисника и на јавној површини. На предметном подручју потребно је обезбедити једно паркинг место за:

- 60-80 м<sup>2</sup> корисне површине за објекте управе и администрације
- 50-70м<sup>2</sup> продајног простора за угоститељске објекте

- 2-4 постављена стола са 4 столице за угоститељске објекте
- 2-10 кревета за хотелијерске објекте у зависности од категорије
- 7-10 седишта за позоришта, биоскопе, концертне дворане
- 50м<sup>2</sup> стамбеног простора у објектима са централним функцијама са становањем.

## **2.11. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

### **2.11.1. Општи услови изградње инфраструктуре**

Инфраструктурне мреже у захвату плана (осим на подручју Тврђаве) налазићесу у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом инфраструктурних мрежа. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава и не сматра се изменом Плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

На подручју Тврђаве, инфраструктурне мреже се могу налазити и изван регулационог појаса саобраћајница- пешачких стаза и платоа.

### **2.11.2. Услови прикључења на електроенергетску мрежу**

Прикључивање објеката на електроенергетску мрежу извршиће се кабловским водовима 0,4 кВ из планираних трафи-станица 10/0,4 кВ, са постављањем мерних група у сваком објекту посебно, а према условима Електродистрибуције Ниш.

Димензије ровова за полагање електроенергетских водова (10 кВ и 0,4 кВ) су: ширина 0,4-0,6м и дубине 0,8-1,0м. У исти ров дозвољено је полагање каблова 10 кВ и каблова 0,4 кВ

### **2.11.3. Услови прикључења на телефонску мрежу**

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршиће се полагањем извода из кабловских окана ТТ канализације са преплатничке мреже АТЦ "Центар". а према условима "Телеком Србија".

Димензије рова за полагање телефонских каблова су ширине 0,4м и дубине 0,8м.

#### **2.11.4. Услови прикључења на топлводну и гасоводну мрежу**

Прикључивање објеката у целинама 4 и 5 и подцелинама К2 и К3 целине 6, на топлводну мрежу котларнице "Технички факултети" чији је основни енергент природни гас. Прикључивање на гасоводну мрежу у поцелини Л извршиће се изградњом прикључног гасовода из мерно-регулационе станице "Технички факултети"

Прикључне гасоводе радити од полиетиленских цеви полагањем слободно у земљанерове.

#### **2.11.5. Услови прикључења на водоводну мрежу**

Прикључивање објеката на водоводну мрежу извршиће се се на јавну уличну водоводну мрежу према графичком приказу изградњом једног прикључног цевовода до водомерног шахта, одговарајућег пречника.

До водомерног шахта изградити две засебне водоводне мреже (санитарну и противпожарну) са минималним пречником прикључног цевовода од 100мм.

Водомерни шахт поставити на 1,5м од регулационе линије. Код изградње водоводне мреже минимална дубина укопавања је 1,0м (дубина надслоја + пречник цеви).

До изградње (реконструкције) цевовода јавне уличне водоводне мреже на минимални пречник од 150 мм прикључивање објеката вршиће се на постојеће цевоводе.

Прикључивање објеката на водоводну мрежу вршиће ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

#### **2.11.6. Услови прикључења на канализациону мрежу**

Нова канализациона мрежа градиће се као сепаратни систем тј. систем са два одводника (цевовода\_ и то као канализација за одвођење употребљених вода са минималним пречником 300мм и канализација за одвођење атмосферских вода са минималним пречником 400мм.

Прикључивање објеката извршиће се на јавну уличну мрежу према којој су оријентисани , односно према којој висински гравитирају.

У случају прикључивања групе објеката (односи се на комплексе) изградити секундарну канализациону мрежу која ће се прикључити преко ревизионог силаза, а у случају појединачних прикључака исти ће се извести директним укључењем у цевовод јавне канализационе мреже (на 2/3 од коте цевовода).

