

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003 и 34/2006) и члана 34. тачка 5. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша, бр.26/2002, 92/2004 и 14/2008),

Скупштина града Ниша, на седници од 24.04.2008. године донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА "ТРГ КРАЉА МИЛАНА" У НИШУ

УВОД

I Повод и циљ израде плана

Изради плана приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације комплекса "Трг Краља Милана" у Нишу ("Службени лист града Ниша", бр. 56/2007).

Повод за израду плана је адекватно уређење и рационално коришћење градског грађевинског земљишта, као и реализација планиране намене (атрактивних садржаја, пре свега из области културе), објектима високе архитектонске вредности, који би, с'обзиром на планирани положај у простору битно утицали на формирање слике центра Ниша.

Циљ израде плана је:

- одвајање јавног од осталог грађевинског земљишта;
- дефинисање саобраћајних површина у односу пешачког и колског саобраћаја (пешачко повезивање Трга Краља Милана, Тврђаве и Кеја Кола српских сестара;
- опремање инфраструктурним инсталацијама;
- дефинисање правила регулације и парцелације, уређења и грађења у складу са Генералним планом Ниша 1995-2010 ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007).

II Обухват плана

План обухвата део територије општине Медијана.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 4,38 ха, у границама: са севера - јужна регулација корита реке Нишаве; са истока - западна регулациона линија Трга Краља Милана ; са југа - северна регулациона линија улице Генерала Милојка Лешјанина и са запада - источна регулациона линија улице Скопљанске.

Граница плана је учртана у свим графичким прилозима овог плана у размери 1:1000 и 1: 500.

III Правни и плански основ

Правни основ за израду и доношење Плана детаљне регулације комплекса "Трг Краља Милана" у Нишу, дела централне зоне Ниша, општине Медијана је:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) одредба члана 39;
- Измене и допуне Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 34/2006);
- Одлука о изради плана комплекса "Трг Краља Милана" у Нишу ("Службени лист града Ниша", бр. 56/2007);
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид ("Службени гласник РС", број 12/04).

Плански основ је:

- Генерални план Ниша 1995-2010 ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007).

Према наведеном Генералном плану Ниша 1995-2010 у планираном обухвату планирана је следећа намена површина: **центар насеља**.

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

1. **Правила уређења;**
2. **Правила грађења;**
3. **Графички део;**
4. **Документациони део.**

1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1 ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

Центар града је комплексан градски простор: јавног карактера, јасног индетитета, који поред комерцијалних садржаја (угоститељски објекти, продавнице, трговине, услужне делатности, туризам), садржи у великој мери и друге јавне објекте (култура: објекат Симфонијског оркестра, Народног музеја, кино дворана - биоскоп "Радник", Галерија "Србија", Синагога; различите управе: синдикалне, верске, социјалне, поштанске, информационе) и пре свега, јавне површине: трг, кеј, парк (у непосредном окружењу, зеленило (на тргу, кеју), фонтану, чесме и становања, вишепородичног (на вишим спратовима), али и породичног, у индивидуалним објектима. Иако сада јавни и комерцијални садржаји, са становањем, чине специфичну мешавину центра, у овом плану је акценат на културном и комерцијалном аспектима.

План треба да буде у складу са условима задатим ГП-ом Ниша тако да обезбеди побољшање квалитета живота и рада на поменутом простору, кроз урбану обнову која подразумева следеће: адекватно уређење и рационално коришћење градског грађевинског земљишта, реализацију планиране намене са атрактивним садржајима, пре свега из области културе, објектима високе архитектонске вредности, проширења пешачких површина и промене режима коришћења традиционалне уличне матрице, (више пешачких комуникација непосредним повезивањем Трга и Кеја кола српских сестара, са Тврђавом и Бановином преко моста на Нишави), реконструкцију постојећег грађевинског фонда уз повећање пословних функција, усклађивање планираних урбанистичких параметара прописаних ГП-ом Ниша са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003 и 34/2006) и изграђеном физичком структуром, као и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

Планом ће се обезбедити и услови за урбану обнову и заштиту амбијенталних и споменичких вредности, постојећих објеката проглашених објектима непокретног културног добра, као и изградњу, пре свега, пословних објеката и објеката културе, заштиту, реконструкцију, доградњу и надградњу постојећих пословних, стамбено - пословних и стамбених објеката, и њихову пренамену у пословне објекте са видом хотелског или hostelског становања.

Планом се утврђују услови под којима се површине за јавне намене аналитички дефинишу и за њих су дати посебни услови за уређење и изградњу у поглављу: "Подела грађевинског реона на јавно и остало грађевинско земљиште"

Површине за остале намене-комерцијалне делности приказане су на графичком прилогу бр. "Планирана намена површина" у размери 1:1000 и у поглављу **2.Правилима грађења** за блокове: Б1, Б2 и Б3.

Решења и правила Плана фиксирају само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

1.2. ПОДЕЛА ПОВРШИНЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНОМ НА ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН

У границама Плана целокупно земљиште је дефинисано као грађевински реон.

1.3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

1.3.1. Јавно грађевинско земљиште

У простору Плана издвајају се као јавно грађевинско земљиште површине саобраћајница у постојећем регулационом профилу, улице: Балканска, Руђера Бошковића, Трг Краља Милана, (са постојећим садржајима: споменик Ослободиоцима града Ниша, фонтане, чесме, цветни партер, према "Тврђавском" мосту, зеленило, урбани мобилијар) , плато (постојећи паркинг западно од парка) , део простора до реке Нишаве - кеј Кола српских сестара и катастарске парцеле бр: 1599/1,2 К.О. Црвени Крст (за Симфонијски оркестар), 1594/1,2 и 3, 1700,1701, 1702/1 и 2, 1703/3 и 1706/3 К.О. Црвени Крст (за Народни Музеј, према Решењу Уп.бр. 06-351/319-95) и део 1712/3 К.О. Црвени Крст (за Синагогу).

1.3.2. Остало грађевинско земљиште

Површине за друге намене обухватају остало грађевинско земљиште различитих облика пословања и становања, (са тенденцијом промене из облика породичног и вишепородичног становања у облик пословног, апартманског, хотелског, односно, hostelског), чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша ("Сл.лист града Ниша", бр. 13/95, 2/200, 41/2004 и 51/2007).

1.4. ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом детаљне регулације предметни простор, према намени дефинисаној Генералним планом, и посебним планским (Југословенски конкурс за уређење централног подручја Ниша из 1990.године), морфолошким и обликовним карактеристикама простора, није подељен на целине, већ је то јединствена просторна целина.

Дефинисана је у намени као центар насеља: са изграђеним блоковима: Б1, Б2 и Б3, који су формиран постојећим саобраћајним површинама(А): - пешачким: Трг Краља Милана(А1) и кеј Кола српских сестара(А2), са пешачким улицама: Балканска и Руђера Бошковића и колским улицама: Генерал Милојка Лешјанина и Скопљанска, (ван подручја плана) и на северу реком Нишавом.

Земљиште обухваћено предметним планом представља грађевинско земљиште.

1.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

Јединствена просторна целина, предвиђене намене: централне функције-центар града, у оквиру три формирана грађевинска блока (у којима сада преовлађују пословне делатности, али има и вишепородичног становања), самог Трга, Кеја и Нишаве и са тенденцијом елиминисања вишепородичног становања, односно,промене организовањем истог у пословно, апартманско, односно хотелско или hostelско, детаљније ће се разрађивати појединачним захтевима и вршиће се **обавезно урбанистичким пројектом за препарцелацију и изградњу.**

Неуређени део Трга Краља Милана са делом Кеја Кола српских сестара и разрађиваће се урбанистичким пројектом уз могућност конкурса, и уз уважавање усвојеног конкурсног решења и реализованог дела Трга.

1.6. ОДРЕДБЕ О ПОСТОЈЕЋИМ И ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА И

МРЕЖАМА

1.6.1. Регулација мрежа саобраћајних површина

1.6.1.1. Елементи саобраћајног решења из Генералног плана и актуелни и очекивани саобраћајни планови

Према Генералном плану улица генерала Милојка Лешјанина је примарна градска саобраћајница. Предметни комплекс је својом јужном оријентацијом непосредно усмерен на ову улицу. Како примарна саобраћајница пролази кроз центар града и сече пешачку зону према Тврђави, има основа за постепеном редукцијом друмског саобраћаја. Ово треба чинити дестимулацијом возача тако што би се повећала безбедност и пропусна моћ на алтернативним саобраћајницама. Коначно, треба циљати функционисању само возила јавног градског превоза.

Овде се ради о комплексу у централном делу града. И сада овде доминирају пешачка кретања углавном динамичког карактера, према садржајима ван овог комплекса. Како се у блоку БЗ предвиђају садржаји који ће генерисати велики број пешака у вези са организованим догађањима, одлучено је да се из улица Руђера Бошковића и Балканске искључи моторни саобраћај.

У вези са блоком БЗ се предвиђају капацитетне радијалне пешачке површине за брзо пражњење.

У циљу постизања безбедног и континуалног кретања пешака са Трга краља Милана према Нишави и Тврђави, укида се кретање моторних возила преко "Тврђавског" моста (што је и у складу са првонаграђеним радом за уређење Трга арх. Бранислава Јовина). Овим се постиже квалитетна пешачка веза не само са парком и кејом на левој обали Нишаве, већ и са садржајима на десној обали Нишаве: са Тврђавом и Универзитетом (објект Бановине).

1.6.1.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

У захвату плана доминирају површине намењене пешачком саобраћају. Границе комплекса према западу и југу су улице Скопљанска и генерала Милојка Лешјанина. Са источне стране, ул. 7. јула се чеона завршава до комплекса и њена функција је да оствари везу са могућом подземном гаражом, ван граница планског подручја, (на простору садашњег паркинга поред хотела Парк).

Улицом генерала Милојка Лешјанина се предвиђа функционисање само јавног градског превоза. Преко улице Скопљанске се остварује прилаз планираној(-им) подземним гаражама у блоковима источно и западно од ње.

Улице Руђера Бошковића, Балканска, кеј Кола српских сестара и Трг Краља Милана се предвиђају за пешачки саобраћај. Изузетно, у циљу заштите од пожара, омогућава се кретање ватрогасног возила овим саобраћајницама. Због тога се предвиђа ојачана конструкција партерних површина на одређеним правцима.

1.6.1.3. Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Предметни комплекс је централни део града. Због свог положаја и садржаја у вези са њим и његовим окружењем не планира се транзитни, унутар градског друмског саобраћај. Према њему и кроз овај комплекс се предвиђа веома фреквентни пешачки саобраћај пословног, рекреативног и забавног карактера. При партерном уређењу пешачких површина значајни нагласак дати естетском елементу.

