ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
за грађевинско подручје уз инфраструктурни коридор и реку Нишаву на потесу СИЋЕВАЧКЕ КЛИСУРЕ

- рани јавни увид -

Ниш, 2015. године

ГРАД НИШ

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
за грађевинско подручје уз инфраструктурни коридор и реку Нишаву на потесу СИЋЕВАЧКЕ КЛИСУРЕ

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА:
ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА НИША

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:
УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ГРАДА НИША

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА ,

Мр Милена Станојевић, дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР:

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

Ниш, 2015. година

На изради фазе раног јавног увида ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ за грађевинско подручје уз инфраструктурни коридор и реку Нишаву на потесу СИЋЕВАЧКЕ КЛИСУРЕ, учествовали су:

НАРУЧИЛАЦ:	ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА НИША
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ГРАДА НИША
ОБРАЂИВАЧ:	ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

СТРУЧНИ ТИМ:

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	**Мр Милена Станојевић, дипл.инж.арх. лиц. бр. 200123210**
Полазне основе, урбанизам:	Мр Милена Станојевић, дипл.инж.арх. лиц. бр. 200123210 Срђан Павловић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200148514
Саобраћај:	Слободан Мицић, дипл.инж.грађ. 202097107 Милан Глишић, дипл.инж.грађ. Вања Богдановић, грађ. техн.
Енергетска, телекомуникациона и водопривредна инфраструктура:	Ивица Димитријевић, дипл.инж.грађ. лиц. бр. 203127911 Милан Милосављевић, дипл.инж.грађ. лиц. бр. 203120410 Весна Стојановић, дипл.инж.грађ. лиценца бр. 203086305 Душан Радивојевић, дипл.инж.грађ. лиценца бр. 203113009 Марко Марсенић, дипл.инж.грађ.
Заштита животне средине:	Мирослав Вучковић, маст.простор.планер
Геодезија:	Зорица Голубовић, инж.геод. Ивана Стаменковић, геометар Ненад Петковић, геометар
Правна регулатива:	Стратимир Младеновић, дипл. прав.
Техничка подршка:	Зоран Павловић,ел.тех. Марко Томовић, мат. гимн. Верица Спасић, грађ.тех. Јасмина Рашић, грађ.тех. Синиша Станковић, фиг.
СТРУЧНА КОНТРОЛА:	Бранимир Ћирић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200080104

Д и р е к т о р,

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

С А Д Р Ж А Ј

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Полазне основе.....

1.1. Опис граница плана.....

1.2. Основ за израду плана.....

1.2.1. Правни основ за израду плана.....

1.2.2. Плански основ за израду плана.....

2. Извод из планских докумената вишег реда и других развојних докумената .....

2.1. Просторни план административног подручја града Ниша 2021.....

2.2. Просторни план подручја инфраструктурног коридора Ниш-граница Бугарске..10

2.3 Просторни план подручја са посебном наменом „Сићевачка клисура“.....12

3. Списак институција од којих су потраживани подаци од значаја за израду Плана…13

4. Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења.....14

4.1. Објекти и површине јавне намене 14

4.2. Врста изградње 14

4.3. Мреже јавне комуналне инфраструктуре 15

4.3.1. Трасе, коридори и регулација саобраћајница 1

4.3.2. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре 1

4.4. Евидентирани и заштићени објекти и амбијенталне целине 1

4.5. Природна добра 16

4.6. Јавно и друго зеленило 17

4.7. Основна ограничења 17

5. Општи циљеви израде Плана.....1

6. Основна концептуална планска развојна решења.....1

6.1. Планирана претежна намена површина 1

6.1. 1. Оријентационо планирано грађевинско поидручје.....18

6.1.2. Површине јавне намене.....18

6.1.3. Површине за саобраћај.....18

6.2. Предлог основних урбанистичких параметара 1

6.3. Предлог планиране бруто развијене грађевинске површине 21

7. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора.....21

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

Карта 1: Извод из Просторног плана административног подручја Града Ниша (Намена простора) .....Р 1:10.000

Карта 2: Извод из Просторног плана административног подручја Града Ниша (Туризам и заштита простора) .....Р 1:10.000

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
за грађевинско подручје уз инфраструктурни коридор и реку Нишаву на потесу СИЋЕВАЧКЕ КЛИСУРЕ

– РАНИ ЈАВНИ УВИД –

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Полазне основе

План детаљне регулације за грађевинско подручје уз инфраструктурни коридор и реку Нишаву на потесу Сићевачке клисуре (у даљем тексту План), ради се на основу Одлуке о изради детаљне регулације за грађевинско подручје уз инфраструктурни коридор и реку Нишаву на потесу Сићевачке клисуре ("Службени лист Града Ниша", бр. 53/15), донете од стране Скупштине града Ниша на седници од 24.06.2015. године и члана 27, 28 и 32. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 64/15).

Предмет равног јавног увида су основна концептуална планска развојна решења, која се не односе на услове, могућности и ограничења грађења на појединачним катастарским или грађевинским парцелама.

За потребе израде матерјала за рани јавни увид прикупљени су подаци о постојећој планској документацији, начину коришћења простора, стању и капацитетима инфраструктуре, власничкој структури земљишта, а извршена је и валоризација потреба и могућности уређења, коришћења и заштите простора, уз ослањање на податке из доступних студија и анализа.

1.1. Опис граница Плана

Планом се разрађује подручје прелиминарне површине 340ha (према Одлуци о изради) које припада Општини Нишка Бања и обухвата делове насеља Сићево и Островица уз инфраструктурни коридор и реку Нишаву. Предметно подручје се просторно пружа дуж инфраструктурног коридора у Сићевачкој клисури од насеља Просек до источне границе административног подручја града Ниша. Инфраструктурни коридор је одређен Државним путем 1. б реда бр. 43, магистралном пругом бр. 5 Ниш-Димитровград (Е-70), реком Нишавом и др. линијским инфраструктурним системима и објектима.

1.2. Основ за израду плана

1.2.1. Правни основ за израду Плана

Правни основ израде Плана садржан је у одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 64/15) и другим законима и подзаконским актима који регулишу предметну област.

1.2.2. Плански основ за израду Плана

Плански основ израде Плана представља Просторни план административног подручја града Ниша 2021 ("Службени лист града Ниша" број 45/2011). Као обавезујућа у спровођењу Просторног плана утврђују се и планска решења дефинисана Просторним планом подручја инфраструктурног коридора Ниш – граница Бугарске ("Службени гласник РС" број 83/2003, 41/2006 і 86/2009) и Просторним планом подручја посебне намене „Сићевачка клисура“ („Службени лист града Ниша“, бр. 16/1995).

2. Извод из планских докумената вишег реда и других развојних докумената

2.1. Просторни план административног подручја града Ниша 2021

Према Просторном плану административног подручја града Ниша 2021 ("Службени лист града Ниша", број 45/2011), у даљем тексту **Просторни план,** функција повезивања планског подручја са окружењем у целини, остварiће се првенствено преко функције инфраструктурног коридора. Одрживост интерних функционалних веза планског подручја и екстерних са окружењем допринеће оживљавању укупног планског подручја.

