

На основу члана 35. став. 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10 –УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 – УС, 54/2013 – УС и 98/2013– УС) и члана 37. тачка 6. Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", бр. 88/08),

Скупштина Града Ниша, на седници од \_\_.\_\_.2014. године, донела је

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СКИЈАЛИШТА „БОЈАНИНЕ ВОДЕ“ НА СУВОЈ ПЛАНИНИ (део туристичко-рекреативног комплекса)**

### **I**

Планом детаљне регулације скијалишта „Бојанине воде“ на Сувој планини (део туристичко-рекреативног комплекса), (у даљем тексту: **План**) ближе се разрађују поставке Просторног плана подручја посебне намене Специјалног резервата природе Сува планина ("Службени гласник РС", бр. 55/12) и Просторног плана административног подручја града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 45/11), ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана.

### **II**

Саставни делови Плана детаљне регулације су:

- 1) Општи део
- 2) Правила уређења
- 3) Правила грађења
- 4) Графички део

#### **1.0 ОПШТИ ДЕО**

##### **1.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

###### **1.1.1. Повод за израду плана**

Изради Плана се приступило на основу Одлуке о изради ПДР скијалишта „Бојанине воде“ на Сувој планини ("Сл. лист града Ниша, бр. 29/13).

Повод за израду Плана је уређење скијашког центра на Сувој планини и рационално коришћење земљишта, као и реализација планиране намене објектима коректне архитектонске вредности, који ће својим габаритима увелико променити слику предметног подручја и привести простор основној намени.

### 1.1.2. Циљеви израде плана

Основни циљеви израде Плана су:

- формирање јавних површина и објеката;
- дефинисање урбанистичког решења за изградњу Скијашког центра са свим пратећим садржајима;
- дефинисање елемената потребних за изградњу садржаја скијалишта и пратећих угоститељско туристичких садржаја;
- планирање и изградња саобраћајне инфраструктуре са јасном функционалном сегрегацијом саобраћајне мреже;
- планирана комунална опремљеност, повезаност са постојећом инфраструктурном мрежом у насељу, као и прометна повезаност садржаја унутар обухвата Плана;
- решење контактних површина зеленила ради уклапања садржаја у постојећи крајолик;
- утврђивање високих стандарда заштите животне средине комплекса посебно у области топлификације, моторног саобраћаја, комуналне хигијене и заштите од буке кроз планске инструменте и мере за сваку појединачну област.

## 1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

### 1.2.1. Правни основ

Правни основ за израду Плана је:

- а) Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 – УС, 54/2013 – УС и 98/2013– УС), (у даљем тексту: **Закон**);
- б) Правилник о садржини, начину израде, и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", бр.31/10, 69/10 и 16/11), (у даљем тексту: **Правилник**);
- в) Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр.50/11);
- г) Одлука о изради Плана детаљне регулације скијалишта „Бојанине воде“ на Сувој планини ("Сл. лист града Ниша, бр. 29/13.);
- д) Статут града Ниша ("Службени лист града Ниша, број 88/08).

### 1.2.2. Плански основ

Плански основ за израду предметног Плана представљају Просторни план подручја посебне намене Специјалног резервата природе Сува планина ("Службени гласник РС", бр. 55/12), (у даљем тексту: **Просторни план**); и Просторни план административног подручја града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 45/11).

Извод из Просторног плана:

Скијалиште "Бојанине воде" је део СРЦ "Бојанине воде" који је предвиђен просторним планом подручја посебне намене Специјалног резервата природе Сува планина. ("Службени гласник РС", бр. 55/12). Просторним планом су утврђени услови просторне организације, уређења и коришћења простора за целокупно подручје Просторног плана, а самим тим и за подручје разраде Плана.

Постојећа туристичка и рекреативна понуда није довољно развијена и афирмисана, а још мање је организована и повезана како међу општинама на подручју Просторног плана тако и са суседним општинама у региону. Туристичка понуда примарно се ослања на ђачки туризам у оквиру комплекса Дечијег одмаралишта код насеља Дивљана, туристичко-рекреативног комплекса "Бојанине воде", насеља Горњи и Доњи Душник и у одређеној мери на спортско-манifestациони, излетнички и ловни туризам. На подручју Просторног плана постоје и други бројни, али недовољно искоришћени потенцијали за развој туризма. Туристичка атрактивност и квалитет туристичке понуде сагледани су кроз карактеристике стања: туристичких мотива; развијеност туристичких локалитета и подручја; као и повезаност туристичких мотива и туристичких локалитета.

У склопу локалитета Бојанине воде, на надморској висини од 700-1300 m, постоји планинарски дом „Студенац“, капацитета 55 лежаја и рушевине изгорелог у пожару планинарског дома "Бојанине воде", ски стаза "Соколов камен“, са надморском висином поласка од 809 m, висинском разликом од 363 m, просечним нагибом 43%, дужином ски лифта од 772 m и сатним капацитетом од 900 скијаша. У близини је и ски лифт за децу и почетнике. У комплексу је делимично изграђена интерна саобраћајна мрежа, која се ослања на локални путни правац Бојанине воде–Горња Студена.

У складу са основним дугорочним циљевима, концептом и критеријумима развоја и организације туристичке понуде, подручје Суве планине је Просторним планом Републике Србије сврстано у кластер југоисточне Србије који представља просторно-функционалну целину обједињене туристичке понуде, а већи део њене територије је категорисан секундарним туристичким простором. Северним делом подручја правцем пружања исток-запад пролази друмски међународни транзитни туристички правац I степена, односно ауто-пут (Е-80) Ниш-граница Бугарске.

Концепција развоја туризма подручја Просторног плана, засниваће се на стратешким приоритетима доминантних видова туризма дефинисаних на основу примењених критеријума (мотивски, просторни, еколошки, економски, функционални и др.) и поштовања принципа одрживог развоја. Према утврђеним природним вредностима и досадашњим развојем материјалне основе, туристичка понуда Суве планине, засниваће се на: највреднијим деловима просторних целина (Мосор, Соколов камен–Трем–Смрдан, Дивна горица, Валоже и Рубовац–Церје (Ребрине)) Специјалног резервата природе Сува планина у складу са режимима заштите; културно-историјским знаменитостима; повољном гео-саобраћајном положају подручја; непосредној близини Нишке Бање (бањског туристичког центра перспективно међународног значаја) и града Ниша (међународног градског туристичког центра); унапређењу постојеће материјалне основе туристичког развоја; туристичким садржајима руралне зоне Суве планине (кроз организовање домаћинстава за бављење сеоским туризмом и понуде спортско-рекреативних и манифестационих активности у атару села) и др.

На подручју Просторног плана могуће је развијати следеће видове туризма: спортско-манифестациони, излетничко-рекреативни, сеоски, екотуризам, ловни, риболовни, транзитни, културни и други видови туризма ближе су утврђени у делу 2.3. Просторног плана.

У Спортско-рекреативном центру „Бојанине Воде“ (III степен заштите СРП) планира се реконструкција постојећег планинарског дома који ће имати и улогу визиторског центра (један од два пункта-други ће се налазити у подножју), изградња новог хотела са пратећим функцијама, проширење постојеће ски-стазе из разлога безбедности скијаша и изградња мање рекреативне ски-стазе за децу и почетнике, која делимично иде трасом постојећег шумског пута у циљу

минималног крчења шума, реконструкција терена за мале спортове и проширење у делу који не захвата шума и изградња других пратећих функција са потребном инфраструктуром. Планира се реконструкција постојећег локалног пута Бојанине воде–Горња Студена и изградња новог пута Бојанине воде–Плоче по траси постојећег земљаног пута, који ће бити спојен са државног пута Пб реда 427 (некада R-241a). У самом комплексу се планира употпуњавање система унутрашњих саобраћајница тако да се у функционалном и техничком смислу омогући приступ комерцијалним садржајима, а уједно ће систем бити завршен у форми паркинг простора, чиме се остварује максимално очување простора резервисаног за спорт и рекреацију.“

### **1.3. ОБУХВАТ ПЛАНА**

#### **1.3.1. Граница и површина обухвата плана**

План обухвата подручје површине од 157ha. Граница планског подручја дефинисана је на графичком прилогу (у документационом делу) Д1: *"Катастарско – геодетска подлога са границом захвата, 1:2500"*, и описно: са истока - граница Општине Бела Паланка, са југозапада - граница Општине Гаџин Хан, са севера - по изохипси на коти 800, северозападно од коте 820 на постојећем путу Горња Студена - Бојанине воде до гребена Соколов камен у правцу насеља Чагровац. Унутар граница плана се налазе следеће катастарске парцеле: 4538, 4539, 4540, 4541, 4564, 4567, 4568, 4569, 4570, 4571, 4572, 4573, 4574, 4575, 4576, 4577, 4578, 4579, 4580, 4581, 4582, 4583, 4584, 4585, 4587, 4588, 4589, 4590, 4591, 4592, 4593, 4594, 4595, 4596, 4597, 4598, 4599, 4600, 4601, 4602, 4603, 4604, 4605, 4607, 4608, 4609, 4610, 4611, 4612, 4613, 4614, 4615, 4616, 4617, 4618, 4619, 4620, 4621, 4622, 4623, 4624, 4625, 4626, 4627, 4628, 4629, 4630, 4631, 4632, 4633, 4634, 4635, 4636, 4637, 4638, 4639, 4640, 4641, 4642, 4643, 4644, 4645, 4646, 4647, 4648, 4649, 4650, 4651, 4652, 4653, 4659, 4660, 4661, 4662, 4663, 4664, 4665, 5041, 4667, 4668, 4669, 4670, 4671, 4672, 4673, 4674, 4675, 4676, 7677/1, 4678, 4679, 4680, 4681, 4682, 4683, 4684, 4685, 4686, 4687, 4688, 4727, 4731, 4737, 4738 КО Горња Студена и делови катастарских парцела бр.4536, 4537, 4542, 4543, 4546, 4547, 4551, 4552, 4553, 4556, 4557, 4563, 4565, 4566, 5018, 4655, 4656, 4657, 4658, 4732, 4734, 4739, 4728, 4729, 4741, 4742, 4743, 4722, 4723, 4724, 4725, 4726, 4666, 4697, 4689, 4690, 4691, 4692, 4693, 4694, 4695, 4696, 4701 и 5041/2 КО Горња Студена.

