



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА

ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ



**ЧЕТВРТЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА
ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ
ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА - ПРВА ФАЗА**

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Ниш, 2021. година



ГРАД НИШ
СКУПШТИНА ГРАДА

**ЧЕТВРТЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НИШКА
БАЊА - ПРВА ФАЗА**

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА
ГРАД НИШ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Руководилац израде плана,

В.Д. ДИРЕКТОРА,

Мирјана Ивановић, дипл.инж.арх.
лиценца број 200124910

мр Мирољуб Станковић, дипл.инж.арх.

Ниш, 2021. година

НА ИЗРАДИ ЧЕТВРТИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГО НИШКА БАЊА - ПРВА ФАЗА – ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД, УЧЕСТВОВАЛИ СУ:

НАРУЧИЛАЦ:	ГРАД НИШ
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО
ОБРАЂИВАЧ:	ЛП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ
СТРУЧНИ ТИМ:	
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Мирјана Ивановић, дипл.инж.арх.
Саобраћај:	Слободан Мицић, дипл.инж.грађ.
Гасификација и топлификација:	Милан Милосављевић, дипл.инж.маш.
Електроенергетика и телекомуникације:	Марија Јанковић, дипл.инж.ел.
Водоводна и канализациона мрежа:	Весна Стојановић, дипл.инж.грађ.
Заштита животне средине:	Милијана Петковић Костић, дип.инж.пејз.арх.
Геодезија и аналитика:	Зорица Голубовић, инж.геод.
Техничка подршка:	Марко Томовић Синиша Станковић
Консултант и стручна контрола:	Тамара Јовановић, дипл.инж.арх.

В.Д. Д И Р Е К Т О Р А,

мр Миролjub Станковић, дипл.инж.арх.

С а д р ж а ј

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ	1
-----------------------	---

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	
1.1.1. Правни основ	2
1.1.2. Плански основ	2
1.2. ПРЕЛИМИНАРАН ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА	2
1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА	
1.3.1. Извод из Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025	3
1.4. РЕЛЕВАНТНИ ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТИ.....	3

2. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

2.1. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	4
2.1.1. Обухват грађевинског подручја	4
2.1.2. Опис постојећег стањ	4
2.1.2.1. Грађевинско подручје са наменом површина.....	4
2.1.2.2. Објекти и површине јавне намене	4
2.2. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА.....	5

3. ОСНОВНА КОНЦЕПИЦИЈА РАЗВОЈА И ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	5
3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА	6
3.2.1. Површине јавне намене	6
3.2.2. Остале намене.....	7
3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТРА	7
3.3.1. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре	9
3.4. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ.....	10
3.5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	10

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

1.Извод из ГУП-а Ниша 2010-2025. ("Сл.лист Града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18).....	1: 10 000
2.Извод из Плана генералне регулације подручја ГО Нишка Бања-прва фаза ("Сл.лист Града Ниша", бр. 102/12, 136/16, 2/20).....	1: 5 000
3.Граница плана са планираном претежном наменом површина.	1: 2 500

ЧЕТВРТЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА-ПРВА ФАЗА

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Четврте измене и допуне Плана генералне регулације подручја Градске општине Нишка Бања - прва фаза (у даљем тексту: План) раде се на основу иницијативе Главног урбанисте Града Ниша број: 6-167/2021-06 од 20.05.2021.године и Одлуке о изради Четвртих измена и допуна Плана генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања-прва фаза ("Службени лист Града Ниша", бр. 85/21), у даљем тексту: Одлука о изради Плана.

Плански основ за израду Плана представља Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025 ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/2011, 136/2016 и 26/2018).

Планско подручје сагледано је и кроз План генералне регулације подручја Градске општине Нишка Бања - прва фаза ("Сл.лист Града Ниша, бр.102/12, 136/16 и 3/20).

Циљ израде Плана је стварање планског основа за изградњу комплекса ботаничке баште, као и сагледавање и дефинисање правила грађења и уређења у непосредној околини.

План представља основ за издавање информације о локацији и локацијских услова.

Рани јавни увид, као прва фаза у изради планског документа, ради се на основу члана 45а. Закона о планирању и изградњи и садржи Текстуални део и Графички део, са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима за развој обухвата, као и очекиваним ефектима планирања у погледу унапређења начина коришћења простора.

На основу претходно сагледаних и утврђених критеријума, на основу решења и критеријума Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/2011, 136/2016 и 26/2018), као важећег плана вишег реда и Одлуке о неприступању изради стратешке процене утицаја Четвртих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Нишка Бања - прва фаза на животну средину, број 353-689/2021-06 од 25.05.2021. године, не приступа се изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину и иста је саставни део Одлуке о изради Плана.

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ

Правни основ за израду Плана представља:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), у даљем тексту: Закон,
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/19), у даљем тексту: Правилник,
- Правилник о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 105/20),
- Одлука о изради Четвртих измена и допуна Плана генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања-прва фаза ("Службени лист Града Ниша", бр. 85/21).

1.1.2. Плански основ

Плански основ за израду Плана представља:

- Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025 ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/11, 136/16 и 26/18), у даљем тексту: ГУП Ниша.

Планско подручје сагледано је и кроз План генералне регулације подручја Градске општине Нишка Бања - прва фаза ("Сл.лист Града Ниша", бр.102/12, 136/16 и 3/20).

1.2. ПРЕЛИМИНАРАН ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Подручје Плана се налази северно од централног парка Нишке Бање у потезу између Просветне улице са јужне и Железничке улице са северне стране.

Све катастарске парцеле у обухвату Плана налазе се у Катастарској општини Нишка Бања.

План се ради на ажурираним дигиталним катастарским и ортофото подлогама.

Прелиминарном границом Плана обухваћено је подручје од око 36,20ха.

Корекције границе Плана могуће су и очекиване у фази израде Нацрта плана и биће условљене коначним планским решењима.

Прелиминарна граница Плана и граница планираног грађевинског подручја дате су на графичком прилогу 3. Граница плана са планираном претежном наменом површина, P1:2500.

1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

1.3.1. Извод из Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025

Полазне планске основе су садржане у ГУП-у Ниша. Подручје Плана је саставни део грађевинског подручја Градске општине Нишка Бања.

ГУП Ниша, као плански документ вишег реда, сагледава потенцијале града, правце развоја јавних служби, саобраћаја, инфраструктуре, пословних и привредних зона, становања и туризма, уз дефинисање мера заштите простора и животне средине и утврђивање концепције развоја, уређења простора и грађења на планском подручју, као и критеријуме, смернице, урбанистичке нормативе и решења за изградњу, реконструкцију и заштиту простора за плански хоризонт до 2025. године. ГУП Ниша спроводи се кроз израду и примену "Планских докумената" - планова генералне регулације, уз дефинисане "границе обухвата планова генералне регулације за цело грађевинско подручје", по деловима насеља. Конкретним сагледавањем и разрадом простора плановима генералне регулације даје се могућност да се доминантне градске целине и правци сагледају флексибилније од услова датих планом.

У области формирања и уређења зелених и слободних површина концепт развоја је стварање зона уређених, неизграђених површина за боравак у природи, рекреацију становништва, заштиту стамбених и јавних функција од транзитних саобраћајница, комуналних постројења и производних зона.

Циљеви, правци и потенцијали привредног развоја стављају акценат на стварање повољног пословног амбијента за инвестирање, развој предузетништва, повећање запослености и јачање конкурентности нишке привреде, а на простору Нишке Бање кроз планирање:

- комплекса угоститељства и туризма заснованог на искоришћењу географског положаја, природних и културних вредности, а са циљем планирања смештајних капацитета за потребе функционисања пословања, промоцију развоја спортско-рекреативног, пословног, транзитног туризма, као и традиционалног и модерног угоститељства, уз обезбеђење пропратне супра и инфраструктуре.

1.4. РЕЛЕВАНТНИ ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТИ

Плански обухват сагледан је урбанистичким планом израђеним за овај део подручја Градске општине Нишка Бања, Планом генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања - прва фаза ("Сл.лист Града Ниша", бр. 102/12, 136/16 и 3/20), чије су одреднице релевантне за израду овог Плана. У делу у ком се подручје Плана преклапа са подручјем наведеног плана, решења која ће бити понуђена и усвојена овим Планом ставиће ван снаге решења из наведеног планског документа.

Извод из Плана генералне регулације подручја Градске општине Нишка Бања - прва фаза

Полазне планске основе су садржане у Плану генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања - прва фаза. Подручје Плана је саставни део грађевинског подручја градске општине Нишка Бања.

Предложена намена простора треба да поштује катастарско стање, обезбеђујући боље функционисање постојећих структура, експлоатацију простора према природно-еколошком вредновању и рационалну изградњу планираних капацитета и садржаја са урбанистичког аспекта.

По свом положају, типолошким карактеристикама, међусобним односима, урбанистичким, културолошким, историјским и амбијенталним вредностима, простор дефинисан границом ППР-а подељена је на девет просторних целина (А-З). У оквиру тако одређених урбанистичких целина протежу се урбанистичке зоне, дефинисане према планским карактеристикама. Подручје Плана припада Урбанистичкој целини „В“.

Према одредницама овог релевантног планског документа, за сагледано подручје наводи се следеће:

- захваљујући свом географском положају, насеље Нишка Бања, егзистира као простор на коме транзитирају значајни друмски и железнички праваци,
- овим Планом треба створити просторне претпоставке за одрживо активирање локалних ресурса (термоминералних вода и чистог ваздуха), уз дефинисање јавних и осталих функција,
- планом су дефинисане зоне за које је због специфичности обухвата неопходна детљнија разрада, односно простори за које је пожељно расписивања јавних архитектонских или урбанистичких конкурса.

2. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

2.1. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

План се израђује за део подручја у обухвату Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/11, 136/16 и 26/18), које се налази у оквиру ГО Нишка Бања.

2.1.1. Обухват грађевинског подручја

Земљиште обухваћено планом је одређено као грађевинско земљиште према ГУП-у Ниша.

2.1.2. Опис постојећег стања

2.1.2.1. Грађевинско подручје са наменом површина

Планом се разрађује подручје од око 36,20ха. Подручје Плана се налази северно од централног парка Нишке Бање.

Обухват Плана чине следеће планиране намене: зелене површине; угоститељство и туризам; спортски терен, стадион, хала; становање умерених и средњих густина у градском подручју у потезу између Просветне улице са јужне и Железничке улице са северне стране.

Све катастарске парцеле у обухвату Плана налазе се у Катастарској општини Нишка Бања. Обухват Плана чини грађевинско земљиште у грађевинском подручју. Грађевинско земљиште чини изграђено и неизграђено земљиште, предвиђено за развој насеља.

На планском подручју постоје следеће намене површина: становање заступљено као претежно породично становање – у ободном делу планског обухвата; постојећи фудбалски стадион који није у функцији; неизграђено земљиште које се углавном користи као пољопривредно. Кроз обухват Плана протичу Кованлучки поток и поток Сува Бања.

2.1.2.2. Објекти и површине јавне намене

У постојеће површине јавне намене спадају све саобраћајнице, водотокови и фудбалски стадион.

Коридори и регулација саобраћајница

Подручје се саобраћајно ослања на приступне улице: Просветну улицу и Железничку улицу (државни пут Пб реда бр. 427) и њихове припадајуће прилазе.

Нацртом Плана биће дефинисани прилази до појединачних парцела унутар планског обухвата и садржај попречних профила, у складу са планираном наменом површина.

Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

У захвату Плана постоје објекти комуналне, енергетске и телекомуникационе инфраструктуре који делимично задовољавају потребе корисника.

2.2. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

Изградња објеката у оквиру планираних намена ће бити подређена условима надлежних органа, организација, имаоца јавних овлашћења и других институција.

Негативне утицаје главних саобраћајних праваца и инфраструктурних мрежа и објеката потребно је неутралисати или свести на најмању могућу меру.

3. ОСНОВНА КОНЦЕПИЦИЈА РАЗВОЈА И ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Планом се на обухваћеном простору одређују и разграничавају јавне површине, одређује намена и начин коришћења земљишта.

Планским мерама, у оквиру намена и коришћења простора, одређене су активности, чији је циљ изградња ботаничке баште.

Изградњом ботаничке баште биће задовољена функција која је пре свега образовна и научна. Као јединствена амбијентална средина града, ботаничка башта ће бити и дестинација која ће привлачити велики број посетилаца.

Ботаничка башта треба да омогући:

- да се на малом простору обједини флора наше земље и целог света и постане "зелена оаза" града, погодна за очување природног богатства и разноврсности живог света, што ће повољно утицати на побољшање квалитета животне средине и здравља становништва;
- да постане институција и наставна јединица Универзитета у Нишу, научна и културна баштина, научни центар ботаничких дисциплина, што је значајно за студенте, њихово образовање, али и за све грађане;
- да се дружећи и радећи у радионицама у објектима и на терену баште, бројне генерације упознају са лековитим биљкама и њиховом применом у здравствене сврхе;
- уживање у природи, одмор и релаксацију како за грађане тако и за посетиоце града, укључивањем у туристичку понуду града.

3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Решења у погледу концепције, претежне намене простора и коришћења земљишта базирају се на решењима из ГУП Ниша и Плана генералне регулације, на основу којих ће, у складу са дефинисаном претежном наменом простора, моћи на рационалнији начин плански уредити предметни комплекси у обухвату Плана.

Оријентационо планирано грађевинско подручје

Прелиминарни обухват Плана је дефинисан као грађевинско подручје. У обухвату планираног грађевинског подручја планирају се следеће намене:

1. Саобраћајнице и терминали
 - саобраћајнице
2. Спорт и физичка култура
 - спортски терен, стадион, хала
3. Зелене површине
 - ботаничка башта
4. Становање
 - становање умерених густина у градском подручју
 - становање средњих густина у градском подручју
5. Угоститељство и туризам
 - угоститељство и туризам
 - туристичко-здравствено-рекреативно-пословна намена

Јужни део обухвата Плана налази се у оквиру новог градског центра, који се формира у Нишкој Бањи као специфичном бањском насељу.

3.2.1. Површине јавне намене

Саобраћајнице и терминали

Планом ће бити дефинисана регулација јавних саобраћајних површина које су потребне за обезбеђивање приступа до грађевинских парцела/ комплекса, уз омогућавање ефикасног и безбедног одвијања саобраћаја, и спровођења адекватне имовинске припреме.

У оквиру саобраћајних површина биће планирана јавна инфраструктура, за адекватно енергетско и комунално опремање планираних намена.

Спорт и физичка култура

Површине намањене спорту и физичкој култури су: спортски терени, стадиони и хале; а планирају се у мери у којој ће пружити повољне услове за бављење становништва спортом и рекреацијом, као и организацију спортских такмичења.

Зелене површине

Уређење зелене површине – ботаничке баште, треба да обједини специфичности локације у препознатљив мултифункционални комплекс.

3.2.2. Остале намене

Становање

Ова намена је заступљена у ободном делу обухвата и чине је: становање умерених густина у градском подручју и становање средњих густина у градском подручју.

Угоститељство и туризам

Ову намену чине: угоститељство и туризам и туристичко-здравствено-рекреативно-пословна намена, а налазе се уз планиране јавне намене.

3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Предлог основних урбанистичких параметара дат је за планиране претежне намене површина, а базира се на правилима уређења и грађења ГУП-а Ниша ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/11, 136/16 и 26/18) и Плана генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања - прва фаза ("Сл.лист Града Ниша", бр.102/12, 136/16 и 3/20), као релевантног планског документа.

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ:

Саобраћајне површине

- Доминантна намена: коридори, површине и објекти у функцији друмског саобраћаја: јавни пут (са заштитним појасом), аутобуске станице, саобраћајни терминали, отворени паркинг простори, гараже, станице за снабдевање горивом.

СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА:

Спортски терен, стадион, хала

- Доминантна намена: спорт и рекреација;
- Допунска намена: трговина, угоститељство, здравство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге;
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 60%;
- Највећа дозвољена висина објекта: 25m;
- Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 10 гледалаца и 1 паркинг место за аутобусе на 100 гледалаца.

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:

Ботаничка башта

- Доминантна намена: зелене површине специјалне намене - ботаничка башта и стакленик (основни правац делатности је проучавање биологије биљака, разрада методе гајења и заштите; заштита уникатног геофонда аутохтоне флоре, нарочито оне којој прети исчезавање; очување генофонда културних биљака и проширење њиховог асортимана путем аклиматизације и селекције; приказ природног богатства и лепоте биљног света, еколошко васпитни рад са ђацима, студентима и др.);

- Допунска намена: расадник; арборетум; објекти за образовање и културу; комерцијално-услугне делатности, у функцији основне намене; саобраћајна и техничка инфраструктура, која је искључиво у функцији снабдевања и опремања подручја;
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 10%;, (стакленик, сеница, зимска башта, топла веза - не улазе у обрачун урбанистичких параметара);
- Највећа дозвољена висина објекта: 18m, (ограничење висине не односи се на специфичне објекте неопходне за обављање основне намене у комплексу);
- Паркирање и гаражирање: једно паркинг место на 70m² корисне површине простора., (потребно је предвидети додатна паркинг места за аутобусе).

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

СТАНОВАЊЕ:

Становање умерених густина у градском подручју

- Доминантна намена: становање, пословање, социјално становање ;
- Допунска намена: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство и туризам, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура, социјалне установе;
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 50%, (до 80% за социјално становање);
- Највећа дозвољена висина објекта: 14m;
- Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70m² корисне површине пословног простора, (за социјално становање 1 паркинг место на 2 стана).

Становање средњих густина у градском подручју

- Доминантна намена: становање, пословање, социјално становање ;
- Допунска намена: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство и туризам, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура, социјалне установе;
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 60%, (до 70% за социјално становање);
- Највећа дозвољена висина објекта: 20m;
- Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70m² корисне површине пословног простора, (за социјално становање 1 паркинг место на 2 стана).

УГОСТИТЕЉСТВО И ТУРИЗАМ

Угоститељство и туризам

Туристичко-здравствено-рекреативно-пословна зона

- Доминантна намена: туризам, угоститељство, здравство, рекреација, пословање;
- Допунска намена: пословање, комерцијалне услуге, занатске услуге, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе, трговина, култура, спорт и рекреација, становање у функцији делатности објекта;
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 70%;
- Највећа дозвољена висина објекта: 20m;
- Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле - број паркинг места: за објекте угоститељства и туризма - једно паркинг место на 10 кревета и једно паркинг место на 4 до 12 места за седење; за објекте у функцији спорта и рекреације - 1 паркинг место на 40 гледалаца; за објекте у функцији пословања - 1 паркинг место на 70m² корисне површине простора.

3.3.1. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре

У оквиру регулационог појаса саобраћајница биће планирани капацитети енергетске и комуналне инфраструктуре. За детаљну разраду планских решења потребно је да носилац израде планског документа у току раног јавног увида достави захтеве за издавање услова надлежним органима, посебним организацијама, имаоцима јавних овлашћења и другим институцијама, који у складу са Законом и посебним прописима утврђују услове за планирање и уређење простора, који ће омогућити потребне податке за даљу израду Плана.

3.4. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Табела 1: Процењена бруто развијена грађевинска површина

Претежна намена површина	Површине предвиђене за изградњу (ha)	Максимални индекс заузетости парцеле (%)	Максимална висина објекта (m)	Бруто развијена грађевинска површина (ha)
<u>СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА</u> ▪ Спортски терен, стадион, хала	4,65	60	25	9,76
<u>ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ</u> ▪ Ботаничка башта	10,08	10	18	3,02
<u>СТАНОВАЊЕ:</u> ▪ Становање умерених густина у градском подручју ▪ Становање средњих густина у градском подручју	4,29 0,82	50 60	14 20	6,86 2,62
<u>УГОСТИТЕЉСТВО И ТУРИЗАМ</u> ▪ Угоститељство и туризам ▪ Туристичко-здравствено-рекреативно-пословна зона	5,79 7,02	70 70	20 20	12,16 14,74
			Укупно:	49,16

У фази израде нацрта Плана прецизно ће се одредити биланси планираних површина, урбанистички параметри као и планирани капацитети изградње.

3.5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Планским решењима биће утврђен начин коришћења, уређења и заштита простора у функцији спровођења смерница и циљева развоја утврђених плановима вишег реда и релевантне планске документације.

Планска решења омогућиће реализацију нове намене у оквиру зелених површина - ботаничка башта, на специфичном простору подручја Нишке Бање, важне за научни и туристички развој града Ниша. Ботаничка башта ће се издвајати као једна од важнијих амбијенталних, еколошких и туристичких целина.