1.6.1.4. Техничке карактеристике саобраћајница

Положај постојећих улица и пешачких површина се задржавају у плану. Улица Руђера Бошковића и Балканске су без прелома осовина и регулационом ширином 7,0 m односно 9,0 m. Нивелета ових улица као и Трга краља Милана које су у зони улице генерала Милојка Лешјанина, је у висини тротоара. Поплочавање је са ојачаном конструкцијом од једне до друге регулационе линије. Попречни пад је према осовини улица односно Трга.

1.6.1.5. Посебне обавезе коридора и улица према јавном саобраћају, бициклистичком саобраћају и кретању пешака

План обухвата простор који је директно опслужен линијама аутобуског подсистема Јавног градског саобраћаја и одвија се улицом Генерала Милојка Лешјанина, (која је ван граница планског подручја). Студијом побољшања саобраћаја у Нишу, због непостојања алтернативних саобраћајница у зони ширег центра, ова саобраћајница се и до даљнег планира за јавни градски превоз, а предвиђеним мерама за непосредну дестимулацију кретања возила планира се смиривање саобраћаја и даје изразити приоритет пешацима и повезивање пешачке улице (улица Обреновићева), са Тргом, и преко "Тврђавског" моста и са Тврђавом (на десној обали Нишаве).

Предметни простор и садржаји у њему су на овај начин доступни свим деловима града, односно, грађанима.

1.6.1.6. Јавни градски трг

У оквиру јавног градског земљишта је јавни градски трг, који је реализован (делимично) према Југословенском конкурс за уређење централног подручја Ниша из 1990.године, према коме је био планиран као "отворени трг" партерног типа, сав намењен искључиво пешачкој комуникацији, затварањем улица: Наде Томић, Обреновићеве, Балканске и 7.јула за колски саобраћај.

Део Трга је попличан, а основни елементи Трга су: споменик "Ослободиоци града Ниша", цветни партер, фонтана, зелене површине(травњаци) и на северном делу зелене површине, у осовини споменика је постављена "Чаирска" чесма, а на делу Кеја, на мало попличаној пијаци, постављен је споменик свештеницима настрадалим у ослободилачким ратовима.

Искључењем моторног саобраћаја преко Тврђавског моста и затварањем дела улице 7.јули(до Градске куће), планира се изједначавање нивоа Трга, на том делу улице 7.јули, паркинг-платоа поред кеја, коловоза и тротоара према објектима (западна регулатива трга), као и улица Балканске и Руђера Бошковића, истоветним попличавањем пешачких површина.

Снабдевање објеката у пешачкој зони регулисаће се посебним правилима (временским дефинисањем коришћења простор, тј. објеката), према намени и садржају, а за ургентна возила могућ је приступ преко свих попличаних површина

Трг је са пешачком зоном-улицом Обреновићевом "повезан" подземним пролазом, тј. са подземним "трговачким" центром.

Трг Краља Милана и Кеј, могуће је уредити и на нови начин, према урбанистичким пројектима (изградње) уређења, на основу могућег конкурса, и уз уважавање усвојеног конкурсног решења(из 1990.године) и реализованог дела Трга.

1.6.1.6. Посебне обавезе према кретању хендикепираних лица

У току разраде и спровођења плана применити одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", бр. 18/97).

Обезбедити рампе са дозвољеним падом ради несметаног приступа колица ка објекту и лифту. На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке. На семафорима поставити звучну сигнализацију.

1.6.1.7. Регулација мирујућег саобраћаја

Паркирање на јавном грађевинском земљишту у ободним улицама се према Студији побољшања саобраћаја у Нишу, као и према првонаграђеном раду архитекте Бранислава Јовина на Југословенском конкурс за уређење централног подручја Ниша, из 1990.године, не планира на отвореним паркинзима (у оквиру регулација саобраћајница или на Тргу).

Могућа је изградња подземне гараже испод Кеја од улице Балканске према "Каменом мосту", до ул. Скопљанске, са које би се и улазило и излазило, а обезбедио би се простор за око 100 паркинг места.

Паркирање на осталом грађевинском земљишту решава се у оквиру припадајућих грађевинских парцела на следећи начин:

- за нове објекте изградњом подземних гаража у оквиру нових објеката и то за: пословање: 1 ПМ/ 80м² БРГП; 1ПМ/40-60 м² нето површине продајног простора; хотеле 1ПМ/2-10 лежаче у зависности од категорије; изложбени-о-продајни простори 1ПМ/на 80м² БРГП; луксузни апартмани 2ПМ/један апартман; биоскоп (конгресна сала) 1ПМ/ на 10-15 седишта; кафана, ресторан, кафић 1ПМ/ 4 -12 места за седење;
- изградњом објеката етажне **подземне** гараже (максимум два нивоа), **у блоку Б3**, а у оквиру комплекса за вишенаменски објекат: Културно-пословни, са улазом-излазом на ул. Скопљанску. **Потребан број паркинг места се умањује за 50% из разлога што је у непосредном окружењу доминантан јавни превоз**, а и условима Управе за саобраћај бр. 346-371/2007-17, планира се дестимулисање колског саобраћаја и предвиђају се мере намењене смиривању саобраћаја;

При градњи гаража, могуће је удруживање ради градње заједничког главног улаза, резервног излаза и главне подземне комуникације са које би се улазило у подземне гараже, а на основу обавезне израде Урбанистичког пројекта за парцелацију и изградњу.

При пројектовању гараже придржавати се важећих прописа, стандарда и норматива за изградњу ове врсте објеката и Правилника о техничким нормативима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Службени лист СЦГ", бр. 31/05). Кровне равни подземних гаража могуће је уредити урбаним мобилијаром: клупама, мањим воденим површинама, травнатим, зеленим, и цветним површинама.

1.6.1.8. Нивелациона решења

Коте нивелете свих саобраћајница, подужни нагиби и дужине одређени су у апсолутним вредностима и исти су приказани на графичком приказу бр.6: "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и аналитичко-геодетским елементима културно-пословног комплекса.

1.6.2. Електроенергетска мрежа

У захвату разраде је изграђене су трафостанице 10/0.4 kV:

- "Трг ослобођења", снаге 2 x 400 kVA, подземна,
- "МекДоналдс-Балканска", снаге 2 x 630 kVA, зидана.

Поред ових трафостаница, објекти у захвату разраде снабдевају се електричном енергијом и из следећих трафостаница лоцираних у налеглим комплексима:

- "Дом синдиката ", снаге 2 x 400 kVA, у објекту,
- "Марка Орешковића", снаге 1 x 630 kVA, зидана,
- "Кеј Животе Ђошића", снаге 2 x 400 kVA, у објекту.

Ове трафостанице су везане на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу трафостанице 35/10 kV "Центар 2". Сва мрежа 10 kV је кабловска.

За потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана изградиће се две нове трафостанице 10/0,4 kV и то:

- трафостаница "Музеј", снаге 2 x 630 kVA, са локацијом у блоку Б3,
- трафостаница "Балканска 2", снаге 1 x 630 kVA, са локацијом у северном делу блока Б1.

Ове трафостанице ће се повезати на постојећу дистрибутивну 10 kV-ну мрежу, пресецањем постојећих каблова и увођењем у трафостанице системом "улаз-излаз" или полагањем нових каблова из трафостанице 35/10 kV "Центар 2", а према условима "Електродистрибуције" Ниш.

На графичком прилогу су дате трасе по којима је могуће полагање кабловских водова 10 kV, а овакав предлог омогућава да свако техничко решење буде реализовано без додатних утврђивања траса. Начин повезивања (техничко решење) трафостаница биће условљен редоследом градње и условима "Електродистрибуције" Ниш.

Трасе кабловских водова 10 kV су у тротоарском делу саобраћајница.

Мрежа 0,4 kV је кабловска. Тип и пресек кабла дефинисати главним пројектом . Мрежу 0,4 kV пројектовати као "антенску" са прихватањем објеката преко кабловских прикључних кутија (КРК) "улаз-излаз" на овим објектима.

Све мреже (10 kV, 0,4 kV и осветљење) у комплексу разраде извешће се као кабловске.

1.6.3. Телефонска мрежа

У улицама 7 јули (простор јужног тротоара), Кеј Животе Ђошића, Генерала Милојка Лешјанина (простор јужног тротоара) и Балканска (простор источног тротоара) изграђена је телефонска тт канализација.Објекти у захвату разраде су прикључени на АТЦ "Центар".

Укупне потребе за нових корисника у захвату плана износе око 1500 телефонских прикључака. Обезбеђење нових телефонских прикључака извршиће се полагањем нових претплатничких каблова кроз постојећу кабловску тт канализацију из АТЦ "Центар" и развођењем до објеката .

Прикључна и разводна тт мрежа у комплексу извешће се као кабловска.

1.6.4. Топлификациона мрежа

Ово подручје припада конзумном подручју топлане "Југ". Од угла улице Генерала Милојка Лешјанина и Вељковића-Шпаје у простору северног тротоара изграђен је топовод пречника 150 мм до улице Руђера Бошковића, потом пречника 125 мм до улице Балканске и у источно делу улице Балканске. На овај топовод су прикључени објекти Музеја, стамбено-пословни објекти Генерала Милојка Лешјанина бр. 10 и 12 и, пословни објекат Милојка Лешјанина бр. 8 и одређен број објеката пословних и стамбених у улици Балканској. Укупна ангажована топлотна енергија прикључених објеката износи око 950 kW.

У блоку Б2 је у погону локална котларница "Веће савеза синдиката-Балканска 2" , снаге 0,6 MW, енергент - угаљ.

Укупне потребе корисника у захвату разраде за топлотном енергијом износе око 8,2 MW и то по блоковима :

- блок Б1 око 1,7 MW топлотне енергије,
- блок Б2 око 1,5 MW топлотне енергије,
- блок Б3 око 5,0 MW топлотне енергије.

Обезбеђење ове количине топлотне енергије извршиће се са ширењем мреже топовода топлане "Југ" у улицама Скопљанска,Руђера Бошковића и Балканска преко топовода у улици Генерала Милојка Лешјанина.

1.6.5. Водоводна мрежа

Водоводна мрежа је изграђена у следећим саобраћајницама:

На Тргу ослобођења цевоводи ПЕ ДН 150мм и АЦ Ø400мм;

У Балканској цевовод ЛЦ Ø300мм;

У Руђера Бошковића цевовод ПЕ ДН 110мм;

У Скопљанској цевовод АЦ Ø80мм, и

Дуж кеја цевоводи АЦ Ø 400мм и ЛЦ Ø80мм .