Валоризација *развојног капацитета* руралног окружења, у околини Ниша као урбаног центра, као носиоце развоја у систему насеља препознаје и насеља у делу око Сићевачке клисуре (Манастир, Сићево).

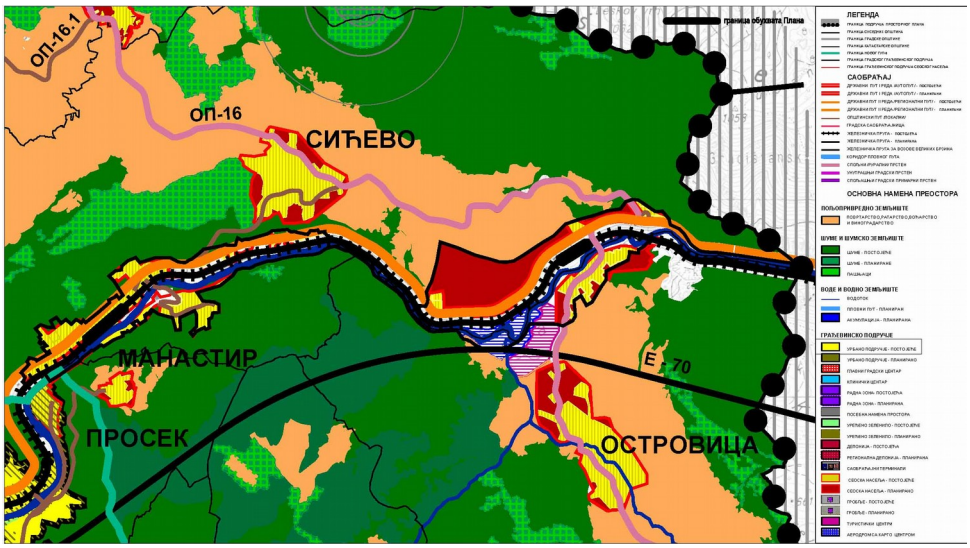
Просторним планом се утврђују:

- простори за проширење грађевинских подручја руралних насеља,
- начин саобраћајног повезивања руралних насеља међусобно и са центрима гравитације,
- м……ере заштите, унапређења и коришћења природних ресурса и добара, и културних добара на руралном подручју.

Потенцијале за носиоце функционалних односа имају насеља са делимично развијеном социјалном, привредном или управном структуром, и насеља са развијеним посебним функцијама (туризам, здравство, пољопривреда) као што је Нишка Бања.

Насеље Сићево (које се делимично налази у планском обухвату) припада насељима са ограниченим функцијама централитета. Оваква насеља окупљају више примарних сеоских насеља у једну просторну целину. Насељу Сићево гравитирају Островица (такође делимично у планском обухвату) и Равни До.

Сићево гравитира центру градске општине Нишка Бања. Потенцијале за носиоце функционалних односа имају насеља са делимично развијеном социјалном, привредном или управном структуром, и насеља са развијеним посебним функцијама (туризам, здравство, пољопривреда) као што је Нишка Бања.



Слика 1. Намена простора према Просторном плану административног подручја града Ниша 2021 у обухвату Плана детаљне регулације за грађевинско подручје уз инфраструктурни коридор и реку Нишаву на потесу Сићевачке клисуре

Заштита, уређење, коришћење и развој природних ресурса

Основна планска решења *одрживог коришћења вода и водног земљишта* подразумевају:

- Успостављање нових и реконструкција постојећих зона заштите изворишта површинских и подземних вода, посебно оних намењених водоснабдевању становништва и наводњавању; и успостављање зона заштите изворишта термоминералних вода („Островичке“ терме). Режим заштите се своди на спречавање од случајног или намерног уношења у тај простор оних садржаја чије отпадне материје могу да угрозе квалитет подземних и површинских вода (издашност изворишта и здравствену исправност воде). То изискује потребу увођења перманентне и систематске контроле квалитета вода;
- Заштиту и активирање локалних изворишта водоснабдевања ради сигурнијег водоснабдевања у летњем периоду;
- Коришћење термоминералних вода за лечење, терапију, спорт, рекреацију, туризам и геотермалних вода за топлификацију, у количини и мери коју дозвољавају њихове стварне резерве;
- Коришћење вода за туризам и рекреацију - риболов, излетнички и бањски туризам и др.
- Активности на заштити вода - изградња комуналне инфраструктуре и постројења за прераду отпадних вода уз постизање предвиђених класа квалитета водотокова, минимизирање и неутралисање штетних утицаја од интензивне пољопривредне производње, побољшање режима малих вода, примена биотехничких и биолошких мера заштите за уређење бујичних водотокова.

Основна планска решења за очување *геолошких ресурса* подразумевају:

1. Активности на испитивању еколошке и економске оправданости експлоатације минералних сировина: *песка и шљунка* из речних корита Нишаве; *бакра* у области Сићевачке клисуре.
2. Санирање деградираних кањонских страна Сићевачке клисуре у зони каменолома уз услове Завода за заштиту природе Србије и затварање каменолома у Островици.

Просторни развој туризма

Сићевачка клисура припада **туристичкој зони „А“ у оквиру југоисточног развојног појаса планског подручја** који представља подручје здравствено – рекреативно – спортског компекса Нишка Бања – Сићевачка клисура – Јелашничка клисура – Бојанине Воде.

Уредбом Владе Републике Србије (Сл. гл. РС бр.16/2000.) Сићевачка клисура је проглашена Парком природе. Парк природе Сићевачка клисура захвата делове територија општина Нишка Бања и Бела Паланка и представља предео изузетне биолошке разноврсности и станиште или боравиште великог броја ендемореликтних врста биљака (Српска и Наталијина рамондија, жалфија, жутилица, дивљи јоргован, мечја леска, драча, руј, маклен и др.) и животиња и предео изражених геоморфолошких облика (пећине, јаме, поткапине, литице и др.) Градиштански кањон је најатрактивнији део парка природе. Интересантан хидролошки феномен су и термални извори. Посебну вредност представљају бројни споменици културе, нарочито манастири Св.Богородица и Св. Петка. Манастир Св. Богородица категорисан је као споменик културе од великог значаја. Такође, Зграда старе хидроелектране „Св. Петка“ у Островици представља споменик културе. На подручју парка установљен је режим заштите III степена на већем делу подручја површине и режим заштите II степена на локалитетима Градиштански кањон и Вис - Кусача.

Просторним планом су обухваће две врсте основних структура у простору које су намењене **спорту и рекреацији.**

Планирани локалитет Островица припада групи спортских комплекса у којима доминира зеленило, као што су, излетишта, које не изискују посебно изграђене или опремљене површине и објекте, а употпуњене су трим стазама, стазама за шетњу и вожњу бицикала, дечјим игралиштима, површинама за одмор, камповање и евентуално игралиштем за мале спортове и сл. Углавном се ради о спортским површинама за самоиницијативне активности корисника, у

смислу спонтане рекреације појединаца и група. Са друге стране, локалитет Островица је планиран и за развој спортова на води, што изискује посебно изграђене и опремљене спортске комплексе у којима су доминантне изграђене структуре.

