



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА

ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ
БАЊЕ ТОПИЛО НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ
ОПШТИНЕ ЦРВЕНИ КРСТ**

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Ниш, 2020. године



**ГРАД НИШ
СКУПШТИНА ГРАДА**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ БАЊЕ ТОПИЛО
НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЦРВЕНИ КРСТ**

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

**НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ИНВЕСТИЦИЈЕ**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ**

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Руководилац израде плана,

Директор,

**Тамара Јовановић, дипл.инж.арх.
лиценца број 200 1282 11**

мр Мирољуб Станковић, дипл.инж.арх.

Ниш, 2020. године

НА ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ БАЊЕ ТОПИЛО НА
ОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЦРВЕНИ КРСТ, УЧЕСТВОВАЛИ СУ:

НАРУЧИЛАЦ:

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ИНВЕСТИЦИЈЕ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

ОБРАЂИВАЧ:

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

СТРУЧНИ ТИМ

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Тамара Јовановић, дипл.инж.арх, лиценца бр. 200128211

Полазне основе, урбанизам:

Татијана Васиљевић, дипл.инж.грађ.
Јасмина Рашић, грађ.тех.

Саобраћај и геодезија:

Марија Марковић, дипл.инж.грађ.
Зорица Голубовић, инж.геод.

Техничка подршка:

Марко Томовић, мат.гимн.
Синиша Станковић, маш.тех.

Д и р е к т о р,

мр Мирољуб Станковић, дипл.инж.арх.

С а д р ж а ј

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење о регистрацији предузећа
- Лиценца одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

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

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	
1.1.1. Правни основ	2
1.1.2. Плански основ	2
1.2. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....	2
1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА	
1.3.1. Извод из Просторног плана града Ниша.....	3
1.3.2. Извод из ППППН за Бању Топило	4

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

2.1. ПОВРШИНЕ У ЈАВНОМ РЕЖИМУ КОРИШЋЕЊА.....	7
2.2. ОСТАЛИ ВИДОВИ КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	7
2.3. ОСНОВНА ПРОСТОРНА ОГРАНИЧЕЊА.....	7

3. ОСНОВНА КОНЦЕПИЦИЈА РАЗВОЈА И ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	7
3.2. КОНЦЕПИЦИЈА РАЗВОЈА И ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА	8
3.2.1. Површине јавне намене	8
3.2.2. Остале намене.....	9
3.2.3. Заштита простора	10
3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТРА.....	10
3.4. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ.....	12
3.5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	12

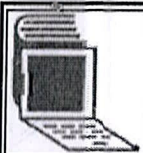
ГРАФИЧКИ ДЕО

1 Извод из Просторног плана административног подручја града Ниша 2021	Р 1:50 000
2 Извод из ППППН са елементима детаљног урбанистичког плана Топило.....	Р 1:2 500
3 Обухват Плана са планираном претежном наменом површина	Р 1:2 500

ДОКУМЕНТАЦИЈА

Одлука о изради Плана са Одлуком о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



5000169732298

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 07261063

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активан

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Скраћено пословно име ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина Ниш - Медијана

Место Ниш, Ниш - Медијана

Улица 7. Јули

Број и слово 6

Спрат, број стана и слово / /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања 28.02.1990

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7111

Назив делатности Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 100334647

Подаци од значаја за правни промет**Текући рачуни**

200-3063670101002-08
105-0000000000484-32
325-9500800000616-44
840-0000000348743-44
105-0000000008161-87
105-0161200002713-08

Подаци о статусу / оснивачком акту

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

23.05.2013

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име Презиме
ЈМБГ
Функција
Ограничење
супотписом

Надзорни одбор

Председник надзорног одбора

Име Презиме
ЈМБГ

Чланови надзорног одбора

1. Име Презиме
ЈМБГ
2. Име Презиме
ЈМБГ

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Пословно име

Регистарски /
Матични број

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 100,00 RSD	
износ	датум
Уписан: 100.000,00 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 100,00 RSD	01.07.2013
износ	датум
Уплаћен: 100.000,00 RSD	24.02.2015
износ(%) Сувласништво удела од 100,000000000000	

Основни капитал друштва	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 100,00 RSD	
износ	датум
Уписан: 100.000,00 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 100,00 RSD	01.07.2013
износ	датум
Уплаћен: 100.000,00 RSD	24.02.2015

Регистратор, Милорад Маглов





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Тамара Р. Јовановић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0708977756017

одговорни урбаниста

за руковођење изразом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1282 11



У Београду,
1. септембра 2011. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Dragoslav Šumarać
Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Број: 12-02/366038
Београд, 26.11.2019. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19) а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Тамара Р. Јовановић, дипл.инж.арх.
лиценца број

200 1282 11

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 01.09.2020. године,
као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије.