Изграђена водоводна мрежа задовољава тренутне потребе блока за санитарном водом док за потребе противпожарне заштите цевовод у Скопљанској улици и ЛЦ Ø80мм дуж кеја, нису довољног профила.

У планском периоду треба реконструисати цевоводе АЦ Ø80мм у Скопљанској улици и ЛЦ Ø80мм на кеју.

Потребе за санитарном и водом за заштиту од пожара, на основу којих треба димензионисати нове и реконструисати постојеће цевоводе, по блоковима износе:

Блок Б1:

$Q_{san}=22,9l/s$

$Q_{pp}=10,0l/s$

$Q_{uk}=32,9l/s$

Блок Б2:

$Q_{san}=21,42l/s$

$Q_{pp}=10,0l/s$

$Q_{uk}=31,42l/s$

Блок Б3:

$Q_{san}=0,875l/s$

$Q_{pp}=10,0l/s$

$Q_{uk}=10,875l/s$

Реконструисану мрежу полагати у коловозу, на истој страни на којој је постојећа мрежа, на хоризонталном одстојању од 0,5 до 1,0м од ивице коловоза.

Минимална дубина укопавања цевовода износи 1,0м изнад горње ивице цеви.

1.6.6. Канализациона мрежа

Канализациона мрежа у комплексу разраде је општег типа и изграђена је у следећим саобраћајницама:

У Балканској цевовод Ø300мм;

У Руђера Бошковића цевовод Ø350мм;

У Скопљанској цевовод Ø350мм, и

Дуж кеја колектори 70/105цм и 100/150цм.

Постојећа мрежа може да прихвати и отпадне воде планираних намена тако да није потребна додатна интервенција осим редовног одржавања мреже.

1.6.7. Општи услови прикључења објеката на инфраструктурне мреже

Све прикључке објеката на инфраструктурне мреже могу се изводити и на осталом земљишту.

1.6.8. ПОСЕБНИ услови прикључења објеката на инфраструктурне мреже

Инвеститори изградње или поправке улица и водова комуналне инфраструктуре ОБАВЕЗНИ су да пре почетка ових радова о томе обавесте надлежну катастарску службу ради обележавања и заштите геодетских тачака и белега. У случају уништавања ОБАВЕЗНИ су да исте обнове, тј. поставе нове геодетске тачке.

Инвеститор линијске комуналне инфраструктуре (водовод, канализација, енергетика, топловод, гасовод, кабловска телевизија идр.) је ОБАВЕЗАН да након било какве интервенције на наведеним водовима, уколико је дошло до општећења **коловозне, тротоарске, бицикличке, зелене и друге површине** изврши поправку на следећи начин:

- ако је интервенција у улици **подужно на навеним површинама**, да изврши поуну ископа материјалом до прописане збијености, а **завршни слој уради у потпуној ширини наведених површина;**
- ако је интервенција у улици **попречно на навеним површинама**, изврши поуну ископа материјалом до прописане збијености, а **завршни слој уради у пуној ширини наведених површина по 10,0 м обострано од места ископа;**

- линије споја новог завршног слоја и старог, обрадити ради добијања монолитности и прописне равности у подужном и попречном нагибу улице, тј. извршити "заваривање" новог и старог слоја.

1.6.9. Систем прикупљања и евакуације отпадака

Технологија евакуације отпада, (састава као кућно смећ), заснива на примени судова-контејнера (запремине 1100литара, димензије 1,37x1,20x1,45м).

Број и положај потребних контејнера за новоостварене садржаје (укупно планирана намена) одредити према нормативу: - један контејнер на 600м² корисне површине пословног и (један контејнер на 800м² хотелског простора).

Судове за смеће, где год је то могуће, поставити ван јавних површина- унутар самих објеката - просторије за дневно депоновање смећа, засебне, без прозора, електричним осветљењем, једним точећим местом са славином, холендером и Гајгер-сливником у поду.

1.6.10. Регулација мрежа озелењених и слободних површина

1.6.10.1. Концепција мреже зелених и слободних површина и начин одржавања

Рекомпозицијом и ревитализацијом озелењене и поплочане површине у оквиру овог плана, а у градском ткиву, оформити простор намењем краћем предаху и мирном одмору корисника овог простора.

Јавни зелени простор на Тргу Краља Милана је обликован парковским решењем, уз примену појединачних садница високе зимзелене и листопадне вегетације, украсних и цветних форми шибља, пузавица, перена и партерног травњака.

Трг Краља Милана и Кеј, могуће је уредити и на нови начин, према урбанистичким пројектима (изградње) уређења, на основу могућег конкурса, и уз уважавање усвојеног конкурсног решења(из 1990.године) и реализованог дела Трга.

Пешачке стазе и платое поплочати квалитетним, декоративним застором, каквим је већ део Трга покривен и ујединити га са нивоом Кеја кола српских сестара; пешачко-колским улицама: Балканска и Руђера Бошковића, које се планирају са ојачаном коловозном конструкцијом због потребе повременог пролаза интервентних и возила за опслуживање објеката у блоковима; затим, поставити широке рампе благих нагиба за лакше кретање-вожњу децијих колика и особа са посебним потребама, уз могућност примене урбаног мобилијара: чесма, фонтана, скулптура, клупа за седење, корпе за отпатке, осветљење (канделабри), справе за игру деце, мурали, мозаици и слични радови који би могли афирмисати ауторе из области покривање примењене уметности.

Основу биљног фонда треба да чине саднице високог дрвећа, као и дрвеће које се већ налази на локацији и у потпуности се задржава, а то су: *Betula verucosa*, *Tilia parvifolia*, *Syringa chinensis*, *Castanea sativa*, *Paulownia tomentosa*, *Pinus nigra*, *Fraxinus ornus*.

У оквиру подручја плана и могућих грађевинских парцела, слободне зелене површине решавање су према просторно-функционалним могућностима и дефинисане су аналитички, тј. процентуално, и треба да буду заступљене са мин. 10-20%, а у оквиру јавних 30% од укупне површине комплекса.

Композиционо и просторно решење зеленила акцентирати на главним прилазима објекту, а преостали део решити слободно, усклађено са наменом површине.

Избор садног материјала извршити према владајућим условима средине и уклопити га у амбијент и карактер објекта, тј. намену простора.

Планирани и предвиђени простор за зеленило уз реку Нишаву у зони Кеја Кола српских сестара, формирати од адекватних лишћарских и четинарских врста (високе, средње и партерне вегетације).

Нивелационо-регулационим решењем терена и системом попречних и подужних падова на стазама и платоима, помоћу ригола и сливника, атмосферску воду одвести до кишне канализације или на слободне зелене површине.

Животну средину на овом простору угрожавају, пре свега, издувним гасовима и буком, моторна возила .

1.6.10.2. Врсте зелених и слободних површина

У складу са Законом о подизању и одржавању зелених површина са биолошком основом по значају на подручју Плана, уређење зеленила посматрано је као значајан аспект укупног уређења простора, где се формирају:

- јавне зелене површине: Трг Краља Милана, у оквиру пешачке комуникације - плато за манифестације, фонтана, споменик и чесма, простор уз реку Нишаву- Кеј Кола српских сестара, улични дрвореди (у Ул. Балканској);

- пратеће зеленило - у зонама пословног простора, у оквиру објеката под заштитом (Симфонијски оркестар, Музеј, Синагога, споменик и објекат у саставу културно-пословног центра), културног центра-палате уметности, хотела, угоститељства.

1.6.10.3. Јавне зелене површине

У оквиру подручја плана постојеће јавне зелене површине дефинисане су постојећом изграђеношћу блокова и **уређењем Трга, односно, већ су формиране зелене површине, у источном делу Трга (према Градској кући) и централно, која је наглашена издуженом цветном композицијом по ободу, у складу са првонаграђеним радом на Југословенском конкурс за уређење централног подручја Ниша из 1990.године**

На подручју плана заштићени су и задржани постојећи засади квалитетне вегетације, као и на Кеју Кола српских сестара, а постојеће зелене површине на Тргу Краља Милана и на Кеју, могуће је уредити и на нови начин,(као и формирање нових зелених површина), **према урбанистичким пројектима (изградње) уређења, на основу могућег конкурса, и уз уважавање усвојеног конкурсног решења(из 1990.године) и реализованог дела Трга.**

Планирана је допуна, постепена реконструкција или замена неодговарајућих врста, као и изградња нових зелених површина.

У оквиру јавних зелених површина није дозвољена изградња ни постављање привремених или сталних објеката који нису у складу са правилима овог плана, нити било каква интервенција у простору која није у складу са функцијом јавног зеленила и која нарушава еколошке, естетске и амбијенталне вредности јавног градског простора.

1.6.10.4. Улични дрворед (Јавно зеленило у регулацији саобраћајница)

У циљу унапређења система градског зеленила и успостављања природног процеса ваздушних струјања, планирано је задржавање постојећих квалитетних дрворедних садница и дрворедних места, допуна, евентуална постепена реконструкција или замена неодговарајућих врста.

Планира се замена оштећених и оболелих садница, допуна недостајућих и мере неге за постојеће дрворедне саднице.

У улици Балканској, од Кеја Кола Српских Сестара до улице Милојка Лешјанина, у потпуности је задржан постојећи обострани континуални дрворед платана(*Platanus orientalis*) који је у пуној физиолошкој зрелости, високе биолошке и естетске вредности.

Врсте дрвећа за дрвореде, изабрати по критеријуму отпорности на штетне гасове, затим по густини крошње, њеном правилном облику, понашању у односу на супстрат и отпорност на биљне болести и штеточине, а потребно је да не изазивају алергијске реакције код локалног становништва у периоду цветања и плодоношења.

Дрворедне саднице поставити ближе улици у непрекинутом низу (изузев када су планом предвиђене уливно-изливне и помоћне саобраћајнице).

За физиолошки презрела стабла предвидети сукцесивну замену младим, расаднички однегованим дрворедним садницама.

1.6.10.5. Озелењавање паркинга

Не планира се посебно озелењавање, пошто се решење дела мирујећег саобраћаја планира испод дела слободне (јавне) површине, изградњом подземне гараже у оквиру Кеја Кола Српских Сестара, кров гараже уређивати по принципу кровних вртова, а паркирање возила у блоковима Б1, Б2 и Б3 се планира у гаражама у подземном делу објекта, не у посебним објектима за гаражирање и не на слободном делу парцела.