Граница је приказана на свим графичким приказима, а у случају неподударности описа и графике, меродавна је ситуација са графичког приказа Д1.

#### **1.3.2. Постојећа намена простора и начин коришћења земљишта**

Подручје обухвата Плана налази се у Општини Нишка Бања КО Горња Студена, у близини насеља Горња Студена до ког се приступа постојећим асфалтним локалним путем Л18.

Конфигурација терена, природни амбијент, климатска обележја простора, као и добра повезаност са већим центрима у региону, указују на повољан одабир предметне локације за планирану намену скијалишта.

Бојанине воде је излетиште са спортско – рекеративним садржајима које је удаљено 25 километара од Ниша и 15 километара од Нишке Бање. Овај локалитет се налази на надморској висини од 700 – 1300 метара, смештен је на северној страни планинског масива и представља оазу чистог, свежег планинског ваздуха и сунца.

Назив комплекса потиче од извора Бојанине воде. Непосредно поред извора постоји планинарски дом „Студенац“ спратности П+1+Пк, капацитета 55 лежајева и рушевине спаљеног планинарског дома „Бојанине воде“.

Ски стаза „Соколов камен“ је са надморском висином поласка од 809m, висинском разликом од 363m, просечним нагибом 43%, дужином ски лифта од 772m са временом вожње 3,84 min и сатним капацитетом од 900 скијаша. Поред је и ски лифт за децу и почетнике. У летњем периоду ски стаза се користи као ливада - пашњак.

За планинаре и рекреативце постоји ниска трансферзала коју чине 13 контролних тачака које су 4 на овој локацији. На коти +898m се налази осматрачница.

На простору обухвата Плана изграђене су две трафостанице 10/0,4 kV са припадајућом прикључном мрежом 10 kV (ваздушни далековод и кабловски вод 10 kV ) и разводном мрежом 0,4 kV и осветљења стаза.

#### **1.4. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

За израду Плана, коришћене су следеће подлоге:

- катастарско - топографски план Р 1:1000;
- топографске карте 1:25 000;
- орто-фото снимак из 2006. год.

## **2.0 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

### **2.1. ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ**

На основу анализе постојећег стања и сагледавања потенцијала простора за даљи развој, планираних интервенција, територија Плана је подељена на три зоне. Зоне обухватају земљиште ван граница градског грађевинског подручја.

#### **2.1.1. Спортско рекреативна зона**

Спортско рекреативна зона је намењена спорту и рекреацији. Ова зона представља примарну намену комплекса, где се као доминанта издваја скијалиште. На овом простору се планирају сви спортски садржаји предвиђени за такмичарски и рекреативни спорт са свим пратећим садржајима који употпуњују примарну намену простора.

У зони Р предвиђено је и уређење простора за остале спортове који се могу користити током целе године уз услов да се њиховом изградњом не нарушава основна намена простора која је скијалиште, те да њихово уређење не захтева веће захвате денивелације терена и постављање додатних инсталација комуналне инфраструктуре.

На површинама ове намене могу се градити водови и објекти комуналне инфраструктуре.

#### **2.1.2. Угоститељско туристичка зона**

Уз постојећи објект Панинарског дома, ова зона је намењена изградњи хотела, који би били намењени за смештај спортиста такмичара и туриста (рекреативаца и гледаоца). Осим површина намењених смештајним капацитетима, планирани су и административно - пословни садржаји намењени Скијашком клубу "Ниш", угоститељски садржаји, као и продајни капацитети. У оквиру ове зоне, планирана су паркиралишта, интерне колске и пешачке комуникације, уређење површина за постављање спољњих угоститељских садржаја и уређених зелених површина.

### 2.1.3. Зона заштитног зеленила

Намене у овој зони су заштитне шуме, ливаде и пољопривредно земљиште. На овим површинама задржава се постојеће уређење и режим коришћења.

У овој зони поред одржавања, могуће је коришћење природних стаза у сврху такмичења, рекреације и тренинга.

Шумама у обухвату Плана газдоваће Ј.П. Србијашуме у складу са Законом о шумама и планским документима газдовања шумама.

## 2.2. НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Овим Планом се дефинише грађевинско земљиште јавне намене, које је приказано на графичком прилогу *П4: План парцелације земљишта јавне намене, 1:2500"*.

У границама Плана, земљиште јавне намене представљају следеће површине:

- а) површине у области спорта и рекреације;
- б) заштитне шуме;
- в) површине у функцији саобраћајница;
- г) површине у области водопривреде;
- д) површине у области енергетске и комуналне инфраструктуре.

### 2.2.1. Јавне површине из области спорта и рекреације

У оквиру области спорта и рекреације, утврђују се следећи простори: намена за скијашке стазе, санкалиште и простор за спортове са целогодишњим функцијама.

#### 2.2.1.1. Скијашке стазе

У подручју планске разраде, евидентирана је постојећа стаза означена са С1 са ски лифтом, санкалиште СА1 и дечији полигон ДП. Постојећа стаза обухвата следеће катастарске парцеле: 4627, 4628, 4629, 4630, 4631, 4632 и делове катастарских парцела: 4613, 4633, 4634, 4635, 4636 и 5018 КО Горња Студена. Постојеће санкалиште обухвата делове катастарских парцела 4664, 4665, 4666, 4667, 4669 и 4670 КО Горња Студена.

Школа скијања је простору одређеним катастарским парцелама 4673, 4674, 4675, 4678, 4679 и на деловима парцела 4669, 4670, 4680, 4681, 4682, 4683, 5018 КО Горња Студена.

Планирано је проширење постојеће стазе С1 простором катастарских парцела бр: 4622, 4623, 4624, 4625 и деловима парцела: 4613, 4626 и 5018 КО Горња Студена; изградња стазе С2 на делу к.п. бр. 5018, К.О. Горња Студена; изградња санкалишта СА2 на деловима катастарских парцела 4613, 4633, 4636 и 4637 КО Горња Студена, а уз задржавање постојећег и изградњу новог ски лифта дужине 366m (346m хоризонтална пројекција).

Постојећа пропусна моћ скијалишта износи 900 скијаша/час, планирани пропусни капацитет износи 1800 скијаша/час.

Планом се утврђује парцелација за потребе скијашких стаза и ски лифтова. Неуређено земљиште може се давати у закуп физичким и правним лицима која могу за потребе привођења простора намени предметно земљиште опремати објектима у функцији скијалишта као што су: објекат и постројења ски лифтова, расвета стазе, услужни монтажни дрвени објекат за освежење и одмор скијаша до 50m<sup>2</sup> са санитарним чвором.

### 2.2.1.2. Рекреативна стаза за пешаке и санкалиште

Планирају се рекреативна стаза и санкалишта на две локације уз угоститељске капацитете.

Простор за ове намене може се опремати и уређивати објектима у планираној функцији (видиковци, сигнализација, елементима за рекреацију и сл.), мобилијарем (пењалице, мостићи, клупе, препреке, баријере), расветом и сезонским услужним монтажним објектима за освежење и одмор до 10m<sup>2</sup>.

Рекреативна стаза и санкалиште морају бити опремљене одговарајућом сигнализацијом, са посебном сигнализацијом у току коришћења у зимским месецима.

Постојеће природне потенцијале на траси стазе максимално потенцирати и спровести уређење са минималним интервенцијама. На местима где се премошћавају препреке од воде и блата, поставити дебла/ конструкције од дрвета.

Нарочито водити рачуна о натуралности стазе, односно о њеном очувању, тако да се пратећа опрема и мобилијар (корпе за смеће и настрешнице) поставе на места прикључења стазе и просторима видиковца.

**Приказ површина скијалишта**

**табела 1**

| ознака | намена                          | дужина<br>(хоризонтална<br>пројекција)<br>(m) | висинска<br>разлика<br>(m) | нагиб<br>(%) | површина<br>(ha) | Карактеристика<br>(тежина стазе<br>по FIS -<br>класификацији) |
|--------|---------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|--------------|------------------|---------------------------------------------------------------|
| C1     | постојећа<br>стаза              | 830                                           | 360                        | 43           | 5,74             | црна                                                          |
|        | проширење<br>постојеће<br>стазе | -                                             | -                          | -            | 2,74             | -                                                             |
| C2     | нова<br>рекреативна<br>стаза    | 594                                           | 138                        | 23           | 2,70             | плава                                                         |
| CA1    | постојеће<br>санкалиште         | 180                                           | 48                         | 27           | 0,28             | -                                                             |
| CA2    | ново<br>санкалиште              | 210                                           | 57                         | 27           | 0,49             | -                                                             |
| ДП     | дечији<br>полигон               | 100                                           | 30                         | 30           | 0,77             | -                                                             |

## 2.2.2. Површине за саобраћајну инфраструктуру

### 2.2.2.1. Приступни путеви

Предметни комплекс је са спољним саобраћајним системом повезан новопланираним путем Бојанине воде - Плоча, и даље преко државног пута IIБ реда 427 (некада R-241a) .

Делови катастарских парцела који чине новопланиране путеве су: 4540, 4541, 4572, 4575, 4582, 4613, 4642, 4643, 4644, 4645, 4646, 4647, 4648, 4649, 4649, 4650, 4650, 4651, 4652, 4653, 4658, 4659, 4660, 4661, 4662, 4663, 4680, 4681, 4682, 4683, 4684, 4685, 4686, 4687, 4688, 4689, 4690, 4691, 4692, 4693, 4694, 4695, 4697, 4732, 4734, 4736, 4737 и 4738 КО Горња Студена.