Просторни развој саобраћаја и инфраструктурних система, повезивање са регионалним ифраструктурним мрежама

Саобраћај

Према концепту развоја мреже јавних путева у Србији[1], једну од главних друмских транспортних оса која је стратешки важна за Републику Србију и усклађене са NLG [2] је Коридор X – крак X_C (Ниш – Димитровград – Градина – Софија). На основу решења утврђеног у ППИК Ниш – граница Бугарске, утврђена је нова траса аутопута Е-80.

Јавни превоз на територији града Ниша, као колективни превоз добија апсолутну предност и представља основну алтернативу употреби индивидуалних возила.

У циљу уравнотеженог развоја свих насеља на подручју града, јавни превоз мора имати карактеристике градског саобраћаја пре свега у погледу фреквенције полазака и међустаничних растојања.

Саобраћајни терминали су предвиђени на локацијама које су приступачне тј. које су повезана са саобраћајном мрежом у граду и ван града као и са железничком мрежом.

На основу анализа постојећег стања, а према утврђеним циљевима реконструкције Нишког **железничког чвора** и модернизације пруга коридора X, водећи рачуна о хармоничном развоју и града и железнице, дефинисан је дугорочни концепт развоја чвора Ниш. Модернизација и реконструкција допринеће побољшању организације железничког саобраћаја и бољем функционисању целокупног саобраћајног система града.

Електрификација и двострука намена већ утврђене трасе градске железнице додавањем намене **„транзитни правац“** за планирану деоницу од станице Пантелеј на постојећој прузи Ниш – Прахово до укључивања на постојећу трасу пруге Ниш – Димитровград код Просека.

Са аспекта **транзитног туризма** највећи значај има друмски међународни транзитни правац који представља ауто-пут Е-75 Београд-Ниш- граница Македоније и његов крак Ниш-граница Бугарске (Е-80). Поред пратећих објеката у овим коридорима који ће се реализовати (мотели, бензиске станице, одморишта), уредиће се и инфо-пунктови на прилазима Граду. У том смислу ће се првенствено користити чињеница да се путници у транзиту по правилу не удаљавају од главних саобраћајница, те ће се уз исте формирати одговарајућа понуда. Када је у питању транзит путника железницом, главну улогу у пласману неких туристичких роба, услуга и укупне понуде имају железничке станице.

Од станице Пантелеј према Димитровграду планирана је посебна железничка пруга која се пружа паралелно са постојећим аутопутем Е-80 (који ће по изградњи планиране обилазнице преузети функцију брзе градске саобраћајнице) све до укључења на постојећу регионалну пругу код Просека.

Коридор источно-европске **бициклистичке трансверзале** бр. 11 (ЕУРОВЕЛО) пружаће се кроз Србију од Хоргоша – Сенте - долином Тисе – Зрењанина – Панчева – Ковина – Смедерева – долином Велике и Јужне Мораве ка Македонији и Грчкој.

Водоснабдевање

Насеља Островица и Сићево водом ће се снабдевати из сеоских јавних водовода.

Каналисање и пречишћавање отпадних вода

Код насеља Островица и Сићево, код којих нису остварљиве могућности изградње постројења за пречишћавање отпадних вода и груписање и одвођење отпадних вода на уређаје за та насеља, употребљене воде ће се подвргнути третману на мањим, појединачним уређајима локалног карактера - биоролови, биодискови.

У циљу **потпуне санитације насеља** канализациони системи изградиће се у свим насељима као сепаратни системи са посебним каналима за атмосферске и употребљене воде. Поставља се захтев да се те две врсте канализационих система повежу тако да се кишне воде у

[1] *Стратегија развоја железничког, друмског, водног, ваздушног и интермодалног транспорта у Републици Србији од 2008. до 2015. године („Сл. гласник Републике Србије“ бр. 4. од 13. јануара 2008. год.)*

[2] *Група на високом нивоу за проширење главних трансевропских транспортних оса на суседне државе и регионе*

првом налету киша уводе у колекторе за отпадне воде и као такве одведу до постројења за пречишћавање отпадних вода, а затим упусте у водопријемнике. Атмосферке воде које не могу бити обухваћене јединственим канализационим системом, уводиће се отвореним каналима у локалне пријемнике.

Приликом уређења водотока у зонама посебних природних вредности примењује се принцип „натуралне регулације".

Код уређења водотока кроз насеље, поред естетских, функционалних и комуналних услова биће испуњени и други захтеви везани за коришћење вода (наводњавање, спорт, рекреација, туризам, рибарство).

Хидроенергетика

Мале хидроелектране градиће се на оним местима на којима оне својим положајем и диспозицијом не угрожавају услове за реализацију водопривредних, енергетских или других система. Поред две постојеће хидроелектране на Нишави: „Сићево"- у Сићевачкој клисури и „Островица"-у атару села Островица, планирана је и изградња нових објеката на следећим водотоковима: Нишава („Бањица"-југоисточно од Сићева).

Акумулационе базене, осим за потребе електроенергетике, треба вишенаменски користити. Код изградње акумулационих басена водити рачуна о наменском испуштању воде из акумулације у периоду маловођа. Гарантовани протицаји низводно од акумулације не би требало да буду мањи од количина које су потребне за задовољење потреба низводних биоценоза.

Смернице за израду урбанистичких планова и друге развојне документације

Као обавезујућа у спровођењу Просторног плана утврђују се планска решења дефинисана донетим просторним планом подручја посебне намене „Сићевачка клисура" и планом инфраструктурног коридора Ниш – граница Бугарске.

Просторним планом је предвиђена израда Планова детаљне регулације за:

- делове насеља са примарном функцијом сеоског туризма и делове туристичких насеља и центара (Сићево, Островица);
- .....викенд зоне у расутим енклавама на укупном подручју Плана и на локалитетима: Сићево-запад, Сићево-исток, Островица-запад, Островица-исток.

Урбанистички планови ће се радити у складу са концепцијом, смерницама, планским решењима коришћења, уређења и заштите планског подручја, а на основу Правила уређења и грађења, која су утврђена овим Просторним планом. Одступања од утврђених правила могућа су у зонама постојеће изграђености, у оквирима просторних могућности и еколошке толерантности.

Приоритетна планска решења и пројекти

Приоритетне активности за имплементацију Просторног плана представљају планска решења за период до 2015. године дефинисана по основним областима и то:

У области **привреде и туризма**:

- уређење пешачких стаза, видиковаца и одморишта у Парку природе Сићевачка клисура;
- организација и промоција туристичких аранжмана обједињавањем туристичке понуде региона;

У области **саобраћаја и инфраструктурних система**:

- изградња акумулације „Бањица" на Нишави за производњу електричне енергије и изградња мале хидроелектране.

2.2. Просторни план подручја инфраструктурног коридора Ниш-граница Бугарске

Просторни план подручја инфраструктурног коридора Ниш - граница Бугарске („Службени гласник РС", број 83/2003, 41/2006 и 86/2009) , у даљем тексту: Просторни план, је дугорочни плански документ којим се разрађује Просторни план Републике Србије, утврђују планска решења, смернице и правила за коришћење, организацију, уређење и заштиту

простора, као и изградњу, реконструкцију и функционисање магистралних и регионалних инфраструктурних система на подручју Плана за временски хоризонт до 2020. године.

