

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003 и 34/2006) и члана 37. тачка б. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша, број 88/2008),
Скупштина града Ниша, на седници од _____2009. године донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РЕКРЕАТИВНОГ ЦЕНТРА "ЛОЗНИ КАЛЕМ" У НИШКОЈ БАЊИ

I

Планом детаљне регулације рекреативног центра "Лозни калем" у Нишкој Бањи (у даљем тексту: План детаљне регулације)) ближе се прецизирају правила регулације и градње из Генералног плана Ниша 1995-2010 ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације.

План детаљне регулације обухвата подручје површине 22,54 ха.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје, у границама: између пруге Ниш-Софија на северу, бензинске станице и центра насеља на истоку према главној прилазној саобраћајници Нишке Бање, примарне градске саобраћајнице на југу и заштитног зеленила према насељу "Никола Тесла" на западу.

II

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

- 1. Правила уређења;**
- 2. Правила грађења;**
- 3. Графички део;**
- 4. Документациони део.**

1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

План треба да буде у складу са условима задатим ГП-ом Ниша и као такав треба да обезбеди побољшање квалитета живота и рада на поменутом простору, кроз урбану изградњу која подразумева:

Плански основ за израду и доношење предметног Плана садржан је у Генералном плану Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007), којим је за подручје обухваћено Планом предвиђена намена простора у функцији рекреативних и туристичких садржаја.

Основне принципе планске интервенције представља стављање у функцију по Генералном Плану простора постојећег пољопривредног земљишта изградњом предвиђених рекреативних и туристичких садржаја, усклађивање планираних урбанистичких параметара и неизграђене физичке структуре до нивоа прописаних ГП-ом Ниша и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

Планом се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. План не садржи физичку структуру за реализацију, изузев елемената градске примарне инфраструктуре: саобраћајница и мрежа комуналних система и инсталација. Концепција решења Плана одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта. Решења и правила Плана фиксирају само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

Овим Планом могуће је простор изграђивати у више фаза, по предвиђеним целинама или подцелинама, у зависности од заинтересованости Града и осталих инвеститора и у зависности од величине ангажованих средстава које је могуће издвојити за опремање локације потребном инфраструктуром.

1.2. ПОДЕЛА ПОВРШИНЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНОМ НА ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН

У границама Плана целокупно земљиште је дефинисано као грађевински реон.

1.3. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

1.3.1. Јавно грађевинско земљиште

У простору Плана детаљне регулације издвајају се, као јавно грађевинско земљиште, површине за саобраћајнице и паркинг простор са заштитним зеленилом у северном делу плана.

1.3.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште обухвата површине блокова-целина и подцелина намењених изградњи рекреативних, спортских и пословних функција са пратећим садржајима

1.4. ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Подручје Плана детаљне регулације чине две целине: А, целина за рекреацију и спорт, у северном делу плана и целина Б, туристичко - комерцијална целина, у јужном делу плана.

Целина А је рекреативног и спортског карактера и дефинише садржаје за мале спортове, рукометна, кошаркашка и одбојкашка игралишта, тениске терене, аква парк, базене и сличне садржаје, са могућношћу изградње трибина, отвореног и затвореног типа (са пратећим садржајима: свлачионице, санитарни чворови, клубске просторије, продаја и сервисирање спортске опреме и реквизита, угоститељске услуге, итд.).

Целина Б здравственог, туристичког и комерцијалног карактера и дефинише садржаје за администрацију, конгресни туризам, хотелијерство, велнес и спа центар, угоститељство (ресторани, кафетерије, посластичаре и сл.), пословне просторе, снабдевање и парковску површину са садржајима за игру деце и остало уређено зеленило.

1.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

Планом детаљне регулације одређене су посебне целине и подцелине које ће се разрађивати урбанистичким пројектима и у режиму јавног и у режиму осталог грађевонског земљишта. Те целине и подцелине су:

- ПОДЦЕЛИНА А1 рекреативно - спортског карактера (рукометна, кошаркашка, одбојкашка, тениска и остала игралишта за мале спортове) са могућношћу изградње трибина и отвореног и затвореног типа, са потребним пратећим садржајима,
- ПОДЦЕЛИНА А2, аква парк са отвореним и затвореним садржајима и пратећим функцијама,
- ПОДЦЕЛИНА А3, блок за проширење садржаја аквапарка,
- ПОДЦЕЛИНА А4, објекат јавног карактера са садржајима пословног карактера (администрација комплекса, кафетерије, ресторани, продавнице и остали пословни садржаји услужног типа),
- ПОДЦЕЛИНА Б1, конгресни центар са хотелским смештајем и услугама и осталим пратећим садржајима у функцији конгресног туризма,
- ПОДЦЕЛИНА Б2, спа и велнес центар са пратећим садржајима и апартманима у функцији здравственог туризма,
- ПОДЦЕЛИНА Б3, хотелски комплекс са депандансима и могућим вештачким језером у функцији здравственог туризма,
- ПОДЦЕЛИНА Б4, централна парковска површина са садржајима за игру деце.

1.6. ОДРЕДБЕ О ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА И МРЕЖАМА

1.6.1. Регулација мрежа саобраћајних површина

У саобраћајном погледу предметни план је ослоњен на саобраћајнице дефинисане важећим планским документима (са истока и југа) преко којих остварује везу са Улицом српских јунака и булеваром Св. Цара Константина.

Све саобраћајнице унутар захвата плана су приступне улице.

Организација саобраћаја

Овим Планом планирају се нове приступне улице којима се остварује приступ новоформираним блоковима. Мрежа приступних улица је приближно ортогоналног облика са орјентацијом исток - запад и север - југ. У предметном комплексу је предвиђена једна кружна раскрсница остале су четворостране и тростране. Везе између улица истог ранга као и различитог остварују се преко површинских раскрсница са одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом. Планирана саобраћајница у северном делу комплекса, преко које се приступа паркингу и паркинг, централна саобраћајница комплекса орјентације исток-запад, као и саобраћајнице које својим положајем формирају подцелине правца север-југ, се планирају на јавном грађевинском земљишту. Све остале саобраћајнице се предвиђају на осталом грађевинском земљишту.