1.6.10.7. Пратеће зеленило

Опис догађања у блоку

Композиционо и просторно решење зеленила акцентирати на главним прилазима објекту, а преостали део решити слободно, усклађено са наменом површине у оквиру овог плана.

Уклањањем лоших и помоћних објеката из дворишта створити могућности да се на неизграђеном делу парцеле реafirмишу уређене зелене површине које користе на непосредан начин корисници, односно власници парцеле, а на посредан начин представљају значајан елемент у побољшању стања животне средине и доприносе увећању амбијенталних вредности.

Корисници парцела, у оквиру уређење зеленила, треба према намени објекта, уз консултацију градског ЈКП да уреде своја дворишта, с тим што 10-20% површине мора бити под зеленилом. Планирати поплочане и озелењене површине са просторима за миран одмор корисника.

Уколико је испод дела слободне површине планирана подземна гаража, кров гараже уређивати по принципу кровних вртова.

Избор садног материјала извршити према владајућим условима средине и уклопити га у амбијент и карактер објекта.

1.6.11. Посебни захтеви, услови и прописи за издавање одобрења за изградњу - смернице за спровођење плана детаљне регулације

Правила грађења у плану детаљне регулације израђују се за целину која је одређена правилима уређења и приказана у графичком делу плана.

Осим општих Законом, Правилником и Планом дефинисаних принципа и параметара приликом спровођења кроз извод из урбанистичког плана, а ради добијања одобрења за изградњу утврђују се следећи додатни критеријуми:

Посебни услови за постојеће објекте: на основу осталих правила регулације и прописаних параметара могућа је доградња, надградња и адаптација објекта у складу са амбијенталним карактеристикама, као и планом означених објекта, који су по посебном систему заштите дефинисани условима Завода за заштиту споменика културе и овим планом. У блоковима Б1 и Б2 могућа је и доградња анекса као проширења капацитета основне намене објекта, ако је у складу са планираном наменом. До привођења простора планској намени, постојећи неискоришћени тавански простори, уколико задовољавају стандарде изградње, могу се користити у складу са постојећом наменом објекта, (са осветљењем простора кровним прозорима у равни кровне косине).

Уз одобрење за изградњу за сваки од објекта на подручју плана потребна је сагласност Главног архитекте, а за објекте под заштитом предходне услове и сагласност Завода за заштиту споменика културе.

За спровођење Плана, недостајуће или погрешне аналитичке податке, обрађивач Плана је обавезан да их допуни, односно, исправи на основу графичких

приказа у дигиталном и аналогном облику. Наведена допуна и исправка не сматра се изменом усвојеног Плана.

Реализација објеката и других планираних садржаја на основу предметног Плана може се одвијати по фазама уз услов да свака фаза представља засебну просторну и функционалну целину и да својом реализацијом не угрожава постојеће и планирано коришћење предметног простора.

Приликом издавања одобрења за изградњу за сваки од објеката на подручју плана, мора се приложити постојеће стање са изгледима и положајем објеката на суседним парцелама.

Приликом издавања одобрења за изградњу за сваки од објеката на подручју плана, мора да постоји сагласност Главног архитекте.

За две и више парцела обавезна је израда урбанистичког пројекта за препарцелацију и изградњу.

Изузетно, код потребе изградње новог објекта, као замена постојећег објекта, односно, у случају интерполације у већ изграђеном урбаном ткиву, нови се објекат може градити и на постојећој грађевинској парцели мањој од прописане величине уколико се при томе поштује постојећа урбана матрица, али под условом да је величина тог објекта у складу са са одредницама плана у делу поштовања регулационе и грађевинске линије, висинске регулативе (висине венца према суседним објектима) и адекватног односа према условима амбијенталне и архитектонске заштите.

Објекти на угловима блокова, поред дефинисане спратности, могу да имају карактеристичан угаони кровни елемент (кула и сл.) у делу таванског или поткровног простора, чија висина може бити за 10% већа од укупне висине објекта до слемена.

1.6.12. Амбијенталне целине од културно -историјско или урбанистичког значаја

I Подручје обухваћено Планом детаљне регулације комплекса "Трг Краља Милана" има изражену ортогоналну урбанистичку матрицу, а његова грађевинска структура представља прелазни облик од индивидуалних слободно стојећих објеката, преко објеката у низу до развијеног блоковског модела. Архитектонске карактеристике у глобалу припадају академизму који подржава различита стилска опредељења. Највише класицизам и неоренесанса али и романтизам у случају Галерије "Србија" (инспирисан Руским ренесансом) или балканском архитектуром у случају зграде "Мекдоналдс" са суседним објектима. Стилски још дефинисанији су објекти: на углу Кеја Животе Ђошића са улицом Руђера Бошковића у карактеристичном "Српско византијском" стилу, затим зграда "Синагоге", аутентичног јеврејског сакралног објекта. Веома су значајни и ретки примери "Арт декоа" у архитектури (прелаз између "сецесије" и "ране модерне") на зградама на углу Балканске бр. 2 са Кејом Животе Ђошића и на згради Руђера Бошковића бр. 2.

Све ово градитељско наслеђе сведочи о веома напредном и живом односу културне јавности старог Ниша (која се овде огледа у архитектонском стваралаштву) са европском културом и токовима њеног развоја. Веома је значајно то да су објекти настајали у време кад су у Европи и развијеном свету владали слични трендови па је крајем XIX и почетком XX века је остављено јасно сведочанство о томе. У том смислу су још значајније повезане целине као низ објеката на западној страни Трга ослобођења или угао са зградама Музеја, Симфонијског оркестра и Милојка Лешјанина 18, које представљају основе културног идентитета и континуитета града. Ови објекти се могу реконструисати искључиво у складу са аутентичним елементима и веродостојним документима да би се наслеђе заиста очувало и постојало. Даљи развој треба усмерити, пре свега, на слободан простор и планирати градњу поред заштићених и евидентираних објеката, тако да се потребе за новим садржајима задовоље без преправки и доградњи.

Генералан став Завода за заштиту споменика културе је да простор за повећање степена изграђености има у унутрашњости блокова и да се заштићени објекти могу инкорпорирати у нову грађевинску целину веће и уједначеније спратности тако што би се кроз појединачне услове - чувале њихове аутентичне карактеристике. Евентуална доградња се може правдати неусклађеном висинском регулацијом или пропорцијама и композицијама просторних

целина. Она се никако не сме узети као генерални став виђен кроз апстрактне урбанистичке параметре или да се за висинску регулацију прихвате највиши објекти у окружењу и то превуче преко читавих низова без препознавања појединих ситуација. Поред наведеног планирања блокова обухваћених планом треба ускладити са следећим условима:

- За заштићени низ на западној страни Трга Краља Милана се не може планирати парцијална доградња осим у случају Галерије Србија. У случају планирања доградња читавог блока висинска регулација може одговарати висини објеката 15 и 21 али се не може (наставити) по инерцији наставити преко објеката 1, 3 и 5 и Милојка Лешјанина бр. 2 јер се овде ради о мањим објектима на углу блока и висинска регулација мора бити нижа. За овај потез пресудни значај има архитектонско решење.
- Грађевинска линија нове градње мора бити повучена најмање 2,4 метра од старе линије, код мање значајних објеката, а у случајевима заштићених објеката и објеката у претходној заштити повлачење зависи од карактера кровних равни и биће детаљно образложено условима у сваком појединачном случају. Делови старих објеката се не могу демонтирати и поново зидати већ морају остати у аутентичној градњи. Ово важи за читав обухват плана.
- Синагога мора остати слободно стојећи објекат на парцели и не може се планирати њено повезивање у неку већу јединствену целину.
- На Кеју Живота Ђошића се за висинску регулацију може прихватити зграда бр. 5 али се објекти 1 и 3 не могу даље дограђивати због својих целовитих архитектонских композиција већ се вишља регулација може појавити тек иза њих.
- Зграде Симфонијског оркестра, Народног музеја и објеката у улици Генерала Милојка Лешјанина 18 са двориштем испред њих представљају амбијенталну целину која се не може мењати. Нови објекти се на њих могу надовезати тек са унутрашње стране блока, и то повучени у мери која не нарушава њихов карактер.

На подручју Плана детаљне регулације Трга Краља Милана у Нишу налази се велики број заштићених објеката и објеката у претходној заштити и они се не могу мењати или дограђивати. Њих је могуће ревитализовати искључиво уз реконструкцију постојећег стања, осим у ретким случајевима где је историјска висинска регулација у окружењу изразито неуравнотежена, а и постоји шири друштвени интерес везан за потребе јавних институција за проширењем простора.

У окваким случајевима неопходна је детаља просторна анализа и пуно оправдање да би могли формирати услови за пројектовање.

Заштићени објекти су:

- Низ на Тргу Краља Милана Обреновића од броја 1 до 23
- Зграда Синагоге у ул. Руђера Бошковића 26
- Зграда Народног Музеја у ул. Генерала Милојка Лешјанина бр. 14
- Зграда Симфонијског оркестра у Генерала Милојка Лешјанина бр. 16

Објекти који имају статус претходне заштите су:

- Зграде на Кеју Животе Ђошића бр. 1, 3, 5 и 7
- Куће у ул. Генерала Милојка Лешјанина бр. 18 и Скопљанској улици 4 и 8

Поред заштићених, на подручју поменутог плана постоји и низ евидентираних објеката који поседују значајније историјске и архитектонске вредности. Њих је могуће преобликовати у складу са урбанистичко техничким условима, али је неопходно обликовање дограђеног дела схватити као специфичан архитектонски проблем. Кроз процес пројектовања се пре свега морају сагледати и очувати вредности постојећег објекта и у односу на њих планирати решење нове градње. Неопходна је анализа ширег окружења и израда квалитетног урбанистичког пројекта на коме би се базирао архитектонски пројекат.

Важан услов за доградњу је и реконструкција постојећег објекта при чему се морају обновити или реконструисати ови аутентични архитектонски елементи.

Евидентирани објекти су и у ул. Руђера Бошковића бр. 1, 3, 2а и 11.

- Нивелација јавних површина трга се у непосредном окружењу заштићених објеката не може мењати. Уколико се даљим уређењем Трга Краља Милана или платоа

на Кеју Кола српских сестара планирају промене нивелета, треба рачунати да се оне у зонама тротора и у улице око заштићених објеката оне могу кориговати само у циљу бољег прилагођавања приземним етажама. Евентуалне промене на ширим потезима могу бити мање и у зависности од архитектонског решења, могу се прихватити уколико се тиме остварује складно обликована урбанистичка целина са свим елементима у окружењу. Посебно су важни споменик "Ослободиоцима" и "Чаирска чесма".