Коридор се провлачи кроз континуално изграђено градско подручје и развија се у делу инфраструктурних траса магистралне инфраструктуре путева, пруга, гасовода, оптичких каблова и електроенергетских водова. Овим планом утврђена су најзначајнија опредељења развоја саобраћајног система града.

Зоне урбанизације

Зоне интензивне урбанизације задржаће се у долини Мораве и Нишаве на правцима инфраструктурних коридора.

Није планирано веће проширење грађевинских подручја сеоских насеља, већ само попуњавање постојећих простора. Евентуална нова изградња је могућа као интерполација у већ изграђеном ткиву или као замена дотрајалих стамбених објеката новим.

г) Развој туризма са изградњом и уређењем туристичких комплекса за:

1. транзитни туризам у коридору аутопута (информациони пунктови, мотели, одморишта, гранични прелаз "Градина"),
3. друге видове туризма као што је рекреативни туризам у Сићевачкој клисури.

Утицај инфраструктурног коридора на животну средину

Интензитет ових утицаја варира од система до система, а ефекти на животну средину се испољавају кроз: буку, аерозагађење, вибрације, загађење вода, загађење и деградацију тла, заузимање земљишта, просторно раздвајање функција, угрожавање флоре и фауне, деградацију пејзажа, угрожавање природних и историјских културних добара, социо-економске утицаје и ризик од акцидената и других непогода.

Заштита биљног и животињског света

Површине под измењеном вегетацијом, обухватају путни и пружни појас (појас насипа и усека, канали) који се након изградње озелењава. Оне се штите пре свега одвођењем атмосферских вода са коловоза и трупа пруге у забарене депресије са природном водом.

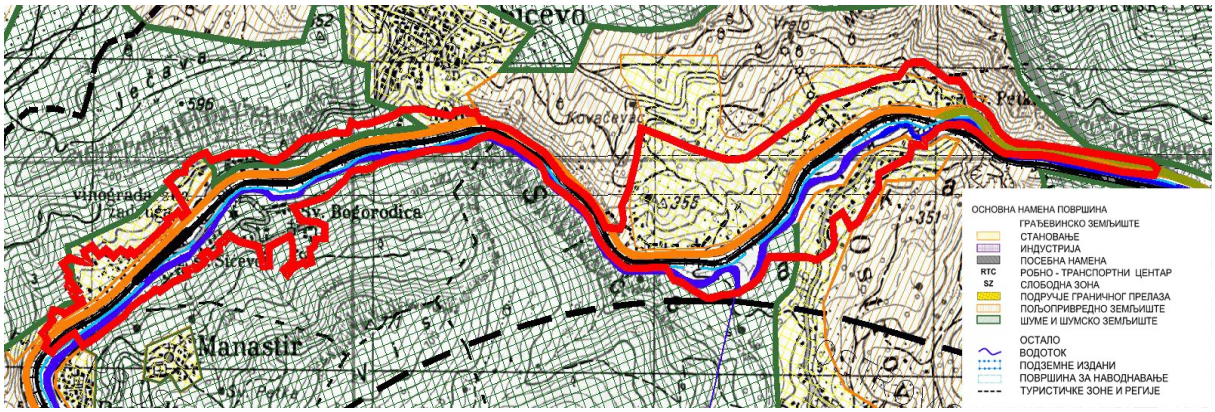
Обавезно је утврђивање "еколошких коридора" (пролаза за фауну), оптималног размака око 2 км, изнад или испод трупа аутопута и пруге на деоницама аутопута и пруге.

У зоне прелаза и пролаза треба уградити мере заштите од буке, подићи ремизе, обезбедити мрежу зелених коридора - путева фауне и повезати ремизе са зеленим масивима.

Заштита пејзажа

Негативни визуелни ефекти се умањују:

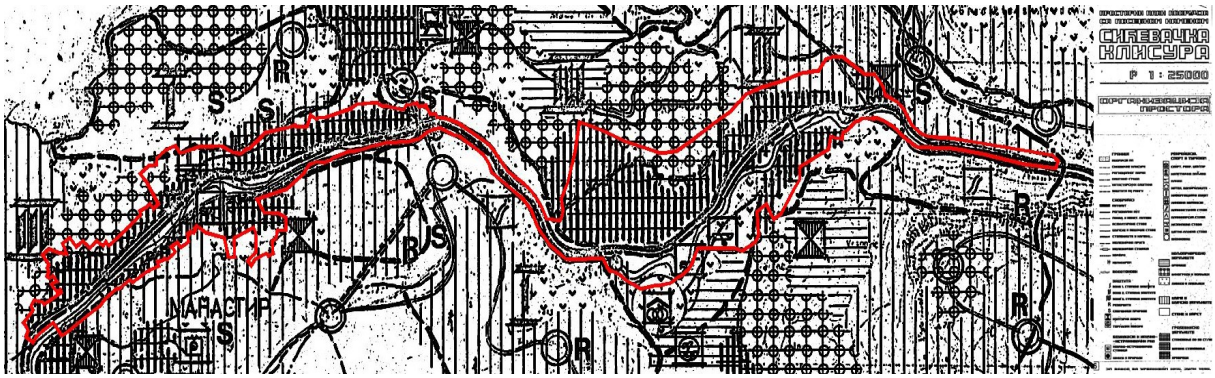
- адекватним озелењавањем насипа и конструкција аутохтоним врстама,
- уклапањем усека и насипа у природни облик терена,
- преобликовањем терена нарушеног морфолошког лика у складу са пејзажом,
- поновним успостављањем трајног биљног покривача на свим местима на којима су престале активности које прате грађење,
- композиционим решењем зелених масива на улазима и излазима из тунела,
- формирањем нових појасева заштитног зеленила са распоредом зелених масива, који ће смањити утицај монотоности трасе, наизменичним отварањем и затварањем визура према околном пределу.



Слика 2. Намена простора према Просторном плану подручја инфраструктурног коридора Ниш - граница Бугарске

2.3. Просторни план подручја са посебном наменом „Сићевачка клисура“

ППППН „Сићевачка клисура“ („Службени лист града Ниша“, бр.16/1995) урађен је за простор у то време регионалног парка природе (проглашен решењима општина Ниш и Бела Паланка) за подручје од 7746ha од чега на територији града Ниша 5559ha и на територији општине Бела Паланка 2187ха, као основа за проглашење природног добра и са циљем да заштити и унапреди подручје Сићевачке клисуре заједно са зоном заштите. Предложени су режими заштите I,II и III степена. Планом су дефинисана грађевинска подручја сеоских насеља, викенд насеља, СРЦ-а и туристичких комплекса као и коридори саобраћајних и инфраструктурних система: пута М.1.12., железничке пруге Ниш-Димитровград, цевовода регионалног система Љубераћа-Ниш и првенствено мере заштите, коришћења и унапређења подручја природних вредности и реткости и НКД-а у складу са режимима заштите конкретног простора.