1.6.1.1. Елементи саобраћајног решења из Генералног плана и актуелни и очекивани саобраћајни токови

Генералним планом Ниша планирана је секундарна саобраћајница у северном делу предметног комплекса.

1.6.1.2. Техничке карактеристике саобраћајница

Ширина коловоза у мрежи приступних саобраћајница је 6.00м. Обзиром на планирану намену и предвиђене функције одређени су тротоари ширине 3,0м.

Попречне нагибе саобраћајних површина ускладити са прописима и омогућити несметано одводњавање.

Елементи ситуационог плана саобраћајница дефинисани су и приказани на графичком приказу " Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и аналитичко - геодетским елементима 1:1000".

1.6.1.3. Посебне обавезе улица према јавном саобраћају, бицикличком саобраћају и кретању пешака

Пешачки саобраћај је предвиђен на пешачким стазама - тротоарима .

Бициклички саобраћај ће се одвијати на коловозним површинама са осталим учесницима у саобраћају према општим правилима кретања у саобраћају.

1.6.1.4. Посебне обавезе кретању хендикепираних лица

За кретање хендикепираних лица обезбеђују се услови који су прописани Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник РС", бр. 18/97).

1.6.1.5. Регулација мирујућег саобраћаја

Паркирање се не предвиђа на јавним површинама већ унутар блокова. На планираним паркинг површинама предвидети асфалтни застор или застор од префабрикованих елемената бетон-трава (БТ плоче). Димензије паркинг места на отвореним паркиралиштима су 2.50x5.00м.

1.6.1.6. Нивелациона решења

Кота нивелета осовинских тачака свих планираних саобраћајница су одређене у апсолутним вредностима и исте су одређене на преломима нивелета.

Апсолутне вредности кота нивелете темена, подужни нагиби и дужине на којима су нагиби дефинисани су приказани на одговарајућем графичком приказу.

1.6.2. Електроенергетска мрежа

У захвату плана не постоје електроенергетски објекти. Из трафостанице 110/10 kV "Ниш 5 - Нишка Бања" постојећим путем "Насеље Никола Тесла" - Нишка Бања положена су пет кабла 10 kV до улице Видоја Јовановића. Ови каблови 10 kV су искоришћени за повезивање трафостаница 10/0.4 kV у насељу Нишка Бања и "Женева". Траса положених каблова је пратила трасу постојећег пољског пута, али није извршено њихово полагање према подацима о регулацији саобраћајнице, те је неопходно код изградње саобраћајнице "Насеље Никола Тесла" - Нишка Бања ове каблове пребацити у северни тротоар наведене саобраћајнице. У простор северног тротоара ове саобраћајнице положити и нове каблове 10 kV који треба да послуже за повезивање новопланираних трафостаница 10/0,4 kV у захвату разраде.

Обезбеђење електричне енергије за кориснике у захвату разраде вршиће се из планираних трафостаница 10/0.4 kV у захвату плана, и то:

- у блоку Б3 трафостаница 10/0,4 kV , снаге 2 x 1000 kVA,
- у блоку Б2 трафостаница 10/0,4 kV, снаге 1 x 630/1000 kVA,
- у блоку Б1 трафостаница 10/0,4 kV, снаге 2 x 1000 kVA,
- у блоку А1 трафостаница 10/0,4 kV, снаге 1 x 630 kVA,
- у блоку А2 трафостаница 10/0,4 kV, снаге 2 x 1000 kVA, и
- у блоку А4 трафостаница 10/0.4 kV, снаге 1 x 630 kVA.

Новопланиране трафостанице 10/0,4 kV могу бити слободностојећи приземни објекти, или у објекту, а димензионисати се грађевински за снаге 1 x 630 или 2 x 630 kVA. Локације трафостаница утврђиваће се даљом разрадом плана кроз урбанистички пројекат за изградњу. Новопланиране трафостанице 10/0,4 kV биће повезане на 10 kV-ни расплет из трафостанице 110/10 kV "Ниш 5 - Нишка Бања", из правца запада тј. насеља Никола Тесла" и правца истока тј. насеља "Женева" . На графичком прилогу су дате трасе по којима је могуће полагање кабловских водова 10 kV, а овакав предлог омогућава да свако техничко решење буде реализовано без додатних утврђивања траса. Начин повезивања (техничко решење) трафостаница биће условљен редоследом градње и условима "Електродистрибуције" Ниш.

Мрежа 0,4 kV је кабловска. Тип и пресек кабла дефинисати главним пројектом . Мрежу 0,4 kV пројектовати као "антенску" са прихватањем објеката преко кабловских прикључних кутија (КРК) "улаз-излаз" на овим објектима.

Све мреже (10 kV, 0,4 kV и осветљење) у комплексу разраде извешће се као кабловске.

1.6.3. Телефонска мрежа

Подручје плана спада у конзумно подручје планиране телефонске централе (АТЦ) "Нишка Бања". За обезбеђење телефонских прикључака за кориснике у захвату разраде положити претплатнички кабл од ИКС "Нишка Бања", до комплекса и затим извршити развод до објеката .

Прикључна и разводна тт мрежа у комплексу извешће се као кабловска.

1.6.4. Топлификациона и гасификациона мрежа

Подручје обухваћено планом је планирано као подручје (зона) гасификације. Прикључивање потрошача (интерних котларница) ће се извршити из МРС "Нишка Бања". Из мернорегулационе станице "Нишка Бања" ће се довести грана гасовода ниског притиска на коју ће се прикључивати појединачни потрошачи.

1.6.5. Водоводна мрежа

Подручје плана припада I зони водоснабдевања. Подземне воде су високе па се планира њихово искоришћавање за потребе језера, базена, заливања терена, прања коловоза, тротоара, паркинга и осталих површина за које се може искористити техничка вода. Прикључак за санитарну воду треба извести са цевовода $\varnothing 500$ мм у Улици Српских јунака. Унутар комплекса потребе за санитарном водом су по блоковима:

Блок А1 - Потребна количина за планиране садржаје износи $Q_{\max h}=2,09$ лит/сек.

Блок А2 - Потребна количина за планиране садржаје износи $Q_{\max h}=2,09$ лит/сек.

Блок А3 - Потребна количина за планиране садржаје износи $Q_{\max h}=0,45$ лит/сек.

Блок А4 - Потребна количина за планиране садржаје износи $Q_{\max h}=0,66$ лит/сек.

Блок Б1 - Потребна количина за планиране садржаје износи $Q_{\max h}=1,26$ лит/сек.

Блок Б2 - Потребна количина за планиране садржаје износи $Q_{\max h}=0,35$ лит/сек.

Блок Б3 - Потребна количина за планиране садржаје износи $Q_{\max h}=4,05$ лит/сек.

Водоводна мрежа за санитарну и противпожарну воду биће изведена као прстенаста у оквиру захвата плана, у планираним саобраћајницама, у коловозу на хоризонталном одстојању од 1,0 м у односу на ивицу тротоара. Забрањује се употреба санитарне воде за прање и заливање површина. За ове потребе инвеститор је у обавези да изгради интерни систем за техничку воду.

1.6.6. Канализациона мрежа

Планирана канализациона мрежа је сепаратног типа.

Употребљене воде сакупљаће се дуж планираних саобраћајница и одвести до постојећег колектора за употребљене воде $\varnothing 500$ мм у Улици Српских јунака, одакле ће се вршити даља евакуација кроз систем канализационе мреже.

Количине употребљених вода по блоковима износе:

Блок А1 - Максимална часовна количина употребљених вода са планираних саджаја износи $Q_{\max h}=34,4$ лит/сек.

Блок А2 - Максимална часовна количина употребљених вода са планираних саджаја износи $Q_{\max h}=11,11$ лит/сек.

Блок А3 - Максимална часовна количина употребљених вода са планираних саджаја износи $Q_{\max h}=26,67$ лит/сек.

Блок А4 - Максимална часовна количина употребљених вода са планираних саджаја износи $Q_{\max h}=7,78$ лит/сек.

Блок Б1 - Максимална часовна количина употребљених вода са планираних саджаја износи $Q_{\max h}=22,22$ лит/сек.

Блок Б2 - Максимална часовна количина употребљених вода са планираних саджаја износи $Q_{\max h}=6,67$ лит/сек.

Блок Б3 - Максимална часовна количина употребљених вода са планираних саджаја износи $Q_{\max h}=15,56$ лит/сек.

Положај канализационе мреже је планиран у коловозу на хоризонталном одстојању од 1,0 м у односу на ивицу тротоара.

Атмосферске воде ће се сакупити дуж планираних саобраћајница и одвести до постојећег колектора за атмосферске воде $\varnothing 1000$ мм у Улици Српских јунака, одакле ће се вршити даља евакуација до реципијента (реке Нишаве). Положај атмосферске канализационе мреже је планиран у осовини новопланираних саобраћајница. Због великих бетонских и асфалтних површина, које се планирају по блоковима, одвођење атмосферских вода са истих биће једним делом спроведено у налегле новопланиране зелениле површине.

1.6.7. Регулација постојећих и планираних водотокова

На подручју Плана не постоје нити се планирају водотокови.

Могуће је формирати различите објекте са водом у намени аква парка у подцелини А 2 и А 3 као и вештачко језеро у подцелини Б3.

1.6.8. Систем прикупљања и евакуације отпадака

За скупљање отпада поставити судове, контејнере, на локацијама одређеним пројектом уређења слободних површина. Ове локације треба да су:

- максимално удаљене од улаза на припадајући објекат 25м, а минимално 5м.
- судове за одлагање отпада поставити у визуелно ограђеним просторима (зеленилом или зидом висине до 1,20м).

1.6.9. Регулација мрежа озелењених површина

1.6.9.1. Концепција мреже зелених и слободних површина и начин одржавања

У складу са општом концепцијом организације уређења и коришћења простора у комплексу, овим планом се дефинише и разрађује садржај намењен рекреацији и спорту, туризму и комерцијалним услугама. На теренима за спорт и рекреацију предвидети висок проценат зеленила (и до 70%). Међусобно их раздвојити зеленим тракама на којима ће се формирати живе ограде, дрвеће, шибље и травњаци. Оформити озелењене засенчене површине за одмор и предах корисника, парковски мобилијар примерен намени простора (клубе, корпе за одлагање отпадака, канделабри и др.), чесме и осветљење за потребе вечерњих рекреативних активности. При формирању нових зелених површина, по целинама намењеним за рекреативно-спортске активности (целина -А) и туристичко-комерцијалне делатности (целина -Б), водити рачуна да минимални проценат зеленила буде око 30%, и то:

- **централна парковска површина** са садржајима за игру деце и остало уређено зеленило (подцелина -**Б4**) у оквиру целине **Б**, чији је простор предвиђен за туристичко-комерцијалне и пословне функције са специфичном наменом (хотели, пословни апартмани и сл.), озеленити лишћарским и четинарским дрвећем и шибљем, перенама, пузавицама, повијушама и цветњацима, травњацима, репрезентативним стазама и парковским мобилијаром (клубе, корпе за одлагање отпадака, канделабри и др.) који морају бити у складу са естетско-функционалном концепцијом простора. Обезбедити стандардну инфраструктуру са системом за заливање и одржавање застртих и незастртих површина.

Највећим делом, простор мора да буде тако осмишљен да, поред естетске функције и пријатног амбијента, има за циљ да кроз експонате, рекламне узорке и показне примере, привуче, упути и едукује кориснике ка павиљонима комплекса које рекреативни центар нуди.

Отвори за дрворедне саднице су ширине 0,75-1 метар, у равни са котом подлоге, уоквирени одговарајућим ивичњацима, покривени решеткастим заштитницима од ливеног гвожђа или застора од крупније ризле,

- **уређене рекреативно-спортске површине** у оквиру целине **А**, као и врсту спортских садржаја, планирати у зависности од инжењерско-геолошких условљености, величине грађевинске парцеле (комплекса) и конфигурације терена (спортски садржаји: мали спортови, рукометна, кошаркашка, одбојкашка и тениска игралишта) са могућношћу изградње трибина отвореног и затвореног типа, са неопходним пратећим садржајима: свлационице, клубске просторије, угоститељске услуге, продаја и сервисирање спортске опреме и реквизита (подцелина - **А1**),

- **зеленило у функцији аква парка** са отвореним и затвореним садржајима и пратећим функцијама (подцелина - **А2**),

- зеленило у оквиру простора за проширење аква парка (подцелина -**А3**),

- **зеленило у оквиру пословања**, објеката јавног карактера са садржајима: администрације, кафетерије, ресторана, продавница и осталих садржаја услужног типа (подцелина - **А4**),

- **заштитно зеленило** између железничке пруге Ниш-Димитровград и паркинг простора у целини -**А**, испланирати тако да се за озелењавање паркинг простора (950-970 места), за покривање подлоге, употребити растер елементе од рециклирајућих полиетиленских материјала или бетонске растер елементе и смешу траве која је издржљива на урбане услове, као и ниже дрворедне саднице дуж паркинга, како за путничка возила тако и за аутобусе, пречника крошњи око 5 (7 метара). Дрворедне саднице на паркинзима садити тако да свако стабло ствара засену на најмање два паркинг места. Врсте оје би могле да дођу у обзир су: *Acer campestre*, *Acer platanoides "Globosa"*, *Crataegus sp.*, *Carpinus betulus "Fastigiata"*, *Tilia cordata* и др.,

- зеленило дуж колског и пешачког саобраћаја у оквиру комплекса (целине **А** и **Б**),

- зеленило дуж улица и пешачких стаза - дрворедне саднице у оквиру комплекса (целина **А** и **Б**),

- **зеленило у оквиру конгресног центра**, пословање са хотелским смештајем и услугама и осталим пратећим садржајима у функцији конгресног туризма (подцелина -**Б1**),

- **зеленило у функцији здравственог туризма** са апартманима и пратећим садржајима у оквиру којих се налази спа и велнес центар (подцелина **Б2**) и

хотелски комплекс са депадансима и могућим вештачким језером (подцелина *БЗ*).

Урбанистичке целине, *А* и *Б*, представљају уређене зелене површине у којима је главна намена одмор у миру и покрету, игри и стварању естетских осећаја. Функционално зонирање зеленила разрађује се у зависности од његовог положаја у односу на друге целине (рекреативно-спортски садржаји комплекса у целини-*А*, туристичко-комерцијални садржаји комплекса у целини-*Б*, друге зелене површине, саобраћајне и пешачке комуникације).

Зонирање зеленила у оквиру рекреативно-спортских површина и туристичко-комерцијалних објеката, чини овај простор као целину за миран одмор и шетњу са атрактивним садржајима. Водене површине, спа и велнес центар, аква парк, постојеће и планирано зеленило, одређују се конфигурацијом терена, положајем у односу на план града, ободним улицама, станицом јавног саобраћаја, близином железничке пруге Ниш-Димитровград и распоредом улаза у комплекс, као и близином Нишке Бање.

Знајући да је функција и улога зеленила непроцењива, акценат је стављен на централну парковску површину са садржајима и мобилијаром за игру деце, јер зеленило ствара:

- повољне микроклимате (штити од повећане радијације великих бетонских површина),

- смањење прашине у летњем периоду,

- заштиту од топлотне радијације, гасова, дима и др.,

- слободне просторе за краћи одмор, освежење и спорт,

- оазу мира и делује психички и емоционално повољно на грађане после заморног посла,

- и урбанистичку композицију насељског комплекса.

Неопходно је детаљно уређење слободних површина рекреативног центра "Лозни калем" у Нишкој Бањи.

1.6.9.2. Врсте зелених и слободних површина

У складу са Законом о подизању и одржавању зелених површина са биолошком основом по значају на подручју Плана, концепција пејзажног решења је условљена карактером и наменом овог простора, а посебну пажњу треба обратити на зелене површине које се налазе дуж путева и комуникација пешачког кретања грађана.

Основна намена зелених и слободних површина је обезбеђење одмора посетиоцима са садржајем за активности, као што су:

- васпитни рад

- спортске активности

- културно-просветне манифестације

- изложбе (цвећа, меда, паса, птица, и сл.)

- забава деце и одраслих

- дечија игра

- одмор и рекреација одраслих

- опслуживање посетиоца.

Уз објекте и на осталим расположивим просторима планирати репрезентативне зелене површине употребом најквалитетнијих смеша за травњаке, употребом лишћарског дрвећа правилних крошњи и једноставним партерним аранжманима коришћењем ниског шибља и перена.

1.6.9.3. Линеарне зелене површине у регулацији саобраћаја

У саобраћајној зони, у сагласности са просторним могућностима, стварају се заштитни појасеви који изолују прашину, буку и друге штетне материје.

Ефекат се постиже само при стварању специјалних густих двоетажних дрворедних и жбунастих засада. При стварању таквих појасева употребиће се дрвеће са густом круном, које поседује велику лисну масу (*ситнолисна и крупнолисна липа, сребнолисни јавор, млеч, јавор, дивљи кестен, брест* и др.) и шибље које подноси сенку (*јуниперус, шимшир, туја, полегла клека* и др.).

Пошто се предметно подручје граничи са северне стране железничком пругом Ниш-Димитровград код које се, у одређеним временским интервалима јавља проблем буке изнад дозвољених вредности и регионалним путем Р-241а који је извор загађења издувних гасова од аутомобила и аутобуса јавног градског саобраћаја, засади у виду дрвенасто-жбунастих групација и масива дуж регулације и по ободу комплекса, ствараће просторну изолацију од градског и ван градског саобраћаја. Препорука је да се према потреби поставе штитници око дебла и садне јаме, као и инсталације за подземно наводњавање и прихрану.

1.6.9.4. Регулациони услови за поједине врсте зелених, слободних и рекреационих површина

При пројектовању високог растиња, на свим урбанистичким целинама, водиће се рачуна о избору садног материјала и неопходности просторних могућности за партерно зеленило-травњак. Жбунасте врсте средњег раста као и покривачи тла, не предвиђају се на раскрсницама, на унутрашњим кривинама путева и пешачким прелазима преко коловоза, да би се омогућила добра видљивост и контрола комплекса у време коришћења.