М.П.

Председник Инжењерске коморе Србије

Проф. др Рајко Унчанин, дипл. инж. техн.

На основу члана 38. став 5. 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон и 9/20), и члана 27 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/19)

ИЗЈАВЉУЈЕМ

Да је елаборат за рани јавни увид у **План детаљне регулације за подручје бање Топило, на подручју градске општине Црвени Крст** усклађен са Законом и прописима донетим на основу Закона.

Одговорни урбаниста Плана,

Тамара Јовановић, дипл.инж.арх.

(лиценца бр. 200 1282 11)

Директор,

мр Миролуб СТАНКОВИЋ, дипл.инж.арх.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ БАЊЕ ТОПИЛО, НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЦРВЕНИ КРСТ

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Изради Плана детаљне регулације за подручје Бање Топило, на подручју градске општине Црвени Крст, у даљем тексту: План, приступа се на основу Иницијативе Главног урбанисте града Ниша бр. 1-32/2019-02 од 16.10.2019. године и Одлуке о изради Плана детаљне регулације за подручје Бање Топило, на подручју градске општине Црвени Крст ("Сл.лист града Ниша", бр. 3/20).

Плана се израђује за део грађевинског подручја у обухвату Просторног плана административног подручја Града Ниша 2021 ("Сл.лист Града Ниша", бр.45/2011).

Циљ израде Плана је обезбеђивање услова за просторно уређење и изградњу свих планираних намена кроз директно спровођење.

Решења у погледу концепције, претежне намене, уређења, коришћења и заштите простора, базирају се на решењима Просторног плана, на основу којих ће се, уз поштовање постојећег стања коришћења простора, на што рационалнији начин плански уредити предметни обухват.

Рани јавни увид, као прва фаза у изради планског документа, ради се на основу члана 45а. Закона о планирању и изградњи и садржи: *Текстуални део* и *Графички део*, са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим планским решењима, као и ефектима планирања.

За потребе израде Плана, извршена је анализа критеријума за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја Плана на животну средину, на основу које је Градска управа града Ниша, Секретаријат за планирање и изградњу, уз претходно мишљење Секретаријата за заштиту животне средине, донела Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације за подручје бање Топило, на подручју градске општине Црвени Крст на животну средину ("Сл.лист града Ниша", бр. 3/20).

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ

Правни основ за израду Плана представља:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон и 9/20),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/19),
- Одлука о изради Плана детаљне регулације за подручје бање Топило, на подручју градске општине Црвени Крст ("Сл.лист града Ниша", бр. 3/20).

1.1.2. Плански основ

Плански основ за израду Плана представља Просторни план административног подручја Града Ниша 2021 ("Сл.лист Града Ниша", бр.45/2011), у даљем тексту: Просторни план града Ниша.

Према Просторном плану града Ниша, за подручје Плана примењују се и решења из Просторног плана подручја са посебном наменом са елементима детаљног урбанистичког плана за Бању Топило („Службени лист града Ниша“, број 17/95), у даљем тексту: ППППН за Бању Топило.

1.2. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА И ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

Плана се израђује на подручју насеља Просек, на територији градске општине Нишка Бања, у делу обухвата грађевинског подручја Плана генералне регулације, урбанистичкој подцелини Б.

Подручје Плана прелиминарно обухвата површину од 97.14 ha.

Прелиминарне границе Плана су:

-са севера – катастарска парцела: 4097/1, КО Веле Поље и катастарске парцеле: 6091/4, 3098/2,3119/3,3119/4,3117,3103,3104,3110/3,3113,3362,3361,8899 КО Кравље;

- са истока – катастарске парцеле: 8898,6783,6782,6779,6778,6787,6802 КО Кравље;

- са југа- катастарске парцеле: 6802, 6801, 6800, 8901, 3242, 3241, 3240, 3238, 3235, 3234, 3233/1, 3232/1, 6083/2, КО Кравље;

- са запада – катастарске парцеле: 4074,454,455,456,457/1,2,3, 458,472/2, 4101, све парцеле КО Кравље.

Коначна граница Плана биће дефинисана утврђивањем нацрта Плана.

Унутар обухвата Плана прелиминарно је утврђено грађевинско подручје површине 26,48 ha. Грађевинско подручје обухвата простор који је Планом предвиђен за уређење и изградњу према важећим прописима којима се уређује област планирања и изградње.

План се ради на ажурираним катастарским подлогама и расположивим ортофото подлогама.

