

8.

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 и 24/11) и члана 37. тачка 6. Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", бр. 88/08),

Скупштина Града Ниша, на седници од 6. јула 2011. године, донела је

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ДЕЛА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА "ТВРЂАВА" У НИШУ

У Плану детаљне регулације комплекса „Тврђава“ у Нишу ("Службени лист Града Ниша, бр.49/03) врше се следеће измене и допуне:

У делу I после става 3. додаје се нови став, који гласи:

"Изменама и допунама дела плана детаљне регулације комплекса `Тврђава` у Нишу (у даљем тексту Измене и допуне), обухваћено је подручје површине 5.22ha. Границе подручја Измена и допуна плана су: са севера- јужна регулатива ул. Ђуке Динић; са истока- западна регулатива Универзитетског трга до северне регулативе ул. Шуматовачке; са југа - северна регулатива ул. Шуматовачке до западне регулативе ул. Добричка; западна регулатива ул. Добричка до северне регулативе Кеја Мике Палигорића и северна регулатива Кеја Мике Палигорића и са запада - источна регулатива Булевара 12.фебруар. Границе Измена и допуна дефинисане су на документационом прилогу бр. ДЗ `Катастарско-геодетска подлога са границом захвата`."

1. ТЕКСТ ИЗМЕНА И ДОПУНА

1. У поглављу 1. „ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА“ у тачки 1.2. мења се назив поглавља у "Подела површине обухваћене планом на површине јавне и остале намене".

- у ставу 1, поглављу 1.2.1. и ставу 1 и 2 овог поглавља речи "јавно грађевинско земљиште" мењају се у "површине јавне намене".

У поглављу 1.2.1. мења се назив поглавља у "Површине јавне намене".

- У набрајању катастарских парцела додаје се број парцеле 1170/2.

У поглављу 1.2.2. мења се назив поглавља у "Површине остале намене".

- у ставу 1. речи "осталом грађевинском земљишту" мењају се речима "површинама остале намене".

- У набрајању катастарских парцела брише се број парцеле 1170/2.

1.3. Дефинисана „Целина 2“ (која се састоји од блокова А, Б, Ц, Ц1, Д, Е, Е1, Ф), Изменама и допунама плана је подељена у две подцелине 2` и 2``. Подцелина 2` обухвата блокове **Б`, Ц, Ц1, Д, Е, Е1, Ф** (који су предмет израде Измена и допуна), док је у оквиру подцелине 2`` блок А (зграда Универзитета) и блок Б``(Универзитетски парк), који нису предмет разраде. Предмет разраде су блокови:

Ознака блока	Нето површина (ха)
Б`.....	0.62 ha
Ц.....	0.56 ha
Ц1.....	0.15 ha
Д.....	1.57 ha
Е.....	0.49 ha
Е1.....	0.54 ha
Ф.....	0.63 ha

Нето укупно: **4.65 ha**
Под саобраћајницама се у оквиру Измена и
Допуна налази **1.33 ha**

Укупно бруто: **5.98 ha**

1.5. Изменама и допунама Плана изузима се посматрано подручје из дефинисаних „режима коришћења земљишта“. Важећи су критеријуми прописани Изменама и допунама плана.

1.6. Мења се назив поглавља у "**Површине и објекти јавне намене**".

1.6.2. Табела 2 овог поглавља - ред 5 који гласи „трг паркинг“ се брише. Овај простор на углу улица Анете Андрејевић, Шуматовачке и Франца Розмана мења јавну намену дефинисану као „трг паркинг“ у површину са наменом културе и образовања. Јавни простор за потребе стационарног саобраћаја -јавне гараже, није економски исплатив на овом простору - нема довољну површину (10/14м) и капацитет.

Јавна површина са наменом „култура и образовање“ подразумева простор прилагођен одржавању културно-образовних манифестација на отвореном, који мора бити адекватно уређен: поплочан, озелењен, опремљен урбаним мобилијаром (према урбанистичком пројекту за урбанистичко-архитектонско обликовање површине јавне намене).

1.6.3. Мења се назив поглавља у "**Рекреативне површине јавне намене и спортско рекреативни објекти**".

1.6.4. У називу и тексту поглавља речи „Јавни објекти“ замењују се речима „**Објекти јавне намене**“

1.6.5.1. После става 2 додаје се став 3:

„Регулационе линије у делу централних функција са становањем дефинисане су постојећим границама катастарских парцела.“

На основу ове дефиниције у Табели у тачки 1.6.5.2., бришу се подаци о регулацији улица у захвату Измена и допуна плана: ул. Анете Андрејевић, ул. Франца Розмана, ул. Добричка, ул. Јелене Димитријевић, ул. Ђуке Динића и ул. Шуматовачка.

Уноси се корекција става након табеле у овој тачки за минималну ширину прилаза унутар блокова Д и Ф на 3.5m.

1.6.5.3. Јавни простор за потребе стационарног саобраћаја

Брише се ред 2 у табели- Угао улица Анете Андрејевић, Шуматовачке и Франца Розмана. Нова јавна намена овог простора је култура и образовање.

1.6.5.5. Електроенергетска мрежа

Став два се мења и гласи: „Постојећу слободностојећу трафостаницу 10/0,4 kV `Шуматовачка`, снаге 1 x 630 kVA, реконструисати тј. проширити за још један трафобокс од 630 kVA, тако да њена снага износи" 2 x 630 kVA. Постојећу ТС "Београд мала", снаге 1 x 630 kVA (лимена), лоцирану на углу Булевара 12. фебруара и улице Ђуке Динића, дислоцирати у дворишни део парцеле за вишепородично становање у блоку Д (спратности П + 4) или, ако за то не постоје могућности, приземни део објекта. Постојећу ТС "Комитет омладине", снаге 1 x 250 kVA (лимена), лоцирану на углу Булевара 12. фебруара и улице Кеј Мике Палигорића, дислоцирати у дворишни део парцеле за вишепородично становање у блоку Е1(спратности П + 4) или, ако за то не постоје могућности, приземни део објекта."

Став три се мења и гласи: "Позиција планиране слободностојеће трафостанице снаге 1x630kVA на углу улица Анете Андрејевић, Шуматовачке и Франца Розмана, дислоцира се и планира изградња трафостанице у дворишту неког од објеката у блоку Ц.

Локације наведених трафостаница ће се утврђивати споразумом између инвеститора и ЈП `Електродистрибуција Ниш`."

1.6.5.6. Телефонска мрежа

Иза става један уводи се нови став два који гласи : "Обезбеђење нових телефонских прикључака извршиће се активирањем резерви у постојећој приступној (претплатничкој) мрежи, или полагањем новог претплатничког кабла од аутоматске телефонске централе кроз кабловску тт канализације до корисника у комплексу разраде. Полагање нових претплатничких каблова вршити по трасама постојећих каблова".

Постојећи став два постаје став три.

1.6.5.7. Мрежа гасних инсталација и снабдевање топлотном енергијом

После става три уводи се нови став четири који гласи: "Простор обухваћен разрадом спада у зону гасификације. Снабдевање природним гасом ће се вршити из мерно-регулационе станице за широку потрошњу `12. фебруар`(`Београд мала`), која је планирана са локацијом западно у насељу `Београд-мала`, западно од пруге Црвени Крст - Железничка станица `Ниш`. Напојни дистрибутивни гасовод би у захват разраде из правца запада (од МРС-а) по преласку Булевара 12. фебруар ушао улицом Шуматовачком и потом гранао наспрамним саобраћајницама до потрошача."

1.7. Пре става 1, убацују се следећи ставови:

„Посебни услови за постојеће објекте: на основу правила регулације и прописаних параметара могућа је **доградња, надградња и адаптација објеката у складу са амбијенталним карактеристикама, као и планом означених објеката који су по посебном систему заштите дефинисани условима Завода за заштиту споменика културе и овим планом. Уз одобрење за изградњу за сваки од ових објеката на подручју плана потребна је сагласност Завода за заштиту споменика културе.** Завод за заштиту споменика културе у сарадњи са Комисијом за планове може имати дискреционо право да предложи конкурс за одређену локацију.“

У ставу 1 речи „околином Тврђаве“ замењују се „целином“. Након става 1 убацују се следећи ставови:

„За две и више парцела обавезна је израда урбанистичког пројекта за препарцелацију и урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације.

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 одредницама плана у делу поштовања регулационе и грађевинске линије, висинске регулативе (висине венца према суседним објектима и апсолутне висине објекта) и адекватног односа према условима амбијенталне и архитектонске заштите.

Објекти на угловима блокова, поред дефинисаних висина венца и апсолутних висина, могу да имају карактеристичан угаони кровни елемент (кула и сл.) у делу таванског простора чија висина може бити за 10% већа од укупне висине објекта до слемена, третирано као обновљена архитектонска афирмација угла.“

1.8.1. Поглавље „**Амбијенталне целине од културно-историјског и урбанистичког значаја**“ допуњује се после става 4 следећим ставовима:

„Предметно подручје дела плана детаљне регулације „Тврђава“ у Нишу припада у потпуности зони заштите нишке Тврђаве-споменика културе од великог значаја (Одлука СРС РС бр. 29.03.1979. године, Сл. гласник 14/79).

Предметни простор се граничи и са блоком који заузима Зграда Универзитета (75. Зграда Старог Начелства), која је проглашена за споменик културе на основу решења о заштити Завода за заштиту споменика културе у Нишу - бр. 497/1 од 09. маја 1972. године, велики значај - Одлука СРС РС бр. 29 од 29.03.1979. године, Сл. гласник 14/79).

Препознате су две (три) амбијенталне целине и неколико објеката градске архитектуре у оквиру овог простора, који су посебно третираны приликом израде просторно планске документације.

Амбијенталне целине

Подручје се одликује јасно дефинисаном регулационом и грађевинском линијом које материјализују уличне низове. Низ објеката и парцела у улици Ђуке Динић и према

Универзитетском парку чине амбијенталну целину, где се парцелација одликује малом ширином уличног фронта и великом дужином парцела. Оне воде порекло из турског доба и представљају тзв. чаршијске парцеле. Због познате тежње занатлија и трговаца да се концентришу у чаршији дошло је до појаве дељења старијих широк парцела на новије уске парцеле, са несразмерно великом дужином. Чести су примери ширине фронта од свега 3-4.00м. Претерана издуженост парцеле налагала је лонгитудиналну изградњу уских објеката дуж суседних граница. У првим фазама развитка чаршије уличне пословне зграде биле су развојене отвореним пролазима ширине 2-4.00м. После сужавања парцела нестало је и отворених пролаза па се кроз зграде улазило у дворишта а улични фронтови су коридорски изграђени.

Препорука је очување урбанистичких карактеристика ових парцела и јасна диференцијација објеката у ивичној изградњи - очување ужег уличног фронта објеката са уједначавањем висине венца и апсолутне висине објеката.

На целом подручју (изузев уличног низа према Булевару 12. фебруар), важно је планирати висинску регулацију тако да висине објеката не прелазе прописане висине за очување равнотеже са релативно уским улицама и околним реперним објектима. Јасна грађевинска линија и сачувана парцелација историјског амбијента са планираном висинском регулативом у општем архитектонско-урбанистичком смислу представљају вредност. **Нове објекте уличног низа, који настају на више постојећих парцела треба пројектовати тако да својом формом и изгледима (променом боја, материјала) одн. композицијом, прате у што већем степену постојећу (претходну) парцелацију.**

Као посебан део амбијенталне целине издваја се и улични низ према Булевару 12. фебруар. Припадајући објекти овог низа немају значајних архитектонских вредности или су њихови важни детаљи изгубљени временом и не могу се веродостојно обновити али имају значајне амбијенталне вредности. Ови објекти се могу преобликовати, а аутентични делови се могу слободније интерпретирати у оквиру нове целине тако да се новим решењем очувају њихове амбијенталне вредности. Дозвољена макс. спратност овог уличног низа је П+4.

Поред услова Завода за заштиту споменика културе, циљ је да се уз задовољење свих функционалних потреба пронађе архитектонски израз којим би се истакле препознате амбијенталне архитектонске вредности. Уколико у окружењу постоји шири друштвени интерес и иницира израда урбанистичко-архитектонског конкурса може се прихватити и потпуна замена објекта уколико се ради о очувању амбијенталне вредности.

На објектима са амбијенталном заштитом треба прибавити најпре услове а потом и сагласности на пројектну документацију од Завода за заштиту споменика културе.

Општи услови заштите

Обавеза је инвеститора да поред прибављања Акта о мерама техничке заштите и сагласности на техничку документацију, о почетку и завршетку извођења грађевинских радова на предметном простору обавести надлежни Завод.

Уколико се приликом извођења радова наиђе на било какве археолошке остатке радови се морају одмах обуставити и о свему се без одлагања обавештава надлежни Завод.

Услови и мере заштите на заштићеној околини НКД

Важе за заштићену околину Тврђаве

1. Обезбедити урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење, одржавање и коришћење простора око споменика културе у сарадњи са надлежним заводом.
2. Забрана грађења објеката трајног или привременог карактера, који својом архитектуром и габаритом угрожавају споменик културе.

**Добра која уживају претходну заштиту и објекти са споменичким својствима
Услови и мере заштите евидентираних НКД**

Мере заштите евидентираних непокретних културних добара утврђене су Законом. Ови објекти се не смеју оштетити или уништити, не смеју без сагласности мењати изглед, својства или намену, без одговарајуће дозволе и услова надлежне службе заштите.

1. Објекти са споменичким својствима који су окренути према Згради Универзитета и Универзитетском тргу

- Објекат у ул. Добричкој бр. 1а
- Објекат у ул. Добричкој бр. 1б
- Објекат на Кеју Мике Палигорића бр.4
- Објекат у ул. Шуматовачка ул. бр. 4
- Низ објеката на Универзитетском тргу (од ул. Ђуке Динића до Шуматовачке ул.)

2. Објекти у улици Ђуке Динића

3. Објекти на Кеју Мике Палигорића

- Кеј Мике Палигорића бр.4
- Кеј Мике Палигорића бр.8
- Кеј Мике Палигорића бр.12
- Кеј Мике Палигорића бр.16

4. Објекти на Булевару 12. Фебруар

5. Објекти у Шуматовачкој улици

- Шуматовачка ул. бр. 26
- Шуматовачка ул. бр. 1А
- Шуматовачка ул. бр. 1
- Шуматовачка ул. бр. 8, 10, 12

6. Остали објекти са споменичким својствима

- Објекат у Ул. Франца Розмана бр. 2

1. Заштита ових објеката се састоји у очувању, пре свега, валоризованих вредности целина уличних фасада, аутентичном орнаментиком, оригиналним порталима, атикама, оградама, кровним равнима и другим архитектонским детаљима.

2. Висинска регулација пружа могућност да се преко реперних објеката (највиших у низу) уједначи -висина венца макс.

3. Надградња, доградња на овим објектима на којима се интервенише, мора бити јасно диференцирана (интерпретирана на савремени начин). Такође, они морају да уваже утврђени, препознатљиви ритам отвора.

4. Сви објекти, без разлике на степен интервенције, не смеју да имају калкан према улици као ни висећи олук (олуци треба да буду лежећи односно скривени).

5. На кровним равнима према улици нису дозвољене "кровне баце". Осветљење је могуће решавати преко кровних прозора (прозори у равни крова).

6. Фасадне обраде морају да буду трајне, бојене већ заступљеним бојама у два или вишетоно изведених из исте боје са трајно обрађеним соклама (племенити малтери, облоге од природних материјала).

7. Прозори и остали отвори треба да буду решавани на начин као код објеката код којих се чува аутентично стање (најчешће су портали и прозори од дрвета).

На графичким картама Измена и допуна плана (Карта 1- Намена површина и карта 4 - Објекти и зоне заштите), означени су појединачни евидентирани објекти који поседују 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 морају пре свега очувати и сагледати вредности постојећег објекта и у односу на њих планирати решење нове градње. То подразумева анализу постојећег стања које се односи и на непосредно окружење па је неопходна израда квалитетног урбанистичког пројекта на којима би се базирао идејни пројекат.

Услов за преобликовање је квалитетна реконструкција постојећег објекта, при чему се морају обновити сви аутентични архитектонски елементи. Уколико су они временом промењени морају се користити веродостојни извори или аналогije са сличним објектима.

Остаци руинираног сакралног објекта на КП 1153

Ово земљиште је у власништву исламске верске заједнице - вакуфско добро. Предвиђена је реконструкција руинираног комплекса сакралног објекта у оригиналном габариту, уз претходна детаљна археолошка испитивања и сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе.

1.10.2. Последња алинеја другог става овог поглавља, допуњује се: „и Одлуке ОШЦЗ Ниш о рејонизацији:

- У склопу новопланираних породично стамбених (стамбено-пословних) објеката планирати изградњу породичних двонаменских објеката-склоништа допунске заштите капацитета до 7 склонишних места, обим заштите је 50 kPa надпритиска.

- У склопу новопланираних стамбено (стамбено-пословних) објеката колективног становања планирати изградњу двонаменских објеката-склоништа основне заштите капацитета до 200 склонишних места, обим заштите је 100 kPa надпритиска или двонаменских објеката-склоништа допунске заштите капацитета до 50 склонишних места обим заштите је 50 kPa надпритиска што зависи од габарита и намене новопланираног објекта.

- У склопу новопланираних пословних објеката планирати изградњу двонаменских објеката-склоништа основне заштите капацитета до 200 склонишних места, обим заштите је 100 kPa надпритиска или двонаменских објеката-склоништа допунске заштите капацитета до 50 склонишних места обим заштите је 50 kPa надпритиска што зависи од габарита и намене новопланираног објекта и очекиваног броја радника.

- За објекте који се реконструишу, дограђују, надграђују или адаптирају инвеститор је у обавези да изврши уплату надокнаде у висини од 2% од укупне грађевинске вредности објекта у корист ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА ЗА СКЛОНИШТА - БЕОГРАД, а на име трошкова за изградњу и одржавање јавних и блоковских склоништа.

1.12. Допуна Т. 1.12.1.

Табела 1.12. 2. Биланси површина на подручју Измена и допуна плана

Намена површина	Површина (ha)	Учешће (%)
Површина плана	5.98	100%
Градски центар са породичним и вишепородичним становањем спратности од П+2 до П+4	4.65	77.80
Саобраћајне површине и остале јавне површине	1.33	22.20

Табела 1.12. 3.

Укупна развијена површина објеката (брото)м ² на подручју плана	
Стамбена површина	9135
Пословна површина	3915
Укупна површина	13050

Табела 1.12. 4.

Изведени урбанистички параметри за подручје плана	
укупан број становника на подручју плана	1900
брото густина становања	317 ст/ха
нето густина становања	437 ст/ха
степен или индекс изграђености - бруто	2.20
степен или индекс изграђености - нето	3.20
степен или индекс заузетости - бруто	51%
степен или индекс заузетости - нето	70%

1.13.1. Поглавље се допуњује после става 5:

„Објекте намењене централним функцијама са становањем густина 250-450ст/ха“, одн. прописује се обавеза израде урбанистичког пројекта код обједињавања две и више парцела.

Израда урбанистичких пројеката за урбанистичко-архитектонску разраду локација предвиђена је за обједињавање две и више парцела за цело подручје Измена и допуна плана.

Израда урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонско обликовање површина јавне намене предвиђена је за површину јавне намене у јужном делу блока Ц1 са наменом културе и образовања.

1.13.2. У ставу 1 овог поглавља, поништава се алинеја 3, одн. **не важи** обавеза израде урбанистичко-архитектонског конкурса за објекте намењене централним функцијама са становањем густина 250-450ст/ха. Такође, поништава се и став 3.

1.14.2. Поништава се важење другог става.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. У трећем ставу овог поглавља речи „на јавном земљишту“ се мењају речима „на земљишту јавне намене“. Трећи став се допуњује подставовима:

„Изменама и допунама плана се предметни простор дефинише као зона породичног и вишепородичног становања, са централним функцијама за основне јавне потребе и друштвене активности, трговинске, угоститељске, занатске, културно-образовне и друге садржаје, који су доминантно заступљени у ивичним уличним низовима предметног комплекса.“

У оквиру стамбених садржаја дозвољено је формирање пословних садржаја, у приземљу и првим етажама објеката, у зависности од процентуалне заступљености у односу на становање, компатибилних са становањем, уколико у физичком и еколошком смислу не угрожавају околину или функцију суседних парцела. Утврђују се услови за изградњу стамбено-пословних и пословних објеката и то према важећим прописима који регулишу заштиту околине од загађења и буке. Пословни садржаји у приземљу су обавезни за објекте новоградње на парцелама по ободу блокова предметног комплекса.“

2.1.2. Први став овог поглавља се допуњује алинејом: „Могуће је задржати становање у приземљу објекта, нарочито код објеката који уживају претходну заштиту.“

2.2. Поглавље се допуњује следећим подцелинама:

Парцеле за породично становање

Овим планом предвиђају се и грађевинске парцеле за породичну градњу. **Парцеле за породично становање се задржавају дуж уличних низова према ул. Ђуке Динић,**

према Универзитетском тргу, у блоковима Б, Ц1, Ц, северном, источном и јужном делу блока Ф.

Поред законом прописаних општих правила парцелације за породичне стамбене објекте дефинишу се и парцеле које својом величином не испуњавају услове за примену општих правила парцелације и регулације и оне су одређене постојећом величином и степеном убанистичке и архитектонске заштите. Такође, дефинисана је и најмања дозвољена ширина уличног фронта грађевинске парцеле за породичне стамбене објекте. Изузетак представљају случајеви постојеће парцелације и изграђености, који се чувају и задржавају, где не постоји могућност укрупњавања парцела и повећања уличног фронта.

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 одредницама плана у делу поштовања регулационе и грађевинске линије, висинске регулативе (висине венца и апсолутне висине) и адекватног односа према условима амбијенталне и архитектонске заштите. Веће регулационе висине на постојећим објектима од прописаних, које су пописом констатоване, остају исте, тј. не могу се повећавати.

За паркирање возила, власници породичних стамбених објеката по правилу обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан и 70m² корисног простора. **Изузеци од овог правила представљају породични објекти на парцелама које су уже од минимално прописаних (5m), постојећи објекти у низу грађени „од међе до међе“ који се налазе у оквиру уличних низова према ул. Ђуке Динић и Универзитетском тргу и породични објекти са претходном заштитом или споменичким својствима за које не постоји могућност паркирања на сопственој парцели.**

За парцеле мање од 200m² са споменичком заштитом дозвољава колски пролаз унутар парцеле минималне ширине 2,5m.

Парцеле за вишепородично становање

Обавеза изградње вишепородичних стамбених објеката важи за парцеле уличног низа према Булевару 12. фебруар. На осталим подручјима где није прописана породична градња, дозвољена је ивична изградња вишепородичних објеката према условима прописаним Изменама и допунама.

Грађевинске парцеле вишепородичног становања а нарочито за максималне спратности П+4 (према Булевару 12. фебруар), не могу бити мање од 600 m².

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 одредницама плана у делу поштовања регулационе и грађевинске линије, висинске регулативе (висине венца и апсолутне висине) и адекватног односа према условима амбијенталне и архитектонске заштите.

Најмања дозвољена ширина уличног фронта грађевинске парцеле за вишепородичне стамбене објекте у прекинутом низу је 15m, сем у случајевима када постојећа парцелација и изграђеност не омогућава повећање уличног фронта а при чему су остали урбанистички параметри дефинисани овим планом задовољени.

Паркирање возила обезбедити на парцели вишепородичног објекта изван површине јавног пута и то једно паркинг/гаражно место на 1стан, одн. 1ПМ на 70m² корисне површине пословног простора.

2.3. Став један допуњује се:

„- у прекинутом низу;

- слободностојећи (важи код објеката са претходном заштитом и објеката у унутрашњости блокова).“

У ставу два се бришу речи „је паралелна осовини улице и“.

T.2.4.1. Укида се важење колоне 8 (макс. дозвољени % друге намене у односу на нето површину). У изменама и допунама плана, вредности у табели добијају следеће одговарајуће вредности:

целина	подцелина	Намена	Површина (ha)		БРП	Степен (%) искоришћености макс.	Коефицијент изграђености макс.
			Бруто	Нето			
2	Б`	градски центар са становањем 250- 450 ст/ha	0,78	0,62	1.24	70	2.0
2	Ц1		0,22	0,12	0,22	70	1,8
2	Ц		0,76	0,56	2,0	70	3,2
2	Д		1,99	1,47	3,21	70	2,4
2	Е1		0,76	0,50	1,54	70	3,2
2	Е		0,64	0,47	1,20	70*	3,2*
2	Ф		0,82	0,62	1,60	70	2,6

*Дати параметри не важе за КП 1153 Вакуфског добра (парцела са остацима оријенталног сакралног објекта).

2.5. Укида се важење првог става овог поглавља. Уводи се следећи став:

„Највеће дозвољене висине венаца и апсолутних висина одређене су према припадности објекта појединим уличним низовима, амбијенталним целинама, блоковима одн. близини реперних објекта под заштитом.

Табела Т 2.5.1. се укида и замењује следећим правилима изградње и регулације до поглавља 2.6.

2.5.1.1. Генерална правила изградње породичних објекта

Поред услова из "Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи...", предвиђа се изградња објекта **породичног становања (дуж уличних низова према ул. Ђуке Динић, према Универзитетском тргу, у блоковима Б`, Ц1, Ц, северном и источном делу блока Ф)** уз поштовање следећих правила:

- Новопланиране објекте поставити на грађевинску линију приказану на графичким картама. Постојећи објекти по ободима блокова се налазе на грађевинској линији која се поклапа са регулационом, што важи и за нове објекте породичног становања по ободима блокова. Објекти под одређеним режимом заштите морају да имају акцентоване архитектонске, обликовне елементе дефинисане у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе. Новопланирани објекти постављају се на дефинисане грађевинске линије уз поштовање услова да подземна грађевинска линија не сме прећи регулациону линију;

- Дозвољени коефицијенти су према табели Т.2.4.1.;

- Максимално дозвољени проценат искоришћености на парцели 70%;
- Максимална висина венца и апсолутна висина објекта су прописане у зависности од припадности одређеном блоку или уличном низу;
- За објекте породичног становања однос становања/пословања је до 85% становања и до 50% пословања;
- Пословне просторе планирати у приземљу, односно на прве две етаже;
- Објекти на угловима улица, поред дефинисане спратности, могу да имају карактеристичан угаони кровни елемент (кула и сл.) у делу таванског простора чија висина може бити за 10% већа од укупне висине објекта до слемена, третирано као обновљена архитектонска афирмација угла;
- Међусобна удаљеност слободностојећих објекта или објекта који су у прекинутом низу (нарочито објекта који су под одређеним степеном заштите) је најмање једна половина вишег објекта. Удаљеност се може смањити за четвртину ако објекти на наспрамним странама не садрже наспрамне отворе на просторијама. Ова удаљеност не може бити мања од 4,0 m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење;
- Није потребна сагласност суседа за изградњу објекта на бочној међи, сем у случају отварања прозорских и других отвора;
- Изменама и допунама плана омогућава се санација и одржавање објекта изграђених на задњој међи без могућности доградње и надградње чиме се условљава изградња објекта на дефинисаној грађевинској линији у систему ивичне-блоковске градње. Удаљење од задње међе новоизграђених објекта мора износити минимално половину висине објекта а за растојања мања од половине висине објекта потребна је сагласност суседа.
- Зелене површине чине мин. 20% слободне површине;
- Под кровном косином (не већом од 25 степени), у таванском делу (без надзетка) уколико задовољава стандарде изградње, могуће је простор дефинисати кроз изградњу апартмана и атељеа у функцији пословања, са осветљењем простора кровним прозорима (у равни кровне косине);
- Обавезна је изградња противпожарног зида за сваки објекат грађен на међи.
- Омогућава се архитектонско обликовање поткровне етаже употребом повучене редуковане етаже са применом равног крова.

2.5.1.1.1. Специфична правила изградње за породичне објекте дуж уличних низова према ул. Ђуке Динић и према Универзитетском тргу

Низови објекта према ул. Ђуке Динић и према Универзитетском тргу представљају вредну амбијенталну целину, чије, првенствено, урбанистичке карактеристике треба очувати.

- Укрупњавање парцела дозвољава се само у оним случајевима где се због облика парцеле не може на рационалан начин организовати унутрашњи простор за одговарајућу намену уз поштовање датих урбанистичких параметара за блок у коме се налазе и прописаних вредности хоризонталне и висинске регулације;
- Дефинише се намена претежно услужних делатности: пекара, кафетерија, посластичара и радњи са старим занатима-обућар, кујунџар, крзнар и сл. (карактеристичних за стари Ниш из турског периода);
- Процент пословања је повећан у овом делу на 50-100% у односу на становање;
- Максимална висина венца објекта је **11.0m**, одн. макс. апсолутна висина објекта износи **14.0m**. Ова висинска регулатива важи и за објекте **у средишњем делу блока Ц и**

северном делу блока Д (са северне стране прилаза из ул. Анете Андрејевић);

Пројектна документација за сваку интервенцију у оквиру амбијенталних целина или на објектима са претходном заштитом, подноси се надлежном Заводу за заштиту споменика културе на сагласност, и врши се под конкретним условима надлежног Завода.

Све објекте пројектовати тако да буду међусобно усклађени у јединствен, квалитетан амбијент са сродним архитектонским детаљима и материјалима. Архитектура објеката треба да се ослања на традиционалне вредности, урбанистички већ обликовану физичку структуру, примерену савременим условима грађења и карактеристикама поднебља.

2.5.1.1.2. Специфична правила изградње за породичне објекте према згради Универзитета (југозападни део блока Б, јужни део блокова Ц и Ц1, северни и источни део блока Ф)

Специфична правила изградње за ове породичне објекте одређена су према чињеници о непосредној близини зграде Универзитета, која представља непокретно културно добро. Да би и даље представљала просторну и висинску доминанту, утврђена је максимална висина венца/апсолутна висина околних објеката према наспрамним реперним објектима под заштитом у Добричкој улици.

- Максимална дозвољена висина венца објеката је **9.5m**, одн. макс. апсолутна висина објеката износи **12.0m**;

- Процент пословања износи од 30-100% у односу на становање;

- Поред становања, дефинише се намена претежно услужних и културно-образовних делатности: ресторана, кафетерија, посластичара, изложбених простора, галерија, књижара и сл.

Пројектна документација за сваку интервенцију на наведеним објектима, подноси се надлежном Заводу за заштиту споменика културе на сагласност, и врши се под конкретним условима надлежног Завода.

2.5.1.2. Генерална правила изградње предвиђене намене градског центра са вишепородичним и породичним становањем, густине 250 до 450 ст/ха у систему блоковске - ивичне изградње

Поред услова из "Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини...", предвиђа се изградња објеката **вишепородичног и породичног становања (објекти у ивичној изградњи блока Е, јужном и западном делу блока Ф, јужном и источном делу блока Д и северном и источном делу блока Е1)**, уз поштовање следећих правила:

- Објекат поставити на датој грађевинској линији приказаној у графичким прилозима елабората. Постојећи објекти са постојећим спратностима по ободима блокова се налазе на грађевинској линији која се поклапа са регулационом линијом, што треба поштовати и код новопланираних, уз услов да подземна грађевинска линија не пређе регулациону линију. Објекти под одређеним режимом заштите морају да имају акцентоване архитектонске елементе дефинисане у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе;

- Максимална **висина венца** објеката је **12.5m**, одн. макс. **апсолутна висина** објеката износи **15.0m** (изузев уличног низа према Булевару 12. фебруар);

- Дозвољени степени изграђености према табели Т.2.4.1.;

- Дозвољени степени искоришћености земљишта на парцели мах. 70%;

- За објекте вишепородичног становања однос становања и пословања је до 85% становања и до 100% пословања. У оквирима намене до 100% пословања могућа је изградња услужних и пословних садржаја уз задовољење датих урбанистичких услова;

- Пословне просторе планирати у приземљу, односно на прве две етаже;

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

- Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен колски прилаз. Најмања

ширина колског прилаза је 3.5m за парцеле вишепородичног становања;

- На грађевинској парцели поред постојећег или новопланираног објекта вишепородичног становања, могућа је градња вишеетажног гаражног простора у оквиру или ван објекта, уз задовољење урбанистичких параметара, уколико не угрожава функцију и естетику околног простора и објекте на суседним парцелама;

- Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница или објеката који се граде у прекинутом низу је најмање једна половина вишег објекта. Удаљеност се може смањити за четвртину ако објекти на наспрамним странама не садрже наспрамне отворе на просторијама. Ова удаљеност не може бити мања од 4,0 м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење;

- Није потребна сагласност бочних суседа за изградњу објекта на међи, сем у случају отварања прозорских и других отвора;

- Зелене површине чине мин. 20% слободне површине;

- Под кровном косином (не већом од 25 степени), у таванском делу (без назидка) уколико задовољава стандарде изградње, могуће је простор дефинисати кроз изградњу апартмана и атељеа у функцији пословања, са осветљењем простора кровним прозорима (у равни кровне косине);

- Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле ; за сваки стан планирати мин. једно паркинг место и једно паркинг место на 70 m² корисне површине пословног простора с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама;

- Обавезна је изградња противпожарног зида за сваки објекат грађен на међи.

Пројектна документација за сваку интервенцију на објектима под заштитом, подноси се надлежном Заводу за заштиту споменика културе на сагласност, и врши се под конкретним условима надлежног Завода.

2.5.1.2.1. Специфична правила изградње за низ објеката према Булевару 12. фебруар

Специфичност овог уличног низа огледа се, поред одређених амбијенталних вредности, у максималној дозвољеној спратности (П+4), која је дата према наспрамном планираном низу објеката на Булевару 12. фебруар.

- Објекти у оквиру ове амбијенталне целине се могу преобликовати, а аутентични делови се могу слободније интерпретирати у оквиру нове целине тако да се новим решењем очувају њихове амбијенталне вредности;

- Доминантна намена овог уличног низа је пословање: бирои, канцеларије, представништа, банке, конзулати, и слично. Дестимулисати породичну стамбену градњу а фаворизовати пословање. У том смислу дефинишу се услови градње минималне спратности П+2 (макс. П+4) и повећање обавезе минималног процента пословног простора на прве две етажне (приземну и спратну);

- Максимална висина венца је 16m, а максимална апсолутна висина објеката 18.5m;

- Процент пословања у односу на становање креће се процентуално од 30 до 100%;

- Прилаз возила до грађевинских парцела у југозападном делу блока Е1 планирати из улице Јелене Димитријевић.

Пројектна документација за сваку интервенцију на објектима овог уличног низа, подноси се надлежном Заводу за заштиту споменика културе на сагласност, и врши се под конкретним условима надлежног Завода.

2.6. Укида се важење овог поглавља и важе услови из Измена и допуна плана.

2.9. Постојећи став у овој тачки замењује се:

„Непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину за парцелу за вишепородично становање може износити 3.5m.“

2.10. Укида се важење првог става овог поглавља и замењује:

„Стационарни саобраћај на простору који није површина јавне намене се решава у оквиру парцеле за сопствене потребе корисника. На предметном подручју потребно је

обезбедити једно паркинг место:

- на 5-10 седишта планиране намене или 70m² корисног простора за објекте **културе и образовања**;
- на 10 кревета за **хотеле** одн. 70m² корисног простора за **хотеле и остале пословне просторе**;
- на 6-12 места за седење за **угоститељске објекте**;
- на 70m² продајног простора за **трговине**;
- на 70m² корисног простора за објекте **управе, администрације и здравства.**

2.12. У првом ставу овог поглавља реч „обавезна је“ мења се речима „препоручује се“.

2.13.1. Укида се важење четвртог става и замењује:

„Истицање реклама, натписа и информативних текстова на објектима са споменичким својствима могу се истицати само уз сагласност и начин прописан од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш.

2.14. После првог става у овој тачки додају се два става који гласе:

- На јужној страни блокова Е1, Е и Ф према кеју Мике Палигорића допуштају се еркери до 1,2м на 30% укупне површине.
 - Омогућава се архитектонско обликовање поткровне етаже употребом повучене редуковане етаже са применом равног крова.
- Остали параметри дати Планом детаљне регулације за предметно подручје остају исти.**

3. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

Изградња /реконструкција инфраструктурних мрежа

3.1. Електроенергетска мрежа

Изградња трафостаница 10/0,4 kV	ком	3	x	30.000€	=	90.000€
Полагање кабловских водова 10 kV	км	0,5	x	35.000€	=	17,500€
Изградња мреже 0,4 kV	км	1	x	20.000€	=	20.000€
УКУПНО						97.500€

3.2. Телефонска мрежа

Изградња приступне (претплатничке) мреже	сса					10.000€
УКУПНО						10.000€

3.3. Гасификациона мрежа

Изградња дистрибутивног (ПЕ) гасовода	м	1800	x	35€	=	63.000€
УКУПНО						63.000€

3.4. Водоводна мрежа

Реконструкција водоводне мреже за санитарну и противпожарну воду (Ø150мм)	м	500	x	60€	=	30.000€
УКУПНО						30.000 €

3.5. Уређење простора са наменом културе и образовања

	Површина	x	цена		€
--	----------	---	------	--	---

	(m ²)		(€/m ²)		
	150	x	50	=	7.500€

УКУПНО 208.000 €
односно **208.000 x107.5=27.197.500,00 дин.**

НАПОМЕНА: Цена је прерачуната у динарску противвредност по средњем курсу динара од 107.5динара=1€ (дана 29. 10.2010. године).

4. ГРАФИЧКИ ДЕО ИЗМЕНА И ДОПУНА

Измене и допуне плана приказане су у графичким приказима:

1. Намена површина 1:1000
2. Површине јавне и остале намене..... 1:1000
3. Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и аналитичко-геодетским елементима 1:1000
4. Амбијенталне целине и објекти под заштитом 1:1000
5. План инфраструктурних мрежа - водовод и канализација 1:1000
6. План инфраструктурних мрежа
- електроенергетска, телефонска и гасоводна мрежа 1:1000

5. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документација Измена и допуна плана садржи:

1. Иницијативу Управе за планирање и изградњу за израду планске документације
2. Одлуку о изради измена и допуна плана детаљне регулације комплекса „Тврђава“ у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 57/2009) са програмом за израду
3. Услове и мишљења надлежних институција
4. Податке о обављеном јавном увиду, стручној расправи
5. Став обрађивача по примедбама на Измене и допуне плана
6. Извештај Комисије о обављеном јавном увиду
7. Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину.

Графички део документације садржи:

- Д1. Извод из ПДР комплекса „Тврђава“ у Нишу 1:2500
- Д2. Извод из дела плана детаљне регулације 1:1000
- Д3. Катастарско-геодетска подлога са границом захвата 1:1000
- Д4. Анализа постојећег стања 1:1000
- Д5. Извод из ГП-а Ниша 1995-010..1:10000

6. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Доношењем ових Измена и допуна плана престаје да важи ПДР комплекса „Тврђава“ у Нишу за део који је предмет Измена и допуна.

Измене и допуне Плана детаљне регулације комплекса „Тврђава“ у Нишу

("Службени лист Града Ниша", бр. 49/03) се израђује у шест примерака у аналогном и дигиталном облику који се налазе: у Управи за планирање и изградњу, Архиву Скупштине Града Ниша, ЈП Дирекцији за изградњу Града, ЈП Заводу за урбанизам Ниш, Министарству животне средине и просторног планирања и Републичком геодетском заводу. Достављање планова је обавеза Управе за планирање и изградњу.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Ниша“, а објављује се и у електронском облику и доступан је путем интернета.

Број: 06-387/2011-13-02
У Нишу, 6. јул 2011. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник
Проф. др Миле Илић, с.р.