- Приликом извођења земљаних радова биће неопходно присуство археолога и уколико дође до значајних открића морају се планирати систематска истраживања и евентуална презентација налаза. За сада се очекују налази некропла на површинама испод Трга Краља Милана и остаци мостобрана у нешто ширем окружењу. Према данашњим сазнањима нема података чију би презентацију требало планирати, али уколико дође до значајних открића или карактеристичних делова објеката, њихову презентацију је могуће на најразличитије начине ускладити са предходно планираним решењем уређења простора.

1.6.13. Услови заштите

У оквиру граница Плана не налазе се, нити се Планом планирају, садржаји који негативно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, као и на стварање прекомерне буке.

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

1.6.13.1 Урбанистичке мере за заштиту животне средине

Са становишта заштите животне средине констатовано је да је планирана изградња, односно надградња постојећих објеката прихватљива уз следеће услове:

- Одеђујући намену пословног простора избегавати делатности које могу утицати на повећање нивоа комуналне буке и аерозагађења;
- Ослободити унутрашњи простор од нехигијенских и помоћних објеката и планирати га као уређене зелене површине и слободне пешачке комуникације;
- Уклонити све објекте лошег бонитета;
- Планирати посебне урбанистичке дендролошке и грађевинско -техничке мере за заштиту стамбених објеката од буке у улицама;
- Све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.
- Избегавати равне кровове;
- Загревање објеката вршити искључиво централизовано;
- Обезбедити довољно осунчаности и проветрености за нове објекте и просторе;
- Зелене насаде планитати тако да имају високу биолошку, функционалну и естетску вредност;
- Обезбедити одговарајући систем вентилације подземних гаража;
- За објекте уз (прометне улице: Генерала Милојка Лешјанина) обратити посебну пажњу на мере заштите од буке;
- Омогућити кретање хендикепираним лицима на свим пешачким стазама и прелазима.

Према мишљењу Управе за планирање и изградњу број ... према коме овај План не подлеже обавези израде стратешке процене утицаја на животну средину у смислу одредбе чл.5. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину("Сл. гласник РС", бр. 135/04), обзиром да у дефинисаним намена (централне функције са пословањем и објекти и површине за јавно коришћење: Културни центар-Симфонијски оркестар, Народни Музеј, галерије Србија и Синагога, сам Трг Краља Милана, кеј Кола српских сестара, пословни објекти), нису планирани пројекти за које је прописана обавеза израде процене утицаја на животну средину, у складу са чл. 4. и 46. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину("СЛ. гласник РС", бр. 135/04).

Управа за планирање и изградњу у складу са чл. 9. став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр. 135/04) донео решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину ПДР ... број ... , дана ...

1.6.13.2. Урбанистичке мере за заштиту од пожара

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. Гласник СРС", бр. 37/88 и 48/94);

- Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 30/91);

- Обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила према Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве ("Сл. Лист СРЈ", бр. 8/95);
- Објекти морају бити реализовани у складу са Одлуком о плану заштите од пожара општине Ниш ("Међуопштински сл.лист", бр.18//83);
- Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл.лист СРЈ", бр. 11/96), Правилником о техничким нормативима за ел. инсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 53, 54/88 и 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту ел.енергетских постројења и уређаја од пожара ("Службени лист СФРЈ", 87/93);
- Правилником о техничким нормативима за вентилацију и канализацију ("Службени лист СФРЈ",бр. 87/93);
- Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ",бр. 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ",бр. број 37/95);
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета ("Сл. лист СФРЈ", број 16/86 и 28/89), системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", број 87/93),
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", број 45/85),
- обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међуспратне таванице, челичних елемената...), сходно ЈУС У.Ј1 240,
- предвидети поделу објеката у пожарне сегменте и секторе, поједине просторије посебно пожарно издвојити (технички блок, вентилационе коморе, електроенергетски блок, машинске просторије лифта, посебне специфичне просторије, просторије са стабилним инсталацијама за гашење пожара, магацине, администрацију и сл.),
- реализовати објекте у складу са техничким препорукама ЈУС ТП 21:2003,
- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста,
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", број 21/90),
- обезбедити сигурну евакуацију употребом негоривих материјала (ЈУС У.Ј1.050) у обради ентеријера и конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар, постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања,

- гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Сл. лист СЦГ", број 31/2005),
- уколико се предвиђа гасификација комплекса, реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Сл. лист СФРЈ", број 10/90), уз предходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за заштиту и спасавање, сходно чл. 28. и 29. Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник СРС", бр. 44/77, 45/84 и 18/89), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара ("Сл. лист СРЈ", број 20/92) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Сл. лист СРЈ", бр. 20/92 и 33/92).
- Ради заштите од потреса објекти, који се граде у оквиру предметног комплекса, морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/71, 52/90).

За предметни план прибављено је услови од Одељења за заштиту и спасавање у Нишу под бр. 217-2-624/07.

1.6.13.3. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

Планирани објекти имају обавезу изградње склоништа у складу са следећим правилима за изградњу склоништа:

У склопу новопланираних пословних објеката планирати изградњу двонаменских склоништа основне заштите капацитета до 200 склонишних места, а обим заштите је 100кПа надпритиска или двонаменска склоништа допунске заштите капацитета до 50 склонишних места, а обим заштите је 50кПа надпритиска, што зависи од габарита и намене објекта.

Склоништа морају бити испројектовна у свему према одредбама Правилника о техничким нормативима за склоништа ("Сл. лист СФРЈ", бр. 55/83) и другим важећим прописима и стандардима

Планирани пословни објекти имају обавезу изградње склоништа уколико БРГП корисног простора прелази 3000м². У супротном имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.

Сви постојећи објекти, који се у складу са планом реконструишу, дограђују или надграђују, имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.

Обавеза изградње склоништа или уплате доприноса за планиране објекте биће утврђена кроз спровођење плана, а биће реализована у складу са Правилником о техничким нормативима, којим ће се одредити капацитет, микролокација, отпорност, мирнодопска намена и др.

За предметни план прибављени су услови од Одељења за заштиту и спасавање у Нишу под бр. 82-3-235/2007-05/02.

1.6.14. Инжињерско-геолошки услови

Различити и специфични утицаји геолошког састава, рељефа, климе, вегетације као и интензивног антропогеног утицаја условили су хидрографске и хидролошке карактеристике ширег подручја Плана. Подручје Плана са своје северне стране, преко Кеја кола српских сестара, непосредно належе на ток Нишаве. Река Нишава, као највећи водоток овог града, својим природним, еколошким и амбијенталним вредностима знато увећава бонитетне вредности овог простора.

Шире подручје Плана изграђено је од алувијалних незбијених суглина и од језерских наслага и пешчара и има све карактеристике издани у вододржљивим теренима. Ниво подземних вода је на дубинама од 4 до 8,0 м.

При изради ископа и ровова за потребе инфраструктуре у нивоу насутог тла, неопходно је предвидети заштиту од зарушавања и прилива вода применом адекватних техничких и мелиоративних мера.

При коришћењу подземних етажа новопланираних објеката до дубине од 3,00м, треба предвидети хидроизолацију за сезонски промењиву дубину до НПВ. За дубље укопане етаже потребно је да се предвиди израда дренаже за услов сталног присуства подземне воде, као би се простори могли користити.

Све потребне мере за отклањање подземних вода прецизирати кроз израду техничке документације за изградњу објеката.

1.6.15. БИЛАНСИ ПОВРШИНА

Табела 1.

| Намена површина | Површина(ха) | Учешће (%) |
|---|---------------------------------|------------|
| Површина плана | 4,38 | 100 |
| Површине блокова(нето): Блока Б1 Блока Б2 Блока Б3 | 1,934 0,448 0,336 1,15 | 44 |
| Саобраћајне површине и остале јавне површине (саобраћај: улице, Трг, Кеј , плато-паркинг) (зеленило на : Тргу и Кеју) | 2,446 | 56 |

Табела 2.

| Планирана површина под објектима (брuto)м ² на подручју плана | |
|--|---|
| Пословна површина у блоку Б1 | 3.200(71%-степен искоришћености) |
| Пословна површина у блоку Б2 | 2.570(77%-степен искоришћености) |
| Пословна површина у блоку Б3 (културно-пословног комплекса) | 8.050 (70%- степен искоришћености) (нова5.120) |
| Укупна површина | 13.820 |

Табела 3.

| Планирана развијена површина објеката (брuto)м ² на подручју плана | |
|---|---|
| Пословна површина у блоку Б1 | 11.330 (2,6- степен изграђености) |
| Пословна површина у блоку Б2 | 9.740 (2,9- степен изграђености) |
| Пословна површина у блоку Б3 (културно-пословног комплекса) | 33.870 (2,95- степен изграђености) (25.600) |
| Укупна површина | 54. 940 |

2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Планом детаљне регулације се предметни простор дефинише као центар града са централним садржајима за основне јавне потребе и друштвене активности: културне, културно-образовне, пословне, трговинске, угоститељске, занатске и друге садржаје, који су доминантно заступљени не само по ободу блокова комплекса.

Блок Б1, налази се западно од Трга Краља Милана, као први блок у низу блокова, (од Трга до улице Књегиње Љубице), са степеном искоришћености већој од 80%, и намењен је пре свега пословно-комерцијалним делатностима. У оквиру те намене део простора је намењен култури: простор Галерије "Србија". Због изузетног положаја, без обзира на одређени број стамбено-пословних објеката, у северном делу блока, њиховом пре свега пренаменом у искључиво пословне објекте, изградњом и посебним архитектонским обликовањем нових објеката, као и надградњом постојећих, којом би се успоставила равнотежа градитељског наслеђа, овај блок као амбијентална целина, би требало да прерасте у препознатљив и атрактиван део градског центра.

И блок Б2, (западно од блока Б1 и западније од Трга), следећи у низу блокова, са степеном искоришћености до 70%, намењен је истим делатностима: пословно-комерцијалним, а објекат Синагоге је такође намењен за културне делатности, пре свега као галерија. Пренаменом или заменом јединог постејећег вишепородичног стамбено-пословног објекта и његово уклапање у новопланирани објекат у северозападном делу блока, као и надградњом постојећег објекта бр.7 на кеју Кола српских сестара, уз поштовање градитељског наслеђа и са повученим спратним етажама, и овај блок би успоставио компатабилност са окружењем и као амбијентална целина и са архитектуром објеката у окружењу.

У овим блоковима планирана је максимална спратност објеката до П+4, а по типологији и ради задржавања компатабилности блока, објекти су у низу или прекинутом низу. Могуће је повезивање објеката на истој грађевинској парцели: ламелама, колонадама и слично, у једној или две етаже, у приземљу или само на спратовима.