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

1.3.1. Извод из Просторног плана града Ниша

У поглављу 2.1. Заштита, уређење, коришћење и развој природних ресурса, као планска решења просторног развоја наводи се:

- формирање мешовитих и вишенамених шумских састојина на подручју Бање Топило, са приоритетном функцијом развоја туристичко-рекреативних и ловно-туристичких функција и гајења дивљачи, и
- успостављање зона заштите изворишта термоминералних вода (Бања Топило).

У поглављу 2.4. Мрежа насеља, становање и јавне службе наводи се да „потенцијале за носиоце функционалних односа имају насеља са делимично развијеном социјалном, привредном или управном структуром, и насеља са развијеним посебним функцијама (туризам, здравство, пољопривреда) као што су Нишка Бања, Кнез Село, Горња Топоница, Сићево, Ново Село, Јелашница, Бања Топило.

Насеља са ограниченим функцијама централитета окупљају више примарних сеоских насеља у једну просторну целину. То су насеља која су издвојена на основу броја становника, саобраћајно-географског положаја, формираног нуклеуса јавних служби, нуклеуса производних делатности и др. *Веле Поље* је насеље са ограниченим функцијама централитета коме гравитирају Палиграце, Бања Топило, Кравље и Миљковац.

Категорију бањског и туристичког насеља чине насеља са специфичном функцијом, односно насеља у којима постоје одређени природни ресурси на бази којих је могућ даљи развој насеља. Овакве природне ресурсе у развоју користи и на бази њих се развија Нишка Бања и Бања Топило.

У поглављу 2.6. Просторни развој туризма у бањи Топило је предвиђен развој еколошко-образовног туризма (школе природе и школе у природи, еколошки кампови, екскурзије, стручни и студијски боравци за одрасле).

Бања Топило припада туристичкој зони „Б“ у оквиру северног развојног појаса планског подручја, који представља подручје здравствено – рекреативно- спортског комплекса Бања Топило – Церјанска пећина – Каменички Вис.

У Бањи Топило и Попшици (општина Сврљиг) где је евидентиран већи број термалних извора, чије се воде разликују по свом хемијском саставу и куративним особинама, изградиће се смештајни и рекреативни објекти.

Туристички пунктови су: Ниш – центар, Коритник, Сићево, Каменички Вис, Нишка Бања, Бања Топило, Бојанине Воде, Церјанска пећина.

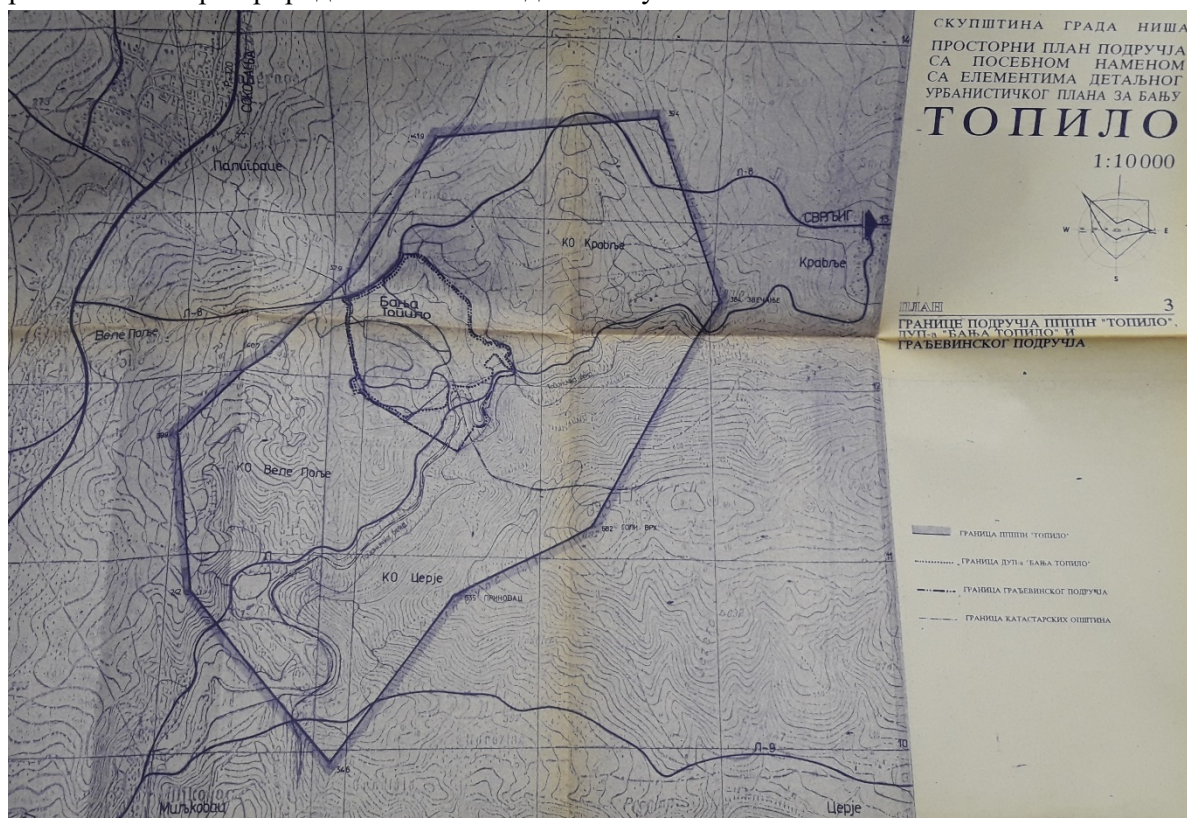
У поглављу 3.3.2. Смернице за израду урбанистичких планова и друге развојне документације за подручје плана, као обавезујућа у спровођењу Просторног плана утврђују се планска решења дефинисана донетим просторним плановима подручја посебне намене: „Сићевачка клисура“, „Бојанине Воде“, „Топило“, „Каменички Вис“; и плановима инфраструктурних коридора Београд – Ниш, Ниш – граница Бугарске и Ниш – граница Македоније. На подручју тих планова, за линијске и пунктуалне инфраструктурне системе и објекте, за природна и културна добра примењиваће се планска решења, пропозиције и режими заштите који су утврђени тим просторним плановима.