При избору врста водиће се рачуна да су најмање захтевне у односу на услове средине.

Зеленило комплекса обухватиће неколико категорија:

- парковско зеленило,
- дрвореди (уз саобраћајнице),
- заштитно зеленило (у, и, изван рекреативног центра-комплекса).

Парковско зеленило, обрадиће се аутохтоном вегетацијом листопадних и четинарских заједница састављеним од високе, средње и ниске вегетације, са врстама као што су: бреза, јавор, јасен, врба, јела, кедр и сл. (*Betula verucosa, Acer campestre, Fraxinus excelsior, Salix alba for. pendula, Abies concolor, Cedrus deodara*), а за ефекте "флека" и партерног решења, употребиће се: дуњарица, полегла клека, бисерак, деуција, снежна грудва, ватрени грм, туја, божиковина и др. (*Cotoneaster horizontalis, Juniperus horizontalis, Symphoricarpus racemosus, Deucia crenata, Viburnum lantana, Pyracantha coccinea, Thuja occidentalis for. Globosa, Ilex aquifolium*).

Дрвореди ће бити урађени од отпорнијих врста а улично зеленило око саобраћајница биће углавном од средње ниских врста са понеким "солитером" и већим делом под травним покривачем.

У високом проценту биће жбунасте врсте које подносе резивање (бордурно зеленило), као што су: шимшир, форзиција Балканска, Европска курика (*Vixus sempervirens, Forsythia europea, Evonymus europea*).

Заштитно зеленило, биће густо пошумљено врстама као што су: буква, црвени храст, кисели руј, маклура, источна туја и др. (*Fagus silvatica, Quercus rubra, Rhus typhina, Maclura aurantiaca, Thuja orientalis*) која ће штитити од јаких ветрова, снежних намета и буке од саобраћаја.

Уређено зеленило у функцији спортског комплекса, јавног је карактера и намењено је активностима физичке културе и спорта, а такође и за активан одмор становника.

Богати зелени засади знатно ће обогатити композицију комплекса, а присуство воде даће могућност бављења здравственог туризма.

Отворени травни простори биће допуњени алејном садњом дрвећа и шибља, различитим по величини - жбунасте групе и солитерни примерци биљака.

Композиције зеленила изоловаће игралишта од извора прашине, гасова и буке, и биће идеална заштита од ветра и претерано јаког сунца у летњем периоду.

У вези са овим не треба допустити уситњавање зелених површина и њихову оптерећеност већим бројем врста дрвећа и шибља.

Пошто ће се овај рекреативни центар развити на рубу града, важно је истаћи његово коришћење током целе године, и у зависности од климатских услова, направити комплекс отворених и затворених спортских објеката.

И на крају, важан сегмент у парковском и спортско-рекреативном комплексу је и травњак. Присуство разгранате мреже подземних и надземних инсталација усложњава радове на озелењавању, те искључује на појединим местима могућност садње дрвећа и шибља.

Мора се нагласити да зеленила у комплексу нема никад на претек, и зато се морају створити услови за његово стручно формирање и одржавање приликом завршетка грађевинских радова, а пре предаје спортско-рекреативног центра за јавну употребу, у зависности од потреба инвеститора.

1.7. ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ, УСЛОВИ И ПРОПИСИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ИСПУНИТИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ

Осим општих Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 47/2003), Правилником о општим условима парцелације ("Службени гласник РС" бр. 75/2003) и Планом дефинисаних принципа и параметара приликом спровођења кроз извод из Плана детаљне регулације, а ради добијања одобрења за изградњу утврђују се следећи додатни критеријуми:

1.7.1. У случајевима када су у потпуности примењена правила и параметри утврђени Планом могуће је извршити корекцију облика парцеле или формирати нову, ако не постоји сукоб интереса заинтересованих корисника, путем урбанистичког пројекта.

1.7.2. Планирани објети својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и односом према регулационој и грађевинској линији морају бити у складу са непосредним окружењем и предвиђеним садржајима непосредног окружења.

1.7.3. Реализација објеката и других садржаја предвиђених Планом детаљне регулације може се одвијати по фазама, уз услов да свака фаза представља засебну просторну и функционалну целину и да својом реализацијом не угрожава постојеће и планирано коришћење простора.

1.7.4. За спровођење Плана, недостајуће или погрешне аналитичке податке, обрађивач Плана је обавезан да допуни односно исправи на основу графичких приказа у дигиталном и аналогном облику. Наведена допуна и исправка не сматра се изменом усвојеног Плана.

1.8. АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ ОД КУЛТУРНО - ИСТОРИЈСКО ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ЗНАЧАЈА

На подручју обухваћеном границама Плана детаљне регулације не налазе се проглашене културне вредности, ни евидентирани објекти од значаја за културну баштину.

1.9. ЛОКАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ, ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ, ОДНОСНО АРХИТЕКТОСНОГ КОНКУРСА

За целокупан простор комплекса у намени осталог грађевинског земљишта, треба радити урбанистичке пројекте према потребама инвеститора.

Препорука је да се за пројектовање сваког појединачног објекта или подцелине комплекса организује архитектонско-урбанистички конкурс.

Објекте пројектовати, поред својих специфичности, тако да међусобно буду архитектонски усклађени и чине јединствену амбијенталну целину у духу традиционалних вредности.

1.10. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ О ЗАШТИТИ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ОД РАЗЛИЧИТИХ ВИДОВА ЗАГАЂЕЊА И ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ ОД ПОЖАРА, НЕПОГОДА И УНИШТАВАЊА

У оквиру граница Плана детаљне регулације не планирају се садржаји који негативно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, као и на стварање прекомерне буке.

При изградњи објеката обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава за заштиту људи и материјалних добара.

1.10.1. Ради заштите од пожара омогућено је кретање интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола), планирањем потребне ширине саобраћајница: за двосмерни саобраћај 5,5 м; са потребним радијусом (унутрашњим) мин 7,00м, а да као најудаљенија тачка објекта од постојеће саобраћајнице не буде већа од 25м. Објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима и имати одговарајућу спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 33/91).