До изградње канализације за одвођење употребљених вода дозвољава се изградња водонепропусних септичких јама. Прикључивање објеката извешће ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

#### **2.12. АРХИТЕКТОНСКО, ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА**

За објекте намењене централним функцијама са становањем 250 ст/ха, централним функцијама са становањем 250 - 450 ст/ха, централним функцијама, обавезна је изградња косог крова, са кровним нагибом 25%, кровном атиком висине 0,3м и сандучастим олуком. Није дозвољена изградња кровних баца.

За објекте осталих намена изузев спорта и рекреације обавезан је раван кров (равна проходна или непроходна тераса), нагиба према прорачуну за одвођење атмосферских вода.

При обликовању фасада нових објеката и реконструкцији фасада постојећих објеката не дозвољава се употреба историјских архитектонских стилова. За материјализацију објекта препоручује се употреба традиционалних материјала, текстура и слогова камена и опеке какви су већ коришћени при изградњи постојећих објеката са споменичким својствима на подручју Плана.

#### **2.13. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА**

##### **2.13.1. Услови за адаптацију и санацију објеката са статусом културног добра**

Доградња, надградња и преградња објекта са статусом непокретног културног добра се не дозвољава осим ако је не обавља установа заштите ради дегажирања додатака којима је оригинална архитектура била заклоњена, односно ради враћања објекта у првобитно стање. У том смислу утврђује се обавеза очувања изгледа, хоризонталне и вертикалне регулације, конструктивних и декоративних елемената архитектуре и оригиналних материјала, боја, текстуре и функционалних карактеристика.

Приликом адаптације непокретних културних добара за нове намене, утврђује се обавеза очувања оригиналног окружења односно враћање постојећег у првобитно стање, уколико постоје подаци о оригиналном уређењу простора.



У случају потребе преграђивања простора у објектима са статусом непокретног културног добра приликом адаптације обавезно је коришћење транспарентних монтажно-демонтажних преграда, који не мењају карактеристике амбијента и визуре. Уколико ово правило није у складу са захтевима организације простора за изабрану намену, променити намену. Остала ограничења и мере заштите непокретних културних добара приликом адаптације објекта утврђују се појединачним условима установе заштите.

Не дозвољава се истицање реклама, натписа и информативних текстова на објектима са споменичким својствима већ се претходно наведени могу истицати испред објекта на слободностојећим таблама и то тако да се објекти не заклањају и да се не оштећују оригинални материјали коришћени у уређењу партера.

Не дозвољава се постављање пергола и тенди на објекат са статусом непокретног културног добра. Ограничења у смислу техничких мера привремене заштите применом заштитних грађевина дато је у поглављу о привременим објектима.

За све што није дефинисано овим Планом важе појединачни услови установе заштите у складу са Законом о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94).

#### **2.13.2. Забрана обнове или реконструкције објекта**

Не дозвољава се обнова ни реконструкција објекта у захвату Плана који се налазе на делу подручја у режиму И коришћења земљиштани а који немају споменичка својства (објекти за складиштење у Тврђави и северно од ње, објекат основне школе "Вук Караџић", објекат Међуградске аутобуске станице, објекат КК "Гусар", објекте и надстрешнице пијаце и др.).

#### **2.14. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА НАСЕЉА ГРАДСКОГ ТИПА**

На објектима намењеним централним функцијама са становањем 250 ст/ха, централним функцијама са становањем 250 - 350 ст/ха и централним функцијама, грађевински елементи (еркери и балкони) на висини већој од од 4,5 м на уличној фасади допуштају се до 0,5м од 30% укупне површине, када је објекат на наспрамни страни улице удаљен најмање 6м. Исподи на објекту (еркери, балкони и спољне степенице) на дворишној фасади не могу прелазити грађевинску линију (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испода) више од 1,8 м,

на висини већој од 3,0 м на површини фасаде већој од 30%.

Није дозвољена изградња мансардних кровова и њихово коришћење као корисне површине за становање.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода) и то:

сезонске, монтажно-демонтажне конзолне надстрешнице са 2,0 м по целој ширини објекта са висином изнад 2,5 м

- конзолне рекламе 0,5 м на висини од 3 м.