На основу Просторног плана урадиће се и план детаљне регулације за Бању Топило (туристичко насеље, викенд зона).

У поглављу 3.4. Приоритетна планска решења и пројекти, у области привреде и туризма наглашава се наставак уређења Бање Топило, и у области саобраћаја и инфраструктурних система: рехабилитација и изградња новог пута Миљковац – Бања Топило (око 1km).

1.3.2. Извод из ППППН за Бању Топило

ППППН за Бању Топило обухвата подручје у северном делу територије града Ниша, а у саставу је подручја бањско-здравственог и спортско-рекреативног комплекса Бања Топило - Церјанска пећина- Каменички Вис, за који је предложено да буде проглашен за регионални парк природе и стављен под заштиту.



Аргументи третмана подручја Просторног плана као посебног су:

1.Термоминерални извори и базени, значајни за биолошке функције са стабилним водама непроменљивих хемијских својстава и водоник-сулфидом као основним састојком по чему је бања Топило специфична;

2.Ареал реликтивне и ендемичне биљке *Ramondia serbica*, заштићена Бонском конвенцијом 1979.године и Одлуком о стављању под заштиту биљних врста као природних реткости (Сл. Гласник СРС 11/90 и РС 49/90),

3.Велике површине под ендемичном биљком *Salvia officinalis*, ретком у континенталним деловима Југославије а заштићеном Одлуком о стављању под заштиту биљних врста као природних реткости (Сл. Гласник РС 11/90 и РС 49/90).

За опредељивање су од значаја још и налазишта лековитог блата са радиоактивним дејством, још природног еманаторијума: налаз ендемичне биљке југоисточних делова Балканског полуострва *Renunculus serbicus*, клисура са крашким феноменима (разне ерозивно денундационе форме, музге, шкрапари, алуге, каверне, поткапине, пећине), велики број непокретних културних добара.

Граница Просторног плана Топило је уједно и граница заштитног простора око бање Топило и подручје обухваћено планом припада КО Кравље, Веле Поље, Церје, Миљковљц и Палиграце а обухвата површину од 607,50 ha.

Циљеви просторног развоја

Организацијом, уређењем, коришћењем и заштитом подручја за које се просторни план доноси треба да се постигну следећи циљеви:

- Проглашење Топила за бању;
 - Развој здравствено- лечилишних функција и просторних капацитета,
 - Развој туризма у условима утврђеног режима заштите,
 - Функционални размештај супра и инфраструктуре,
 - Наменско и рационално опремање и коришћење простора,
 - Рационална просторна алокација инвестиција,
 - Очување, унапређење и заштита животне средине (од ерозије, клизања, хидро и аерозагађења, загађења земљишта, визуалног загађења и тд), и заштита непокретних културних добара,
 - Безбедност од катастрофа разарања,
- Посебни циљеви подразумевају реализацију свих општих циљева и то:
- Успоравање миграционих кретања становништва околних села, отварањем нових радних места,
 - Стварање услова за развој становања (тј. бањског и туристичког боравка),
 - Развој привредних делатности у складу са функцијама термоминералних изворишта (здравствени и рекреативни туризам, производња здраве хране, мала привреда, угоститељство, туризам),
 - Обезбеђење просторних и грађевинских капацитета (смештајних и терапеутских) и стручних медицинских услуга за развој здравственог туризма у складу са резултатима испитивања својстава термоминералних вода и радиоактивних блата,
 - Опремање простора за развој излетничког туризма (камп, простори за обедовање и задржавање пролазника, видиковац, спортски терени),
 - Коришћење природних погодности за развој функција спорта и физичке културе и рекреационих функција,
 - Утврђивање начина коришћења земљишта (еколошких, балнеолошких, просторних, инфраструктурних, демографских, привредних, туристичких),
 - Омогућавање коришћења у складу са укупном еколошком валоризацијом, променом намене неких пољопривредних и шумских површина утврђивањем грађевинског подручја Бање Топило,
 - Усаглашавање руралних и урбаних елемената развоја,
 - Оптимална мрежа саобраћаја у односу на гравитационо подручје према коме према планираној мрежи насеља из Просторног плана Града Ниша, бања Топила припада. Хитно је обезбеђење приступа бањи у зимском периоду.
 - Изградња одговарајуће техничке инфраструктуре, хитно изградити канализациону мрежу, постројење за пречишћавање отпадних вода и регулацију Топоничке реке,
 - Заустављање процеса деградације земљишта и нарушавање еколошке равнотеже одржавањем мера заштите вода и заштите од загађивања,
 - Очување, унапређење и заштита природне средине подручја (ваздуха, вода и земљишта пољопривредног и шумског, флоре и фауне, пејсажног и амбијенталног лика),
 - Евидентирање, очување, унапређење и заштита посебних природних вредности подручја, њихово научно истраживање и презентација јавности (термоминералних, хидрогеографских, геоморфолошких),

- Евидентирање, очување, и заштита места унапређење везаних за историјске догађаје, као и свих непокретних културних добара и коришћење за научна истраживања и едукацију.

Политика организације, уређења, коришћења и заштите простора

Политиком развоја ће се форсирати еколошки аспекти и интензивирати коришћење заштита и унапређење здравствених и туристичких ресурса:

- Перманентно ће се чувати, унапређивати и штитити посебне природне вредности на подручју Просторног плана,

- Шумарство ће се одвијати искључиво као облик очувања, обнове, унапређења и заштите шума ради враћања аутохтоне шумске заједнице,

- Водопривреда ће бити у функцији водоснабдевања, одвођења отпадних вода, заштите термоминералних изворишта и свих изворишта воде,

- Комунално ће се опремити и уредити простор предвиђен за изградњу супраструктуре као и већ изграђени простори и објекти,

- Створиће се услови за проглашење локалитета Топило за бању и за утврђивање бањског атара,

- Створиће се просторни услови за коришћење термоминералних својстава вода за развој здравствених делатности, које се у оквирима Републике, Округа и Града Ниша, сагледавају на релацији Нишка Бања – Бања Топило,

- Природни услови ће се користити за развој здравственог, рекреационог, излетничког и образовног туризма и за њих ће се обезбедити просторни капацитети.

Остали циљеви заштите и развоја подручја посебне намене и Бање Топило, оствариваће се по следећем редоследу:

- Научна истраживања (нарочито термоминералних вода), едукација и презентација укупног простора научној и широкој јавности,

- Спортско-рекреационе функције у складу са режимима заштите,

- Енергетика и саобраћај у функцији туризма, постојећег становања, шумарства и заштите од елементарних непогода,

- Изградња објеката супраструктуре (према детаљним урбанистичким плановима),

- Секундарно коришћење термалног својства вода у оквиру програма производње здраве хране и за формирање топлих леја за узгајање цвећа.

- Сакупљање лековитог биља.

Оквир просторног развоја

Развој бањског места, односно намена површина, организација, уређење и коришћење простора на подручју просторног плана а посебно у бањи Топило, не смеју угрозити природне вредности, нарочито термоминералне изворе, на чијој се експлоатацији заснива постојање и развој бање. Стога се концепција, организације, уређења и коришћење простора утврђују упоредо са зонама заштите простора на подручју просторног плана.

Заштитни простор око Бање Топило-парк природе

Досадашњим испитивањима доказана је повезаност надземних и подземних вода са подручја Камениког Виса, Церјанске пећине и Бање Топило, тако да у простору око бање Топило треба заштитити подземне воде и термоминералне изворе. Према тим критеријумима утврђено је као ужи заштитни простор око Бање Топило подручје овог Просторног плана а као шири заштитни простор око Бање Топило, подручје бањско-здравственог и туристичко-рекреационог комплекса Бања Топило-Церјанска пећина-Каменички Вис.

За комплекс бање Топило, предлаже се претходна заштита I степена, као регионални парк природе.