Ради квалитетније организације слободног простора унутар блокова и што веће повезаности истих са Тргом, планирати продоре кроз призеље објеката, чиме би се постигло повећање пешачке комуникације и са реком Нишавом и са садржајима на десној обали Нишаве, а преко пешачког моста, планираног (и до сада неизграђеног), уређењем леве и десне обале Нишаве.

Блок Б3, са постојећим објектима културе: објекат Симфонијског оркестра и објекат Народног Музеја, (који су и евидентирани као непокретна културна добра), без обзира на постојећи степен искоришћености (заступљен је само са 24%, а са површином за новопланирани објекат Народног Музеја, чија је изградња започета према предходно добијеној урбанистичкој документацији, је 36%), у погледу планиране намене је од изузетног значаја. **А намењен је изградњи вишенамењског културно-пословног комплекса, са универзалном, пре свега концертном и конгресном двораном (без позоришних функција), са 1500 седишта и низом услужних садржаја примерених локацији.**

У оквиру тог објекта, обухватом објекта бр.18 у ул. Генерала Милојка Лешјанина, у одређеној мери задовољиле би се и развојне потребе Симфонијског оркестра, а са објектима: старом и новопланираном зградом Народног Музеја и пренаменом два стамбено-пословна објекта бр.10 и 12 у ул. Генерала Милојка Лешјанина, у искључиво пословни објекат (могуће за хотел или апартмане за пословне људе), централној зони града би се обезбедио комплетан Центар културе. Како се испред главног улаза у нову зграду Народног Музеја формира одговарајући плато, према ул. Руђера Бошковића и објекту Синагоге, (као још једном новопланираном изложбеном простору), то се у склопу вишенамењског културно-пословног комплекса предлаже формирање атријума (отвореног или наткривеног, ширине која би била једнака висини ниве зграде Музеја), превасходно према ул. Руђера Бошковића, (паралелно са новом зградом Музеја), али и према кеју и планираном пешачком мосту, који би се низом различитих атрактивних садржаја у партеру "оживели" и град "вратили" води, односно, Нишави. У оквиру фасаде новопланираног вишенамењског објекта укомпоновати и фасаде објекта бр.4 и бр.8 у ул. Скопљанској (објекти под заштитом).

Грађевинска линија планираног вишенаменог културно-пословног комплекса, према улици Скопљанској, би била на постојећој регулативи, са препоруком да се иста у делу надземних етажа, само у нивоу са вишепородичним стамбеним објектом у следећем блоку(Б4), западније, паралелно повуче за ширину од максимум 2,40м. Грађевинска линија новопланираног комплекса, тј. вишенаменог објекта, према Кеју би се поклопила са постојећом регулативом, како самог кејског простора, тако и постојеће грађевинске регулативе у блоковима Б2 и Б4 (западно од улице Скопљанске). Према улици Руђера Бошковића, (која се планира првенствено као пешачка комуникација) и са које се планира главни улаз у започети Народни Музеј, планирана грађевинска линија је неуједначеног правца, односно, за вишенамени културно-пословни центар , прати правац грађевинске линије постојећег (стамбено)-пословног објекта. Јужније, (ка ул. Генерала Милојка Лешјанина) у делу према новопланираном објекту Народног Музеја, (чија је изградња започела у складу са раније обезбеђеном документацијом за изградњу), грађевинска линија је преузета према тој документацији. Тим "увлачењем" формиран је један плато (или атријум) , којим је наглашен не само главни улаз у Народни Музеј, већ се успоставља веза и са објектом Синагоге, (која се планирана као изложбени простор -галерија), а и са планираним вишенаменим простором, односно Културно-пословним објектом .

У подземним или полуукопаним етажама планирати гаражу, могуће и у два нивоа, и на тај начин за кориснике објекта обезбедити, (на једном нивоу), до 170 П(аркинг) М(еста). Потребан број паркинг места се умањује за 50% из разлога што је у непосредном окружењу доминантан јавни превоз.

У оквиру стамбених садржаја, за сада постојећих, дозвољено је формирање пословних садржаја, у приземљу и првим етежама објеката, као и у надградњи и у односу на постојеће становање, компатибилних са становањем, уколико у физичком и еколошком смислу не угрожавају околину или функцију суседних парцела. Планом се утврђују услови за изградњу пословних и вишенаменог културно-пословног објекта и то према важећим прописима који регулишу заштиту околине од загађења и буке.

За постојеће објекте са вишепородичним стамбено-пословним и стамбеним садржајем се прелаже пренамена истих искључиво у пословне објекте, у којима је могуће планирати садржаје за хотеле, или хостеле или апартманско становање за пословне људе.

Пословни садржаји су обавезни за објекте новоградње на парцелама по ободу блокова предметног комплекса, а у приземљу се препоручује што више слободног простора, (пасажи, атријуми), нарочито према кеју Кола српских сестара . Дозвољава се промена намене из стамбеног у пословни простор уз услов да загађење и бука не буду већи од прописане према важећим прописима.

2.1.1. Забрањена изградња

2.1.2.

Није дозвољена намена и градња која би могла да угрози човекову средину, основне услове живљења становника или сигурност суседних зграда.

Није дозвољена изградња помоћних објеката на парцели.

Изградња и намена земљишта нису дозвољене за:

- грађевине у којима се врше занатске услуге које производе прекомерну буку, вибрације, загађују околину отпадним материјама или гасовима;
- грађевине и намене које могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ другим грађевинама.

Забрањена је пренамена гаражног простора у неке друге намене.

2.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Положај грађевинске парцеле дефинисан је регулационом линијом према јавним површинама и разделним границама парцеле према суседним парцелама, исте или друге намене.

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину - улицу, као и прикључак на техничку инфраструктуру.

Планом се величина грађевинских парцеле омогућава формирањем, спајањем целих или делова, или деобом катастарских парцела израдом урбанистичких пројеката препарцелације у складу са Законом о планирању и изградњи.

2.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА

На подручју плана грађевинска линија (ГЛ), представља границу грађења, линију до које је могућа изградња објекта при заузетости парцеле максимално до 77%.

Грађевинска линија приземља објеката у блоковима Б1 и Б2 се поклапа са регулационом линијом, односно, линијом постојећих објеката, сем у блоку Б3, за новопланирани вишенаменски објекат, према ул. Руђера Бошковића, где иста одступа од регулационе линије, ка западу, (према грађевинској линији постојећег објекта на углу улица Руђера Бошковића и Генерала Милојка Лешјанина), а још дубље се повлачи за нову зграду Народног Музеја, чији је фронт - главна фасада и главни улаз у објекат планиран и оријентисан према ул. Руђера Бошковића.

Према кеју Кола српских сестара грађевинска линија приземља у блоку Б3 се поклапа са регулативом (ГЛ) објеката у блоковима Б1 и Б2, као и са постојећом регулационом линијом и регулативом према ул. Скопљанској.

Надземна грађевинска линија - линија етажа за све новопланиране објекте у блоковима Б1 и Б2 се повлачи унутар блока за минимум 2,4м, односно за један или два модула, а за објекте који су условима Завода за Заштиту споменика евидентирани као објекти под заштитом, без обзира на вид заштите, у сва три блока: Б1,Б2 и Б3, положај грађевинске линије дефинисаће Завод за заштиту споменика Ниш, кроз услове издате за пројектовање, а потврђене неопходном сагласношћу ради добијања одобрења за изградњу.

Вишенаменски културно-пословни објекат се мора градити у оквиру грађевинске парцеле и потребно је поставити га унутар дефинисане грађевинске линије приказане на графичком приказу бр. 4: "Намена површина" и бр. 5. "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и аналитичко-геодетским елементима".

За вишенаменски културно-пословни објекат, у блоку Б3, **препорука је да се грађевинска линија етажа повуче за дубину једног модула, према ул. Скопљанској, а "дворшна" грађевинска линија, од северне фасаде нове зграде Народног Музеја, повуче на удаљеност једнакој висини венца нове зграде Народног Музеја.**

Јасна грађевинска линија, без обзира на неуједначену парцелацију, оствариће складан архитектонски ритам постојећих и новопланираних објеката и пешачких комуникација-улица са Тргом и Кејом, као и садржајима на десној обали реке Нишаве.. Нове објекте који могу настати на више постојећих парцела треба планирати без превеликих уличних фронтита, тако да својом формом прате постојећу парцелацију.

Подземна грађевинска линија не сме прећи грађевинску линију, нити границу парцеле ка суседима, односно, јавном простору.

Није дозвољена изградња надстрешница, испуста, еркера и слично у делу повучених (етажних) грађевинских линија.

За објекте на угловима и нарочито према раскршћу Трга Краља Милана и ул. Генерала Милојка Лешјанина, могући су архитектонски акценти.

2.4. СТЕПЕН (ИНДЕКС) ИСКОРИШЋЕНОСТИ

Максималан степен искоришћености (заузетости) парцеле, исказан као проценат односа површине габарита објекта на парцели и површине парцеле, **за новопланиране објекте је на нивоу блока и приказан је у Табели бр.2 у делу 1.6.15. "Биланс површина".**

За парцеле на којима се планира задржавање објеката у постојећем габариту важи постојећи степен искоришћености.

2.5. СТЕПЕН (ИНДЕКС) ИЗГРАЂЕНОСТИ

Максималан индекс изграђености, је 3,0, и представља однос (Б)руто (Р)азвијене (Г)рађевинске (П)овршине- БРГП објекта на парцели и површине припадајуће грађевинске парцеле.

У обрачун овог индекса не улазе површине за паркирање возила, подземне гараже и простор за смештај неопходне инфраструктуре, па је исти дат на нивоу блока **и приказан је у Табели бр.3 у делу 1.6.15. "Биланси површина"**.

Максимална БРГП планираних објеката и планиране надградње објеката који се задржавају је производ планираног степена(индекса) изграђености и површине грађевинске парцеле, односно, блока.

2.6. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Пре свега је важно планирати висинску регулацију тако да спратност не прелази П+4+Пк, односно, спратност постојећих објеката, у блоку Б1. што би био максимум за очување равнотеже са висинском регулативом Тврђаве и "Бановином"(на десној обали реке Нишаве) и тиме, без обзира на три постојећа доминантна објекта у непосредном окружењу (хотел "Амбасадор" и два солитера "Горча" и "Путник"), град и Трг приближили реци, а центар "пренели" и на њену десну обалу, чиме би са објектима Тврђаве и "Бановином и историјски био заокружен.