### **3. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

Елаборат Плана садржи следеће графичке приказе:

- 01а. Граница захвата на геодетској подлози - фактичко стање добијено аерофотограметријским снимањем 1988/89 Р1:2500
- 01б. Граница захвата на подлози са катастарским стањем-копија  
плана Р 1: 2 500
- 02а. Карта организације просторних  
целина и подцелина Р 1:2 500
- 02б. Карта организације просторних целина и подцелина- режими коришћења  
земљишта Р 1:2 500
- 003. Подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште Р 1:2 500
- 004. План намене површина Р 1:2 500
- 05а. План регулације Р 1:2 500
- 05б. План регулације-становање Р 1: 1000
- 006. План саобраћаја Р 1:2 500
- 007. План нивелације Р 1:2 500
- 08а. План парцелације јавног грађевинског земљишта са аналит. геодетским елементима Р 1:2500
- 08б. План парцелације јавног грађевинског земљишта са аналитичко геодетским елементима -деталј Р 1:1000
- 009. Синхрон план инфраструктурне  
мреже Р 1: 1 000
- 010. План водоводне мреже и канализационе  
мреже Р 1: 1 000

011.	План електроенергетске мреже	Р 1: 1 000
012.	План ТТ мреже	Р 1: 1 000
013.	План топлификационе и гасификационе мреже	Р 1: 1 000
14а.	План зеленила	Р 1:2 500
14б.	Детаљи зеленила	Р 1: 500
015.	Приоритети уређења и изградње и даља урбанистичка разрада	Р 1:2 500

#### 4. АНАЛИТИЧКО - ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

##### 4.1. АНАЛИТИЧКО - ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА - ГРАФИЧКИ ДЕО

Аналитичко - документациона основа садржи графички и текстуални део. Графички део аналитичко - документационе основе садржи:

001.	Извод из ГП	Р1:10 000
002.	Диспозиција подручја са границом захвата	Р 1: 5 000
36-1	Извод из катастарског стања -дл5	Р 1: 1 000
36-2	Извод из катастарског стања -дл6	Р 1: 1 000
36-3	Извод из катастарског стања -дл10	Р 1: 500
36-4	Извод из катастарског стања -дл12	Р 1: 500
36-5	Извод из катастарског стања -дл13	Р 1: 500
36-6	Извод из катастарског стања -дл14	Р 1: 500
36-7	Извод из катастарског стања -дл18	Р 1: 500
36-8	Извод из катастарског стања -дл19	Р 1: 500
36-9	Извод из катастарског стања -дл25	Р 1: 500
04.	Постојећа регулација и нивелација за саобраћајнице, зоне и целине	Р 1: 500
05а.	Стечене урбанистичке	

обавезе Р 1:2 500

и претходни планови

и пројекти Р 1:2 500

056. Заштита и обим рушења Р 1:2 500

006. Постпланско решење Р 1:2 500

### III

Израда Плана је започета пре ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени лист града Ниша" бр.47/2003), доношењем одлуке о изради Регулационог плана комплекса "Тврђава" у Нишу ("Службени лист града Ниша" бр. 3/2002). Према одредби члана 170. став 3. Закона о планирању и изградњи, поступак израде и доношења плана је настављен по одредбама овог закона под називом "План детаљне регулације комплекса "Тврђава"у Нишу". План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака од којих се по два примерка налазе у Секретаријату за урбанизам и комуналне делатности, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и Јавном предузећу Дирекција за изградњу града и један примерак у Министарству урбанизма и грађевина.Право на непосредан увид у донети План детаљне регулације имају правна и физичка лица, на начин и под условима које ближе прописује Министар надлежан за послове урбанизма. Ступањем на снагу овог плана, у целини и у деловима који нису у супротности са Законом о планирању и изградњи, престају да важе Детаљни урбанистички план комплекса "Тврђава" у Нишу ("Међуопштински службени лист - Ниш; број 12/83) и Регулациони план улице Јадранске ("Службени лист града Ниша", бр. 25/2001). План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Ниша" .

Број: 06-220/03-16/18

У Нишу, 20. октобар 2003. године

**СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

Председник,  
Горан Ђирић, с.р.