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

2.1. ПОВРШИНЕ У ЈАВНОМ РЕЖИМУ КОРИШЋЕЊА

На планском подручју, у јавном режиму коришћења налазе се постојећи јавни саобраћајни приступи и комунална инфраструктура.

Подручје уз Топоничку реку, која протиче у југоисточном делу планског подручја, је у државној својини и представља делимично уређено зеленило јавне намене, којима газдује ЈП Србијашуме.

Уз Топоничку реку саграђен је објект у већинском власништву Града Ниша, који користи Туристичка организација „Бања Топило“. Према тренутно расположивим подацима, изграђена су купатила са два затворена базена, који се снабдевају водом директно са извора.

На подручју Бање Топило евидентирано је око 18 извора, издашности 10 m³/sec. Са температуром воде од 34 °C спадају у акротерме или топле минералне воде из групе хипотермалних вода (од 20 до 34 °C), које се користе у балнео терапији, код болести где је за њихово лечење потребна повишена температура (купање, облоге, орошавање, испирање).

Вода је погодна за купање (балнео терапија) и за пиће.

2.2. ОСТАЛИ ВИДОВИ КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

На подручју Плана претежно је заступљено викенд становање индивидуалног типа. У окружењу изграђеног подручја постоји и већи број парцела које се користе за пољопривредну производњу, као и парцела обраслих шумом које се наслањају на већи шумски комплекс у државној својини.

2.3. ОСНОВНА ПРОСТОРНА ОГРАНИЧЕЊА

Отежавајућу околност за несметани развој планског подручја представљају:

- Неразвијене бањско- лечилишне функције и неформалан бањски статус,
- Повремен боравак људи у насељу (проценат сталног становништва је занемарљив).
- Неуједначеност односа катастарског и фактичког стања, нарочито саобраћајне инфраструктуре, али и простора који је опредељен за бањске и спортско-рекреативне садржаје;
- Неадекватна комунална опремљеност (нема канализације нити јавне расвете);
- Лош квалитет објеката јавне намене;
- Неадекватно регулисан третман комуналног отпада.

3. ОСНОВНА КОНЦЕПИЦИЈА РАЗВОЈА И ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Планска решења биће усмерена ка остварењу следећих циљева:

- Развој бањских и лечилишних функција,
- Развој пратећих јавних садржаја, спорта, рекреације, угоститељства и комерцијалних делатности,
- Плански развој и изградња зоне индивидуалног викенд становања ниских густина,
- Одрживост и рационалност планираних капацитета,

- Заштита природе и животне средине, и утврђивање зона заштите планског подручја,
- Заштита земљишта од непланске изградње и нерационалног коришћења,
- Формирање адекватне саобраћајне мреже унутар обухваћеног подручја, уз поштовање планираних намена и капацитета,
- Обезбеђење просторно-функционалних и техничко-технолошких услова за изградњу мрежа и објеката комуналне инфраструктуре,
- Прикључење свих корисника на саобраћајну и комуналну инфраструктуру.

3.2. КОНЦЕПЦИЈА ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА И ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

У обухвату Плана биће дефинисане претежне намене простора засноване на поштовању постојећег начина коришћења простора у делу простора који је изграђен, док се за неизграђене делове предвиђају намене у складу са плановима вишег реда, и у складу са циљевима израде Плана.

Концепција развоја обухваћеног простора заснива се на унапређењу коришћења постојећих капацитета и омогућавању проширења и изградње нових капацитета, уз њихово адекватно инфраструктурно опремање и саобраћајно повезивање.

У обухвату Плана предвиђене су следеће претежне намене:

- Становање ниских густина у приградском подручју – викенд зоне,
- Централни садржаји;
- Хотелски комплекс у парку;
- Спорт и рекреација;
- Камп;
- Парковске површине;
- Саобраћајне површине;
- Резерват живог блата;
- Водно земљиште;
- Пољопривредно и шумско земљиште ван грађевинског подручја.

Грађевинско подручје одређено је у складу са постојећим стањем коришћења простора и циљевима просторног развоја, у складу са плановима вишег реда.

3.2.1. Површине јавне намене

Коридори и регулација саобраћајница

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

У оквиру саобраћајних површина биће планирана јавна инфраструктура, за адекватно енергетско и комунално опремање планираног грађевинског подручја.

Водно земљиште

Кроз подручје Плана протиче Топоничка река.

Као водно земљиште третирају се и сви извори термалне бањске воде, који су у јавној својини. Њихове локације биће утврђене израдом нацрта Плана, и за њих је предвиђена заштита I степена.