Спратност новопланираних објеката и објеката за које се планира надградња, је у сва три блока, до П+4, са апсокутном висином венца до 18,0м, с'тим да висина венца тих објеката, у делу блокова Б1 и Б2, према кеју Кола српских сестара буде дефинисана и уједначена са висином венца објекта Биоскопа "Радник",

И у блоку Б3 максимална спратност новопланираног објекта је до П+М(Г)+3, односно, П+4, а *maksimalna visina slemena glavnog korpusa objekta, iznad univerzalne, prevashodno koncertne, kongresne dvorane је до 22,0m.*

У пластичном моделовању архитектонског објекта могући су локални акценти на објекту.

Препорука је да сви улази у објекат са севера (Кеја), буду у нивоу Кеја, а уколико је потребно да буду изнад постојеће коте Кеја, "терасасто" усагласити нивое. И из ул. Руђера Бошковића усагласити улаз у објекат, посебно ако се у том делу планира изградња конгресне дворане, са главним-свечаним улазом у нову зграду Музеја.

2.7. Генерална правила изградње предвиђене намене градског центра у систему блоковске - ивичне изградње

- У оквирима намене до 100% пословања могућа је изградња хотела и осталих пословних садржаја уз задовољење датих општих урбанистичких услова;

- На подручју плана стимулише се градња објеката или пренамена постојећих стамбено-пословних објеката(80-90% становања) у намену пословања(100%), са дозвољеним степеном изграђености до 3,0 (на нивоу блока) и степеном искоришћености земљишта до 77% (на нивоу блока), под условом да остали урбанистички параметри из овог плана буду задовољени (регулациона и грађевинска линија, спратност, паркирање и гаражирање...);

- Објекти на угловима улица, поред дефинисане спратности, могу да имају карактеристичан угаони кровни елемент (кула и сл.) у делу таванског или поткровног простора чија висина може бити за 10% већа од укупне висине објекта до слемена;

- Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен прилаз јавној површини;

- При изградњи објеката који се граде на међи, у прекинутом или непрекинутом низу, или је део двојног објекта, на новом објекту оставити светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта;

- Код парцела мањих површина и уличног фронта важнији услов је поштовање висинске регулативе (спратности) тј. висине венца суседних објеката;

- Зелене површине чине мин. 20% слободне површине;

- Могућа је етапна изградња објеката;
- **Приликом издавања одобрења за изградњу за сваки од објеката на подручју плана, мора да постоји сагласност градског архитекте.**
- Обавезна је изградња противпожарног зида за сваки објекат грађен на међи;
- Све планиране објекте радити од трајних и квалитетних материјала у складу са постојећом архитектуром и амбијентом;

2.7.1. Посебна правила изградње(уређења) за Трг Краља Милана и Кеј Кола српских сестара - Нишавски кеј

Без било које врсте објеката високоградње.

Без постављања објеката монтажног карактера.

Сезонски је могуће постављати покретан мобилијар услужног карактера објеката у налеглим целинама-блоковима, само столице и сунцобране, без платформи, итисона и сличних облога, без тенди, фрижидера и осталих расхладних уређаја. Уколико је потребно додатно осветљење обезбедити покретним независним светлећим телима, без ваздушног и подног струјног развода.

Предвиђена је изградња подземне гараже, јавног карактера, испод Кеја Кола српских сестара, од улице Балканске, према "Каменом мосту", до ул. Скопљанске, са које би се и улазило и излазило, и обезбедио би се простор за око 100 паркинг места, чија завршна кота, са свим слојевима попличавања: Трга (ради изједначавања завршне нивелете са већ попличаним делом Трга) и Кеја (поновног), не може прећи постојећу нивелету Кеја, а улази/ излази су планирани из ул. Скопљанске, и **обавезном изградом урбанистичких пројеката, према условима Јавних комуналних предузећа и Завода за заштиту споменика културе Ниш дефинисаће се габарити истих.**

На јужном делу Кеја, према блоковима Б1,Б2 и Б3 се, у ширини од 3,50м, планира се проширење простора на јужном делу Кеја,(пешачке у односу на постојеће зеленило), ради обезбеђивања пролаза интервентног возила (противпожарног), у складу са противпожарним прописима (удаљеност од објеката приликом интервенције, обезбеђивање кружног кретања возила, и сл).

За укупно подручје А: самог Трга-А1 и Кеја - А2 обавезна је израда, у целини или по сегментима, урбанистичких пројеката, којима би се дефинисали урбанистички параметри у складу са идејним пројектима уређења ових површина, а према условима добијеним од Завода за заштиту споменика, с'обзиром на непосредну близину могућих, а недовољно испитаних археолошких налазишта.

2.7.2. Остала правила изградње

- Све интервенције на парцели (доградња, надградња и изградња новог објекта) морају се изводити у оквиру простора планираног за изградњу.
- Обезбеђење суседних објеката - у току извођења радова (и при експлоатацији) водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при копању темељних зидова, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу пута, смећа и др.)
- Ако се нови објекат изводи непосредно уз суседни, инвеститор је дужан да преузме све мере да се суседни објекат не оштети.
- Уколико су темељи нове зграде дубљи од темеља суседне зграде, морају се предузети све мере да се објекат не оштети.
- Ако се на суседној згради појаве пукотине, инвеститор је дужан да надокнади изазвану штету.
- Објекти затечени испред грађевинске линије не могу се реконструисати или надзиђивати до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у Плану детаљне регулације. Ови објекти се могу санирати.
- Сваки објекат мора бити постављен предњом фасадом на постојећу грађевинску линију, уколико је овим Планом потврђена, осим за објекте за које је дефинисана нова

грађевинска линија, а где је до одступања дошло из функционалних, еколошких или естетских разлога.

- Висина објекта је растојање од коте нивелете тротоара до коте слемена код косих, односно коте венца код равних кровова.

- Испади или делови објекта са испадима (еркери) на вишеспратним објектима не могу прећи регулациону линију. За постојеће, уколико се задржавају у целости или само предњом фасадом, или у склопу новопланираног објекта исти се могу(морају) према добијеним условима из Завода за заштиту споменика задржати, односно, интерполовати.

- Задржава се, постојећа ивична изградња блокова, а објекти (ламеле) се планирају од међе до међе парцеле и задњом грађевинском линијом дефинисаном оквирно.

- Сагласност корисника суседне парцеле није потребна за изградњу објекта на међи и других објеката у прекинутом и непрекинутом низу.

- Могућа је изградња подземних стежа у целом габариту приземља објекта, а уколико се ради о подземној гаражи дозвољена је њена изградња у површини до 90% површине грађевинске парцеле, уз обавезно предузимање адекватних мера заштите објекта на суседним парцелама, као и изведенене подземне инфраструктуре.

- Грађевинске парцеле пословних објеката дуж саобраћајница предметног комплекса не могу се ограђивати.

- До сваке парцеле треба обезбедити колски приступ, с тим што се исти преваходно треба дефинисати из унутрашњих блоковских улица.

- Потребно је планирати пасаж кроз објекат у затвореном блоку,(блок Б3), са димензијама које омогућавају и пролаз интервентног возила, тј. противпожарног, (ширине 4,00 м и светле висине 4,30 м), а у блоковима Б1 и Б2 пасаже, којима би се омогућила непосреднија пешачка комуникација и повезаност објекта културе: Народног Музеја, галерија "Србије" и Синагоге, вишенаменског културно-пословног комплекса и самог Трга.

2.7.3. Ограничења за извођење одређене врсте радова

У условима поштовања власништва и парцелације није могуће инсистирати на обједињавању катастарских парцела, нити предвидети редослед активирања градње новопланираних објеката. Међутим, на просторима већих и сложенијих интервенција (изградња објекта у непрекинутом низу), неопходно је указати, на условљености при реализацији:

- објекат се може градити етапно по ламелама, с тим да могу да се, формирају максимално три ламеле на будућој грађевинској парцели,

- нивои подземних гаража испод објекта могу бити међусобно повезивати,

- изградња објекта подразумева истовремену изградњу и уређење дворишта, паркинг простора и противпожарног пута, односно приступа.

2.8. Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта (материјали, фасада, кровови,)

С обзиром на изузетно значајан положај подручја плана у градском ткиву, најужем, а и ширем, неопходно је комплексно сагледавање и репрезентативно архитектонско обликовање комплекса. Све објекте пројектовати тако да буду међусобно усклађени у целини и по архитектонским детаљима и да стварају јединствен, квалитетан амбијент и градити их од трајних и квалитетних материјала.

Архитектура објекта треба да се ослања на традиционалне вредности, архитектонски већ обликовану физичку структуру, примерену савременим условима грађења и карактеристикама поднебља.

Нови објекти, својим пропорцијама и архитектуром треба да чине обликовну целину са суседним објектима и блоком (блоковима) у целини

Кровови: двоводни и вишеводни, кровни покривач ускладити са материјалима на фасади, а фасаде пројектовати са термичком заштитом објекта.

2.9. Зелене површине- партерно уређење парцела

У овој зони се планира минимум 20% зеленила. У систем зеленила планираних атрактивних садржаја, потребно је уврстити вертикално и кровно озелењавање, због потребе обликовања специфичних микроклимата у зонама интезивног загађења, мада на исто, (у смислу смањивања), у одређеној мери утиче и река Нишава.

Употребити врсте отпорне на аерозагађивање, употребљиве на експозицијама изразите сенке и претеране осунчаности, једноставне за одржавање и подесне за садњу у контејнере или жардињењере.

2.10. Ограђивање парцела

Није могуће ограђивање парцела

2.11. Фазност реализације и изградње

Могућа је фазна реализација објекта, што подразумева функционалну заокруженост и архитектонскоестетску довршеност и исту приказати кроз израду урбанистичких пројеката за изградњу.

Фазна изградња, такође подразумева да се планирана БРГП може реализовати само у оној мери у којој се могу обезбедити потребе мирујућег саобраћаја, према основним нормативима датим у овом плану, али и умањених за 50% због добро обезбеђене опслужености простора јавним градским превозом.

2.12. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.12.1 Општи услови изградње инфраструктуре

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 и не сматра се изменом Плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

2.12.2 Регулација мрежа саобраћајних површина

2.12.2.1. Техничке карактеристике саобраћајница

2.12.2.2 Посебне обавезе коридора и улица према јавном саобраћају, бициклистичком саобраћају и кретању пешака

2.12.2.3. Посебне обавезе према кретању хендикепираних

За кретање хендикепираних лица обезбеђују се услови који су прописани Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл.гласник РС", бр.18/ 97).

2.12.2.4. Регулација мирујућег саобраћаја

Паркирање возила у оквиру подручја плана, блокова и пословних парцела обавља се у гаражама у објекту или у планираној гаражи испод јавних површина (Кеја Кола српских сестара- из ул. Скопљанске).

На Тргу, Кеју, пешачким (Балканска и Руђера Бошковића) и у приступним улицама (Генерала Милојка Лешјанина и Скопљанска), није дозвољено паркирање .

У границама плана, према приказаним билансима, у односу на површину могућих грађевинских парцела, у подземним гаражама, би могло да се обезбеди гаражирање 100 возила у блоку Б1, 30 возила у блоку Б2 и 170 возила у блоку Б3, чиме би се остварио дефицит од 10% у односу на потребан број ПМ, тј. 350 ПМ (умањених за 50% од укупног броја 710 ПМ потребних места за стационирање возила).

2.12.2.5. Нивелациона решења

Коте нивелета осовинских тачака свих саобраћајница су одређене у апсолутним вредностима и исте су одређене на преломима нивелета.

Апсолутне вредности кота нивелете темена, подужни нагиби и дужине на којима су нагиби дефинисани су приказани на одговарајућем графичком прилогу.

2.12.3. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

2.12.3.1. Електроенергетска мрежа

Трафостаницу 10/0.4 kV градити у оквиру објекта, као слободностојећи објект типски или зидани приземни. Трафостанице се мора омогућити прилаз камионом.

Нове каблове 10 kV које полагати по новопланираним трасама и по трасама постојећих каблова.

Прикључивање објекта на електроенергетску мрежу извршиће се кабловским водовима 0,4 kV из постојећих и планираних трафо-станица 10/0,4 kV, са постављањем мерних група у сваком објекту посебно, а према условима Електродистрибуције Ниш.

Каблове унутар блокова, тј. по осталом земљишту полагати на основу пројекта.

Димензије рова за полагање електроенергетских водова (10 kV и 0,4 kV) су : ширина 0,4-0,6 м и дубине 0,8-1,0 м. У исти ров дозвољено је полагање каблова 35 kV, 10 kV и каблова 0,4 kV.

2.12.3.2. Телефонска мрежа

Прикључивање објекта на телефонску мрежу извршиће се полагањем телефонских каблова одговарајућих капацитета од истуреног комутационог степена до телефонских концентрација у објектима, а према условима "Телеком Србија". Прикључне каблове унутар блокова, тј. по осталом земљишту полагати на основу пројекта.

Димензије рова за полагање телефонских каблова су : ширина 0,4 м и дубина 0,8 м.

2.12.3.3. Топлификациона мрежа

Прикључивање објекта у захвату разраде на топлификациону мрежу извршиће се изградњом прикључних топловода до подстаница у објектима.

Прикључне топоводе радити од предизолованих цеви полагањем слободно у земљани ров.

Димензије рова за полагање топловода зависно пречнике цеви износе:

- за пречник DN 65 је 0,73 x 0,84,
- за пречник DN 80 је 0,92 x 0,86,
- за пречник DN 100 је 1,00 x 0,90,
- за пречник DN 125 је 1,05 x 0,925.

Прикључне топоводе унутар блокова, тј. по осталом земљишту полагати на основу пројекта.

2.12.3.4. Водоводна мрежа

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.

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

Хидранте поставити према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.

Пре израде пројектне документације за појединачне објекте неопходно је прибавити услове ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

Радни притисак је обезбеђен до свих точећих места до надморске висине од 230 мнм.

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

2.12.3.5. Канализациона мрежа

Прикључивање нових објеката вршиће се на постојећу мрежу према којој су оријентисани, односно висински гравитирају.

Пре израде пројектне документације за појединачне објекте неопходно је прибавити услове ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

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

2.13. Спровођење плана

Овај план детаљне регулације представља правни и плански основ за издавање извода из плана за изградњу, замену, доградњу и реконструкцију објеката и уређивање површина јавне намене.

Такође, представља правни и плански основ за израду обавезног урбанистичког пројекта за потребе парцелације и препарцелације, формирање парцела јавне намене и израду урбанистичког пројекта за парцелацију и проверу архитектонског решења за остале намене, а у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 47/2003 и 34/2006).

Због значаја подручја плана обавезна је провера урбанистичко-архитектонског решења објеката и партерног уређења израдом урбанистичких пројеката и њиховом верификацијом на Комисији за планове града Ниша, пре издавања одобрења за изградњу.

Остале грађевинске парцеле, које су идентичне катастарским парцелама, могу се директно спроводити у складу са урбанистичким параметрима овог плана, мада је и за неопходна провера архитектонског решења и сагласност на идејни пројекат Главног архитекте.

3.0. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Графички део Плана детаљне регулације састоји се из графичког приказа постојећег стања и графичког приказа планираног стања.

3.1. Графички приказ постојећег стања:

| | |
|--|--------|
| лист 1: геодетска подлога са границом разраде | 1: 500 |
| лист 2: Анализа постојећег стања- намена и бонитет објекта | 1: 500 |

3.2. Графички приказ планираног стања:

| | |
|---|------------|
| лист 3: План намене површина (извод из ГП-а) | 1 : 10 000 |
| лист 4: Намена површина | 1 : 500 |
| лист 5: Режим коришћења простора и парцелација | 1 : 500 |
| лист 6: Саобраћајнице са регулационим, нивелационим и аналитичко - геодетским елементима | 1 : 500 |
| лист 7: Амбијенталне целине и објекти под заштитом | 1 : 500 |
| лист 8: Мреже и објекти инфраструктуре: | |

| | |
|--|---------|
| водоводна и канализациона мрежа | 1 : 500 |
| лист 9: Мреже и објекти инфраструктуре: | |
| електроенергетска, телефонска и топловодна мрежа | 1 : 500 |
| лист 10: Озелењавање | 1 : 500 |

4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

- Одлуку о изради плана са образложењем;
- Програм - пројектни задатак за израду плана;
- Условне и документацију надлежних институција и завода;
- Документацију и податке о обављеној стручној контроли и јавном увиду;
- Образложење плана са ставом обрађивача и Комисије о достављеним примедбама на план.

III

ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

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 Управи за планирање и изградњу, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и Јавном предузећу Дирекција за изградњу града и један примерак у Министарству за инфраструктуру.

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 престаје да важи : РП централне зоне Ниша ("Сл. Лист града Ниша", бр. 12/95) у границама предметног плана.

План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Ниша".

БРОЈ: 06-175/2008-21-02
НИШ, 24.04. 2008.год.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК

Горан Илић

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА ТРГ КРАЉА МИЛАНА У НИШУ

План детаљне регулације дела комплекса Трг Краља Милана у Нишу ради се на основу иницијативе Главног архитекте Града Ниша бр.1690/07-01А од 15.06.2007. године. План детаљне регулације се ради према Закону о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 47/2003 и 34/2006) и Одлуци о изради ("Службени лист града Ниша", бр.56/2007), донетој од стране Градоначелника 08.08. 2007. године.

Израда плана поверена је ЈП Заводу за урбанизам Ниш, а средства за израду плана обезбеђује Град Ниш.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 4,38 ха, у границама: са севера - јужна регулација корита реке Нишаве; са истока - западна регулациона линија Трга Краља Милана ; са југа - северна регулациона линија улице Генерала Милојка Лешјанина и са запада - источна регулациона линија улице Скопљанске. Центар града је комплексан градски простор: јавног карактера, јасног индетитета, који поред комерцијалних садржаја(угоститељски објекти, продавнице, трговине, услужне делатности, туризам), садржи у великој мери и друге јавне објекте (култура: објекат Симфонијског оркестра, Народног музеја, кино дворана - биоскоп "Радник", Галерија "Србија", Синагога; различите управе: синдикалне, верске, социјалне, поштанске, информационе) и пре свега, јавне површине: трг, кеј, парк(у непосредном окружењу, зеленило (на тргу, кеју), фонтану, чесме и становања, вишепородичног (на вишим спратовима), али и породичног, у индивидуалним објектима. Иако сада јавни и комерцијални садржаји, са становањем, чине специфичну мешавину центра, у овом плану је акценат на културном и комерцијалном аспекту.

План треба да буде у складу са условима задатим ГП-ом Ниша тако да обезбеди побољшање квалитета живота и рада на поменутом простору, кроз урбану обнову која подразумева следеће: адекватно уређење и рационално коришћење градског грађевинског земљишта, реализацију планиране намене са атрактивним садржајима, пре свега из области културе, објектима високе архитектонске вредности, проширења пешачких површина и промене режима коришћења традиционалне уличне матрице, (више пешачких комуникација и успостављање исте повезивањем Трга и Кеја кола српских сестара, са Тврђавом и Бановином), реконструкцију постојећег грађевинског фонда уз повећање пословних функција, усклађивање планираних урбанистичких параметара прописаних ГП-ом Ниша са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003 и 34/2006) и изграђеном физичком структуром, као и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

Планом ће се обезбедити и услови за урбану обнову и заштиту амбијенталних и споменичких вредности, постојећих објеката проглашених објектима непокретног културног добра, као и изградњу, пре свега, пословних објеката и објеката културе, заштиту, реконструкцију, доградњу и надградњу постојећих пословних, стамбено - пословних и стамбених објеката, и њихову пренамену у пословне објекте са видом хотелског или hostelског становања.

Планом детаљне регулације се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. Концепција решења Плана детаљне регулације одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта.

Решења и правила Плана детаљне регулације фиксирају само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

План детаљне регулације утврђује услове за уређење простора и изградњу кроз извод из урбанистичког план, а ради добијања одобрења за изградњу.

Поступак разматрања и доношења Плана: Одлука о изради са Програмом за израду-дана 08.08.2007. год. ("Службени лист града Ниша", бр.56/2007);Стручна контрола (утврђивање Нацрта)-23.01.2008.год. на Комисији за планове града Ниша; Оглашавање јавног увида у "Народним новинама" 19.02.2008.год; Трајање јавног увида од 19.02. до 10.03.2008.год; У току јавног увида није било примедби на План и утврђивање предлога Плана је обављено 19.03.2008. год.(Комисија за планове града Ниша).

Истовремено са израдом Плана, Завод за урбанизам Ниш је извршио анализу критеријума значајних утицаја плана на животну средину на бази које је Управа за планирање, уз предходно мишљење Управе за привреду, одрживи развој и заштиту животне средине, донела одлуку да се за овај План не ради извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину. Одлука је донета 13.11.2007. године и објављена је у "Службеном листу града Ниша", број 76/2007ц.

Извештај Комисије за планове града Ниша о извршеном јавном увиду је саставни део образложења Плана.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