

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:

- 1 са запада - западна регулациона линија "Булевара 12. фебруар";
- 2 са северо - запада - северозападна регулациона линија Ул. Александра Медведева;
- 3 са североистока и истока - западна регулациона линија Булевара "Никола Тесла" и
- 4 са југа - северна граница регулације реке Нишаве.
5. . . 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 Булеvara "12. фебруар", улице Ђука Динић и Универзитетског трга;
- "Градски центар" на подручју између Булеvara "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 Булеvara "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

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, 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 Т1	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 Булевару "12. фебруар", јужних бедема Тврђаве и северне регулационе линије реке Нишаве и

1 обухвата ..... 8.1391 ха.

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

3А ..... 1,3187 ха

4Б ..... 1,1664 ха

5Ц ..... 0,7235 ха

6Ц1 .....	0,2555 ха
7Д .....	2,1437 ха
8Е .....	0,7593 ха
9Е1 .....	0,9321 ха
10Ф .....	0,8434 ха

11

12Целина 3 .....	3,1296ха
13Целина 3 обухвата две подцелине:	
14Подцелина J у којој доминира постојећа Аутобуска станица	1,3454 ха
15Подцелина J1 у којој доминира постојећа пијаца	1,7842 ха

16 Целина 4 обухвата подручје између Булевара "12.февруар",

17 улице Београдске и дела улице Александра Медведева. 2,3738 ха

18Целина 4 обухвата две подцелине које се поклапају са поделом на блокове и то:

19Г .....	1,1762 ха
20Г1 .....	1,1975 ха

21 Целина 5 обухвата подручје између Београдске улице, саобраћајнице уз источну границу војног отпада и део улице Александра Медведева и бедема (укључујући основну школу "Вук Карахић") .5,5111ха

22Целина 5 обухвата три подцелине:

23X1 .....	ха
24X2 .....	ха
25X3 .....	0,9667 ха

26Целина 6 обухвата преостали део захвата Плана 23,7606 ха

27Целина 6 обухвата шест подцелина :

28К1 .....	7,0141 ха
29К2 .....	1,8093 ха
30К3 .....	3,2154 ха
31Л .....	7,1929 ха
32М .....	2,3302 ха
33Н .....	1,3701 ха

34

35

36

### 37 1.4. КАРАКТЕРИСТИЧНИ ДЕЛОВИ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ ЦЕЛИНЕ (ЗОНЕ) ПРЕМА МОРФОЛОШКИМ, ПЛАНСКИМ, ИСТОРИЈСКО АМБИЈЕНТАЛНИМ, ОБЛИКОВНИМ И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА

38Турска 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.

39У 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.

40Блокови у западном и југозападном делу по садржајима и визуелно чине целину са суседном Београд-малом и имају пословно-стамбени карактер.

41

**42 1.5. ОГРАНИЧЕЊА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА И ЗАБРАНЕ ИЗВОЂЕЊА ОДРЕЂЕНИХ ВРСТА РАДОВА ОДНОСНО ГРАЂЕЊА 43У КАРАКТЕРИСТИЧНИМ ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА**

44

45На 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 И-ИВ.

46I режим коришћења земљишта

47 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);

**48**

49II режим коришћења земљишта

50Обухвата подручје између улице Ђуке Динић, Београдске, Александра Медведева, новопроектване источне улице до Видин капије, Булевара "Никола Тесла" и граница земљишта у II режиму коришћења.

**51**

52III 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;

**53**

54IV режим коришћења земљишта - земљиште које обухвата преостали део захвата Плана;

55

56

57 1.6. ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНИ ОБЈЕКТИ

58 1.6.1. СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

Локација	П (м <sup>2</sup> )	Макс. дозв. заузеће слободних површина
		урбаним мобилијаром и др. (%)
1	2	3
Укупан збир слоб. јавних повр. 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 објек. са споменич. својств. у Тврђави	6658	30
---	------	----

### 1.6.2. ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО

1 Јавне зелене површина на предметном подручју чине:

локација	класификација зеленила	врсте
1	2	3
Тврђава - бедеми	партерно зеленило	травњак
улазни плато	декоративно	сезонско цвеће и солитерна стабла <i>Софор а јапоница, Ацер негундо, Робиниа</i>
		<i>псеудоацаца</i>
гранична зона археол. налаз.	Зеленило пос. намене	<i>Гинцо билоба, тамарих тетрандра, цхамеоцупарис цердус либани «Ауреа прострата»</i>
западни плато	партерно зеленило	парковски травњак
источни плато	парковско зеленило	<i>Ацер сп., Фрахинус сп., Тиллиа сп., Платанум сп., Љуерцус сп., Бетула</i>
		<i>верруцоса, Југланис нигра, Пинус стробус,</i>
		<i>Цедрус атлантица, Пицеа оморица</i>
		<i>, Псеудотсуга тахифолиум</i>
источни плато	партерно зеленило	ливадска трава
Тврђава - Стамбол капија	партерно зеленило	травњак
Тенис. клуб - улаз полигона	зашт. зел. (алпинетум)	<i>Спиреа ванхутеиис, форзициа сп</i>
		<i>, цонотенеаистра хоризонталис, јуниверо</i>
		<i>с цомунис «Ску роцкетс»</i>
	заштитно зеленило	травњак
Бул. "Ник. Тес." - Видин кап.	зашт. зел. (алпинетум)	<i>Малус флорибунда, сопхора јапоница</i>
		<i>, јасмин нудифора, цедрус атлантица</i>
		<i>, илих аљуивифолиа, спиреа јапоница</i>
Парк на Универзитетском тргу	прат. парковско зеленило	<i>Пицеа пунгенс, Пицеа абиес, Бетула</i>
		<i>верруцоса</i>
минарет у Шуматовачкој	заштитно зеленило	травњак
Бул. "12. феб." - пр. аут. ст.	заштитно зеленило	<i>Цаллуна вулгарис сп</i>
Бул. "12. феб." - пр. аут. ст.	дрворед	<i>Љуерљуес америциана форма пирамидалис</i>
парк на Универзитетском тргу	парковско зеленило	<i>Пицеа пунгенс, Пицеа абиес, Бетула</i>
		<i>верруцоса</i>
пеш.острво на Унив. тргу	заштитно зеленило	<i>Јуниперус хоризонталис</i>
Комплекс "Ниш Ауто"	заштитно зеленило	травњак
Комплекс "Ниш Ауто"	партерно зеленило	<i>Јасмин нудифора, рододендрон сп</i>
улица Јадранска	заштитно зеленило	травњак
улица "Анете Андрејевић"	дрворед	<i>Ацер псеудоплатанус и Фрахину</i>

		<i>с ехцелсиор "Глобоса"</i>
улица "Алек. Медведева"	дрворед	<i>Ацер псеудоплатанус, цамаецупари с писифера</i>
улица Београдска	дрворед	<i>Њистериа синесис, цамаецупари с лањсониана «греен глобе», тилиа платупхиллос</i>
Булевар Нилоле Тесле	дрворед	<i>Сорбус цомихта</i>
кеј Мике Палигорића	дрворед	<i>Хипоцастанум</i>
улица Јелене Димитријевић	дрворед	<i>Фрахинус сп., Тилиа цордата</i>

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

1

2Поред 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".

3

4Избор 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	декоратив. високо раст. и партерно зел.
Дечији забавно-едукативни парк	парковско зеленило
Трг-паркинг	заштитно зеленило

1

2У оквиру уређења јавних површина на деловима подручја намењеног **централним функцијама са становањем** одговарајућих густина, утврђује се обавеза садње дрвенстих врста високих био-естетских вредности. Приликом озелењавања није дозвољено користити алергогене врсте, врсте са бодљама и токсичним дејством.

3

4

5

6Пратеће зеленило на деловима намењеним **централним функцијама** - површине намењене јавним и комерцијалним делатностима, са интезивним кретањем или окупљањем, уредити као партерно зеленило.

7

8

9

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

11

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

13Јавни рекреативни простори у захвату Плана су:

Локација	Пов. (ха)	Намена	Мин. доз. заст. нам (%)
Спорт. Рекр. центар осим Унив. парка	1,0760	Спорт и рекреација	55

Универзитетски парк	3,4145	Спорт-рекр. 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	Орг. простор за игру и едук. деце	90
Коњички клуб	0,1024	штала	100
Тенис. клуб источно од јагодин. капије	1,5997	Спорт и рекреација	94
Тенис. клуб западно од јагодин. капије	0,4860	Парк	55
Кеј Мике Палигорића и Јадранске улице	0,2719	шеталиште/кајакашки клуб	92

#### 11.6.4. ЈАВНИ ОБЈЕКТИ

2Поред 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.