3.2.2. Остале намене уз могућност јавног коришћења

Становање ниских густина у приградском подручју – викенд зоне

Ово је најзаступљенија намена у обухвату Плана. Преовладава индивидуално становање за стални или повремени боравак. У оквиру ове намене ставља се акценат на развој комерцијалних, туристичких и услужних функција у склопу функције становања.

Проширење површина за стамбену изградњу одвијаће се кроз попуњавање већ изграђених блокова, односно као интерполација на слободним парцелама унутар изграђених површина.

Није предвиђена изградња колективних стамбених објеката.

Централни садржаји

Зона централних садржаја опредељена је за различите комерцијалне, пословно-трговинске, угоститељске и друге садржаје у средишту насеља, за које је очекивано да буду у приватној својини.

У оквиру зоне централних садржаја могу се јавити и услуге здравства, школства, јавне управе (пошта, месна канцеларија и сл), које могу бити у свим облицима својине.

Хотелски комплекс у парку

За смештај бањских гостију, осим могућности приватног смештаја у индивидуалним објектима у зони становања, биће изграђен хотелски комплекс на заравни изнад постојећег купатила, и у њему ће такође бити изграђени базени са термалном водом. Здравствене и лечилишне функције биће задовољене у овом објекту, као и у постојећем купатилу које ће функционисати заједно са хотелом.

Хотелски комплекс са купатилима може бити у свим облицима својине.

Спорт и рекреација

Површина за изградњу спортских терена планирана је у меандру Топоничке реке, узводно од објекта купатила. У овом комплексу, осим спортских терена, биће изграђен отворени базен.

Зона спорта и рекреације може бити у свим облицима својине.

Камп

Локација мањег кампа планирана је уз спортске терене.

Зона кампа може бити у свим облицима својине.

Парковске површине

Паркови обухватају велики део грађевинског подручја, и обезбеђују континуитет уређених зелених површина које се простиру између садржаја за јавно коришћење.

Кроз парковске површине биће изграђен низ пешачких, бициклистичких и трим стаза, са местима за одмор и окупљање, нарочито у зони Топоничке реке.

Парковске површине уз Топоничку реку су у јавној својини, док су у осталом делу Плана парковске површине тренутно у приватној. С обзиром на функцију повезивања свих садржаја за јавно коришћење на подручју Плана, парковске површине требало би да буду у јавној својини на целокупном подручју Плана, уз забрану ограђивања парцела и омогућавање несметаног кретања.

Резерват живог блата

Налазиште живог блата на локалитету Тресибаба предвиђен је за заштиту I степена, превентивно, док се не утврди стални степен заштите.

Подручје резервата тренутно је у приватној својини али може бити у свим облицима својине.

Пољопривредно и шумско земљиште ван грађевинског подручја

Пољопривредно и шумско земљиште ван грађевинског подручја користиће се у складу са важећим прописима, и може бити у свим облицима својине.

3.2.3. Заштита простора

У складу са ППППН за Бању Топило, за подручје Плана утврђује се III степен заштите простора, осим за подручје уз Топоничку реку, у оквиру кога се налазе термоминерални извори и налазиште лековитог блата, који су под I степеном заштите.

У I зони заштите забрањено је:

- загађивање Топоничке реке и вода које се у њу уливају и све друге радње које би могле да поремете постојећи режим вода, или оштете и доведу у опасност заштићено подручје, о чему треба водити рачуна при регулацији реке (само неопходно интервенисати)
- ловити рибу у Топоничкој реци,
- бавити се ловом,
- непланско брање лековитог биља,
- градња грађевинских објеката осим оних који су предвиђени Планом,
- превођење електричних водова високог напона,
- депоновање отпада ма које врсте,
- нарушавање или коришћење налазишта лековитог блата Тресибара док се истражни радови не обаве,
- искоришћавање шума и споредних шумских производа, пашарење, лишћарење,
- уношење страних врста дрвећа у шумски састав, као и уношење страних врста дивљачи, чије би присуство могло да поремети природни екосистем,
- друге активности које ће бити утврђене нацртом Плана.

У III зони заштите забрањена је:

- градња грађевинских објеката осим оних који су предвиђени Планом,
- изградња грађевинских објеката ван грађевинског подручја, осим саобраћајница и планираних мрежа и објеката инфраструктуре,
- претварање пашњака у њиве и промена намене или културе супротно еколошком зонирању пољопривредног и шумског земљишта ван грађевинског подручја, у складу са режимима заштите пољопривредног и шумског земљишта који ће бити утврђени нацртом Плана,
- друге активности које ће бити утврђене нацртом Плана.

II зона заштите простире се уз југозападну и североисточну границу Плана.