1.10.2. У спровођењу Плана детаљне регулације, приликом издавање одобрења за изградњу, обавезна је примена Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92), а у вези с тим потребно је у захвату Плана детаљне регулације предвидети изградњу двоаменских склоништа у новопланираним објектима.

1.10.3. Ради заштите од потреса објекти који се граде у оквиру комплекса морају бити реализовани и категорисани су према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмолошким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81; 49/82; 21/88; 52/90).

1.11. БИЛАНС ПОВРШИНА ПО ЦЕЛИНАМА

Табела 1.

Намена површина	P (ha)	%
Површина захвата Плана детаљне регулације	22,54	100
Површине саобраћајнице (јавно земљиште)	2,65	11,76
Површина паркинг простора са заштитним зеленилом	2,74	12,16
Површина целине А	7,96	35,31
Подцелине: А1 - рекреација - спорт	2,84	12,60
А2 - аква парк	2,82	12,51
А3 - блок за проширење садржаја аква парка	1,60	7,10
А4 - пословање	0,70	3,10
Површина целине Б	9,19	40,77
Подцелине: Б1 - пословање	2,31	10,25
Б2 - спа и велнес центар	2,03	9,00
Б3 - хотелски комплекс	3,76	16,68
Б4 - централна парковска површина	1,09	4,84

Табела 2.

Укупна развијена површина објеката (брuto)м ² на подручју плана	
Целина А	71 700
Подцелина А1	25 400
Подцелина А2	25 800
Подцелина А3	13 500
Подцелина А4	7 000
Целина Б	82 800
Подцелина Б1	36 800
Подцелина Б2	20 800
Подцелина Б3	62 400
Подцелина Б4	0
Укупна површина (целина А+Б)	191 700

Табела 3.

Изведени урбанистички параметри за подручје плана	
Укупан број корисника комплекса (у пуном истовременом капацитету, са запосленима)	11 900 (11 150 + 750)
Укупан број корисника целине А (у пуном истовременом капацитету, са запосленима)	7 900 (7 600 + 300)
Укупан број корисника целине Б (у пуном истовременом капацитету, са запосленима)	4 000 (3 550 + 450)
Укупан број паркинг места за путничка возила у северном делу комплекса (за кориснике целине А)	954
Укупан број паркинг места за аутобусе у северном делу комплекса (за кориснике целине А)	10
Укупан број паркинг места за путничка возила у јужном делу комплекса (за кориснике целине Б)	730
Укупан број паркинг места за аутобусе у јужном делу комплекса (за кориснике целине Б)	12
степен или индекс изграђености - бруто не већи од	1.6
степен или индекс заузетости - бруто не већи од	50%
обезбеђени број паркинг места за путничка возила	954
обезбеђени број паркинг места за аутобусе	10

2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**2.1. Правила парцелације****2.1.1. Општа правила парцелације**

Подручје Плана детаљне регулације је у саставу грађевинског реона утврђеног Генералним планом, неизграђено је а намењено за изградњу .

Разврставају се површине:

а) јавне површине које служе општој употреби: саобраћајнице, паркинг, зеленило, заштитне површине око подземних и надземних објеката инфраструктуре и

б) грађевинске парцеле намењене за изградњу и редовну употребу објеката у поменутиим наменама са сопственим паркинг просторима.

Применом правила парцелације и у складу са потребама инвеститора, одређује се облик и површина парцела и услови које парцела мора да испуни да би имала то својство. Грађевинске парцеле се могу формирати увећати или смањити у односу на планиране блокове формиране предложеном саобраћајном мрежом израдом урбанистичког пројекта ако су испуњени услови за примену општих правила о парцелацији, регулације и намене из Плана детаљне регулације.

2.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

2.2.1. ЦЕЛИНА А

Правила за изградњу објеката на парцелама у намени рекреативних и спортских садржаја

Овим Планом целина "А" предвиђена је за изградњу рекреативних и спортских садржаја, између новопопланираних саобраћајница у северном делу Плана детаљне регулације.

Садржаји рекреативних и спортских намена могу бити:

ПОДЦЕЛИНА А1, терени за мале спортове отвореног и затвореног типа (кошарка, рукомет, одбојка, мали фудбал, тенис и друго) и остали спортски и пратећи садржаји у оквиру предвиђених спортских објеката - ресторани, кафетерије, продавнице спортске опреме и сл. и просторе и објекте за њихово одржавање.

ПОДЦЕЛИНА А2, аквапарк са различитим садржајима отвореног и затвореног типа, ресторански и остали пратећи садржаји у оквиру предвиђене намене, продавнице спортске опреме и просторе за њихово одржавање.

ПОДЦЕЛИНА А3, блок за проширење капацитета аквапарка са идентичном наменом и могућностима изградње простора као у подцелини А2.

ПОДЦЕЛИНА А4, објекат јавног карактера са садржајима пословног карактера (администрација комплекса, кафетерије и пословни садржаји услужног и другог типа),

Поред услова и правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације треба се придржавати следећих правила:

2.2.1.1. грађевинска линија је дефинисана у адекватном графичком прилогу и налази се на удаљености од 20,0м. односно 12,0м. од регулационих линија ободних саобраћајница.

2.2.1.2. максимална спратност објекта П (са увећаном спратном висином, са или без подрума или сутерена), апсолутна висина изграђености 12,0м.;

2.2.1.3. коефицијент изграђености на нивоу блока (подцелине) мах. 1,0;

2.2.1.4. проценат изграђености на нивоу блока (подцелине) мах. 50%;

2.2.1.5. стационирање возила у оквиру обезбеђеног паркинг простора у оквиру комплекса.

2.2.1.7. под кровном косином (не већом од 30 степени или класичном мансардном конструкцијом), у таванском делу (без назидка) уколико задовољава стандарде изградње, могуће је простор дефинисати кроз изградњу апартмана и атељеа у функцији пословања, са осветљењем простора кровним прозорима (у равни кровне косине).