Слика 3. Организација простора према Просторном плану подручја са посебном наменом „Сићевачка клисура“

3. Списак институција од којих су потраживани услови и подаци од значаја за израду Плана

У складу са Чланом 45а Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14), а у оквиру упознавања правних и физичких лица са општим циљевима и сврхом израде плана, могућим решењима за развој просторне целине, могућим решењима за урбану обнову, као и ефектима планирања, Управа за планирање и изградњу се са захтевом за издавање услова и података од интереса за израду Плана обратила следећим надлежним институцијама:

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ 11 000 Београд Немањина 22-26	МИНИСТАРСТВО ПОЉОПРИВРЕДЕ И ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ 11 000 Београд Немањина 22-26
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА ПОЛИЦИЈСКА УПРАВА У НИШУ Одељење за управне послове 18000 Ниш Ул. Наде Томић 14	МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ - Управа за ванредне ситуације у Нишу - 18 000 Ниш Ул. Војводе Мишића 56
МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ СЕКТОР ЗА МАТЕРИЈАЛНЕ РЕСУРСЕ УПРАВА ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ 11 000 Београд Ул. Немањина 15	РЕПУБЛИЧКИ ХИДРОМЕТЕОРОЛОШКИ ЗАВОД СРБИЈЕ 11 030 Београд (Поштански фах 100) Кнеза Вишеслава бб
ЈП ПТТ САОБРАЋАЈА "Србија" РЈ ПОШТАНСКОГ САОБРАЋАЈА "Ниш" 18 000 Бела Паланка Ул. Вождова 13а	УПРАВА ЗА ПРИВРЕДУ, ОДРЖИВИ РАЗВОЈ И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ 18 000 Ниш Ул. Николе Пашића 24
МИНГАС Д.О.О. 18 000 НИШ Ул. Александра Ненадовића 6а	ЈКП "ГРАДСКА ТОПЛАНА" НИШ 18 000 Ниш Ул. Благоја Паровића бр. 3
ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ДИСТРИБУЦИЈУ ЕЛЕКТРИЧНЕ ЕНЕРГИЈЕ ЈУГОИСТОК Д.О.О. НИШ Електродистрибуција Ниш 18 000 Бела Паланка Бул. др Зорана Ђинђића 46а	ЈП ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ 11 000 Београд Кнеза Милоша 11
ЈП "СРБИЈАГАС" 21 000 Нови Сад Народног фронта 12	ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ГАСОВОДНИХ СИСТЕМА, ТРАНСПОРТ И ПРОМЕТ ПРИРОДНОГ ГАСА, А.Д.ЈУГОРОСГАЗ 11 000 Београд Змај Јовина 8-10
ЈП ПУТЕВИ СРБИЈЕ 11 000 Београд Булевар краља Александра 282	ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ТЕЛ. "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА"А.Д. Извршна јединица Ниш Служба за планирање и развој 18 000 Ниш Ул. Вождова 11
ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ Радна јединица у Нишу 18 000 Ниш Вожда Карађорђа 14/II	ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ 18 000 Ниш Добричка 2
ЈКП "ДИРЕКЦИЈА ЗА ЈАВНИ ПРЕВОЗ ГРАДА НИША" 18 000 Ниш Ул. Генерала Милојка Лешјанина 8	ЈП "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА НИША" 18 000 Ниш Ул. 7. јули бр. 6
VIP MOBILE д.о.о. 11 070 Нови Београд Омладинских бригада 21	ТЕЛЕНОР д.о.о. 11 070 Нови Београд Омладинских бригада 90
УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ 18 000 Ниш Ул. Николе Пашића 24	ЈВП "СРБИЈА ВОДЕ" - Београд Водопривредни центар "Морава" - Ниш 18 000 Ниш Трг Краља Александра Ујединитеља 2

ЈКП ЗА ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈУ "НАИССУС" НИШ 18 000 Ниш Ул. Кнегиње Љубице 1/1	МИНИСТАРСТВО ЗДРАВЉА Сектор за јавно здравље и санитарну инспекцију - Одсек за санитарни надзор- 11 000 Београд Ул. Немањина 22-26
АД "ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ" Сектор за стратегију и развој 11 000 Београд Булевар краља Александра 282	ЈП ТРАНСНАФТА 11 000 Београд Ул. Бјелановићева 2

4. Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења

Својим природним карактеристикама потес Сићевачке клисуре у обухвату Плана може се просторно поделити на три целине.

Први део Сићевачке клисуре ("Кусача") пружа се од насеља Просек до бетонске бране електричне централе на Нишави код села Сићева. У централном делу Кусаче налази се манастирски комплекс Свете Богородице окружен ливадама и виноградима иза којих је густа шума. Северна страна клисуре је од 1970-их година почела да прераста у велико викенд насеље, које данас броји преко 300 викенд кућа, занатских и угоститељских објеката. На месту где се шири корито Нишаве, у подножју насеља Сићево, река је преграђена браном 1922. године. Део воде скреће у канал који је, потом, левом обале Нишаве, 2 км низводно води до турбина хидроцентрале, изграђене 1931. године.

Други део Сићевачке клисуре се простире од бране хидроцентрале на Нишави, у рејону „Селишта“ и простире се узводно до „Бањице“ у атару насеља Островица, на улазу у Островичку котлину. Дугачак је 3 км и пошумљен ретким растињем. С леве стране Нишаве, под нагибом од 75-80°, до висине од 300 m уздиже се кањон или брдо Коњарник. Десна обала клисуре (предео „Драчје“) такође је каменита и стрма, али нешто блажег нагиба. Дуж овог потеса, сем железничке пруге и државног пута који иду поред Нишаве, нема других стаза ни путева. Обе стране овог дела Клисуре представљају дивну панораму.

Трећи део, у дужини од 2 км, познат и као Островичка котлина, почиње од купалишта „Бањице“ и протеже се до железничког моста на Нишави, код островичког каменолома у атару насеља Островица. Нишава овим делом клисуре протиче кроз котлинасто проширење широког дна и размакнутих, благо нагнутих страна. Овај део клисуре проширен је и прекривен обрадивим земљиштем, виноградима, њивама и воћњацима.

Централним делом залеђа котлине (с леве стране клисуре) пружа се „Островичка удолина“ у којој су усечени долина и већи део слива Островичког потока. У центру котлине је железнична станица Островица *(раније Света Петка)* а на левој обали Нишаве електрична хидроцентрала „Островица“. У непосредној близини железнични станице и електричне централе подигнут је гвоздени мост који спаја Сићево са Островицом. Пут, преко овог моста, спаја и два изузетно важна географска објекта: Грамаду и Плочу.

4.1. Објекти и површине јавне намене

У постојеће површине јавне намене спадају све саобраћајнице, железничка пруга, мреже и објекти инфраструктуре, водно земљиште, саобраћајни терминали.

4.2. Врста изградње

На планском подручју претежно је заступљено сеоско, породично и викенд становање у објектима спратности од П до П+2+Пк. Становање сеоског типа је карактеристично за село Островицу**.** Јављају се два карактеристична типа викенд становања - викенд становање уз реку Нишаву и викенд становање на обронцима Сићевачке клисуре са северне стране инфраструктурног коридора. Викенд насеља у Сићевачкој клисури су саграђена у атрактивним зонама очуване природе и добре саобраћајне повезаности са Нишом, као најближим урбаним центром што је уз утицај осталих фактора погодовало процесу трансформације привремене (викенд) насељености у трајну насељеност.