Парцелација ових саобраћајница дата је графичким приказом П4 "План парцелације земљишта јавне намене и смернице за спровођење плана, 1:2500".

Пут Бојанине воде – Плоча у захвату Плана дефинишу следећи параметри:

- регулациона ширина саме саобраћајнице је 8,50m, од које су 1,50m тротоари постављени обострано и 5,50m коловоз;
- нивелација дефинисана графичким приказом ПЗ "Регулационо - нивелационо решење са урбанистичким решењем саобраћајних површина, 1:2500", са применом радијуса кривина и падова према стандардима за овакав ранг саобраћајнице, с тим да је остварен максимални подужни нагиб саобраћајнице од 13,39%.
- у регулациону ширину саобраћајнице треба урачунати и простор потребан за косине усека и насипа које су обостране и променљиве ширине, као на графичком приказу ПЗ "Регулационо - нивелационо решење са урбанистичким решењем саобраћајних површина, 1:2500".

Коловозну конструкцију новопројектоване саобраћајнице утврдити сходно рангу и оптерећењу исте, као и структури возила која ће се њоме кретати. Коловозни застор треба да је у функцији садржаја попречног профила саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања застора. Одводњавање решити гравитационим отицањем површинских вода (подужни и попречни пад саобраћајница).

### 2.2.2.2. Интерна саобраћајна мрежа у комплексу

У комплексу је делимично изграђена интерна саобраћајна мрежа, која се ослања на правац Бојанине воде - Горња Студена. Овим Планом се употпуњује систем унутрашњих саобраћајница. Овај систем је конципиран тако да у функционалном и техничком смислу омогући приступ комерцијалним садржајима и заврши у форми паркинг простора, чиме се остварује максимално очување простора резервисаног за спорт и рекреацију.

Постојећа саобраћајница Л-18 се задржава и реконструише до коначне регулационе ширине од 6,50 m. Ова регулација садржи банке 1,00m и коловоз 4,50m.

Новопланирани пут који повезује постојећи пут Л-18 (Бојанине воде - Горња Студена) са новопланираним садржајима зона С и Т, планира се регулационе ширине од 8,50 m. Ова регулација садржи обостране банке-тротоаре 1,00m и коловоз 5,50m. Овај пут представља везу саобраћајнице из правца Горње Студене до комерцијалних садржаја зона С и Т.

Нивелација дефинисана графичким приказом ПЗ "Регулационо - нивелационо решење са урбанистичким решењем саобраћајних површина, 1:2500", са применом радијуса кривина и падова према стандардима за овакав ранг саобраћајнице, с тим да је остварен максимални подужни нагиб саобраћајнице од 12,06%.

Коловозну конструкцију новопројектоване саобраћајнице утврдити сходно рангу и оптерећењу исте, као и структури возила која ће се њоме кретати. Коловозни застор је у функцији садржаја попречног профила саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања застора. Тротоаре ових саобраћајница извести од камених/ бетонских плоча.

Одводњавање решити гравитационим отицањем површинских вода (подужни и попречни пад саобраћајница).

### 2.2.2.3. Шумски (интервентни) путеви

Ови путеви имају битну улогу у заштити и очувању шумских ресурса. Њихова примарну улогу чини функција интервентне саобраћајнице, односно у зимском периоду функција скијашких путева. Минимална регулациона ширина ових путева се одређује према потребама снегочистача, тј. раоника. Шумски путеви се у зимском периоду не чисте од снега. Овим планом се не дефинишу регулације ових путева, односно задржавају се постојеће.

Шумски путеви се користе за летњи ремонт ски - лифтова, летње уређење ски стаза, кретање становништва, сакупљача плодова и биља, планинара излетника и теренских службених возила. Максимални примењени подужни нагиб износи око 15%.

Коловозни застор је земљани стабилизовани насип. У изузетним случајевима може се применити и камени застор. Одводњавање решити гравитационим отицањем површинских вода (подужни и попречни пад саобраћајница).

### 2.2.2.4. Стационарни саобраћај

Концепција решења стационарног саобраћаја у оквиру комплекса је концентрација возила на јединственим површинама уз хотелске и угоститељске садржаје. Крајњи циљ је омогућавање јавних комуникативних површина у што већем обиму пешацима и скијашима, уз обавезне еколошке, климатске и безбедносне разлоге.

Обавезујући начин паркирања возила је на отвореном платоу паркиралишта, означеном са П. На планираној површини се планира БУС терминал. Могуће је организовање паркирања у колективној гаражи, која би се налазила на земљишту за остале намене у новопланираним објектима, као и гаражи коју је могуће планирати на земљишту платоа паркиралишта у подземној етажи.

Стандарди за паркиралишта, примењују се према правилницима за ову врсту објеката. Минимална димензија за смештај једнога возила је 2,4/4,8m. Минимална димензија за смештај аутобуса је 4,0/10,0m. Одводњавање површинских вода са паркиралишта решавати гравитационим отицањем до система затворене канализације.

Плански параметри за паркирање/гаражирање који се примењују за пројектовање објеката су дати табеларно.

**Нормативи за одређивање броја паркинга**

**табела 2**

| садржај                               | 1 ПМ                                |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| жичара (ски лифт)                     | 3 корисника (10 корисника - ЗПМ)    |
| трговина                              | 70 m <sup>2</sup> корисног простора |
| управа, администрација                | 70 m <sup>2</sup> корисног простора |
| пословање                             | 70 m <sup>2</sup> корисног простора |
| спортски објекти                      | 8 - 10 гледалаца                    |
| угоститељство (категорија *)          | 10% броја столова                   |
| угоститељство (категорија **)         | 20% броја столова                   |
| угоститељство (категорија *** и ****) | 30% броја столова                   |
| хотел (категорија *)                  | 10% броја соба                      |
| хотел (категорија **)                 | 20% броја соба                      |
| хотел (категорија ***)                | 40% броја соба                      |
| хотел (категорија **** и *****)       | 60% броја соба                      |
| одмаралиште (категорија *)            | 10% броја соба                      |
| одмаралиште (категорија **)           | 20% броја соба                      |

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| туристички апартман (категорија *)    | 10% броја апартмана |
| туристички апартман (категорија **)   | 20% броја апартмана |
| туристички апартман (категорија ***)  | 40% броја апартмана |
| туристички апартман (категорија ****) | 60% броја апартмана |

### 2.2.3. Садржај рекреативне инфраструктуре

Рекреативна инфраструктура садржи објекте уређених терена и опрема који се користе у спортске и рекреативно - забавне намене. Квалитет и садржај туристичке понуде рекреативне инфраструктуре у простору, представља основу за процену стандарда туристичког центра.

Усмерење овога Плана је ка уређењу и опремању простора у функцији целогодишње спортско - рекреативно - забавне намене. Циљ је подизање стандарда скијашког центра и остваривање интересантне туристичке понуде.

Према европским стандардима, око 5% улагања у рекреативну инфраструктуру, у односу на укупну инвестицију, представља економски и еколошки препоручиво решење.

У захвату Плана реализовани/планирани су следећи објекти рекреативне инфраструктуре:

**а) Ски лифтови.** У граници Плана налази се полазиште постојећег ски лифта капацитета око 900 успона скијаша по часу. Планирано је увођење још једног ски лифта отприлике истог капацитета па би се пропустна моћ повећала на 1800 успона скијаша по часу. Ово је посебно значајно за површину полазишта у скијалиште као и истек ски стаза који чине основну функцију тог простора у зимском периоду.

**б) Ски стазе.** Полазиште/истек ски стаза представља простор који директно повезује смештајни комплекс ски центра и одговара захтевима корисника за комфорним одласком/повратком са скијалишта. У летњим условима коришћења, овај простор је неопходно коректно пејсажно уредити.

Постојећи простор дечијег полигона се задржава у истој намени.

**в) Ролер полигон и санкалиште.** Планирани су као целогодишња функција центра у близини хотелских и угоститељских садржаја. Овај простор се опрема ролер пистама и другом ролер опремом, као и санкашким стазама.

**г) Терени за мале спортове.** Предвиђа се терен са асфалтним застором за мале спортове: рукомет, мали фудбал и кошарка. Око терена се израђује ниски бетонски парапет, који служи у зимском периоду за пуњење водом и стварање ледене површине, како би се терен користио као клизалиште.

Рекреативне објекте сервисирају специјализовани ресторани клупског типа који пружају услуге за време бављења конкретним спортско - рекреативним забавним активностима, а у вечерњим часовима представљају клубске просторе са анимирањем и одговарајућом понудом у специфичном амбијенту.

### 2.2.4. Површине за комуналну инфраструктуру

#### 2.2.4.1. Електроенергетска мрежа

У захвату Плана су изграђене две трафостанице 10/0,4 kV и то :

- стубна трафостаница "Бојанине воде 2", снаге 250 са инсталираним трафоом снаге 100 kVA,
- "Бојанине воде 3", типа МБТС, грађевински 250 kVA, са инсталираним трафоом снаге 250 kVA.

Ове трафостанице су повезане на трафостаницу 110/10 kV "Ниш 5 - Нишка Бања" преко извода бр. 7 "Нишка Бања - Видоја Јовановића", ваздушним водом 10 kV, Al $\check{c}$  3 x 50 мм<sup>2</sup>, из правца насеља Горња Студена. Ваздушни вод 10 kV је изграђен до СТС "Бојанине воде 2", а од СТС "Бојанине воде 2" до ТС "Бојанине воде 3" положен је кабловски вод 10 kV типа ПП 44 3 x 75 мм<sup>2</sup> у дужини од око 500 метара.

Повећање снаге је могуће код трафостанице "Бојанине воде 2" заменом трафоа од 100 kVA трафоом снаге 250 kVA. У трафостаници "Бојанине воде 3" нема могућности повећања снаге и прикључивања нових објеката.