Границе зона заштите биће утврђене нацртом Плана. Утврђивање зона заштите, спровођење мера заштите и спречавање деградације простора су, поред изградње неопходних мрежа и објеката инфраструктуре, основни развојни приоритет планског подручја.

3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Предлог основних урбанистичких параметара дат је за планиране претежне намене површина у грађевинском подручју.

Становање ниских густина у приградском подручју – викенд зоне

- Основна намена: становање
- Допунска намена: комерцијалне делатности, туризам и угоститељство, занатске услуге, сервиси, здравство, образовање, дечије установе, култура, социјална заштита, инфраструктурни објекти

- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 40%
- Највећа дозвољена спратност: П+Пк
- Паркирање: 1 паркинг место по стамбеној јединици.

Централни садржаји

- Основна намена: комерцијалне и услужне делатности, здравство, образовање, управа и администрација,
- Допунска намена: становање, комуналне делатности – пијаца, инфраструктурни објекти
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 60%
- Највећа дозвољена спратност објекта: П+1+Пк
- Паркирање: 1 паркинг место на 70m² корисног простора.

Хотелски комплекс у парку

- Основна намена: туризам и угоститељство,
- Допунска намена: бањске и леčiliшне функције, спорт и рекреација, комерцијалне делатности, образовање, дејча и социјална заштита, администрација, инфраструктурни објекти
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 70%
- Највећа дозвољена спратност објекта: П+2+Пк
- Паркирање: 1 паркинг место на 70m² корисног простора.

Спорт и рекреација

- Основна намена: спорт и рекреација,
- Допунска намена: трговина, угоститељство, образовање, бањске и леčiliшне функције, инфраструктурни објекти
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 60% (до 50% за спортске терене и базене, до 10% за остале објекте)
- Највећа дозвољена спратност објекта: П
- Паркирање: 1 паркинг место на користан простор за 40 учесника/ гледалаца, 1 паркинг место за аутобусе на користан простор за 100 учесника/ гледалаца

Камп

- Основна намена: камп
- Допунска намена: уређено зеленило, пратећи објекти и инфраструктура
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 5% за грађевинске објекте
- Највећа дозвољена спратност објекта: П
- Паркирање: 2 паркинг места за возила одржавања и доставе предвидети на улазу у комплекс.

Парковске површине

- Основна намена: зеленило, рекреација,
- Допунска намена: трговина, услуге, угоститељство, спорт, инфраструктурни објекти
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 30% (до 25% за одморишта, стазе, терене и сл, и до 5% за остале објекте)
- Највећа дозвољена спратност објекта: П
- Паркирање: 1 паркинг место на 300m² површине парковског зеленила

Капацитети јавне инфраструктуре

У оквиру регулационог појаса саобраћајница биће планирани капацитети комуналне инфраструктуре. За детаљну разраду планских решења биће прибављени услови и подаци надлежних институција и управљача предметних инсталација, који ће одредити решења у даљој разради планског подручја.

У складу са ППППН за Бању Топило, апсолутни приоритет је изградња саобраћајнице Миљковац – Бања Топило – Кравље, уз примену најстрожих мера I степена заштите природних вредности, као и изградња канализационе мреже и постројења за пречишћавање отпадних вода.

3.4. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Процењена бруто развијена грађевинска површина за максималну искоришћеност простора према планираним коефицијентима износи 6,07 ha.

Табела 1: Процењена бруто развијена грађевинска површина

Претежна намена површина	Грађ. површина (ha)	Проценат заузетости	Спратност	БРГП (ha)
Становање ниских густина у приградском подручју-викенд зона	12.78	40	П+Пк	8.18
Централни садржаји	0.25	60	П+1+Пк	0.39
Хотелски комплекс у парку	0.42	70	П+2+Пк	1.06
Спорт и рекреација	0.95	60	П	0.57
Камп	0.2	5	П	0.01
Парковска површина	7.06	30	П	2.12
Укупно	21.66	-	-	12.33

3.5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Планским решењима биће утврђено коришћење, уређење и заштита простора у циљу остваривања континуитета развоја на сагледаном делу територије градске општине Црвени Крст, уз поштовање постојећег стања коришћења простора.

Очекује се да планирана решења адекватно одговоре на актуелну проблематику развоја обухваћеног простора, нарочито одрживог развоја бањских и лечилишних функција, уз адекватну заштиту природних вредности.

ГРАФИЧКИ ДЕО

- 1 Извод из Просторног плана административног подручја града Ниша 2021 Р 1:50 000
- 2 Извод из ППППН са елементима детаљног урбанистичког плана Топило..... Р 1:2 500
- 3 Обухват Плана са планираном претежном наменом површина Р 1:2 500

ДОКУМЕНТАЦИЈА

Одлука о изради Плана са Одлуком о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину