



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ



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

- ПАРЦИЈАЛНЕ ИЗМЕНЕ -

МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

Ниш, 2017. године



ГРАД НИШ
СКУПШТИНА ГРАДА НИША

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

- ПАРЦИЈАЛНЕ ИЗМЕНЕ -

МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА

**ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ**

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ



Руководилац израде плана,

Директор,

Лидија Стефановић-Николић, дипл.инж.арх.
лиценца број 200 1373 13

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

Ниш, 2017. године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

На изради Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја
Градске Општине Нишка Бања - Прва фаза - ПАРЦИЈАЛНЕ ИЗМЕНЕ -
учествовали су:

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Градска управа Града Ниша
Секретаријат за планирање и изградњу

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:

ЈП Завод за урбанизам Ниш

ОРГАНИЗАЦИЈА И СПРОВОЂЕЊЕ ЈАВНОГ УВИДА:

Градска управа Града Ниша
Секретаријат за планирање и изградњу

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Лидија СТЕФАНОВИЋ-НИКОЛИЋ, дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ:

Урбанизам:

Александар РИСТИЋ, дипл.инж.арх.

Саобраћај:

Слободан МИЦИЋ, дипл.инж.грађ.

Милан ГЛИШИЋ, дипл.инж.грађ.

Вања БОГДАНОВИЋ, грађ.техн.

Инфраструктурне мреже и објекти:

Ивица ДИМИТРИЈЕВИЋ, дипл.инж.ел.

Милан МИЛОСАВЉЕВИЋ, дипл.инж.маш.

Весна СТОЈАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.

Марко МАРСЕНИЋ, дипл.инж.грађ.

Заштита природе и животне средине:

Милијана ПЕТКОВИЋ-КОСТИЋ, дипл.инж.пејзаж.арх.

Геодезија и аналитика:

Зорица ГОЛУБОВИЋ, инж.геодезије

Драгомир ИВАНОВИЋ, геоетар

Ивана ВУЧКОВИЋ, геоетар

Александар СТОЈАДИНОВИЋ, геоетар

Сања НИКОЛИЋ, геоетар

Консултант:

Бранимир ЋИРИЋ, дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР,

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.	Полазне основе	1
1.1.	Опис границе Трећих измена и допуна плана	1
1.2.	Основ за израду Трећих измена и допуна плана.....	2
1.2.1.	Правни основ за израду Трећих измена и допуна плана.....	2
1.2.2.	Плански основ за израду Трећих измена и допуна плана	2
2.	Извод из планских докумената ширег подручја и других развојних докумената	2
2.1.	Просторни план административног подручја Града Ниша 2021	2
2.2.	Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025.....	4
3.	Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења	7
3.1.	Постојеће стање коришћења простора	7
3.2.	Власничка структура	7
3.3.	Трасе, коридори и регулација саобраћајница	8
3.4.	Мреже јавне комуналне инфраструктуре	8
3.5.	Евидентирани и заштићени објекти и амбијенталне целине	8
3.6.	Природна добра	9
3.7.	Јавно и друго зеленило	9
3.8.	Основна ограничења	9
4.	Основни циљ израде Трећих измена и допуна плана.....	10
5.	Основна концептуална планска развојна решења	10
5.1.	Планирана претежна намена површина	10
5.2.	Предлог основних урбанистичких параметара	11
5.3.	Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре	13
5.4.	Процена планиране бруто развијене грађевинске површине.....	14
6.	Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора..	14

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

Графички прикази:

1.	Извод из Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2022.	Р 1:10 000
2.	Извод из Плана генералне регулације подручја ГО Нишка Бања-прва фаза Р 1:5000	
3.	Граница плана са планираном претежном наменом површина	Р 1:5000

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

- ПАРЦИЈАЛНЕ ИЗМЕНЕ -

МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Полазне основе

Треће измене и допуне Плана генералне регулације подручја Градске Општине Нишка Бања - прва фаза, у даљем тексту: „Треће измене и допуне плана“, раде се на основу Одлуке о изради Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске Општине Нишка Бања - прва фаза - парцијалне измене број 06-141/2017-9-02, донете од стране Скупштине Града Ниша 14.03.2017. године („Службени лист Града Ниша“, бр. 18/17), у даљем тексту „Одлука“.

Циљ израде Трећих измена и допуна плана дефинисан Чланом 4. Одлуке представља „преиспитивања планских решења у складу са новонасталим потребама и дефинисање актуелне проблематике уређења и изградње простора“, а у складу са решењима датим Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025. („Службени лист Града Ниша“, бр. 43/11 и 136/16).

Носилац израде Трећих измена и допуна плана је Градска управа Града Ниша - Секретаријат за планирање и изградњу, док је за Обрађивача одређено Јавно предузеће Завод за урбанизам Ниш.

У складу са одредбама Члана 10. Одлуке не приступа се изради стратешке процене утицаја Трећих измена и допуна плана на животну средину.

Материјал за рани јавни увид, као прва фаза у изради Плана, израђује се ради упознавања јавности (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 у погледу унапређења начина коришћења простора, у складу са Чланом 45. а Став 1. Закона 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 и 145/14).

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.

Планирана решења у материјалу за рани јавни увид, у зависности од конкретних просторних одређења и условљавања, за сваку предложену промену, биће прецизирана коначним решењима у фази израде Нацрта.

1.1. Опис границе Трећих измена и допуна плана

Трећим изменама и допунама плана разрађује се простор површине око **9,40 ha** у оквиру граница Плана генералне регулације подручја Градске Општине Нишка Бања - прва фаза („Службени лист Града Ниша“, бр. 102/12 и 136/16), који се састоји од више независних просторних целина дефинисаних Одлуком и приказаних на графичком прилогу који је њен саставни део.

ПРЕЛИМИНАРНЕ ГРАНИЦЕ Трећих измена и допуна плана у оквиру централне зоне Нишке Бање су:

- Простор између Синђелићеве улице, Улице српских јунака, Улице Јована Поповића, Просветне улице, Хајдук Вељкове улице и Трга Републике;
- Простор југоистично од Синђелићеве улице;
- Простор југозападно од Улице српских јунака.

Сагледавањем планске проблематике, Главни урбаниста града Ниша, Комисија за планове града Ниша, Градска управа града Ниша и обрађивач Плана (у међусобној интеракцији) могу у поступку израде Плана, предложити уградњу новонастале потребе за изменом овог планског документа, те ће коначна граница и број парцијалних обухвата Трећих измена и допуна плана бити дефинисан приликом утврђивања Нацрта Плана.

Прелиминарне границе Трећих измена и допуна плана приказане су на графичком приказу *Граница плана са претежном планираном наменом површина*.

1.2. Основ за израду Трећих измена и допуна плана

1.2.1. Правни основ за израду Трећих измена и допуна плана

Правни основ за израду 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 Трећих измена и допуна плана

Плански основ за израду Трећих измена и допуна плана представља Просторни план административног подручја града Ниша 2021 („Службени лист Града Ниша“, бр. 45/11), у даљем тексту „Просторни план“ и Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025. („Службени лист Града Ниша“, бр. 43/11 и 136/16), у даљем тексту „ГУП Ниша“.

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

2.1. Просторни план административног подручја Града Ниша 2021

Просторни план дефинише просторне параметре, кључна решења и пропозиције друштвено-економског развоја, уређења и заштите и даје смернице за имплементацију развојних циљева. Као основно планско опредељење истиче постизање већег степена просторно-функционалне интегрисаности подручја Просторног плана кроз обезбеђење услова за већу саобраћајну, инфраструктурну, социо-економску и културолошку интеграцију са окружењем, у првом реду са суседним функционалним подручјима, чему посебно погодују саобраћајно-географски положај и планирани развој привредно-радних зона и инфраструктурних система.

Као упоришта за подстицање равномерног територијалног развоја наводе се:

- Подизање нивоа квалитета живота и услуга у центрима заједнице насеља и њиховим функционалним подручјима кроз модернизацију и изградњу комуналне и саобраћајне инфраструктуре и објеката јавних служби;
- Обезбеђење подстицајних мера и средстава од стране државних и других фондова за развој локалних самоуправа и заједница;
- Изградња профитабилних привредно-радних зона заснованих на тржишној економији.

За планско подручје су нарочито значајне одреднице поглавља *Просторни развој туризма – Организација и уређење туристичких и рекреативних простора*.

У складу са основним дугорочним циљевима, концептом и критеријумима развоја и организације туристичке понуде, Просторним планом Републике Србије („Службени гласник РС“, бр. 88/10) Град Ниш је дефинисан као међународни градски туристички центар у оквиру југоисточног и средишњег туристичког кластера Србије. Нишка Бања има ранг бање националног значаја, а у перспективи и међународног значаја. Кроз територију града Ниша пролазе: друмски међународни транзитни туристички правац I степена који прати правац пружања коридора Х и Хс (ауто-пут Е-75 Београд-Ниш-Скопље, Е-80 Ниш-Софија-граница Бугарске) и друмски међународни транзитни туристички правци II степена који прате правац пружања државног пута I реда Е-771 Ниш-Зајечар-граница Румуније и Е-80 Ниш-Приштина.

Анализе природних и антропогених потенцијала, еколошких обележја простора, као и до сада изграђених капацитета туристичке инфра и супратруктуре, показале су да је подручје Просторног плана погодно за развој следећих облика туризма: еколошко-образовног - школе

природе и школе у природи, еколошки кампови, екскурзије, стручни и студијски боравци за одрасле (Нишка Бања, Бања Топило, Сићевачка и Јелашничка клисура); спортско-рекреативног - који ће се ослањати на досадашњу традицију у спортско-рекреативним активностима, али и на потенцијале развоја за бициклистичке туре, коњички спорт, немоторне спортове на води (Коринтик, Островица, Каменички Вис, Нишка Бања, Сићевачка клисура); културно-манифестационог (Ниш, путеви културе); лова и риболова (Селичевица, Сврљишке планине, Нишава, Јужна Морава); конгресног (Ниш и Нишка Бања); сеоског и транзитног туризма.

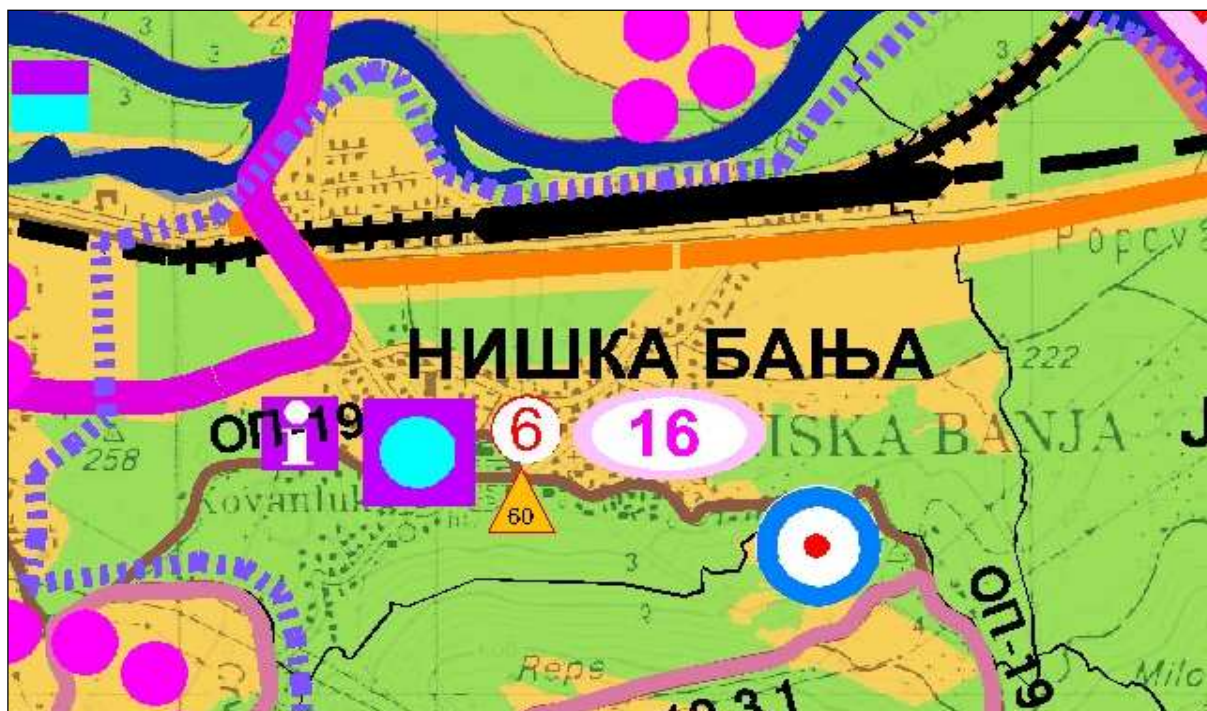
Са становишта погодности, расположивих природних и антропогених туристичких ресурса, природних ресурса, разноврсности и очуваности предела за формирање и организацију препознатљиве туристичке понуде, са могућностима повезивања и интегрисања, утврђена су туристичка подручја. Нишка Бања је сврстана у туристичку зону „А“ у оквиру југоисточног развојног појаса планског подручја који представља подручје здравствено – рекреативно – спортског комплекса Нишка Бања – Сићевачка клисура – Јелашничка клисура – Бојанине Воде.

Нишка Бања ће поред класичног здравствено – лечилишног, развијати и друге облике туризма, чиме ће се обогатити понуда, садржај боравка, боље користити смештајни капацитети, продужити сезона и остварити задовољавајући економски и друштвени ефекти. У њој ће се изградити објекти здравственог туризма, хотелски комплекси, одмаралишта, пансион и спортско – рекреативни центри. На платоу Коритника изградиће се видиковац и уредити простор за одмор и рекреацију, који ће се жичаром и модерном трим стазом повезати са Нишком Бањом и њеним централним парком. Планирани сеоски туристички центар ће насеља Коритник, Радикину Бару и Раутово интегрисати у туристичку целину овог развојног појаса.

С обзиром на евидентирану угроженост планског подручја јонизујућим зрачењем наводе се и одредбе Просторног плана у области *мера заштите живота и здравља људи*.

Заштита здравља се обезбеђује:

- Смањењем емисије загађујућих материја и изложености њиховом штетном дејству;
- Заштитом и унапређењем постојећих шума, шумског земљишта и заштитних „зелених појасева“;
- Смањењем емисије загађујућих материја у ваздуху подизањем заштитних „зелених појасева“ уз магистралне саобраћајнице и нова привредна постројења, односно заштитног зеленила у насељима;
- Смањењем буке, вибрација, јонизујућег и нејонизујућег зрачења, што се постиже утврђивањем зона угрожености и заштите и режима коришћења простора у тим зонама; подизањем појасева заштитног зеленила и техничких баријера за заштиту од буке на најугроженијим локацијама (дуж аутопута); применом прописаних дозвољених нивоа буке у изграђеним подручјима насеља, забраном изградње или селективном изградњом у зонама здравственог ризика од јонизујућег зрачења, као и применом мера заштите од јонизујућег (Радон 222 у Нишкој Бањи) и нејонизујућег зрачења (далеководи и трафостанице).



Слика 1: Извод из Рефералне карте 4: Туризам и заштита простора Просторног плана

2.2. Генерални урбанистички план Ниша 2010 – 2025.

ГУП Ниша као стратешки развојни план, дефинисао је опште елементе просторног развоја на основу потенцијале града и уз утврђивање мера заштите простора, животне средине, живота и здравља људи. Њиме су за временски хоризонт до 2025. године утврђена генерална решења просторног развоја и дефинисани основни правци развоја јавних служби, саобраћаја, инфраструктуре, пословних, привредних зона, становања и туризма, уз утврђивање мера заштите простора и животне средине.

Подручје Трећих измена и допуна плана припада просторној целини НБ-05 и обухвата урбанистичку зону НБ-05-04А.

Концепција развоја у области саобраћаја условљена је саобраћајно-стратешким положајем Града Ниша, као раскрснице интерконтиненталних саобраћајних коридора, активним укључењем у европски транспортни систем путног и железничког саобраћаја, развој и подизање квалитета мреже државних путева 2. реда и општинских путева (регионалне и локалне путне мреже) кроз процес рехабилитације и реконструкције заснован на реализацији просторних услова за дугорочни развој планског подручја.

Организација јавних служби ће се заснивати првенствено на поштовању постојеће заступљености садржаја и демографском аспекту њиховог развоја, предвиђајући задржавање, реконструкцију и адаптацију насељских капацитета, уз задовољење просторних, техничких и кадровских услова (обезбеђење територијалне доступности јавних служби).

У Нишкој Бањи је, у складу са одредбама Члана 20. Закона о експропријацији („Службени гласник РС”, бр. 53/95, 23/01 СУС и 20/09), јавни интерес остварен је изградњом објеката и уређењем површина за следеће намене:

- За јавне службе, (тј. за образовање - основна школа, здравство - објекти основног и стационарног здравства; социјалну заштиту и бригу о деци - дечији вртић; културу – летња позорница; за државне органе и локалну самоуправу - полиција, објекат СО);
- За спорт – тениски центар „Вртоп“ и привремена „балон – хала“;
- За инфраструктуру (комуналну – резервоари воде; саобраћајну – саобраћајнице разних категорија: државни путеви 2. реда, општински путеви, сабирне и секундарне улице, међународна железничка пруга, железничка станица, аутобуско стајалиште; енергетску – трафостанице, водови).

С обзиром на карактер и садржај планског подручја као бањско-лечилишног, туристичког и административног центра, овде се наводе основне концепцијске смернице у областима угоститељства и туризма, државне управе, здравствене заштите, уређења зелених и слободних површина, комуналних делатности и смерница за обликовање простора.

У области угоститељства и туризма концепт развоја је искоришћење географског положаја и Коридора Х, природних и културних вредности, као и стварање смештајних капацитета за потребе функционисања пословања. Уређење постојећих и формирање нових простора и капацитета оствариће се кроз: обезбеђење пропратне супра и инфраструктуре за развој туризма, развој традиционалног и модерног угоститељства и развој туризма (излетнички, спортско-рекреативни, ловни, риболовни, пословни, транзитни, еколошки, наутички, споменични, сеоски), без угрожавања квалитета природног и створеног предела.

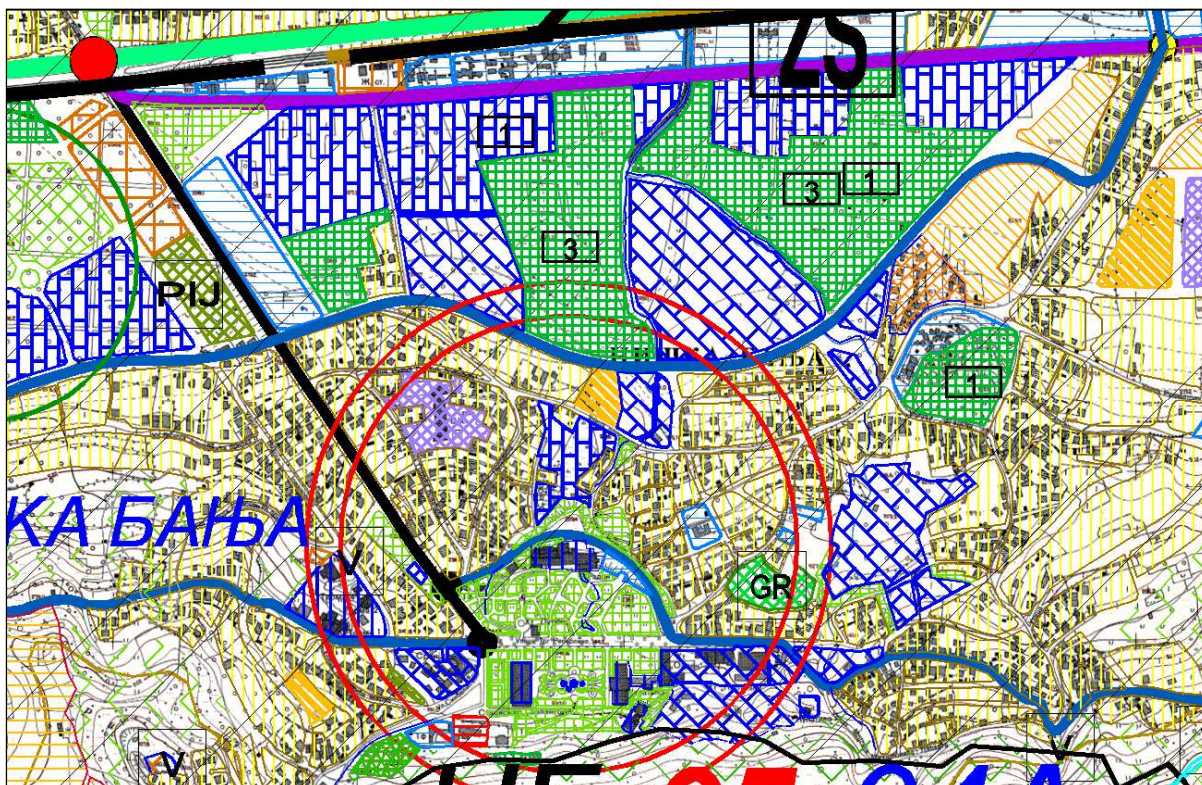
У области управе концепт развоја је:

- Обезбеђење довољно простора за потребе градске управе, укључујући њене новоформиране органе;
- Адаптација и реконструкција зграда градске управе и градских општина;
- Обезбедити довољан простор и техничку опремљеност градске управе ради повезивања у јединствени информациони систем Града Ниша.

У области здравствене заштите предвиђа се равномерно унапређење система основне здравствене заштите модернизацијом постојећих објеката. Постојећи објекти здравствене заштите се задржавају уз могућност повећања капацитета, реконструкције и модернизације. У области секундарне, терцијарне и здравствене заштите на планском подручју планира се адаптација и реконструкција клиника у оквиру Института Нишка Бања.

У областима здравствене заштите концепт развоја је:

- Изградња здравствених станица/амбуланти у насељима у којима недостају;
- Обезбеђење довољног простора за рад здравствених установа;
- Модернизација здравствених установа;
- Прилагођавање структуре болничких капацитета потребама становника (доградњом, адаптацијом, санацијом, реконструкцијом објеката).



Слика 2. План намене простора у обухвату Трећих измена и допуна плана према ГУП-у Ниша

Заштита здравља се обезбеђује:

- Смањењем емисије загађујућих материја и изложености њиховом штетном дејству;
- Заштитом и унапређењем постојећих шума, шумског земљишта и заштитних „зелених појасева“;
- Смањењем емисије загађујућих материја у ваздуху подизањем заштитних „зелених појасева“ уз магистралне саобраћајнице и нова привредна постројења, односно заштитног зеленила у насељима.

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.

Значај зеленила Ниша огледа се у његовој здравственој улози односно у функцији је санитарно-хигијенско-рекреативних услова.

Приликом пројектовања и реализације зелених површина треба поштовати услове да зеленило буде равномерно распоређено, односно распоређено по систему који најбоље одговара природним условима (рељефу, ружи ветрова, тлу и слично), да испуњава услове заштите од ерозије и заштите тока реке и да су изабране одговарајуће врсте које обезбеђују потребно санитарно-хигијенске услове.

Приликом избора врста треба се оријентисати према фитоценолошкој заједнице сладуна и цера (*Quercetum frainetto-cerris*), као локалној аутохтоној флори Ниша и већег дела источног Балканског полуострва. Могу се укључити и нове дендролошке врсте које су у симбиози са свезом *Quercetum frainetto-cerris carpinetosum betuli*, која су потпорнија на аеро загађења у односу на аутохтону вегетацију и веће биолошку, хигијенску и естетску вредност.

Постојећи верски објекти су значајан културни, историјски и едукативни потенцијал који нуди и врло значајне туристичке могућности, те се ГУП-ом Ниша предвиђа задржавање свих постојећих верских објекти на својим комплексима.

Основни циљеви и концепција развоја у области комуналних делатности су обезбеђење просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни развој комуналних функција.

У области електроенергетског снабдевања концепт развоја је обезбеђење потребног броја трафостаница свих напонских нивоа.

Концепт развоја гасификације подразумева обезбеђење простора за убрзани развој гасоводне мреже и објеката.

Основни принципи при утврђивању смерница развоја урбаних облика и елемената обликовања полазе од циљева и интереса просторног развоја и неопходности планског усмеравања адекватне презентације наслеђених природних и створених вредности као и формирања и уношења нових облика у простор:

- Поштовање и заштита постојећих ликовних и урбаних вредности и њихово истицање и уклапање приликом интервенција у градском језгру које садржи естетски вредне елементе, архитектонске објекте и амбијенталне целине;
- Коришћење природних вредности, а пре свега водених површина, парковског зеленила и дрвореда ради оплемењивања животне средине;
- Уношење нових ликовних елемената у простор пешачке зоне, паркова, школских, туристичких, здравствених и радних комплекса;
- Постизање равнотеже између технолошких и социо-хуманитарних захтева у обликовању урбане средине;
- Развијање интереса, права и обавеза грађана да унапређују изглед своје животне средине.

У оквиру слободних површина парковског и заштитног зеленила и зоне водотокова основне форме представљаће зелене форме и урбана опрема. Зелене површине у зонама водотокова и заштитног зеленила треба формирати као парк-шуме, а остале зелене површине као класичне паркове у којима је пожељно лоцирање скулптура, споменика, чесми и фонтана.

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

Планско подручје територијално припада Градској Општини Нишка Бања и обухвата централни део насеља и две издвојене енклаве.

У централном делу планског обухвата постоји комплекс лечилишних објеката - стационари, здравствена станица и апотека који функционишу у оквиру Института Нишка Бања. Такође, у овој целини налази се централни парк који прати конфигурацију терена пружајући јединствену панораму, као и управно-административне функције које су концентрисане у оквиру зграде општинске управе.

3.1. Постојеће стање коришћења простора

ГУП-ом Ниша насеље Нишка Бања је као специфичном бањско насеље представљено као нови градски центар.

У складу са карактером насеља на планском подручју су заступљене и следеће намене:

ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА

Основна здравствена заштита

Здравствено-бањски комплекс-секундарна заштита

СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА

Спортски терен, стадион, хала

ЈАВНА УПРАВА

Управа

Пошта

КОМУНАЛНА ДЕЛАТНОСТ

Резервоари воде и пумпна станица

Објекти канализације

Трафо-станица

Пошта

ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

Парковско зеленило

СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА

Спортски терен, стадион, хала

СТАНОВАЊЕ

Становање умерених густина у градском подручју

УГОСТИТЕЉСТВО И ТУРИЗАМ

Туристичко-здравствено-рекреативно-пословна зона

ПОСЛОВАЊЕ

Пословно-трговински комплекс

3.2. Власничка структура

На подручју обухваћеном Трећим изменама и допунама плана земљиште на којима се налазе постојеће саобраћајнице, паркинзи, парковске и спортско-рекреативне површине, као и комплекс лечилишних објеката (стационари, здравствена станица и апотека) Института Нишка Бања налази се углавном у државном власништву, док је остатак садржаја на земљишту које се налази у приватном власништву.

Према одредбама члана 20. Закона о експропријацији („Службени гласник РС“, бр. 53/95 и 20/09), јавни интерес може се утврдити за изградњу објеката и уређењем површина у области: образовања, здравства, социјалне заштите, културе, водопривреде, спорта, саобраћајне,

енергетске и комуналне инфраструктуре, објеката за потребе државних органа и органа територијалне аутономије и локалне самоуправе, објеката за потребе одбране земље, као и за изградњу станова којима се решавају стамбене потребе социјално угрожених лица.

3.3. Трасе, коридори и регулација саобраћајница

Унутар граница Трећих измена и допуна плана пролази више саобраћајница различитог ранга, док централном зоном пролази пешачка улица Трг Ослобођења.

Јавни градски саобраћај је развијен, а пријем путника се врши на регулисаним аутобуским стајалиштима и на отвореном путу.

3.4. Мреже јавне комуналне инфраструктуре

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

3.5. Евидентирани и заштићени објекти и амбијенталне целине

На планском подручју постоји једно непокретно културно добро - споменик културе **Старо Купатило са базенима 3 и 4**, на кат. парц. бр. 1121 КО Нишка Бања, а на основу претпостављених споменичких својстава евидентирани су и следеће непокретности:

- 1) Некропола на новом купатилу;
- 2) Некропола са шест саркофага код хотела Партизан;
- 3) Гробница са калотама код хотела Радон;
- 4) Остаци античког објекта у парку хотела Радон;
- 5) Остаци античког објекта на летњој позорници;
- 6) Утврђење (по Каницу) на Градишту.

Заштићена околина Старог купатила са базенима 3 и 4 обухвата кат. парц. бр. 1120/1, 1.121 и делове катастарских парцела бр. 1120/4, 1120/7 и 1193/7 на североистоку, од сучељавања парцела бр. 1120/1 и 1193/7, јужном ивицом трим стазе поред парцеле број 1120/4, затим управно на север до сучељавања са парцелом број 1120/2, дуж северне ивице парцеле број 1120/4 до источне ивице Новог купатила на парцели број 1120/3, дуж источне ивице Новог купатила и јужне стране помоћних објеката на парцели број 1123/1, све КО Нишка Бања.

Комплетно планско подручје као централни део насеља Нишка Бања са очуваном убанистичком матрицом и карактеристичним објектима ужива амбијенталну заштиту која подразумева очување просторних габарита, архитектуре и карактеристичних елемената у простору. За ове целине предвиђају се додатна истраживања, а корекције, мање доградње и нова изградња су могуће, али формом, структуром, габаритом, просторним склопом и архитектонским обликовањем прилагођене наслеђеној структури и околном амбијенту.

У циљу очување просторног идентитета забрањује се измена структуре и типологије постојећих објеката и спајање у веће просторне склопове. Нови објекти својим пропорцијама и архитектуром треба да чине обликовну целину са суседним објектима и зоном у целини. Не користити елементе и композиције које воде ка кичу, као што су нападни фолклоризам, плагијати детаља античке архитектуре, псеудоархитектура заснована на префабрикованим стилским, бетонским, пластичним, гипсаним и другим елементима, додавање лажних мансардних кровова, архитектонски насилно претварање равних кровова у косе и слично.

У оквиру уређења и презентације Нишке Бање као бањског места прве категорије значајну улогу ће имати веза градитељског наслеђа са окружењем, па је ради очувања визуелног идентитета и панораме насеља у највећој мери потребно поштовати аутентичне споменичне вредности уз настојање да се оне заштите, сачувају и афирмишу.

Заштита експозиције предвиђа се у циљу очувања пејзажних карактеристика бањског предела.

Режим заштите допушта слободније захвате већих корекција а нову изградњу планирати уз уклапање у амбијент тако да нови објекти својим пропорцијама и архитектуром чине обликовну целину са суседним. Обликовање фасаде, одабир грађевинског материјала и боја, кровни покривач, архитектонски детаљи, ограде и сл. треба да су у складу са амбијентом и да

доприносе очувању визуелног идентитета и унапређењу естетских вредности простора. Тежити избору оних локација које су заклоњене у пејзажу и које нису сагледиве са видиковаца и истакнутих тачака у простору.

3.6. Природна добра

На планском подручју налазе заштићено природно добро споменик природе - **Бели дуд у Нишкој Бањи**, на кат. парц. бр. 1119/1 КО Нишка Бања, проглашен Решењем бр. 06-155/2003-14/2-01 од 27.06.2003. године (Гаус-Кригеровим координатама: x-47 94 800, y -75 82 200).

На предметном подручју постоје и евидентирана стара стабла - записи, која нису заштићена законом, међутим иста због својих посебних вредности захтевају успостављање одређених мера заштите, те је у току израде планске документације неопходно планирати њихову заштиту, како појединачних стабала, тако и њихове непосредне околине. Под тим се подразумева обезбеђење заштитне зоне око стабала као и усмеравање развоја и активности, које не би угрозиле простор око стабла, његов даљи раст и развој, у смислу подизања нових култура, уклањање, односно, сеча грана, изградња инфраструктурних коридора, одлагање смећа, изградња високих објеката у близини стабла и сл.

У границама планског обухвата налазе се и станишта дивљих биљних и животињских врста, које штити Бернска конвенција, односно Конвенција о очувању европске дивље флоре и фауне и природних станишта („Службени гласник РС-Међународни уговори“, бр. 102/07). Наведени Правилник и Конвенција имају за циљ, очување дивље флоре и фауне и њихових природних станишта, а посебан нагласак се ставља на угрожене и осетљиве врсте.

3.7. Јавно и друго зеленило

Главни природни развојни ресурси Нишке Бање су леčiliшни фактор (термоминералне воде, леčiliшни ресурс, али и потенцијални извор обновљиве енергије, пелоид) и чист ваздух.

На планском подручју према тренутном стању изграђености површине под јавним зеленилом постоје у оквиру парковских површина, уз скромне дрвореде дуж доминатних насељских саобраћајница.

3.8. Основна ограничења

Отежавајућу околност за несметан развој насеља представља неповољна конфигурација терена коју карактерише доминантно северна орјентација и велики пад.

Додатну отежавајућу околност за изградњу објеката намењених сталном боравку и раду људи представља изузетно висока концентрација Радона 222, гасовитог потомка уранијума – 238, што према мерењим Завода за здравствену заштиту радника Ниш представља природни феномен.

Мерења концентрације изотопа радона су вршена на 201 мерном месту на територији Нишке Бање, на површини од 336,00 ha, и то углавном у стамбеним и пословним просторијама и на основу њих утврђене три зоне великог здравственог ризика.

Планско подручје се налази у оквиру Прве зона великог здравственог ризика која се простире у широком луку који се шири непосредно од хотела „Радон“ као центра, од северозапада (у односу на хотел „Радон“), севера, североистока, истока, све до југоистока, гледано у односу на овај хотел. Просечна концентрација радона за Прву зону великог здравственог ризика износи 5 626 Bq/m³.

У склопу мера заштите живота и здравља људи Плана генералне регулације подручја Градске Општине Нишка Бања - прва фаза („Службени гласник Града Ниша“, бр. 102/12 и 136/16) предвиђена је и израда Студије о штетности јонизујућег зрачења Радона-222 са прецизним утврђивањем зона ризика за здравље људи и спровођење свих неопходних мера заштите животне средине, као и израда програма за смањење штетних утицаја Радона-222 код постојећих објеката и правила грађења за нове објекте за подручја која су у зони граничних вредности.

4. Основни циљ израде Трећих измена и допуна плана

Чланом 4. Одлуке је основни циљ његове израде дефинисан као „преиспитивање планских решења у складу са новонасталим потребама и дефинисање актуелне проблематике уређења и изградње простора“.

5. Основна концептуална планска развојна решења

Решења у погледу концепције, претежне намене, уређења, коришћења и заштите простора, базирају се на решењима датим ГУП-ом Ниша, на основу којих ће се на што рационалнији начин плански уредити предметни обухват.

Проглашењем Нишке Бање за за бањско место I ранга у систему бања Србије увелико су одређене смернице за њен третман и унапређење животне средине и лековитог карактера бање. У том смислу основно концепцијско орeдeљење је очување и даље унапређење лековитог карактера бање уз повећање броја становника и гостију и забрану изградње или измена у простору које би могле да наруше стање животне средине, као и објекта који нису у складу са наменом земљишта. Нарочито није дозвољено отварање складишта секундарних сировина, грађевинског материјала и отровних и запаљивих сировина и производа, али је дозвољено део земљишта или објекта предвидети за изградњу или смештај опреме или уређаја за комуналне објекте (трафо-станице до 10MV, топлотне подстанице, хидротехнички уређаји и др.).

На предметној локацији се, према ГУП-у Ниша предвиђају: *Основна здравствена заштита, Здравствено-бањски комплекс-секундарна заштита, Спорт и физичка култура, Пошта, Јавна управа, Парковско зеленило, Становање умерених густина у градском подручју, Туристичко-здравствено-рекреативно-пословна зона и Пословно-трговински комплекс.*

Планско подручје се такође налази у обухвату планираног *Новог градског центра*, тако да се планиране намене усаглашавају са одредбама промисаних за ту намену.

Увидом у планску документацију установљено је да подручје у оквиру прелиминарних граница Трећих измена и допуна плана није било обухваћено Изменама и допунама ГУП-а Ниша, као и да важећи План генералне регулације Градске Општине Нишка Бања I фаза („Службени лист Града Ниша“, бр. 102/12 и 136/16) у највећој мери прати решења ГУП-а Ниша, па материјал за рани јавни увид у свим деловима где су усклађена поштује његова решења.

На основу Плана генералне регулације Градске Општине Нишка Бања I фаза („Службени лист Града Ниша“, бр. 102/12 и 136/16) је у централном делу планског обухвата је подигнута здравствена станица која се Трећим изменама и допунама плана задржава. Комплекс лечилишних објеката (стационари, здравствена станица и апотека) који функционишу у оквиру Института Нишка Бања се задржава у постојећим површинама, уз адаптацију, реконструкцију, осавременивање и опремање неопходним садржајима за стационарно здравство, док се на целој грађевинској парцели северно од хотела, у складу са ГУП-ом Ниша Радон у циљу проширења туристичких капацитета предвиђа Туристичко-здравствено-рекреативно-пословна зона.

Ради унапређења функционисања општинске управе, на делу катастарске парцеле бр. 4409 КО Нишка Бања предвиђа се проширење капацитета из области *Јавне управе*.

5.1. Планирана претежна намена површина

На основу анализе стања, планских решења из виших планских докумената и важеће урбанистичко-техничке документације, а узимајући у обзир постојећи начин коришћења простора, потребе његових корисника, као и могућности за унапређење услова пословања и становања, предвиђају се следеће претежне намене:

1. Основна здравствена заштита
2. Специјализовани центар-секундарна здравствена заштита
3. Јавна управа
4. Пошта
5. Парковско зеленило
6. Нови градски центар
7. Саобраћајнице и терминали
8. Резервоар воде/пумпна станица

9. Трафо-станица
10. Становање умерених густина у градском подручју
11. Туристичко-здравствено-рекреативно-пословна зона
12. Пословно-трговински комплекс

5.2. Предлог основних урбанистичких параметара

ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА:

- Основна здравствена заштита
- Здравствено-бањски комплекс - секундарна заштита

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
намена - доминантна	здравство
намена - допунска, могућа	рекреација, трговина, административне услуге, комерцијалне услуге, угоститељство, занатске услуге, култура, становање у функцији основне делатности
намена - забрањена	становање, производне делатности
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 70%
индекс изграђености грађевинске парцеле	до 2,4

УПРАВА И ДРЖАВНИ ОРГАНИ:

- Јавна управа, пошта

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
намена - доминантна	управа, државни органи, пошта
намена - допунска, могућа	комерцијалне услуге, административне услуге
намена - забрањена	становање, производне делатности
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 70%
индекс изграђености грађевинске парцеле	до 2,1

ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ:

- Парковско зеленило

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
намена - доминантна	зеленило, рекреација
намена - допунска, могућа	угоститељство, трговина
намена - забрањена	становање, производне делатности
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 1%
индекс изграђености грађевинске парцеле	до 0,01

ГРАДСКИ ЦЕНТРИ:

- Нови градски центар

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
намена - доминантна	пословање
намена - допунска, могућа	култура, комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство и туризам, сервисне услуге, становање, здравство, рекреација, школство, дечије установе, социјалне

	установе
намена - забрањена	производни објекти, складишта
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	намена „центри“ представља оквирно подручје центара у коме важе сви параметри планираних намена
индекс изграђености грађевинске парцеле	намена „центри“ представља оквирно подручје центара у коме важе сви параметри планираних намена

САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ:

- Саобраћајне површине

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
намена - доминантна	саобраћајнице и терминали
намена - допунска, могућа	трговина, угоститељство, здравство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге
намена - забрањена	становање, производне делатности
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 70%
индекс изграђености грађевинске парцеле	до 2,1

КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ:

- Комплекс изворишта водоснабдевања
- Резервоар воде/пумпна станица
- Трафо-станица
- Топлана
- Гасно постројење
- Енергана

Правила грађења за комуналне објекте утврђују се у складу са одговарајућим санитарно – хигијенским, односно, техничким прописима за конкретне објекте, а на основу детаљне разраде сваког конкретног комплекса.

УГОСТИТЕЉСТВО И ТУРИЗАМ

- Туристичко-здравствено-рекреативно-пословна зона

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
намена - доминантна	туризам, угоститељство, здравство, рекреација, пословање
намена - допунска, могућа	пословање, комерцијалне услуге, занатске услуге, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе, трговина, култура, спорт и рекреација, становање у функцији делатности објекта
намена - забрањена	производни објекти, складишта, становање
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 70%
индекс изграђености грађевинске парцеле	до 2,1

ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ:

- Пословно-трговински комплекс

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
намена - доминантна	пословање и сајам
намена - допунска, могућа	трговина, простор за изложбено - сајамске манифестације, угоститељствои туризам, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, сервисне услуге, рекреација
намена - забрањена	становање, јавне функције
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 70%
индекс изграђености грађевинске парцеле	до 2,1

СТАНОВАЊЕ:

- Становање умерених густина у градском подручју

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
намена - доминантна	становање, пословање, социјално становање
намена - допунска, могућа	комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство и туризам, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе
намена - забрањена	производни објекти, складишта
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 50%
индекс изграђености грађевинске парцеле	до 1,6 за парцеле површине до 400m ² до 1,2 за парцеле површине преко 400m ²

5.3. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре

За детаљну разраду планских решења потребно је прибавити услове надлежних предузећа и власника предметних инсталација који ће омогућити потребне податке за даљу израду Трећих измена и допуна плана.

5.4. Планиране бруто развијене грађевинске површине

Ознака	Назив урбанистичке целине	Површина (бруто) ha	Индекс (степен) заузетости %	Максимални индекс изграђености	Бруто развијена грађевинска површина ha
1	Основна здравствена заштита	0,21	70	2,4	0,50
2	Специјализовани центар- секундарна здравствена заштита	1,03	70	2,4	2,47
3	Јавна управа, пошта	0,07	70	2,1	0,15
4	Парковско зеленило	5,31	1	0,01	0,05
5	Саобраћајнице и терминали	1,22	70	2,1	2,56
6	Резервоар воде/пумпна станица	Правила грађења утврђују се у складу са одговарајућим техничким прописима за конкретне објекте, а на основу детаљне разраде			
7	Трафо-станица	Правила грађења утврђују се у складу са одговарајућим техничким прописима за конкретне објекте, а на основу детаљне разраде			
8	Становање умерених густина у градском подручју	0,31	50	1,6	0,50
9	Угоститељство и туризам	0,97	70	2,1	2,04
10	Пословно-трговински комплекс	0,30	70	2,1	0,63
Σ	Планско подручје	9,42	-	-	8,90

Напомена: С обзиром да за градске центре важе индекси изграђености планираних намена у зони центара, ова урбанистичка целина није посебно приказана у табели

6. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора

Треће измене и допуне плана ће омогућити реструктурирање и развој обухваћених здравствених и туристичких комплекса, уз унапређење инфраструктурне и комуналне опремљености постојећих и планираних локација.

На основу резултата мерења нивоа Радона 222 прецизније ће се дефинисати зоне ризика за здравље људи са мерама заштите за смањење штетних утицаја Радона-222 код постојећих објеката и правила грађења за нове објекте за подручја која су у зони граничних вредности.

Заштитом и презентацијом природног и културног наслеђа и његовим интегрисањем у туристичку понуду обезбедиће се услови за његово очување уз афирмацију културно-историјских и научно-образовних вредности, што ће допринети развоју туризма, традиционалног и модерног угоститељства, праћеног развојем сектора услуга (сувенири, винарије, гастронимска понуда).

**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ
ТРЕЋИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА
- ПРВА ФАЗА
- ПАРЦИЈАЛНЕ ИЗМЕНЕ -**

МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

Треће измене и допуне Плана генералне регулације подручја Градске Општине Нишка Бања - прва фаза, у даљем тексту: „Треће измене и допуне плана“, раде се на основу Одлуке о изради Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске Општине Нишка Бања - прва фаза – парцијалне измене број 06-141/2017-9-02, донете од стране Скупштине Града Ниша 14.03.2017. године („Службени лист Града Ниша“, бр. 18/17), у даљем тексту „Одлука“, Закона 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 и 145/14), у даљем тексту: „Закон“ и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр.64/15), у даљем тексту: „Правилник“.

Носилац израде Трећих измена и допуна плана је Градска управа Града Ниша - Секретаријат за планирање и изградњу.

Израда Трећих измена и допуна плана на основу Члана 4. Одлуке је поверена Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш, док се средства за њихову израду обезбеђују у оквиру буџета Града Ниша.

План обухвата подручје површине **9,40 ha**.

Рани јавни увид, као прва фаза у изради планског документа, израђује се ради упознавања јавности (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 у погледу унапређења начина коришћења простора, у складу са чланом 45.а став 1. Закона.

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

У складу са Одлуком о неприступању изради стратешке процене утицаја Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Нишка Бања - парцијалне измене, на животну средину број 353- 187/2017-06 од 08.03.2017. године коју је донео орган надлежан за припрему одлуке по претходно прибављеном мишљењу органа надлежног за послове заштите животне средине, не приступа се изради стратешке процене утицаја Трећих измена и допуна плана на животну средину.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

**СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И
ИЗГРАДЊУ**

Директор,

Секретар Секретаријата,

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

Игор Игић, дипл.инж.грађ.