Ради обезбеђења електричне енергије за постојеће и планиране објекте у захвате разраде на постојећој стубној трафостаници "Бојанине воде 2" извршити замену трафоа снаге 100 kVA новим трафоом снаге 250 kVA, изградити нову трафостаницу 10/0,4 kV "Бојанине воде 4" са локацијом уз локацију акумулације снаге-грађевински 1 x 630 kVA и нову трафостаницу 10/0,4 kV "Бојанине воде 5" у делу комплекса "угоститељство и смештај" снаге-грађевински 1 x 630 kVA. Повезивање трафостанице 10/0,4 kV "Бојанине воде 4" извршити системом "улаз - излаз" са вода ТС "Бојанине воде 2" - ТС "Бојанине воде 3". Од трафостанице "Бојанине воде 3" положити кабловски вод 10 kV до трафостанице "Бојанине воде 5" њено прикључивање у дистрибутивну 10 kV-ну мрежу.

Прикључивање објеката извршити кабловским водовима одговарајућег капацитета (пресека), а према условима "Електродистрибуције Ниш".

Осветљење ски стаза и стаза за санкање (у случају потреба за ноћно скијање) извести постављањем рефлектора на стубове висина већих од 9 метара, а према пројектној документацији.

#### 2.2.4.2. Телекомуникациона мрежа

На простору обухваћеним Планом не постоје телекомуникациони објекти (фиксне и мобилне телефоније).

За потребе обезбеђења комуницирања корисника инсталирати истурени комутациони степен (МСАН), типа "outdoor" на простору паркинга у северном делу захвата плана. Истурени комутациони степен (МСАН) "Бојанине воде" повезати оптичким каблом из правца Плоча на транспортну мрежу мрежне групе "Ниш". Капацитет истуреног комутационог степена у првој фази је 256 телефонских прикључака, а касније по потреби вршити надоградњу (проширење) додавањем нових модула.

Од објекта МСАН-а полагати прикључне каблове до свих објеката у захвату разраде.

#### 2.2.4.3. Водоводна мрежа

На подручју Плана нема изграђене водоводне мреже. Постоји делимично уређен извор "Бојанине воде" са кога се тренутно снабдева планинарски дом. Поред овог извора постоје и извори "Соколов камен" и "Ски-кућа" и већи број мањих неиспитаних и неуређених извора, од којих поједина имају воду само у сезони обилних атмосферских падавина и топљења снегова.

За потребе постојећих корисника и потребе планираних капацитета, дугорочно решење проблема водоснабдевања може бити једино изградњом потисног цевовода из каптираног изворишта "Студена" које се налази у подножју подручја "Бојаниних вода" у насељу Доња Студена.

Водоводни систем "Студена" користи воду захватањем више карстних извора природно распоређених на међусобно врло блиском растојању, названим од мештана околних села заједничким именом "Големо врело".

"Големо врело" извире на северозападним падинама Мосора, изнад села Доња Студена, од Ниша је удаљено око 17 km. Појављује се на надморској висини од 400 mnm. на најмањем делу контакта кречњака односно доломита и црвених пешчара у виду разбијеног извора. Вода избија из бројних прелина и пукотина стварајући 14 извора. Укупна издашност свих извора варира зависно од доба године од 240,0 l/s до преко 400,0 l/s. Средња годишња издашност врела износи 327,0 l/s. Период смањења издашности је веома дуг, а крива колебања веома блага што указује на добру ретензиону моћ кречњачке масе кроз коју се вода креће.

Како је извориште "Студена" најзначајније за потребе водоснабдевања града Ниша, вода из тог изворишта користила би се искључиво за санитарне и противпожарне потребе.

Како би се испунили законски прописи о противпожарној заштити, а на основу "Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара", новопланирана мрежа мора бити изведена од цеви не мањих пречника од 100мм.

На подручју Плана је планирана једна вештачка акумулација за потребе прављења вештачког снега. Потребне за водом, за саму акумулацију, ће се обезбеђивати из атмосферских падавина и подземних издани, које би требало лоцирати кроз геоморфолошка и хидролошка истраживања. Као алтернатива у обезбеђењу потребне количине воде за пуњење акумулације планиран је довод воде из Студенске реке и из прелива изворишта "Студена" у зимским месецима, када је потрошња воде најмања.

#### 2.2.4.4. Канализациона мрежа

Не постоји изграђена канализациона мрежа на подручју Плана. Тренутно одводњавање атмосферских и отпадних вода је нерегулисано.

Потребно је изградити канализациону мрежу којом би се сва отпадна вода са подручја Плана одвела до постројења за пречишћавање. Сама локација постројења за пречишћавање отпадних вода је предвиђена низводно од самог изворишта "Студена", како би се избегло било какво загађење ширег подручја захвата а и самог изворишта.

Третирано подручје нема сталних отворених водотокова али постоји неколико бујичних токова у сезони обилних атмосферских падавина и топљења снегова, што условљава видљиве облике ерозије земљишта. Поред техничких мера регулације корита таквих токова, потребно је спроводити и скуп био-техничких мера у смислу пошумљавања ерозивног тла, као и систем дренажа ради процеђивања замљишта подложног клизању а у циљу стабилних геомеханичких услова за потребе санације земљишта од ерозије.

#### 2.2.5. Земљиште за друге намене

У границама земљишта које нису у јавном коришћењу, у односу на преовлађујућу намену простора, начин формирања парцела и могућност увођења компатибилних намена, издвојене су следеће карактеристичне намене:

1. угоститељство и смештај - заступљена у највећем проценту (зона Т), са дозвољеним комплементарним наменама (услугне и пословне делатности, гаражирање) које унапређују основни карактер зоне;

2. дечији забавни парк - предвиђена изградња комерцијалних спортских објеката, могућа изградња терена за мале спортове који би се у зимском периоду користио као клизалиште;

3. спортски здравствени и забавни центар - fitness и wellness центар општег типа намењен за опште рекреативно - рехабилитационе програме, планиран у зони Т.

Планиране површине за намену земљишта за друге намене дефинисане су графичким приказом П2 „Намена површина и начин коришћења земљишта, 1:2500“.

### 2.3. ЕТАПНОСТ ГРАДЊЕ

У оквиру комплекса, предвиђа се изградња садржаја у више фаза/етапа. Прву етапу изградње би чинила изградња саобраћајница и комуналне инфраструктуре, као и спортско - рекреативни садржаји, односно реконструкција постојеће стазе С1, изградња стазе С2, дечијег парка и ски лифта. Реконструкција постојећих смештајних капацитета би такође представљали прву фазу. Развојем простора кроз повећање броја корисника, у следећој фази би се указала потреба за ширењем смештајних капацитета, изградњом fitness и wellness центра, пословно - комерцијалних садржаја.

## 2.4. СМЕРНИЦЕ РАЗВОЈА ТУРИЗМА ПОДРУЧЈА

Планираном развоју Старе планине и мањих ски центара, прикључује се и Сува планина са скијалиштем „Бојанине воде“, која би осим нетакнуте природе могла понудити и савремен скијашки центар мањег капацитета уз понуду wellness центра и етно садржаја. Стратегија туризма Бојаниних вода има упориште у ревитализовању етно туризма околног сеоског подручја, као и повезивању бањских капацитета Нишке Бање уз скијалишни комплекс. Како Суву планину одликује мала надморска висина, самим тим и недостатак снега током зимског периода, акценат туристичке понуде био би на развоју рекреативног планинарења, као и омогућењу одржавања кампова и припрема спортиста. Такође се отвара могућност развоја здравственог туризма кроз организацију комбинованог бањско - планинског боравка. Све ово отвара неопходност брендирања Суве планине и имена „Бојанине воде“. Приликом реализације садржаја, неопходно је подвући стриктну контролу и надзор над ширим и ужим подручјем, зарад очувања природног и културног богатства простора.

Пратећи „трендове“ у туризму, долази се до закључака да се популација окреће „здравим“ дестинацијама сходно повећању „свести о здрављу“, као и фокусирању на „удобности“ и „активности“ одмаралишта. Културно историјски садржаји, нарочито вернакуларност привлаче туристе, што уводи „тренд етно - села“ као интересантан пример „здравог живота у здравој средини“. Фокус комплекса би требало остваривати кроз **викенд туризам**, са тенденцијом остварења перманентне попуњености капацитета током целе године.

У првој фази реализације скијалишног комплекса, потребно је реконструисати локални пут Л.18 и стварати услове за развој смештајних капацитета у селима Доња и Горња Студена, која би се плански развијала у "етно села". Ревитализацијом Горње и Доње Студене креће се ка одрживом развоју села, уз популаризовање „природних и аутентичних“ производа. Употпуњење угоститељско туристичке понуде ових села представља интересантну локалну дневну дестинацију „на домак Ниша“ за локално становништво, које представља циљну групу у првој етапи реализације, која се изградњом смештајних капацитета на простору Плана шири на средњу и вишу средњу платежну клијентелу са подручја Републике.

Из претходно наведеног, могу се извући тезе туристичког развоја Бојаниних вода:

- скијалиште "Бојанине воде" ће имати две "улазне капије" из правца Студене и Плоче;
- реконструкција инфраструктуре која посредује приступачности комплекса;
- реализација комплекса скијалишта у више фаза, зависних од тржишног успеха сваке понаособ;
- развој услужне понуде.

## 2.5. БИЛАНС УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА

**Табеларни приказ намена зона у подручју плана**

**табела 3.1**

| зона | назив                     | површина (ha)                                              |
|------|---------------------------|------------------------------------------------------------|
| Т    | угоститељско - туристичка | стационарни туризам, услужна делатност<br>3,31             |
| Р    | спортско - рекреативна    | комерцијални, такмичарски и рекреативни спорт<br>12,25     |
| З    | зона заштитног зеленила   | заштитно зеленило, рекреативне планинарске стазе<br>141,44 |

**Табеларни приказ планираних капацитета**

**табела 3.2**

| зона | површина (m <sup>2</sup> ) | (з)<br>% | (и) | БРГП<br>остале намене | БРГП<br>јавне намене |
|------|----------------------------|----------|-----|-----------------------|----------------------|
| Т    | 33 100                     | 0,3-0,6  | 1,2 | 31 770                | 7 950                |
| Р    | 122 500                    | -        | -   | -                     | -                    |
| З    | 1 414 400                  | -        | -   | -                     | -                    |

**Упоредни биланс**

**табела 3.3**

| зона | намена                | плански параметри   |            |            | постојеће                 |                           | планирано                 |                           | ПМ  |
|------|-----------------------|---------------------|------------|------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----|
|      |                       | П<br>локац.<br>(ha) | (з)<br>(%) | (и)<br>max | БППО<br>(m <sup>2</sup> ) | БРГП<br>(m <sup>2</sup> ) | БППО<br>(m <sup>2</sup> ) | БРГП<br>(m <sup>2</sup> ) |     |
| Т    | турист.<br>пословна   | 1,27                | 30-60      | 1,2        | 337                       | 736                       | 3 800                     | 7 500                     | 40  |
|      | комерц.<br>услуге     | 0,57                | 30-60      | 1,2        | -                         | -                         | 2 300                     | 4 500                     | 15  |
| Р    | спорт и<br>рекреација | 12,25               |            | -          | -                         | -                         | -                         | -                         | 305 |
| З    | Заштитне<br>шуме      | 141,19              | -          | -          | -                         | -                         | -                         | -                         | -   |
|      | зеленило              | 0,25                | -          | -          | -                         | -                         | -                         | -                         | -   |

**Рекапитулација**

**табела 3.4**

| површина комплекса                 | ha                    |
|------------------------------------|-----------------------|
| постојећа БРГП                     | 736 m <sup>2</sup>    |
| планирана БРГП                     | 12 000 m <sup>2</sup> |
| постојећа БППО                     | 337 m <sup>2</sup>    |
| планирана БППО                     | 6 100 m <sup>2</sup>  |
| индекс изграђености (и) - просечан | 0,65                  |
| индекс заузетости (з) - просечан   | 33 %                  |

План детаљне регулације скијалишта „Бојанине воде“ на Сувој планини (део туристичко-рекреативног комплекса)

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| однос БРГП јавне и остале намене | 1:5 |
| планиран број ПМ                 | 360 |

## 2.6. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО - ИСТОРИЈСКОГ НАСЛЕЂА И ЗАШТИТЕ ПРИРОДЕ

### 2.6.1. Културна добра

На територији Плана нема добара које припадају категоријама које имају статус претходно заштићених добара од трајне културне вредности.

### 2.6.2. Природна добра

Подручје Плана је регистровано као део специјалног резервата природе „Сува планина“. До овог момента Специјални резерват природе Сува планина, још увек није добио статус заштићеног природног добра, у складу са одредбама утврђеним Законом о заштити природе ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10 и 91/10), међутим овај простор је Просторним планом Републике Србије 2010 до 2020. године ("Службени гласник РС" бр. 88/2010) утврђен као простор за заштиту природе.

На простору Суве планине, чији је део обухват Плана, се налазе значајна еколошка подручја:

- Значајна подручја за птице (IBA – Important Bird Areas), представљају глобалну мрежу подручја од изузетне важности за заштиту птица. ИВА подручја су саставни део еколошке мреже дефинисане Законом о заштити природе ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10 и 91/10) и Уредбом о еколошкој мрежи ("Службени гласник РС", бр. 102/10).

- Еколошку мрежу чине:

- еколошки значајна подручја;

- еколошки коридори који повезују еколошки значајна подручја на простору Републике Србије, као коридори од националног значаја и еколошки коридори који омогућују повезивање са еколошким мрежама суседних земаља, у складу са међународним прописима као еколошки коридори од међународног значаја;

- заштитна зона тамо где је потребна да штити еколошки значај подручја и еколошке коридоре од могућих штетних спољних утицаја. Успостављање ове мреже подразумева посебан статус заштите еколошки значајних подручја.

- Значајна подручја за биљке (IPA – Important Plant Areas), која представљају мрежу подручја од наглашеног значаја за заштиту биљака и њихових станишта.

- „ЕМЕРАЛД“ мрежа, као део европске еколошке мреже за очување дивље флоре и фауне њихових станишта и програм „NATURA 2000, коју чини европска мрежа заштићених природних подручја. Циљ формирања ове мреже је да обезбеди дугорочни опстанак најугроженијих и највреднијих врста и станишта Европе. Посебна пажња ће бити посвећена обезбеђивању одрживог управљања у будућности, како са еколошког, тако и са економског становишта.

Природа, као добро од општег интереса за Републику Србију, ужива посебну заштиту у складу са одредбама утврђених Законом о заштити природе ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10 и 91/10), којима се уређује заштита и очување природе, биолошке, геолошке и преоне разноврсности.

## 2.7. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

У границама Плана, зелене и шумске површине обухватају зону 3.

Зелене парковске површине су лоциране непосредно уз зону Т на делу постојеће катастарске парцеле бр. 4667, КО Горња Студена.

При постављању инсталација у комплексу, потребно је обратити пажњу на одговарајућу удаљеност садница дрвећа и грмља од подземних инсталација. У *табели 3* су приказана минимална одстојања специфичних водова инфраструктуре у односу на садницу.

**Минимална одстојања водова од садница**

**табела 4**

| подземна инсталација | удаљеност од |          |
|----------------------|--------------|----------|
|                      | дрвета (m)   | грма (m) |
| водовод              | 2,0          | 1,0      |
| топловод             | 3,0          | 5,0      |
| електроинсталације   | 3,0          | 2,0      |
| тт инсталације       | 2,0          | 2,0      |
| колектор             | 2,0          | 2,0      |
| фекална канализација | 2,0          | 1,0      |
| кишна канализација   | 1,0          | 0,5      |
| дренажа под земљом   | 2,0          | 1,0      |

## 2.8. СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

На основу члана 9. став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр.135/04 и 88/10), ЈП Завод за урбанизам Ниш је урадио Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину, који је верификован од стране надлежних органа Града (број 501-237/2010-05 од 21.12.2010. године).

## 2.9. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ И ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

### 2.9.1. Инжењерско - геолошки услови

Изградњу објеката прилагодити инжењерско - геолошким условима и зависности од реона у коме се налазе.

При пројектовању посебно обратити пажњу на нивелациона решења терена, тако да дође до што мањег нарушавања природног равнотежног стања, као и примену одређених мелиоративних мера у циљу стабилности објекта. За сваки планиран објекат урадити детаљна истраживања ради дефинисања услова и начина градње у овоме реону.

При инжењерскогеолошкој реонизацији терена меродаван је геолошки потенцијал (локација, просторни и међусобни распоред заступљених литолошких чланова, геолошка старост и геолошки склоп), стање и својства заступљених литотипова и сеизмички услови. Сем тога узети су у обзир геолошко - технички фактори (морфологија терена, урбани услови, техногене творевине, природне творевине, дубине до којих се обавља ископ за објекте, дебљина до надизданске зоне као и нумеричке вредности геотехничких параметара, имајући у виду њихову дистрибуцију на површини терена и по дубини.

### 2.9.2. Евакуација и складиштење отпада

Избор концепта евакуације отпада за потребе скијалишног комплекса Бојанине воде, због вишеструких значајних оптерећења, представља значајан сегмент даљег очувања и уређења комплекса. Основни услов је да се сакупљање отпада врши у затвореном простору, без обзира на намену објекта, у посебно одређеним просторима или у објектима за тзв. кућно смеће.

Објекти свих категорија са туристичко - услужном наменом морају имати посебне просторије за привремено одлагање смећа. Величина ове просторије одређује се према броју корисника у складу са прописима за планирану категорију. Ове просторије се граде без прозора, са електричним осветљењем, са једним точећим местом са славином, холендером и Гајгер сливником и решетком. Приступ овим просторима мора бити везан за саобраћајницу, преко рампе за приступ комуналног возила. Рампа не може бити већег пада од 6%.

Уколико није могуће изградити посебне просторије за прикупљање отпада, изградиће се објекти за смештај планираних судова/ контејнера, на локацијама у зони Т. Минимална габаритна димензија објекта за привремено прикупљање отпадака састава као кућно смеће, за смештај једног контејнера износи 2,5x2,0m, са чистом унутрашњом висином од 2,2m, односно за смештај два контејнера 4,0x2,0m, са чистом унутрашњом висином од 2,2m. Стандард за сакупљање отпада, састава као кућно смеће је у судовима/контејнерима запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37x1,20x1,45m. Објекат поставити на бетонској подлози одигнут мин.15,0cm, због прања. Конструкција, зидови, кровна конструкција и покривач објекта су дрвени. Фасадна облога је од дрвених талпи, које треба поставити тако да штите од ветра, али омогућавају природно проветравање. Број и положај потребних контејнера за новоостварене садржаје одређују се према нормативу: један контејнер на 800m<sup>2</sup> корисне површине стационарне и 600m<sup>2</sup> пословне намене.

На микролокацијама, отпад се прикупља путем корпи за отпатке које се постављају на местима значајног окупљања, одморишта, раскрсницама, паркинг простору и сл.

На свим локацијама судова за смеће обезбедити директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике чистоће, при чему ручно гурање контејнера не сме бити дуже од 15,0m по равной подлози, без степеника, уз примену тротоара са закошењем.

### 2.9.3. Заштита животне средине

Планирана изградња дефинисана је у складу са инжењерско - геолошким карактеристикама терена и препорукама за пројектовање, у циљу избегавања нежељених ефеката слегања, провлаживања и клизања објеката. За даљу урбанистичко - пројектантску разраду неопходна су детаљна истраживања терена.

Планирање намена у оквиру комплекса, извршено је тако да се смањи утицај загађења ваздуха од моторних возила и буке.

Планирање косих кровних равни на објектима и коришћење поткровља, смањује негативне ефекте климатских услова, захтева адекватну термоизолацију, проветреност кровне конструкције у случајевима кад се поткровље користи и израду вертикалних прозорских отвора у боравишним просторијама.

Обезбедити несметано прикупљање атмосферских вода са свих саобраћајница и њихово контролисано одвођење у колектор.

Предвиђа се опремање и прикључивање простора плана/ објеката на све системе инфраструктуре, према условима комуналних предузећа, у циљу смањења могућих загађивача простора.

### 2.9.4. Заштита од пожара

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", број 111/09);

- објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник СРС", бр. 44/77, 45/84 и 18/89);

- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 7/84);
  - објектима мора бити обезбеђен приступ за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95);
  - предвидети хидрантску мрежу према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 30/91);
  - реализовати објекте у складу са Одлуком о плану заштите од пожара општине Ниш ("Међуопштински сл. лист", бр. 18/83);
  - објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 53 и 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", 11/96);
  - уколико се планира изградња електроенергетских објеката и постројења, исти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ", бр. 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ", бр. број 37/95);
  - објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о безбедности лифтова ("Службени лист РС", бр. 101/2010) - системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", број 87/93);
  - објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", број 45/85);
  - обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међуспратне таванице, челичних елемената...), сходно СРПС У.Ј1 240;
  - предвидети поделу објеката у пожарне сегменте и секторе, поједине просторије посебно пожарно издвојити (технички блок, вентилационе коморе, електроенергетски блок, машинске просторије лифта, посебне специфичне просторије, просторије са стабилним инсталацијама за гашење пожара, магацине, администрацију и сл.);
  - реализовати објекте у складу са техничким препорукама СРПС ТП 21:2003;
  - предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста;
  - применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", број 21/90);
  - обезбедити сигурну евакуацију употребом негоривих материјала (СРПС У.Ј1.050) у обради ентеријера и конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар, постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања;
  - гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Сл. лист СЦГ", број 31/2005).
- За предметни План прибављени су услови од Министарства унутрашњих послова – Сектора за ванредне ситуације - Управе за ванредне ситуације у Нишу, 07/10 бр. 217-1405/09 од 21.12.2009. године.

#### **2.9.5. Заштита од елементарних непогода**

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од елементарних и других непогода и опасности, укупна реализација у предметном простору мора бити условљена применом одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере којима се спречавају непогоде или ублажава њихово дејство, мере које се подразумевају у случају непосредне опасности од елементарне непогоде, мере заштите кад наступе непогоде, као и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 53/88, 54/88 и 28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

Подручје Плана, као и подручје града Ниша, спада у зону VIII степена MCS. Урбанистичким мерама заштите инфра и супраструктуре одређује се и условљава заштита од VIII степена MCS. На поменутом подручју није било катастрофалних потреса, али се исто тако не искључује могућност јачих удара.

Основну меру заштите од земљотреса представља примена принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.

Ради заштите од потреса, објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

#### **2.9.6. Цивилна заштита људи и добара**

Мере заштите од интереса за одбрану земље, треба да буду уграђене у сва просторна решења (намена површина, техничка решења инфраструктуре, распоред слободних и зелених површина и сл.) као превентивне мере које утичу на смањење повредивости појединих објеката и целог комплекса у посебним ситуацијама.

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се на подручју Плана према Закону о одбрани ("Службени гласник РС", бр. 116/07 и 88/09), Закону о одбрани ("Службени лист СРЈ", бр. 43/94, 11/95, 28/96 и 44/99), Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Ниш, бр. 82-64/92-10/7 од 31.3.1993, Уредби о објектима од посебног значаја за одбрану Републике Србије ("Службени гласник РС", бр. 18/92) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

#### **2.9.7. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности**

За уређење и изградњу свих објеката и површине јавне намене морају бити примењене одредбе Правилника о техничким стандардима приступачности (Службени гласник РС, бр. 46/2013).

У складу са стандардима приступачности осигурати услове за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама на следећи начин:

- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака;
- у оквиру сваког паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележављање паркинг места за управно паркирање возила инвалида у складу са стандардом ЈУС У.А9.204.,
- минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 90см, а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8%),
- обезбедити рампе са дозвољеним падом ради несметаног приступа колица објекту,
- тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази су у простору повезани и са нагибима од максимално 1:20. Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%,

- избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна, савладавати је и рампом поред степеништа.

## **3.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **3.1. Урбанистички параметри**

#### **3.1.1 Грађење под условима одређеним Планом**

Урбанистички параметри дефинисани су на нивоу зоне и односе се на све објекте у граници планског документа. Зоне су одређене према заједничким правилима уређења и грађења.

Приликом израде пројектно – техничке документације за извођење грађевинских радова инвеститор је у обавези да у складу са важећим законским прописима (Закон о заштити природе - "Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10 и 91/10), обезбеди Решење о условима заштите природе за све активности на планираном простору.

#### **3.1.2. Општа и посебна правила грађења по Зонама**

##### **А. Правила грађења за Зону Т (Угоститељско - туристичка)**

Ова зона је намењена изградњи туристичких објеката, објеката стационарног туризма, услужне и пословне делатности, стационарног саобраћаја (гаражирање).

##### **А1. Правила парцелације**

Положај парцеле је утврђен регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседима. Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину, као и прикључак на комуналну инфраструктуру.

Дозвољено је формирање грађевинских парцела, спајањем катастарских парцела и делова катастарских парцела без ограничења површине/величине парцеле и дефинише се Пројектом парцелације/препарцелације. Приликом деобе катастарских парцела, дозвољено је уситњавање до утврђеног минимума за формирање нових парцела.

##### **А2. Дозвољена изградња**

Дозвољена је изградња објеката за делатности из области туристичких услуга, трговине, угоститељства, здравства, културе, спорта и рекреације и других објеката који не ометају основну намену - угоститељство и туризам.

##### **А3. Забрањена изградња**

Не дозвољава се изградња производних и складишних објеката као и објеката који условљавају натпросечну количину транспорта, потрошњу енергената, емисију штетних гасова, непријатних мириса или буке, а нису предмет овога Плана.

##### **А4. Параметри за зону**

Индекс изграђености земљишта је однос бруто развијених површина свих изграђених етажа и површине парцеле (блока/ комплекса/ зоне).

Максимална вредност индекса изграђености (и) је 1.2. Подземне етаже не улазе у обрачун (и).

Индекс заузетости је износ површине парцеле под објектима (подразумева све објекте) у односу на површину утврђене парцеле у овом плану (зоне/ комплекса/ блока). Површина под спортским теренима, отвореним базенима и отвореним тремовима не рачуна се у површину парцеле под објектима. Под објектима се рачуна хоризонтална пројекција објекта.

Индекс заузетости (з) износи 0.3 - 0.6 (30 - 60%), у зависности од вредности (и), односно типа објекта које се гради на одређеној парцели. За смештајне капацитете износи 45%, комерцијалне садржаје 60% и пансионе 30%.

#### **A5. Регулационе линије**

*Регулациона линија* је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Не дозвољава се изградња у појасу између регулационе и грађевинске линије.

#### **A6. Грађевинске линије**

Грађевинска линија до које је дозвољено грађење приказана је на графичком приказу *ПЗ "Регулационо - нивелационо решење са урбанистичким решењем саобраћајних површина, 1:2500"*. Грађевинска линија може бити поклопљена са регулационом линијом. Дозвољено је одступање од грађевинске линије и то нарочито када се таквим решењем постиже најмања могућа сеча и заштита стабала и кад позиција објекта заклања визууре.

#### **A7. Међусобно одстојање објеката**

Објекти на истој парцели се постављају на прописном одстојању из разлога противпожарне заштите, заштите од обрушавања снега и атмосферских вода, урбанистичке и архитектонске регулације простора. Објекти се постављају на растојању од минимално 4.0m од зида до зида, с тим да стреха/ надстрешница не сме прелазити 1.0m.

#### **A8. Дозвољена спратност/ висина објеката**

Спратност дата графичким прилогом *ПЗ "Регулационо - нивелационо решење са урбанистичким решењем саобраћајних површина, 1:2500"* је дефинисана као зона максималне спратности. Максимална висина слемена објеката је 21.0m. Максимална спратност објеката износи П+З.

#### **A9. Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката (материјали, фасаде, кровови и сл.)**

Објекти унутар комплекса морају бити усаглашени са аутентичном планинском архитектуром подручја на коме се налазе. Посебни захтеви приликом изградње објеката би били:

- постављање објеката у складу са морфологијом терена, која не ремети драстично постојећу нивелацију,
- волумен и габарит објекта ускладити са условима окружења водећи рачуна о очувању аутентичности предела у ком се објекат гради,
- материјали који се примењују морају бити природни и при обради фасаде може се користити дрво (посебно комбиновано са белим површинама фасадног платна), малтерисана бела фасада а за покривање користити шиндру и сличне материјале. Кровне равни пројектовати под

нагибом од 45° или стрмијим, где год омогућава решење објекта, са јасном концепцијом доминације тог архитектонског елемента. Најмањи дозвољен нагиб је под углом од 35°,

- могућа/ препоручива употреба настрешница, испади и стрехе минимално 1.20m у циљу заштите од снега,
- не дозвољава се употреба „француског (мансардног) крова“,
- максимални испади - еркери на објектима могу бити 1.20m, на прописаној висини од терена/ нулте коте на минимум 3.00m,
- уколико је еркер већи од ове димензије, усклађује се према грађевинској линији применом претходног правила,
- није дозвољена употреба других боја на фасадама објеката сем браон и беле, с тим да се дрвени делови фасаде заштићују браон лазурним премазима,
- није дозвољена употреба столарије од вештачких материјала,
- зидови подрумских и сутеренских етажа или позида који су видљиви, обрађују се облогом од ломљеног камена,
- није дозвољена употреба бетонских зидова као завршне облоге,
- није дозвољена архитектура са сегментима/ у целости урбаног модернизма,
- афирмација стварања архитектонске аутентичности, базиране на грађевинској традицији поднебља је императив.

#### **A10. Ограђивање грађевинских парцела**

Ограђивање објеката није дозвољено. Посебно се забрањује ограђивање простора зеленим оградама било којом врстом засада.

Изузетак од овог правила чине објекти који по својој садржини представљају опасност по безбедност људи, као што су објекти трансформатора, метеоролошких постројења и осталих врста овде непобројаних, а који према одговарајућим правним актима морају бити ограђени/ заштићени.

#### **Б. Правила грађења за Зону Р (Спортско - рекреативна)**

Ова зона је намењена изградњи спортско рекреативних објеката, које представљају ски стазе са припадајућом опремом, санкалиште, простор за школу скијања и дечији забавни парк. У оквиру зоне се предвиђа изградња ски лифта са пратећом опремом.

##### **Б1. Правила парцелације**

Унутар зоне могуће је формирати једну или више грађевинских парцела. Код изградње ски лифтова, за све надземне објекте (полазна и остале станице, носећи стубови) могуће је формирати јединствену/ или више грађевинских парцела. Објекти комуналне инфраструктуре (електроенергетски водови, јавна расвета, водоснабдевајући цевовод, електронска кабловска канализација) могу бити на истој јединственој парцели.

##### **Б2. Дозвољена изградња**

У подножју ски стаза на безбедним местима, дозвољена је изградња објеката за делатности из области комерцијалног, рекреативног и такмичарског спорта са пратећим објектима и других објеката који не ометају основну намену - спорт и рекреација. У циљној равнини (подножје стазе), могуће је привремено постављање помичног гледалишта у случају одржавања такмичарских трка и сличних догађаја. Ове површине би се користиле за друге рекреативне активности током летњег периода, као нпр. бициклистичке и рекреативне планинарске стазе, односно за бициклистички спуст (downhill), које не захтевају посебну обраду колских површина, нити поставку водова комуналне инфраструктуре.

Унутар коридора ски лифтова, могу се градити само припадајући надземни објекти, постројења и уређаји неопходни за коришћење ски лифтова.

### **Б3. Забрањена изградња**

Није дозвољена изградња стамбених, производних и складишних објеката. Потребно је обезбедити прописане мере заштите околине (заштита од буке, загађења ваздуха, подземних вода и сл.), те се искључују технологије које својим постојењем и коришћењем непосредно или потенцијално угрожавају живот и рад људи и чије су вредности изнад дозвољених граница утврђених прописима заштите животне средине.

### **Б4. Правила за ски стазе**

Уређење ски стаза се врши обавезним уклањањем грмовите вегетације, а затим површинским изравнањем. Уз крајеве скијашких стаза, дозвољава се постављање заштитних ограда (које би се уклањале у летњем периоду) и фиксних стубова расвете.

Пратећи објекти скијалишта су базни управљачки центри ски лифтова, спремиште за опрему за уређење скијалишта, оставе ски опреме за најам, сервис ски опреме.

У оквиру ове зоне, планирани су пратећи објекти за летње спортове, односно игралишта са пратећим садржајима за мале спортове (кошарка, рукомет, мали фудбал), бициклизам, paintball и сл., свалачионице и санитарије, објекти за изнајмљивање и сервисирање опреме, док би у зимском периоду терен за мале спортове био коришћен као клизалиште.

### **Б5. Правила за ски лифтове**

Планом се омогућује постављање ски лифта са основном функцијом превоза скијаша. Коридор ски лифта у графичком приказу представљен линијски, служи за изградњу, функционисање и одржавање ски лифта и потребне комуналне инфраструктуре са припадајућим уређајима и постројењима. Ширина коридора ски лифта одређена је са мин. 12.0m светлог простора и чине је грађевински делови лифта са обостраним заштитним појасевима.

Предпростор улаза - излаза у доњу станицу и излазни - улазни простор из горње станице, требају бити без препрека у кретању корисника (скијаша), површине која омогућава манипулацију скијашком опремом и краће задржавање.

### **Б6. Ограђивање грађевинских парцела**

Осим привремене заштитне оgrade ски стаза у зимском периоду, ограђивање објеката није дозвољено. Такође, парцела за летње спортове може имати заштитну транспарентну ограду око игралишта. Заштитна ограда је максималне висине до 4.0m.

## **3.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже**

### **3.2.1. Електроенергетска мрежа**

Трафостанице 10/0,4 kV градити као слободностојећи објекат, типски или зидани приземни. Трафостанице се мора омогућити прилаз камионом.

За објекте трафостаница као слободностојећих објеката величина парцеле је 5,5 x 6,5 метара.

Нове каблове 10 kV полагати по трасама постојећих каблова и по новопланираним трасама.

Прикључивање објеката на електроенергетску мрежу извршиће се одговарајућим водовима 0,4 kV из планираних трафостаница 10/0,4 kV, са постављањем мерних група у сваком објекту посебно, а према условима "Електродистрибуције" Ниш.

Димензије рова за полагање електроенергетских каблова (10 kV и 0,4kV) су: ширина 0,4 - 0,6 м и дубине 0,8 -1,0 м. У исти ров дозвољено је полагање каблова 10 kV и 0,4 kV.

### **3.2.2. Телефонска мрежа**

За инсталирање истуреног комутационог степена (ИКС- МСАН) обезбедити земљиште за изградњу темеља за постављање телекомуникационих кабинета ("outdoor").

Прикључни оптички кабл полагати у профилу приступног пута Плоче - Бојанине воде. За полагање оптичког кабла у ров положити полиетиленску цев пречника 40 мм.

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршиће се полагањем телефонских каблова одговарајућих капацитета до телефонских концентрација у објектима, а према условима "Телеком Србија".

Димензије рова за полагање телефонских каблова су: ширина 0,4м и дубина 0,8 м.

### **3.2.3. Водоводна мрежа**

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу који ће бити уграђен, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације.

Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице водоводне цеви не сме бити мања од 1,0м.

Монтажу цевовода извршити према пројекту са свим фазонским комадима и арматуром. Након монтаже извршити испитивање цевовода на пробни притисак. Пре пуштања у експлоатацију, извршити испирање и дезинфекцију цевовода.

Хидранте поставити према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.

Прикључивање објеката на водоводну мрежу извршиће се на јавну водоводну мрежу изградњом једног прикључног цевовода до водомерног шахта, пречника зависно од намене и површине објекта.

Код изградње водоводне мреже минимална дубина укопавања је 1,0 м (надслој) плус пречник цеви, односно 1.2 м плус пречник цеви за магистрални цевовод .

Прикључивање објеката на водоводну мрежу вршиће ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

### **3.2.4. Канализациона мрежа**

Прикључивање објекта извршиће се на јавну канализациону мрежу према којој су оријентисани, односно висински гравитирају, преко граничног ревизионог шахта.

У случају прикључивања групе објеката (комплекс : пословно-стамбени , пословни) изградити секундарну канализациону мрежу која ће се прикључити преко ревизионог силаза на јавној мрежи, а у случају појединачних прикључака исти ће се извести директним укључењем у цевовод јавне канализационе мреже ( на 2/3 од коте дна цевовода).

Прикључивање објеката извршиће ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

### 3.3. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Сви планирани објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објеката (Правилник о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/2011)).

Овим правилником ближе се прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте.

Утврђивање испуњености услова енергетске ефикасности зграде врши се израдом елабората ЕЕ, који је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе или уз захтев за издавање решења којим се одобрава извођење радова на адаптацији или санацији објекта, као и енергетској санацији.

Правилник се примењује на:

- изградњу нових зграда;
- реконструкцију, доградњу, обнову, адаптацију, санацију и енергетску санацију постојећих зграда;
- реконструкцију, адаптацију, санацију, обнову и ревитализацију културних добара и зграда у њиховој заштићеној околини са јасно одређеним границама катастарских парцела и културних добара, уписаних у Листу светске културне баштине и објеката у заштићеним подручјима, у складу са актом о заштити културних добара и са условима органа, односно организације надлежне за послове заштите културних добара;
- зграде или делове зграда које чине техничко-технолошку или функционалну целину.

Одредбе овог правилника не примењују се на:

- зграде за које се не издаје грађевинска дозвола;
- зграде које се граде на основу привремене грађевинске дозволе, као и зграде које се граде на основу грађевинске дозволе за припремне радове;
- радионице, производне хале, индустријске зграде које се не греју и не климатизују;
- зграде које се повремено користе током зимске и летње сезоне (мање од 25% времена трајања зимске односно летње сезоне).

Енергетска својства и начини израчунавања топлотних својстава утврђују се за стамбене зграде са једним станом; стамбене зграде са два или више станова; управне и пословне зграде; зграде намењене образовању и култури; зграде намењене здравству и социјалној заштити; зграде намењене туризму и угоститељству; зграде намењене спорту и рекреацији; зграде намењене трговини и услужним делатностима; зграде мешовите намене; зграде за друге намене које користе енергију.

Енергетска ефикасност зграде је остварена ако су обезбеђени минимални услови комфора садржани у Правилнику, а при томе потрошња енергије за грејање, хлађење, припрему

топле санитарне воде, вентилацију и осветљење зграде не прелази дозвољене максималне вредности по  $m^2$  садржане у Правилнику.

При пројектовању термотехничких система потребно је предвидети елементе система грејања, климатизације и вентилације са високим степеном корисности, у складу са Правилником. Системе централног грејања потребно је пројектовати и изводити тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање.

### 3.3.1. Мере енергетске ефикасности градње за планиране објекте

Приликом пројектовања објеката неопходно је обратити пажњу на оријентацију и функционални концепт зграде у циљу коришћења природе и природних ресурса предметне локације, пре свега енергије сунца, ветра и околног зеленила. Потребно је обратити пажњу на топлотно зонирање зграде, односно груписати просторије у згради у складу са њиховим температурним захтевима; зоне са вишим температурним захтевима пројектовати тако да могу максимално да искористе природне потенцијале локације.

Приликом пројектовања предвидети облик зграде којим се може обезбедити што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе и намену зграде. Потребно је обезбедити максимално коришћење природног осветљења, као и коришћење пасивних добитака топлотне енергије зими односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем. Предвидети систем природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буде што мање.

У зависности од намене објекта, предвидети одговарајућу термичку масу за постизање топлотног комфора у зимском и летњем периоду - повећати термичку инерцију објекта. Потребно је применити висок квалитет (у складу са постојећим стандардима и прописима) топлотне изолације целокупног термичког омотача. Највеће допуштене вредности коефицијената пролаза топлоте  $U_{max} [W/(m^2 \times K)]$ , елемената термичког омотача зграде, односно елемената између две суседне термичке зоне, садржане су у Табели 3.4.1.3 Правилника.

Структуру и омотач објекта предвидети тако да се омогући максимално коришћење пасивних и активних соларних система. У случају коришћења падавина, подземне и отпадне воде за потребе заливања, спољне употребе, грејања и хлађења зграде, техничке просторије (резервоар и пумпно постројење) које се користе, уколико су укопане не урачунавају се у индекс заузетости парцеле.

### 3.3.2. Мере за постизање енергетске ефикасности постојећих зграда:

Приликом реконструкције чији је циљ постизање енергетске ефикасности постојећих зграда дозвољено је накнадно извођење спољне топлотне изолације зидова уколико се врши у складу са законом, при чему треба водити рачуна о очувању функционалне и обликовне целовитости зграде.

Уколико се зид који се санира налази на регулационој линији, дозвољава се да дебљина накнадне термоизолације са свим завршним слојевима буде унутар јавног простора (уколико за то постоје техничке могућности и не крше се одредбе других прописа), а када је зид који се санира на граници са суседном парцелом дозвољено је постављање накнадне спољне изолације дебљине до 15 cm уз сагласност тог суседа.

Дозвољено је накнадно формирање стакленика (уколико за то постоје техничке могућности) ако се елаборатом докаже побољшање енергетске ефикасности зграде.

Приликом енергетске санације постојећих зграда, еркери и други истурени делови као што су двоструке фасаде, стакленици, застакљене терасе и лође - стакленици, чија се грађевинска

линија поклапа са регулационом линијом могу прелазити регулациону линију у складу са правилником и важећим прописима.

**Сертификат о енергетским својствима зграда** (енергетски пасош) морају имати све нове зграде, као и постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим зграда које су правилником изузете од обавезе енергетске сертификације. Правилник којим се ближе прописују услови, садржина и начин издавања је Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", бр. 69/2012 ).

Категорије зграда за које се издаје енергетски пасош, одређене су према претежној намени дефинисаној прописом којим се уређују енергетска својства зграда.

Зграде за које није потребно прибављање енергетског пасоша су:

- постојеће зграде које се реконструишу или енергетски санирају, а које имају нето површину мању од 50 m<sup>2</sup>;
- зграде које имају предвиђени век употребе ограничен на две године и мање;
- зграде привременог карактера за потребе извођења радова, односно обезбеђење простора за смештај људи и грађевинског материјала у току извођења радова;
- радионице, производне хале, индустријске зграде и друге привредне зграде које се, у складу са својом наменом, морају држати отворенима више од половине радног времена, ако немају уграђене ваздушне завесе;
- зграде намењене за одржавање верских обреда;
- зграде које су под одређеним режимом заштите, а код којих би испуњење захтева енергетске ефикасности било у супротности са условима заштите;
- зграде које се не греју или се греју на температуру до +12°C.

Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Енергетски пасош зграде издаје се по извршеном енергетском прегледу зграде.

Издаје се за целу зграду или за део зграде, када се ради о згради која је према овом правилнику дефинисана као зграда са више енергетских зона. Енергетски пасош се може издати и за део зграде који чини самосталну употребну целину (пословни простор, стан). Зграда или њена самостална употребна целина може имати само један енергетски пасош.

### 3.4. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

*Предмер и предрачун радова на уређивању земљишта јавне намене*

*табела 5*

| р. бр. | радови на уређивању земљишта јавне намене | врста радова | мере           | врста интервенције |       | Σ [кол] | цена [РСД]    |
|--------|-------------------------------------------|--------------|----------------|--------------------|-------|---------|---------------|
|        |                                           |              |                | реконстр.          | ново  |         |               |
| 1.     | Изузимање земљишта                        | П            | m <sup>2</sup> |                    |       | 24 108  | 4.821.600,00  |
| 2.     | Саобраћајнице                             | П            | m <sup>2</sup> | 1 986              | 7 408 | 9 394   | 30.893.000,00 |
| 3.     | Водовод                                   |              | m              |                    | 1 000 |         | 7.000.000,00  |
| 4.     | Канализација                              | у            | m              |                    | 1200  | 1200    | 7.200.000,00  |
|        |                                           | а            | m              |                    | 800   | 800     | 16.000.000,00 |
| 5.     | Електроенерг. објекти                     |              |                |                    |       |         |               |
|        | - водови                                  | 10kV         | m              |                    | 600   | 600     | 1.500.000,00  |
|        | - ТС                                      |              | ком            |                    | 2     | 2       |               |
|        |                                           |              |                |                    |       |         | 6.000.000,00  |

|          |                                         |                  |        |        |                      |
|----------|-----------------------------------------|------------------|--------|--------|----------------------|
| 6.       | Телеком. мрежа                          |                  |        |        |                      |
|          | -MSAN                                   |                  | 1      | 1      | 1.500.000,00         |
|          | -прист.мрежа                            | ком              | 256    | 256    |                      |
|          |                                         |                  |        |        | 6.000.000,00         |
| 7.       | Скијалиште                              | m <sup>2</sup>   | 57 300 | 47 940 | 105 240              |
| A        | Укупно за уређење грађевинског земљишта | Σ(1+2+3+4+5+6+7) |        |        | 80.914.600,00        |
| <b>Б</b> | <b>Укупно за изградњу објеката</b>      |                  |        |        | <b>0*</b>            |
|          | <b>УКУПНО</b>                           |                  |        |        | <b>80.914.600,00</b> |

Финансирање планираних радова на уређивању грађевинског земљишта врши се из буџетских средстава Града Ниша.

\* За објекте (Б), приказан је само предмер, јер ће финансијска средства бити предмет разраде појединачних пројеката.

### 3.5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овај План представља плански основ за издавање информације о локацији, локацијске дозволе, као и за уређење површина јавне намене и формирање парцела јавне намене у складу са Законом.

### 3.6. СКРАЋЕНИЦЕ КОРИШЋЕНЕ У ТЕКСТУ ПЛАНА

|      |                                      |
|------|--------------------------------------|
| ДЛ   | детаљни лист                         |
| КО   | катастарска општина                  |
| ПМ   | паркинг место                        |
| БРГП | брuto развијена грађевинска површина |
| БППО | брuto површина под објектима         |

## 4.0. ГРАФИЧКИ ДЕО

Графички део Плана састоји се из графичких приказа планираног стања.

Графички прикази планираног стања:

|     |                                                                                          |        |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| П1. | Планиране зоне и целине .....                                                            | 1:2500 |
| П2. | Намена површина и начин коришћења земљишта .....                                         | 1:2500 |
| П3. | Регулационо - нивелационо решење<br>са урбанистичким решењем саобраћајних површина ..... | 1:2500 |
| П4. | План парцелације земљишта за јавне намене .....                                          | 1:2500 |
| П5. | Мреже и објекти инфраструктуре:<br>електроенергетика и телефонија .....                  | 1:2500 |
| П6. | Мреже и објекти инфраструктуре:<br>водовод и канализација .....                          | 1:2500 |

## 5.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део садржи текстуални и графички део Плана.

Текстуални део документације Плана садржи:

1. Одлуку о изради Плана детаљне регулације скијалишта „Бојанине воде“ на Сувој планини ("Сл. лист града Ниша, бр. 29/2013);
2. Условне и мишљења надлежних институција.
3. Концепт Плана;
4. Извештаје о извршеној стручној контроли Концепта и Нацрта плана;
5. Новински оглас;
6. Став обрађивача;
7. Извештај након сумирања јавног увида;
8. Претходно мишљење Скупштине ГО Нишка Бања
9. Извештај о стратешкој процени утицаја плана на живорну средину;
10. Образложење плана.

Графички део документације Плана садржи опште графичке прилоге и графичке приказе постојећег стања:

Општи графички прикази:

- Д1. Катастарско-геодетска подлога са границом захвата ..... 1: 2500
- Д2. Орто фото снимак ..... 1:5000
- Д3. Извод ППППН Специјалног резервата природе Сува планина... ..... 1 : 25000

Графички прикази постојећег стања:

- Д4. Постојећа намена простора са статусом објекта ..... 1:2500

## III

План је израђен у аналогном и дигиталном облику за: Управу за планирање и изградњу, Архив града Ниша, ЈП Дирекцију за изградњу града Ниша, Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Републички геодетски завод (прилог: Регулационо - нивелационо решење са урбанистичким решењем саобраћајних површина) и Завод за урбанизам Ниш.

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

**БРОЈ:** \_\_\_\_\_  
**НИШ,** \_\_\_\_\_ 2014. год.

**СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**Председник**

**Проф. др Миле Илић**