2.2.1.8. у подцелини А4, објекат јавног карактера са садржајима пословног карактера (администрација - управа комплекса, кафетерије и пословни садржаји услужног и другог типа), спратност објеката је мах. П+1, максималне висине 10,0м.

ЦЕЛИНА А

Табеларни показатељи капацитета изградње објеката у намени рекреативних и спортских садржаја

Степен или индекс заузетости (мах.)	50%
Степен или индекс изграђености не већи од	1,0
Спратност објеката у функцији рекреације и спорта, подцелине А1, А2 и А3 (мах.)	П (са увећаном спратном висином)
Спратност објеката у подцелини А4	П+1
Висина објеката за подцелине А1, А2 и А3 (мах.)	12,0 м
Висина објеката за подцелину А4 (мах.)	10.0 м

2.2.2. ЦЕЛИНА Б

Правила за изградњу објеката на парцелама у намени туристичко - комерцијалних садржаја

Овим Планом целина "Б" предвиђене туристичко - комерцијалне намене налази се у јужном делу Плана детаљне регулације.

Садржаји туристичко - комерцијалне намене могу бити:

ПОДЦЕЛИНА Б1, конгресни центар са хотелским смештајем и услугама и осталим пратећим садржајима (пословање, ресторани, кафетерије, продавнице, агенције и остале услужне делатности) у функцији конгресног туризма,

ПОДЦЕЛИНА Б2, спа и велнес центар са пратећим садржајима и апартманима у функцији здравственог туризма,

ПОДЦЕЛИНА Б3, хотелски комплекс са депандансима и могућим вештачким језером у функцији здравственог туризма,

ПОДЦЕЛИНА Б4, централна парковска површина са садржајима за игру деце.

Поред услова и правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације треба се придржавати следећих правила:

- 2.2.2.1. грађевинска линија је дефинисана у адекватном графичком прилогу и налази се на удаљености од 20,0м. и 12,0м. од регулационих линија ободних саобраћајница.
- 2.2.2.2. степен или индекс заузетости изграђености на нивоу блока (подцелине) мах. 1,6;
- 2.2.2.3. степен или индекс изграђености на нивоу блока (подцелине) може бити максимално 50%;
- 2.2.2.4. дозвољена спратност објеката мах. П+3 (са или без подрума);

- 2.2.2.5. стационарање возила унутар блока (подцелине), паркирање и гаражирање, према нормативима за сваку делатност;
- 2.2.2.6. у подцелини Б4, централној парковској површини, са пратећим садржајима за игру деце нижег узраста не може бити објекта високоградње од трајних материјала већ монтажног карактера од лаких природних материјала (дрвета, трске...): објекти фонтана, чесама, тоалета, надстрешница и сличног, и све то на локацијама дефинисаним потребама коришћења простора и израдом урбанистичког пројекта за изградњу, искључиво приземне спратности (П).

ЦЕЛИНА Б

Табеларни показатељи капацитета изградње у намени туристичког насеља

Степен или индекс заузетости мах.	50%
Степен или индекс изграђености не већи од	1,6
Спратност објеката (мах.)	П+3
Висина објеката (мах.)	16,0 м
Спратност објеката (мах.) за подцелину Б4	П

2.2.3. Остала правила изградње

- 2.2.3.1. Све грађевинске интервенције на парцели морају се изводити у оквиру простора планираног за изградњу.
- 2.2.3.2. Услови смештаја возила за целину Б обезбеђују се у оквиру блока (подцелине), изван површине јавног пута.

2.2.4. Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације:

- 2.2.4.1. Положај објекта у односу на грађевинску линију може бити такав да објекат или делови објекта могу бити на већем одстојању од дефинисане грађевинске линије, мерено од регулационе линије улице.
- 2.2.4.2. Међусобна удаљеност пословних објеката износи мин. 0,3 висине вишљег објекта сем код ивичне (блоковске) изградње.
- 2.2.4.3. Минимално растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућем графичком прилогу, у зонама где је планирана изградња нових објеката.

2.2.5. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације:

- 2.2.5.1. Спратност објеката се креће од П до П+3. Сваки новопланирани објекат може имати подрумске или сутеренске просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- 2.2.5.2. Висина објеката представља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 16,0м.
- 2.2.5.3. Кота приземља се одређује на следећи начин:
- кота приземља објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
 - кота приземља може бити највише 1,2м виша од нулте коте.

2.3. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.3.1. Општи услови изградње инфраструктуре

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајнице са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава и не сматра се изменом плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

2.3.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

2.3.2.2. Електроенергетска мрежа

Димензије парцеле за лоцирање објекта трафостанице 10/0.4 kV су 5,5 x 6,5 м, са прилазом камиона до трафобоксова. Димензије рова за полагање електроенергетских водова (10 kV и 0,4 kV) су: ширина 0,4-0,6 м и дубине 0,8-1,0 м. У исти ров дозвољено је полагање каблова 10 kV и каблова 0,4 kV.

Полагање кабловских водова 10 kV вршити у простору тротоара саобраћајница (јавно грађевинско земљиште) на основу плана, а у простору осталог земљишта каблове полагати на основу пројектне документације.

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

2.3.2.3. Телефонска мрежа

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршиће се полагањем телефонских каблова одговарајућих капацитета до телефонских концентација у објектима, а према условима "Телеком Србија". Димензије рова за полагање телефонских каблова су: ширина 0,4 м и дубина 0,8 м.

2.3.2.4. Гасификациона мрежа

За прикључивање објеката (комплекса) у захвату разраде на гасоводну мрежу изградиће се секундарна гасоводна мрежа притиска до 3 бара, према условима овлашћеног дистрибутера природног гаса.

Дубина полагања цевовода гасоводне мреже у тротоару износи 1,0 м до горње ивице цеви у односу на коту тротоара и у коловозу 1,3 м до горње ивице цеви у односу на коту тротоара.

2.3.2.5. Водоводна мрежа

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

Радни притисак је обезбеђен до свих тачећих места до надморске висине од 230,0 мнм.

Водомерни шахт поставити на 1,5 м од регулационе линије. Код изградње водоводне мреже минимална дубина укопавања је 1,0 м (надслој) плус пречник цеви.

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

2.3.2.6. Канализациона мрежа

Прикључивање објеката извршиће се на јавну уличну мрежу према којој су оријентисани, односно висински гравитирају.

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

Забрањено је прикључивање атмосферских и дренажних вода у канализацију за употребљене воде.

Прикључивање објеката вршиће ЈКП за водовод и канализацију.

3.0. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Графички део плана детаљне регулације састоји се из графичког приказа постојећег стања и графичког приказа планираног стања.

3.1. Графички приказ постојећег стања

Лист 1: Постојеће стање са границом разраде..... 1:1 000

3.2. Графички приказ планираног стања

Лист 2: Функционално решење организације простора
(извод из ГП-а)..... 1:1 0000

Лист 3: Намена површина 1: 1 000

Лист 4: Режим коришћења грађевинског земљишта 1: 1 000

Лист 5: Саобраћај са регулациом, нивелациом и
аналитичко - геодетским елементима..... 1: 1 000

Лист 6: Мреже и објекти инфраструктуре -
водовод и канализација..... 1: 1 000

Лист 7: Мреже и објекти инфраструктуре -
електроенергетика, телефонија и гасовод..... 1: 1 000

Лист 8: Озелењавање..... 1: 1 000

4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

- одлуку о изради Плана са образложењем;
- програм за израду Плана детаљне регулације;
- услове и документацију надлежних институција и завода;
- документацију и податке о обављеној стручној контроли и јавном увиду;
- образложење плана са ставом обрађивача и Комисије о току јавног увида.

III

ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака од којих се по два примерка налазе у Управи за планирање и изградњу, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и Јавном предузећу Дирекција за изградњу града и један примерак у Министарству животне средине и просторног планирања.

Право на непосредан увид у донети План детаљне регулације имају правна и физичка лица, на начин и под условима које ближе прописује министар надлежан за послове урбанизма.

План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Ниша".

БРОЈ: _____
НИШ, _____ 2008.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК
Проф. др Миле Илић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РЕКРЕАТИВНОГ ЦЕНТРА "ЛОЗНИ КАЛЕМ" У НИШКОЈ БАЊИ

Израда Плана је започета доношењем одлуке о изради Плана детаљне регулације рекреативног центра "Лозни калем" у Нишкој Бањи усвојене 08.05.2008. године ("Службени лист града Ниша", бр. 49/2008.).

Израда плана поверена је ЈП Заводу за урбанизам Ниш, а средства за израду плана обезбеђује Град Ниш.

План детаљне регулације обухвата подручје површине 22,54 ха.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје, у границама: између пруге Ниш-Софија на северу, бензинске станице и центра насеља на истоку према главној прилазној саобраћајници Нишке Бање, примарне градске саобраћајнице на југу и заштитног зеленила према насељу "Никола Тесла" на западу.

Основне принципе планске интервенције представља стављање у функцију по Генералном Плану простора постојећег пољопривредног земљишта изградњом предвиђених рекреативних и туристичких садржаја, усклађивање планираних урбанистичких параметара и неизграђене физичке структуре до нивоа прописаних ГП-ом Ниша и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

Подручје Плана детаљне регулације чине две целине: А, рекреативна и спортска целина у северном делу плана и целина Б, туристичко - комерцијална целина у јужном делу плана.

Целина А је рекреативног и спортског карактера и дефинише садржаје за мале спортове, фудбалска, рукометна, кошаркашка, одбојкашка и остала игралишта са могућношћу изградње трибина отвореног или затвореног типа, тениске терене и спортове на води у садржају аквапарка, а све са пратећим садржајима (свлационице, санитарни чворови, клубске просторије, продаја и сервисирање спортске опреме и реквизита, угоститељске услуге, итд.),

Целина Б туристичко - комерцијалног карактера дефинише садржаје за конгресни центар, спа и велнес центар, хотелијерство, угоститељство, са пратећим садржајима, парковску површину и уређено блоковско зеленило.

Планом детаљне регулације се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. Концепција решења Плана детаљне регулације одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта. Решења и правила Плана детаљне регулације фиксирају само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

План не садржи физичку структуру за реализацију, изузев елемената градске примарне инфраструктуре: саобраћајница и мрежа комуналних система и инсталација.

План детаљне регулације утврђује услове за уређење простора и изградњу кроз извод из урбанистичког плана а ради добијања одобрења за изградњу.

Поступак разматрања и доношења Плана: Одлука о изради са Програмом за израду дана 08.05.2008.год. ("Службени лист града Ниша", бр. 49/2008); Стручна контрола (утврђивање Нацрта) - 27.08.2008.год. на Комисији за планове града Ниша; Оглашавање јавног увида у "Народним новинама" 09.10.2008год; Трајање јавног увида од 10.10.2008. до 30.10.2008.год.; Сумирање јавног увида: 12.11.2008.год.

Поновљени поступак разматрања и доношења Плана: Стручна контрола (утврђивање Нацрта) - 24.12.2008.год. на Комисији за планове града Ниша; Оглашавање јавног увида у "Народним новинама" 22.01.2009год; Трајање јавног увида од 23.01.2009. до 06.02.2009.год.; Сумирање јавног увида: 18.02.2009.год.. Извештај Комисије за планове града Ниша о јавном увиду: 168/2009-6 од 18.02.2009. год..

Истовремено са израдом Плана , у складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 134/04), ЈП Завод за урбанизам је извршио анализу критеријума могућих утицаја Плана на животну средину, на основу које је Управа планирање и изградњу оценила да имплементација Плана не може имати значајан негативан утицај на животну средину и донела 02.07.2008. године Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину, ("Службени лист града Ниша",бр 62/ 2008).

Извештај Комисије за планове града Ниша о извршеном јавном увиду са прихваћеним примедбама и ставовима по примедбама, као и Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину, чине саставни део документационе основе Плана.

**ЈП ЗАВОД ЗА
УРБАНИЗАМ НИШ**

директор:

Мр Драган Радивојевић

**УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ
И ИЗГРАДЊУ**

начелник:

Мирјана Пешић