3

#### 4 1.6.5. ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ И МРЕЖЕ

5Све инфраструктурне мреже смештене су у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже појединачно.

##### 61.6.5.1. Саобраћајне површине

7Регулација простора дефинисана је осовинским линијама саобраћајница, регулационим линијама, аналитичко-геодетским елементима (координатама осовинских тачака, висинском регулацијом и нивелацијом).

8Регулационе линије су везане на осовинске линије саобраћајница дефинисањем хоризонталних одстојања.

9

10

##### 11 1.6.5.2. Преглед заступљених типова саобраћајница

12 Утврђују се ширина појаса регулације и максимални нагиби код саобраћајница:

13

Назив	Врста саобраћ.	Регулациона ширина саоб.		Мах. под. нагиб (%)	Мах.брзина
		Т+К+Т	укупно		
1	2	3	4	5	6
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"	магистр. пут	6+14+4,00	24,00	4-6	80-100
Новопроект. северна улица	прилазна	1,5 + 6 + 1,5	9,0	4-6	40 - 60
Новопр. ист. улица на сегм. А-Б и Ц-Д	прилазна	2,5+5,5+1,5	9,00	8-12	40 - 60
Новопр. ист. улица на сегм. Б - Ц	колско-пешачка стаза	2,5+5,5+0,5	7,5	15	30



Новопроект. јужна стаза	кол.-пеш. 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

### 21.6.5.3. Стационарни саобраћај

3Јавни простори за потребе стационарног саобраћаја налазе се на локацијама:

локација	површина (м2)	капацитет
Београдска капија	4660	145-160
Угао улица Анета Андрејевић - Шуматовачка - Фр. 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

2

### 31.6.5.4. Водоводна и канализациона мрежа

4

5Подручје разраде се налази у првој зони водоснабдевања.

6Ради нормалног снабдевање 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 ценовода у Булевару "Николе Тесле" и улици Александра Медведева.

7

8Сва водоводна мрежа пречника мањег од 150 мм реконструисаће се до величине пречника према хидрауличном прорачуну и условима ЈКП "Наисус".

9На 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.

10

11Одвођење употребљених вода вршиће се и даље општим системом, одвођењем употребљених вода до чворишта на раскрсници Булевар "12 фебруар"- улица Ђука Динић, из три правца, и то :

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

15

16Из 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 .

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

18 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".

19

#### **201.6.5.5 Електроенергетска мрежа**

21

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

23 Постојеће трафостанице из којих ће се вршити снабдевање корисника су :

24 "Тврђава-1", снаге 1 x 630 кВ А ( у ниши код Летње позорнице) ,

25 "НОО", снаге 250 кВ А, у објекту Универзитета,

26 "Комитет омладине", снаге 250 кВ А, лимена,

27 "Тржница-1", снаге 1 x 630 кВ А, слободностојећа,

28 "Тржница-2", снаге 1 x 630 кВ А, слободностојећа ,

29 "Аутобуска станица", снаге 1 x 630 кВ А, у објекту, и

30 "Школа"

31 "Историјски архив", снаге 1x 630 кВ А, слободностојећа.

9

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" предвиђе 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" каблirati 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 застртим карактеристикама и снагом сијалице зависно од светлотехничког прорачуна.

Осветљење унутар појединачних комплекса дефинисати урбанистичким пројектима комплекса. Инсталација осветљења сасобраћајница треба да задовољи светлотехничке

захтеве и естетске услове, а на ужем 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 "ТелекомСрбија".

#### **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 Карахић", 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 стрелјаним 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**

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 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 I 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 II 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 IV 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) .

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 II 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 I режиму коришћења. На овом подручју дозвољава се изградња једино објекта 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 заштите свих објеката и околине од акцидентата, 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).

У погледу заштите од ратних разарања, подручје Плана налази се у зони ИИИ 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 *Фрахинус сп., Тилиа цордата* за који се утврђује обавеза боље неге.
- Анете Андрејевић-дрворед *Ацер псеудоплатанус и Фрахинус ехцелсиор "Глобоса"* код којих је потребно поједина стабла ниске виталноси и декоративноси заменити новим
- Кеј Мике Палигоревића-дрворед *Хипоцастанум сативе* који се задржава у постојећем стању и (ИИ) паркови и зеленило на трговима:
- Партерно зеленило западно од зидина Тврђаве кога чине квалитетни примерци лишћарских и четинарских врста (посебно *Пицеа пунгенс, Пицеа абиес, Бетула верруцоса*) и партерни травњак.
- Зеленило на тргу у пресеку Шуматовачке улице и Кеја Лале Николић (Универзитетски трг) - партерни травњак и четинарска група шибља *Јуниперус хоризонталис*.

### **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 депонување 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 Хупецоум псеудограндифлорум Петровић (пољски кукурек ПАПАВЕРАЦЕАЕ 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

#### Т.1.12.1.

НАМЕНА ПОВРШИНА	П (ха)	%
ПОВРШИНА ЗАХВАТА РП КОМПЛЕКСА "ТВРЂАВЕ"	65,8601	100
ЈАВНЕ НАМЕНЕ	9,1973	13,8
објект 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
ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ	1,3258	2,01
ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ СА СТАНОВАЊЕМ 250 СТ/ХА	3,0156	4,57
ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ СА СТАНОВАЊЕМ 250-350 СТ/ХА	2,2907	3,48
ПОСЛОВАЊЕ	2,1113	3,2
УГОСТИТЕЉСТВО	0,0848	0,12
КОМЕРЦ. ДЕЛАТН. У ПОСЕБНОМ РЕЖИМУ КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	0,9532	1,4
ПАРКОВСКО ЗЕЛЕНИЛО	1,3738	2,1
ЗЕЛЕНИЛО ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ	18,7813	28,51
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
СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА	15,1256	22,56
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
ТЕРЕНИ ЗА СПОРТОВЕ НА ТРАВИ у посебном режиму коришћења	2,9140	4,42
САБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ (осим јавних путева)	3,0726	4,66

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
САОБРАЋАЈ. ПОВРШИНЕ (осим јавних путева) у посебном режиму кориш.	1,2047	1,8
САОБРАЋАЈНИЦЕ (осим пешачких стаза у оквиру парковских простора)	5,6639	8,6
СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ	1,7714	2,67

\*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

НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА	
археолошка налазишта	0,8259
знаменита места	0,1283
споменици културе	
Нишка тврђава	28,5433
Историјски архив	0,0716

### 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 "12.фебруар";
- Комплексе новопроекттованих 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 5x10 или 10x10 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: новопројектована северна улица, Београдска улица (реконструкција)

новопроектвана 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 И и ИИИ 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 Булеvara "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.

У источном делу подручја између Булеvara "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.

### **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 И режиму коришћења забрањена је изградња објеката, осим идеалне реконструкције објеката са статусом непокретних културних добара.

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

На земљишту у ИВ 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.

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

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 ГРАНИЦЕ 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 - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, или полуатријумски - објекат 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.

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

**T.2.4.1.**

целина	подцел.	намена	површина (ха)		БРП	степен иск. нето (%)	коэф. изграђ. брutto	макс. доз. % др у одн. на неку п
			брutto	нето				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2	А	управа и администрац.	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 станов. 250- 350 ст/ха	0,8305	0,5994	2,5172	70	3,0	0
2	Е1	централне функције са станов. 250- 350 ст/ха	0,9321	0,7513	3,1554	70	3,3	0
2	Е	централне функције са станов. 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 компл. 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**

**T2.4.1.1. ДЕЧИЈИ ЗАБАВНО-ЕДУКАТИВНИ ПАРК - целина 5 подцелина Х3 П**  
комплекса брутто=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 -пеш. стазе унутар компл.	700-1500	9,6-20	-	-
комерцијални садржаји	100-150	1,3-2,0	0,007	-
остали садржаји (обј. инфр., слободан простор и др)	50	0,6	0	-
монтажно - демонтажни објекти и надстрешнице	макс. 200	-	-	дозв. се сезон. шатор. констр. надстр. и шатори

#### T2.4.1.2. СРЦ са УНИВЕРЗИТЕТСКИМ ПАРКОМ П комплекса бруто=

Намена	Површина м <sup>2</sup>	БРП м <sup>2</sup>	Степен (%) искор.		макс. дозв. (%)др. намена
			Нето	Бруто	
1	2	3	4	5	6
површина СРЦ-а	45175	макс 2000	-	55	45
доминантна намена	6775	-	-	-	-
комун. и слоб. површине	35798	-	-	-	-
зеленило	450	-	-	-	-
површина под објектима	макс 2152	-	-	-	-
А. Универзитетски парк	34145	0	60	96	4
корисна повр. и комуник.	1024 3 - 22194	0	-	-	-
зеленило	11951 - 23902	0	-	-	-
Б. СРЦ осим Унив. парка	10760	макс 2000	20	-	-
корисна површина	2152	-	-	-	-
зеленило и слоб. површ.	8608	-	-	-	-

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

#### T2.4.1.3. КОМПЛЕКС НИШ АУТО

Намена	П нето м <sup>2</sup>	П бруто м <sup>2</sup>	БРП	Коеф. изграђености		Степен(%) искор. нето
				Бруто	Нето	
1	2	3	4	5	6	7
Површина комплекса	14827	20726	-	0,4	0,57	100
Прилаз и манипул. површине	6658	-	-	-	-	33
зеленило	3202	-	-	-	-	45
површина под објектима	4967	-	8466	-	-	22

#### T2.4.1.4. БЕНЗИНСКА СТАНИЦА



Намена	П нето м <sup>2</sup>	П бруто м <sup>2</sup>	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 м <sup>2</sup>	П бруто м <sup>2</sup>	БРП	Степен (%) иск.		Коеф. изграђ.		обав. намена(%)
				Бруто	Нето	Бруто	Нето	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Површина комплекса	1745	2001	24	24	27	0,7	0,82	98
Прилаз и ман. површ.	1266	1522	-	-	-			-
Повр. под објектима	479	479	1437	-	-			-

#### T2.4.1.6. Угоститељски објекат МАЈЕСТИЦ

Намена	П нето м <sup>2</sup>	П бруто м <sup>2</sup>	БРП	Степен (%) иск.		Коеф. изграђ.		обав. намена(%)
				Бруто	Нето	Бруто	Нето	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Површина комплекса	773	-	541	80	-	-	0,7	98
Прилаз и ман. површ.	638	-	-	-	-	-	-	-
Повр. под објектима	541	-	-	-	-	-	-	-

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

Намена	П нето м <sup>2</sup>	П бруто м <sup>2</sup>	БРП	Степен (%) иск.		Коеф. изграђ.		обав. намена(%)
				Бруто	Нето	Бруто	Нето	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Парк. прост. са прил.	1155	1687	0	100	100	0	0	100

#### T2.4.1.8. АУТОДРОМ

Намена	П нето м <sup>2</sup>	П бруто м <sup>2</sup>	БРП	Степен (%) иск.		Коеф. изграђ.		обав. намена(%)
				Бруто	Нето	Бруто	Нето	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Површина комплекса	12047	30601	180	0,004	0,006	0,009	0.014	100
зеленило	6288	-	-	-	-	-	-	-
Парк., зел. са растер елементима	3698	-	-	-	-	-	-	-
Комуник. и ман. повр.	2061	-	-	-	-	-	-	-
Повр. обј. за упр. и адм.	120	-	180	-	-	-	-	100

#### T2.4.1.9. ТЕНИСКИ КЛУБ

Намена	П нето м <sup>2</sup>	П бруто м <sup>2</sup>	БРП	Степен (%) иск.		Коеф. изграђ.		обав. намена(%)
				Бруто	Нето	Бруто	Нето	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Површина комплекса	15997	19655	190	-	-	-	-	99,5
Корисна површина	12800	-	-	-	-	-	-	-
Манипул. површине	372	-	-	-	-	-	-	-
Повр. под објектима	100	-	-	-	-	-	-	-
Заштитно зеленило	719	-	-	-	-	-	-	-
Шумски масив	1156	-	-	-	-	-	-	-

#### T2.4.1.10. ПАРК ТЕНИСКОГ КЛУБА

Намена	П нето м <sup>2</sup>	П бруто м <sup>2</sup>	БРП	Степен (%) иск.		Коеф. изграђ.		обав. намена(%)
				Бруто	Нето	Бруто	Нето	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Површина комплекса	4860	0	0	-	-	0	0	мин. кап. 30 пут. воз.
Зел. са висок. растињ.	4374	-	-	-	-	-	-	-
Зел. са растер елемент.	2624	-	-	мин. 60	-	-	-	-
Саобраћајне површине	486	-	-	-	-	-	-	-
Травнати терени	макс. 1749	-	-	макс. 35	-	-	-	-

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

Намена	П нето м <sup>2</sup>	П бруто м <sup>2</sup>	БРП	Степен (%) иск.	Коеф. изграђ.	обав. намена(%)
--------	-----------------------	------------------------	-----	-----------------	---------------	-----------------

				Бруто	Нето	Бруто	Нето	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Површина комплекса	2009	3615	1406	-	0,52	38	70	98
Манипул. површине	603	-	-	-	-	-	-	-
Повр. под објектима	1406	-	-	-	-	-	-	-

#### 2.4.1.12. Ресторан НАИСУС

Намена	П нето м <sup>2</sup>	П бруто м <sup>2</sup>	БРП	Степен (%) иск.		Коеф. изграђ.		обав. намена(%)
				Бруто	Нето	Бруто	Нето	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Површина комплекса	483	500	285	55	-	-	-	100
Прил. и манипул. повр.	198	-	-	-	-	-	-	-
Повр. под објектима	285	-	-	-	-	-	-	-

#### T2.4.1.13. ПИЈАЦА

Намена	П нето м <sup>2</sup>	П бруто м <sup>2</sup>	БРП	Коеф. изграђ.		обав. намена(%)
				Бруто	Нето	
1	2	3	4	5	6	7
Површина комплекса	9532	10562	0	0	0	-
Прилаз и манипул. повр.	8582	7864	-	-	-	-
Површине под објектима	0	0	-	-	-	-
Повр. под постој. објектима	950	-	-	-	-	-
Повр. надстрешница	6672	-	-	-	-	-

#### T 2.4.1.14. ПРИГРАДСКА АУТОБУСКА СТАНИЦА

Намена	П нето м <sup>2</sup>	П бруто м <sup>2</sup>	БРП	Степен (%) иск.		Коеф. изграђ.	обав. намена(%)
				Нето	Бруто		
1	2	3	4	5	6	7	
Површина комплекса	2900	-	665	22	0.22	99,5	
Прилаз и манипул. повр.	2135	7864	-	-	-	-	
Повр. под објектима	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

Озн. подц / подц.	Намена	Макс. дозв. спратност	Мин. рел. вис. кровног венца(м)	Нагиб крова	Тип крова
2	Центр. функције са становањем 250 ст/ха	П+2*	9,5	25↑	кос
2	Центр. функције са становањем 250-350 ст/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 објеката 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 Ј2), 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 огради 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 подобна 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 м2 корисне површине за објекте управе и администрације
- 50-70м2 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
- 50м2 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) налазићесе 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 "ТелекомСрбија".

Димензије ровова 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 земљанеровове.

### **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 јавни 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 дизвоњава 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 баха.

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 слогава 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 Карахић", 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. Испади на објекту (еркери, балкони и спољне степенице) на дворишној фасади не могу прелазити грађевинску линију (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) 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 испада) 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 Р1:2 500
- 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. Деталји 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	P1:10 000
002. Диспозиција подручја са границом захвата	P 1: 5 000
3б-1 Извод из катастарског стања -дл5	P 1: 1 000
3б-2 Извод из катастарског стања -дл6	P 1: 1 000
3б-3 Извод из катастарског стања -дл10	P 1: 500
3б-4 Извод из катастарског стања -дл12	P 1: 500
3б-5 Извод из катастарског стања -дл13	P 1: 500
3б-6 Извод из катастарског стања -дл14	P 1: 500
3б-7 Извод из катастарског стања -дл18	P 1: 500
3б-8 Извод из катастарског стања -дл19	P 1: 500
3б-9 Извод из катастарског стања -дл25	P 1: 500
04. Постојећа регулација и нивелација за саобраћајнице, зоне и целине	P 1: 500
05а. Стечене урбанистичке обавезе и претходни планови и пројекти	P 1:2 500 P 1:2 500
05б. Заштита и обим рушења	P 1:2 500
006. Постпланско решење	P 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 Ћирић, с.р.