На овом простору егзистирају два значајна верска комплекса: манастир Св. Богородице у Сићеву и манастир Св. Петка- Иверица у Островици.

Од инфраструктурних објеката највећи значај има Стара хидроелектрана "Св. Петка" у Островици. Поред овог, треба споменути инфраструктурне објекте: хидроелектрану на Нишави „Сићево“, бране, воденице које нису више у употреби и сл.

Значајнији пословни садржаји су распоређени, углавном, уз инфраструктурни коридор и то са северне стране где то дозвољава конфигурација терена (угоститељски садржаји, занатске радионице, аутосервиси и др. услужне делатности). Поред ових јављају се услужне делатности мањег обима у селу Островица, углавном у оквиру стамбеног дела сеоског газдинства (према улици).

Привредне делатности на овом потесу су у фази рецесије и карактерише их застарелост машина и опреме, ниска продуктивност и економичност. Од значајнијих привредних објеката треба споменути и некадашњу винарију Сићево са подрумима. Делатности терцијалног сектора су слабо развијене (трговина, угоститељство, туризам и саобраћај). Хотел "Сићево" и више угоститељских објеката уз инфраструктурни коридор су ван функције.

4.3. Мреже јавне комуналне инфраструктуре

4.3.1. Трасе, коридори и регулација саобраћајница

Кроз планско подручје пружају се, углавном, паралелно правцем исток-запад, државни пут IБ реда бр. 43 и магистрална пруга бр.5 (Е-70). Ове две трасе чине окосницу инфраструктурног коридора. Поред њих, егзистирају и два општинска пута: Л-16-Сићево-Пасјача-Ореовац и Л-17 државни пут IБ реда бр. 43-Островица-Равни До.

Нацртом Плана биће дефинисани прилази до појединачних парцела унутар планског обухвата и садржај попречних профила (ширина коловозних трака, ширина саобраћајних трака, ширина тротоара), у зависности од ранга саобраћајница, конфигурације терена и изграђености простора.

4.3.2. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре

Корисници у захвату плана снабдевају се електричном енергијом из трафостанице ТС 35/10 kV "Островица", снаге 1 x 2,5 MVA, која је лоцирана у источном делу Плана као и делимично из ТС 110/10 kV "Ниш 5" која се налази ван захвата Плана. Кроз јужни део Плана пролази далековод 35 kV од ТС 110/35 kV "Ниш 1" до ТС 35/10 kV "Островица".

У захвату Плана је изграђено 8 трафостаница 10/0,4 kV. Трафостанице 10/0,4 kV су различитих типова. Уграђени трафои су снага од 100 kVA, 250 kVA, 400 kVA, 630 kVA. Мрежа 10kV је ваздушна. Због великих дужина извода велики су падови напона у мрежи и губици, те је неопходна реконструкција постојећих извода повећањем пресека проводника.

Обезбеђење електричне енергије за потрошаче у захвату разраде извршиће се прикључењем нових 10 kV-них извода из трафостанице 35/10 kV "Островица" и њиховим попречним повезивањем због обезбеђења сигурности у снабдевању електричном енергијом и реконструкцијом постојећих извода повећањем пресека проводника. Неопходно је постојеће ваздушне далеководе 10kV где год је могуће каблирати и нове водове 10 kV полагати као мешовите ваздушно-кабловске.

Подручје захвата разраде опремљено је приступним телефонским мрежама постојећих комутација. Телефонска мрежа у захвату плана је делимично дигитализована, па ће се у том смислу обезбеђење потребног броја телефонских прикључака за комуницирање корисника у захвату Плана извршити полагањем телекомуникационог кабла са постојеће приступне мреже реонског разделника и/или инсталирањем новог мултисервисног приступног чвора (MSAN) или мини IPAN уређаја (ови уређаји, који замењују класични MSAN/DSLAM уређај, би снабдевали мањи број корисника на мањем подручју, радијуса неколико стотина метара). Активни уређаји ће се на вишу раван телекомуникационе мреже повезати оптичким кабловима без металних елемената а до корисника се полажу бакарни каблови.

На подручју у обухвату Плана нема изграђених објеката гасоводне и топловодне инфраструктуре.

На предметном подручју није планирана изградња гасовода и припадајуће гасоводне инфраструктуре. Не планира се ни изградња топловода са припадајућим инфраструктурним објектима.

На планском подручју, постоји изграђен систем за снабдевање водом за пиће, који се ослања на Нишки водоводни систем (НИВОС). Кроз предметно подручје пролази магистрални цевовод Љубераћа–Ниш пречника CC Ø1100mm. Развој водоснабдевања у планском периоду ослањаће се на рационализацију потрошње висококвалитетне воде за пиће и оријентацију индустрије и пољопривреде на снабдевање из водотокова или подземља за потребе техничке и технолошке воде. Основни циљ је квалитетно снабдевање водом свих становника на подручју Плана. Остварење тог циља подразумева следеће активности:

- Дефинисање реалних потреба за водом високог квалитета.
- Изградњу јавне мреже дуж свих саобраћајница на подручју Плана.
- Замену дотрајалих цеви.

На подручју Плана не постоји изграђен систем канализационе мреже. Корисници су оријентисани на локалне системе у виду септичких јама, што представља опасност за водоснабдевање низводних насеља због могућности неконтролисаног инфилтрирања употребљених вода из септичких јама у околину. Основни услов развоја канализационе мреже на подручју Плана је изградња канализационе мреже за употребљене воде на територији целог Плана како би се комунално опремио и сагледао апсолутно сваки корисник. Атмосферске канализационе мреже такође нема, па оборинске воде отичу слободно по терену. Реализацију поменуте канализације за употребљене воде мора пратити изградња канализационе мреже за атмосферске воде на територији целог Плана. Профил и капацитет мреже пројектоваће се у складу са сливним површинама и утврђеним плувиметријским фактором. Развој канализационог система подразумева следеће приоритете:

- Потпуна санитација насеља и изградња канализационих система за одвођење употребљних и атмосферских вода и њихово контролисано испуштање у водопријемнике након пречишћавања;
- Токсичне индустријске отпадне воде, са садржајем материја које угрожавају здравље људи и реципијенте, подвргаваће се предтретману пре упуштања у јавне канализационе системе;
- Дефинисање минималних захтева за квалитет ефлуената;
- Израда и стално ажурирање катастра загађивача и вођење репресивне политике у складу са законском регулативом која се односи на заштиту квалитета вода.

4.4. Евидентирани и заштићени објекти и амбијенталне целине

На основу података из централног регистра непокретних културних добара Републичког завода за заштиту споменика културе Београд, на планском подручју постоје три непокретна културна добра. То су:

1. Манастир Св. Богородице, Сићево, споменик културе од великог значаја;
2. Манастир Св. Петка-Иверица, Островица, споменик културе и
3. Стара хидроелектрана "Св. Петка" у Островици, споменик културе.

С обзиром да су све интервенције у обухвату заштићене зоне ових непокретних културних добара условљене претходним прибављањем конзерваторских усклова Завода за заштиту споменика културе Ниш, планска решења у погледу намене и коришћења простора ће се усаглашавати са њима.

4.5. Природна добра

Заштићено природно добро јесте очувани део природе посебних вредности и одлика (геодиверзитета, биодиверзитета, предела, пејзажа и др), који имају трајни еколошки, научни, културни, образовни, здравствено-рекреативни, туристички и др. значај, због чега као добро од општег интереса ужива посебну заштиту.

Обезбеђује се заштита и развој Парка природе према **програму заштите и развоја**. Програм садржи циљеве и приоритетне активности и задатке на спровођењу режима заштите, а нарочито задатке у заштити ретких, ендемичних, ендемореликтних и реликтних врста биљака и њихових заједница, задатке на заштити фауне, задатке на успостављању мониторинга, спровођењу научно-истраживачких, културних, васпитно-образовних и туристичко-

рекреативних активности, задатке на успостављању и развијању сарадње са локалним становништвом и другим корисницима подручја парка природе.

4.6. Јавно и друго зеленило

Према тренутном стању изграђености, јавно зеленило се може разграничити само у оквиру инфраструктурног коридора и реку Нишаву.

Слободне површине ће се озелењавати и хортикултурно уређивати уз оплемењавање урбаним мобилијаром, у зависности од карактера и намене простора, решења интерног саобраћаја и микроклиматским условима (конфигурације терена и правца доминантних ветрова).

4.7. Основна ограничења

Планско подручје представља комплексну просторну целину где је на уском простору Сићевачке клисуре неопходно ускладити мноштво супротстављених утицаја (природних и створених).

Основна ограничења планског обухвата везана су за природне карактеристике терена тј. позиционираност садржаја унутар Сићевачке клисуре која представља проглашено природно добро. У режиму III степена заштите (Сићевачка клисура) забрањено је:

- узнемиравање, уништавање и сакупљање заштићених врста флоре и фауне;
- уносити стране дивље животињске врсте, као и стране врсте биљака, осим за спречавање ерозије и клизишта у грађевинским подручјима и гајења агрокултура на пољопривредним површинама сеоских домаћинстава;
- сећи и уништавати дрвеће, жбуње и осталу вегетацију на странама кањона, као и на осталим деловима подручја парка, кад се тиме угрожава биолошка разноврстност и стабилност природних екосистема и изазивају процеси ерозије;
- изводити радове и активности који би нарушили геоморфолошке одлике подручја и обављати друге активности којима се уништава природа, односно угрожавају вредности парка природе;
- градити индустријске, инфраструктурне и друге објекте или изводити радове којима се загађују ваздух, земљиште и воде, смањује њихова количина, просторни и временски распоред или се угрожава амбијент и заштићена околина непокретних културних добара и добара под претходном заштитом;
- обављати било какве радове у заштићеној околини непокретних културних добара без претходно прибављених услова и сагласности службе за заштиту споменика културе и природе;
- градити викенд објекте изван грађевинског подручја утврђених просторним планом подручја парка природе;
- депоновати комунални и индустријски отпад и секундарне сировине.

Поред ограничења које подразумева заштита 3. степена, ограничење за градњу објеката и инфраструктурних мрежа представља конфигурација терена и постојеће стање изграђености простора. Негативне утицаје инфраструктурног коридора на потесу Сићевачке клисуре потребно је неутралисати или свести на најмању могућу меру.

Река Нишава представља врсту еколошког коридора, који поред богате флоре и фауне привлачи становништво да се позиционира дуж њеног тока (линијска викенд насеља) и искористи њен природни потенцијал (бране, хидроцентрале). Са друге стране, река и инфраструктурни коридор пресецају планско подручје и отежавају повезивање наспрамних садржаја.

Уз реку Нишаву, у близини села Островица постоји термоминерални извор, чије изворište је потребно заштитити и презентовати у оквиру туристичке понуде.

Присуство споменика културе на планском подручју поред туристичког значаја који може имати за ово подручје ствара и одређена ограничења, како на заштићеним објектима тако и третману њихове околине.

Целине викенд насеља и део села Островица представљају насеља са непотпуним функцијама које гравитирају ка већим. Услужне делатности су непотпуно развијене и отежано је снабдевање како сталних тако и повремених становника и туриста.

5. Општи циљеви израде плана

Планом се у оквиру подручја обухвата одређују и разграничавају јавне површине, као и намена и начин коришћења земљишта. Одлуком о изради Плана, дефинисан је основни циљ његове израде као „актуелне потребе уређивања овог туристичког подручја у зони природног добра и издавања локацијских услова и грађевинских дозвола" у складу са основном наменом простора према Просторном плану административног подручја града Ниша 2021 ("Службени лист града Ниша" број 45/2011). Као обавезујућа утврђују се и планска решења дефинисана Просторним планом подручја инфраструктурног коридора Ниш – граница Бугарске ("Службени гласник РС" број 83/2003, 41/2006 і 86/2009) и Просторним планом подручја посебне намене „Сићевачка клисура“ („Службени лист града Ниша“, бр. 16/1995).

У тежњи за активирањем туристичке понуде и побољшањем услова и начина живота у викенд и руралним насељимаформулисани су општи циљеви уређења предметног подручја:

- Рационално коришћење и уређење простора у складу са природним карактеристикама терена;

- Стварање планских услова за инвестициона улагања и унапређење туристичке понуде;

- Заустављање бесправне градње;

- Дефинисање просторних капацитета за изградњу нових садржаја;

- Довођење техноексплоатационих карактеристика саобраћајница на ниво у складу са наменом простора;

- Обезбеђивање просторно-функционалних и техничко-технолошких услова за функционисање свих инфраструктурних система;

- Одвијање развоја у складу са условима очувања природних и културних добара и подручја квалитетне животне средине.

6. Основна концептуална планска развојна решења

Планско подручје планира се за постојеће кориснике али и потенцијалне инвеститоре и посетиоце (у смислу туристичке понуде), тако да планска решења треба да имају квалитет флексибилности и могућности изградње уз максимално поштовање природних и створених предности и ограничења.

6.1. Планирана претежна намена површина

6.1.1. Оријентационо планирано грађевинско подручје

Прелиминарни обухват Плана је дефинисан као грађевинско подручје.

6.1.2. Површине јавне намене

У површине јавне намене спадају све саобраћајнице, железничка пруга, мреже и објекти инфраструктуре, водно земљиште, саобраћајни терминали, зелени заштитни појасеви инфраструктурног коридора и реке.

На простору "Бањица" уз Нишаву у атару села Островица планирана је изградња минихидроцентрале "Бањица" којим би се активирао овај део приобаља Нишаве (акумулација, купалиште, спортови на води са пратећим и садржајима).

Површине које нису дефинисане као јавне намењене су становању/викенд становању, пословању, верским, угоститељским, туристичким објектима и центрима. Уз купалиште "Бањица" је планирана изградња туристичког центра са пратећиим објектима.

Нацртом Плана ће бити јасно дефинисано грађевинско подручје и поједине намене у зависности од потреба и планираних капацитета.

6.1.3. Површине за саобраћај

Организација саобраћаја се планира сабирним и приступним саобраћајницама. Око државног пута IБ реда бр. 43. Нишка Бања-Бела Паланка-Пирот-Димитровград-државна граница са Бугарском планирају се сервисне саобраћајнице ради одвајања саобраћајних токова и повећања безбедности саобраћаја. Преиспитаће се све саобраћајнице односно деонице спорне за спровођење имовинске припреме.

За једноколосечну неелектрифицирану железничку пругу Ниш -Димитровград - Државна граница Бугарске са ознаком Е-70 је предвиђена електрификација.

6.2. Предлог основних урбанистичких параметара

Становање /сеоско (основни параметри):

- Доминантна намена: сеоске зоне
- Могућа, допунска намена: пословање (трговина, услужне делатности, административни послови), угоститељство и туризам, економски објекти, инфраструктурни објекти;
- Забрана изградње: производни објекти који неповољно утичу на животну средину;
- Услови за образовање грађевинске парцеле: мин. површина парцеле 300м2, мин. ширина парцеле 12м;
- Индекс заузетости: до 50%;
- Највећа дозвољена спратност објеката: П+1+Пк, могућа изградња подземних етажа ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Викенд становање/куће за одмор (основни параметри):

- Доминантна намена: становање;
- Могућа, допунска намена: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, култура, социјална заштита, инфраструктурни објекти;
- Забрана изградње: производни објекти који неповољно утичу на животну с,редину;
- Услови за образовање грађевинске парцеле: мин. површина парцеле 150м2, мин. ширина парцеле 10м;
- Индекс заузетости: до 40%;
- Највећа дозвољена спратност објеката: П+1+Пк, могућа изградња подземних етажа ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Нове објекте ускладити са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања.

Угоститељство и туризам (основни параметри):

- Доминантна намена: угоститељство и туризам;
- Могућа, 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, инфраструктурни објекти;
- Забрана изградње: производни објекти који неповољно утичу на животну средину, складишта;
- Услови за образовање грађевинске парцеле: величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима;
- Индекс заузетости: до 70%;

- Највећа дозвољена спратност објеката: П+4, могућа изградња подземних етажа ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Спорт и рекреација (основни параметри):

- Доминантна намена: спорт и рекреација;
- Могућа, допунска намена: трговина, угоститељство, комерцијалне и услужне делатности, администрација, здравство, инфраструктурни објекти;
- Забрана изградње: становање, производне делатности;
- Услови за образовање грађевинске парцеле: величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима;
- Индекс заузетости: до 70%, за спортске терене;20% за остале објекте;
- Највећа дозвољена спратност објеката: П+1, могућа изградња подземних етажа ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Зелене и слободне површине + водно земљиште (основни параметри):

- Доминантна намена: зеленило, рекреација;
- Могућа, допунска намена: трговина, угоститељство, инфраструктурни објекти;
- Забрана изградње:све остале намене;
- Индекс заузетости: до 5%;
- Највећа дозвољена спратност објеката: П.
- Зелене и слободне површине: минимално 80%.

Пословање уз инфраструктурни коридор (основни параметри):

- Доминантна намена: пословање, трговина, занатство, услужне и комерцијалне делатности;
- Могућа, допунска намена: угоститељство и туризам, изложбене манифестације, култура, административне услуге;
- Забрана изградње: становање, производне делатности;
- Услови за образовање грађевинске парцеле: величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима;
- Индекс заузетости: до 70%;
- Највећа дозвољена спратност објеката: до П+3.

Верски објекти:

Интервенције на верским објектима и комплексима су дозвољене само уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика.

6.3. Предлог планиране бруто развијене грађевинске површине

Табела 1. Планиране бруто развијене грађевинске површине

Претежна намена	Површина (ha)	Индекс изграђености	Бруто развијена грађевинска површина (ha)
Становање (сеоско)	22.5	1.0	22.5
Викенд становање	116	0.8	92.8
Угоститељство и туризам	5	2.1	10.5
Спорт и рекреација	20+3.2	0.05/2.1	7.7
Зелене површине+водно	50	0,05	2.5
Пословање уз инф. коридор	10	2.1	21
Саобраћајнице и терминали	113	1.0	113
Обухват Плана	340		270

7. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора

Уређењем простора и дефинисањем његовог начина коришћења очекује се подизање квалитета живота како стално настањеног, тако и повременог/резиденцијалног становништва. Такође, очекује се заустављање негативних демографских токова и обнова становништва, као и побољшање образовне структуре становништва (село Островица). Потребно је употпуњавање пословних, социјалних, културних и туристичких делатности у овим насељима ради подизања квалитета живота.

Планираном изградњом и реконструкцијом саобраћајне и комуналне инфраструктуре дела државног пута IБ реда бр. 43 од Ниша до границе са Републиком Бугарском, модернизацијом општинских и приступних путева, као и електрифицирањем магистралне пруге у инфраструктурном коридору повећаће се саобраћајна доступности овог подручја што ће позитивно утицати на његов развој. Очекује се развој бициклизма и спортова на води.

Највећи потенцијал подручја лежи у развоју туризма. Природна и културна добра у планском обухвату представљају идеалне предуслове за инвестициона улагања и унапређење туристичке понуде. Планом ће бити створени предуслови за реструктуирање привреде и развој сектора мале привреде и предузетништва, као стимулација за отварање нових малих и средњих предузећа у појасу инфраструктурног коридора.

Планска решења утицаће на очување и побољшање квалитета животне средине. Посебна пажња биће усмерена на неутралисање негативних утицаја инфраструктурног коридора.

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
за грађевинско подручје уз инфраструктурни коридор и реку Нишаву на потесу Сићевачке клисуре

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Израда Плана започета је доношењем Одлуке о изради Плана детаљне регулације за грађевинско подручје уз инфраструктурни коридор и реку Нишаву на потесу Сићевачке клисуре ("Службени лист Града Ниша", бр. 53/15).

Носилац израде Плана детаљне регулације је Управа за планирање и изградњу Ниш.

Прелиминарни обухват Плана је 340ha.

Подручје Плана налази се на подручју Градске општине Нишка Бања.

Планом се разрађује подручје за које је Просторним планом административног подручја града Ниша 2021 ("Службени лист града Ниша" број 45/2011) у оквиру дефинисаног грађевинског подручја предвиђена израда Плана детаљне регулације ради уређења туристичког подручја и викенд насеља уз инфраструктурни коридор у зони природног добра Сићевачке клисуре.

Нацртом Плана ће бити прецизно дефинисан обухват Плана и грађевинско подручје са поделом на карактеристичне урбанистичке целине, детаљна намена земљишта са правилима уређења и грађења по урбанистичким целинама, површине за јавне намене, планиране трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, у складу са одредбама Закона и Правилника.

Планом ће се утврдити услови за уређење простора и изградњу кроз издавање информације о локацији и локацијских услова за делове простора у обухвату Плана.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Д и р е к т о р,

Љубиша Митић, дипл. инж. грађ.

УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

Начелник,

Родољуб Михајловић, дипл.инж.грађ.