



ОПШТИНА МЕРОШИНА



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА
„ОБЛАЧИНСКО ЈЕЗЕРО“**

– МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД –



**Мерошина
2016.**

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА „ОБЛАЧИНСКО ЈЕЗЕРО“

— МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД —

Носилац израде плана:
ОПШТИНА МЕРОШИНА



Финансијер:

Европска Унија и влада Швајцарске заједно са владом Републике Србије
у оквиру програма Европски Прогрес



Република Србије



Program finansira EU



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Swiss Agency for Development
and Cooperation SDC



Sprovodi program

EVROPSKI
PROGRES

Обрађивач:

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ



Одговорни урбаниста:

Директор:

Александар Ристић, дипл.инж.арх
лиценца бр. 200 1367 13

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

Мерошина
2016.

РАДНИ ТИМ

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Александар Ристић, дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ

<i>Водопривредна инфраструктура</i>	Весна Стојановић, дипл.инж.грађ. Душан Радивојевић, дипл.инж.грађ. Марко Марсенић, дипл.инж.грађ.
<i>Електронергетика и телекомуникације</i>	Ивица Димитријевић, дипл.инж.ел.
<i>Гасификација, топлификација и ОИЕ</i>	Милан Милосављевић, дипл.инж.маш.
<i>Јавно и друго зеленило</i>	Милијана Петковић-Костић, дипл.инж.пејз.арх
<i>Анализа стања и геодезија</i>	Зорица Голубовић, геод.инж. Драгомир Ивановић, геометар Синиша Станковић, маш.тех. Марко Томовић, гимназија

КООРДИНАЦИЈА

мр Дејан Стојановић, дипл.просторни планер
Слободан Мицић, дипл.инж.грађ.
Ивица Димитријевић, дипл.инж.ел.

СТРУЧНА КОНТРОЛА И КОНСУЛТАЦИЈЕ

Бранимир Ћирић, дипл.инж.арх.

Директор

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

С а д р ж а ј:

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.	Полазне основе.....	1
1.1.	Опис граница плана	1
1.2.	Основ за израду плана.....	1
1.2.1.	Правни основ за израду плана.....	1
1.2.2.	Плански основ за израду плана.....	1
2.	Извод из планских докумената вишег реда	2
2.1.	Просторни план општине Мерошина 2024. („Службени лист Града Ниша“, бр. 78/12 и 17/15).....	2
2.2.	Регионални просторни план за подручје Нишавског, Пиротског и Топличког управног округа („Службени гласник РС“, бр. 1/13)	6
3.	Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења	10
3.1.	Објекти и површине јавне намене	10
3.2.	Врста изградње	10
3.3.	Имовинско-правни статус	10
3.4.	Мреже јавне комуналне инфраструктуре	10
3.4.1.	Трасе, коридори и регулација саобраћајница	10
3.4.2.	Водоводна мрежа	11
3.4.3.	Канализациона мрежа	11
3.4.4.	Гасификација и топлификација.....	11
3.4.5.	Телекомуникациона мрежа	11
3.4.6.	Електроенергетска мрежа	11
3.5.	Евидентирани и заштићени објекти и амбијенталне целине	11
3.6.	Природна добра	11
3.7.	Јавно и друго зеленило	11
3.8.	Воде и водно земљиште	11
3.9.	Основна ограничења	12
4.	Општи циљеви израде Плана.....	12
5.	Основна концептуална планска развојна решења	12
5.1.	Планирана претежна намена површина	15
5.2.	Предлог основних урбанистичких параметара	16
5.3.	Процена планиране бруто развијене грађевинске површине	16
6.	Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора..	16

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

Карта 1: Граница плана са планираном претежном наменом површина	Р 1:1.000
---	-----------

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА „ОБЛАЧИНСКО ЈЕЗЕРО“

– МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД –

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Полазне основе

План детаљне регулације Туристичког комплекса „Облачинско језеро“ (у даљем тексту „План“), израђује се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације Туристичког комплекса „Облачинско језеро“ („Службени лист Града Ниша“, бр. 103/15), донете од стране Скупштине општине Мeroшина на седници од 18.12.2015. године, одредаба Чланова 27, 28, 29, 30, 31, 32, 45а, 48, 49 и 50. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14) и одредаба Чланова 25, 26 36, 37 и 38. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 64/15).

Рани јавни увид, као прве фазе у процесу израде Плана, спроводи се са циљем упознавања јавности (правних и физичких лица) са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима за развој, могућим решењима за урбану обнову, као и ефектима планирања.

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

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

У складу са Чланом 7. Одлуке о изради Плана, неопходна је израда Стратешке процене утицаја на животну средину.

1.1. Опис граница Плана

Планом се разрађује простор површине 51,43 ha који у административном смислу припада катастарској општини Облачина. Прелиминарна граница Плана одређена је на северу и истоку границом са комплексом РО „Воћар“, која иде северном страном катастарских парцела 1351/1 и 1351/3, наставља источном страном катастарске парцеле 1358/3 до пута Облачина - Лепаја, затим иде јужном страном пута Облачина - Лепаја до укрштања са путем Лепаја - Биљељ, наставља његовом северозападном страном и долази до почетне тачке описа.

1.2. Основ за израду плана

1.2.1. Правни основ за израду Плана

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

1.2.2. Плански основ за израду Плана

Плански основ израде Плана представља Просторни план општине Мeroшина 2024. („Службени лист Града Ниша“, бр. 78/12 и 17/15), а основне смернице за регулацију планског подручја дате су и у Регионалном просторном плану за подручје Нишавског, Пиротског и Топличког управног округа („Службени гласник РС“, бр. 1/13).

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

2.1. Просторни план општине Мeroшина 2024. („Службени лист Града Ниша“, бр. 78/12 и 17/15)

Просторни план општине Мeroшина 2024. („Службени лист Града Ниша“, бр. 78/12 и 17/15) као основни развојни документ обезбеђује дугорочну пројекцију развоја општине и утврђује услове за развој, заштиту и уређење, уважавајући принципе одрживости и заштите простора и животне средине. С обзиром на намену, за планско подручје су нарочито битна решења која доноси у области туризма, спорта и рекреације, инфраструктурних система, и заштите животне средине и природних добара.

Туризам

Према утврђеним природним вредностима и досадашњем развоју материјалне основе, туристичка понуда засниваће се на: културно-историјским знаменитостима; повољном гео-саобраћајном положају; унапређењу постојеће материјалне основе на туристички највреднијим локалитетима и туристичким садржајима руралне зоне планског подручја (кроз организовање домаћинства за бављење сеоским туризмом и понуде спортско-рекреативних и манифестационих активности у атару села) и др. Југоисточним делом општине, правцем север-југ, пролази друмски међународни транзитни туристички правац I степена, односно ДП I реда М-1 (ДП I А реда бр. 1) Ниш-граница Републике Македоније, док централним делом општине, правцем исток-запад, пролази друмски међународни транзитни туристички правац II степена, односно ДП I реда М-25 (ДП I Б реда бр. 14) Ниш-Прокупље-Приштина. Наведени ресурси предодређују коришћење овог простора за развој следећих видова туризма: спортско-манифестационог, сеоског, излетничко-рекреативног, лова и риболова, транзитног и других видова туризма локалног и регионалног значаја.

Спортско–манифестациони туризам омогућује првенствено летње спортове на отвореном простору. Летње спортске активности, поред стандардних (кошарка, одбојка, тенис, мали фудбал, бициклизам и пешачке - тренинг туре на уређеним стазама и видиковцима), обухватиће и развој *екстремних*, као што су бициклистички крос, пењање и сл.

Сеоски туризам подразумева стационарни вид туризма у приватном смештају (сеоским домаћинствима) и да би постао стабилан вид туризма у општини зависиће од укупног развоја специјализованих облика пољопривреде, унапређења услова сеоског становања и проналажења интереса мештана за пружање услуга туристима, па би и сам по себи, овај вид туризма допринео унапређењу и стабилизацији села.

Излетничко–рекреативни туризам карактерише полудневна, дневна и викенд туристичка кретања, пасивна и активна рекреација као што су: шетње, излети, купање и планинарење до околних планинских масива и видиковаца, контакти са сеоским становништвом, сакупљање лековитог и ароматичног биља, а зими санкање, клизање и сл.

Ловни туризам би могао да постане перспективна и врло рентабилна привредно-туристичка делатност, али под условима да се мерама заштите и обнове популације дивљачи побољша капацитет ловишта и припреми узгој одређене врсте дивљачи (дивља свиња, срна, зец, фазан, пољска јаребица и др.), првенствено у установљеном ловишту „Мали Јастребац“.

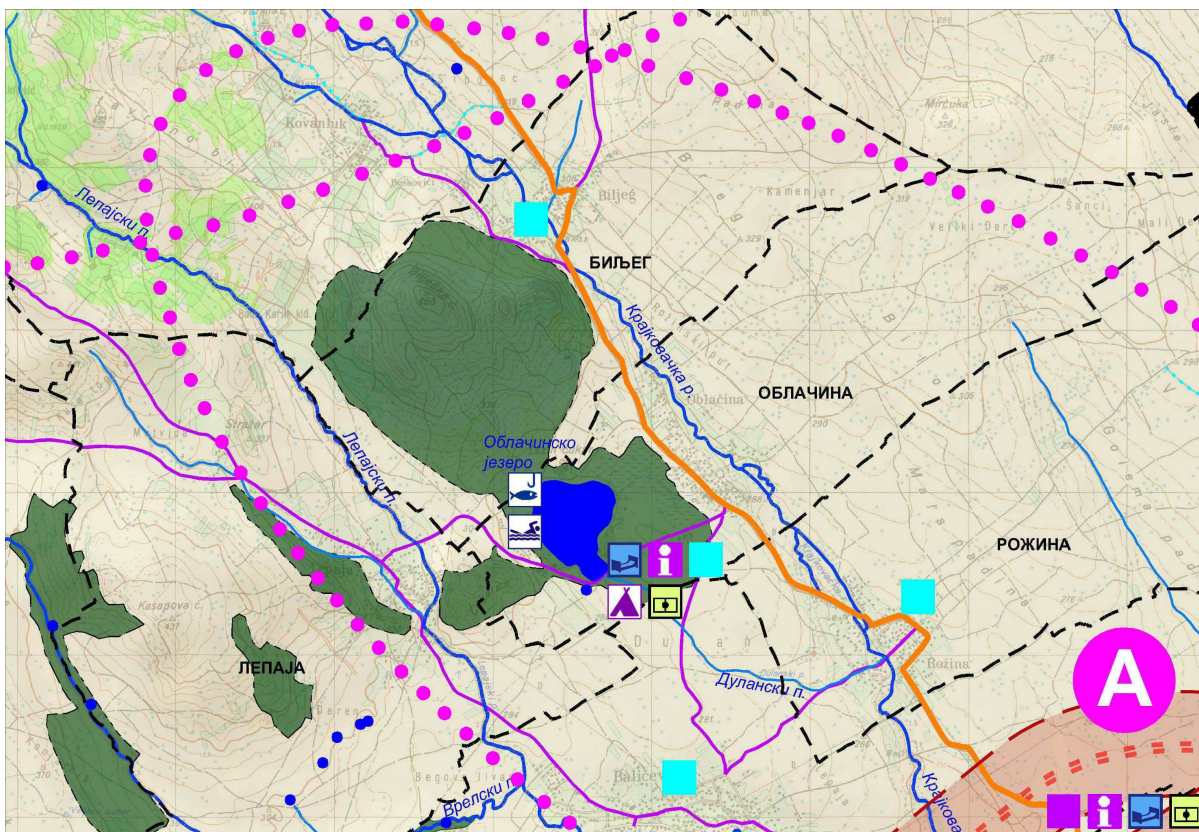
Спортски риболов ће представљати комплементарни вид, првенствено излетничком виду, туризма на Облачинској и Крајковачкој акумулацији и водотоцима: Јужна Морава, Крајковачка река и др.

Транзитни туризам на планском подручју у потпуности зависи од саобраћајно-туристичког положаја и директно је везан за потребе корисника саобраћајног коридора X (ДП I реда М-1 (ДП I А реда бр. 1)), ДП I реда М-25 (ДП I Б реда бр. 14), ДП II реда Р-245а (општински пут Мeroшина-Облачина-Мали Јастребац) и државни пут II реда Р-221 (општински пут Пејковац-Бучић-Орљане). Одморишта и мотели представљају неопходан садржај за стандард путовања савременог туристе и у том смислу сва насеља која се иначе налазе на магистралним путним правцима имају перспективе за лоцирање угоститељских и рекреативних, али и смештајних капацитета.

Са становишта погодности, расположивих природних и антропогених туристичких ресурса, разноврсности и очувања предела за формирање и организацију препознатљиве туристичке понуде са могућностима повезивања и интегрисања, Облачинско језеро је сврстано у *Туристичку зону А* коју чини: Облачинско језеро – ДП I реда М-1 (ДП I А бр. 1) и ДП I реда М-25 (ДП I Б реда бр. 14) – општински центар Меровина-Брест – сеоска насеља у функцији туризма. Развој туризма у овој зони усмераваће се ка спортско-манifestационом, транзитном и излетничко-рекреативном туризму. Уређење плаже, изградња пристана за чамце и једрилице и развој спортског риболова на Облачинском језеру представљаће комплементарни сегмент летње понуде, претежно за излетничке кориснике, под условом да је усклађен са риболовним капацитетом вода и захтевима еколошке заштите саме акумулације. Главни услови за спортски риболов су у порибљавању постојећег језера аутохтоним врстама. Риболов на акумулацији, предвиђа се искључиво на уређеним местима и боксовима за рекреативни и такмичарски риболов на којима ће се обезбедити услови за пецање (дању и ноћу), што би омогућило и организовање професионалних такмичења.

Сеоска насеља у оквиру ове зоне могу представљати агро-хотеле са понудом заснованом на опредељењу домаћинства која ће за пружање ових видова услуга исказати интересовање. Планира се претежно летња понуда, посебно у насељима: Облачина, Баличевац и Рожина, укључујући производњу еко-хране, етно-занатских производа, интегрисана са ловним, риболовним, транзитним и другим видовима планиране туристичке понуде. Општински центар Меровина-Брест биће центар организовања туристичке понуде општине у коме је потребно реконструисати и изградити смештајне и угоститељске капацитете, али и решити питање презентације и обогаћења туристичке понуде.

Са аспекта транзитног туризма највећи значај има друмски међународни транзитни правац I степена ДП I реда М-1 (ДП I А реда бр. 1) (Е-75) и међународни транзитни правац II степена који представља ДП I реда М-25 (ДП I Б реда бр. 14). У том смислу ће се првенствено користити чињеница да се путници у транзиту по правилу не удаљавају од главних саобраћајница, те ће се уз исте формирати одговарајућа понуда (мотели, бензиске станице, одморишта и сл.).



Слика 1. Извод из Рефералне карте 3. Просторног плана општине Меровина 2024. („Службени лист Града Ниша“, бр. 78/12 и 17/15) - Туризам и заштита простора

Заштита и коришћење вода

Заштита квалитета вода спроводиће се применом технолошких, водопривредних и организационо-економских мера у оквиру интегралног јужноморавског регионалног система водотока. Квалитет вода је потребно очувати или га побољшати применом следећих мера:

- Потпуна санитација насеља и изградња канализационих система за одвођење употребљених и атмосферских вода и њихово контролисано испуштање у водопријемнике након пречишћавања;
- Изградња планираних постројења за пречишћавање отпадних вода за групе насеља;
- Спровођење системског праћења квалитета површинских вода;
- Спречавање даљег изливања отпадних вода насеља Меровина у Крајковачку реку без пречишћавања и наставак изградње постројења за пречишћавање отпадних вода;
- Санација несанитарних септичких јама у које се одводи отпадна вода из насеља у којима не постоји канализациони систем;
- Смањење и контрола негативног оптерећења отпадним водама Крајковачке реке и других мањих водотока;
- Ширење канализационе мреже;
- Забрана изградње објеката чије отпадне материје могу загадити воду и земљиште или угрозити безбедност водопривредне инфраструктуре;
- Заштита приобаља и изворишта забраном градње, уклањањем дивљих депонија и забраном одлагања отпада на тим местима;
- Уклањање дивљих депонија које на местима плитких поземних вода могу имати велики утицај на њихово загађење патогеним организмима;
- Антиерозиони радови ради спречавања спирања земљишта и хемијског или механичког загађења водотокова;
- Успостављање информационог система о заштити вода.

Водоснабдевање

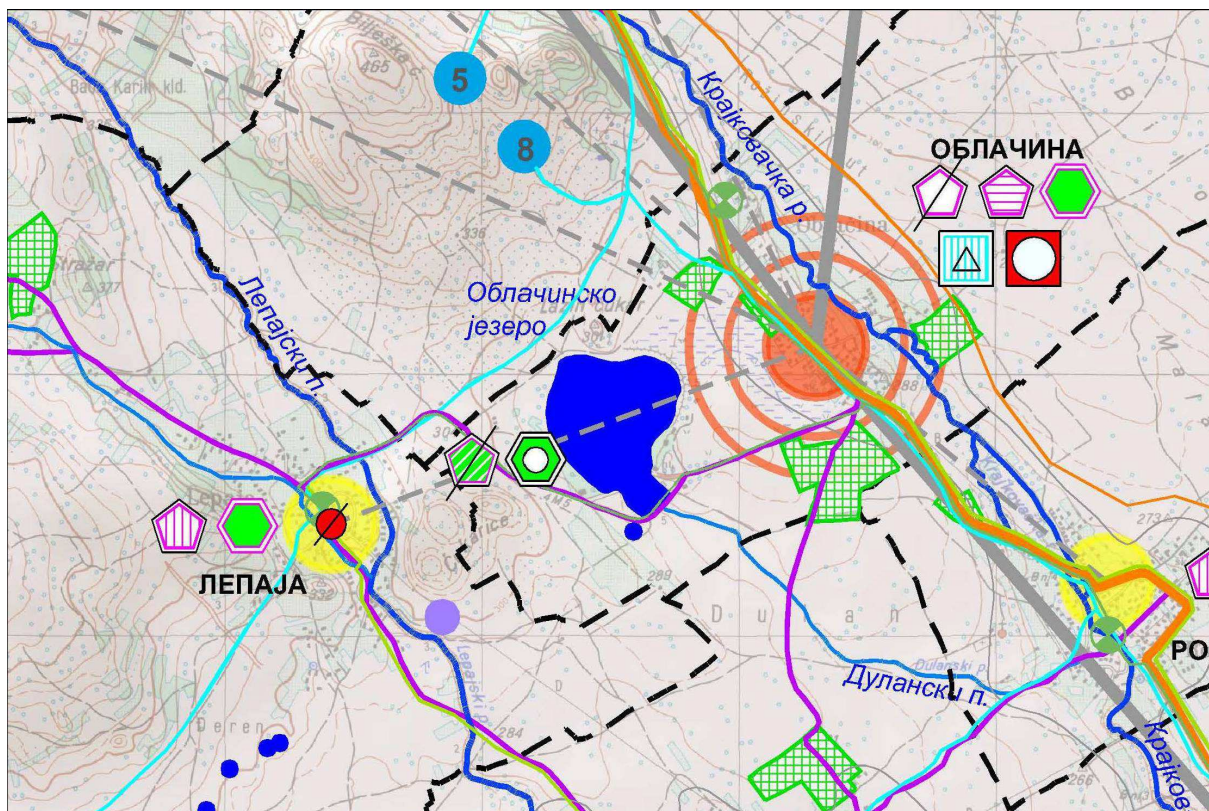
Према Уредби о утврђивању водопривредне основе Републике Србије („Службени гласник РС“, бр. 11/02), подручје општине Меровина припада Топличком подсистему чију окосницу чини акумулација Селова на реци Топлици која је у изградњи и Нишавском подсистему доње-јужноморавског регионалног система, који се ослања на изграђену акумулацију „Завој“, акумулацију „Селова“ која је у изградњи, извориште подземних вода „Медијана“ и карстна врела. Као прелазно решење подручје општине ће се снабдевати са система водозахвата акумулације на Крајковачкој реци, а постојећи системи са бунарима задржаће се (са одговарајућом заштитом) као резервни систем, односно за потребе коришћења техничке воде за пољопривредне и друге сврхе, а објекти и мреже водоводног система ће се градити се тако да се омогући касније прикључење на Топлички подсистем. Постојећи сеоски системи, који су у функцији, задржаће се (са одговарајућом заштитом) као резервни систем.

Планска решења у области водоснабдевања између осталог предвиђају реконструкцију постојеће мреже и објеката за водоснабдевање и изградњу планираног система за водоснабдевање, као и разводне водоводне мреже у свим насељима.

Каналисање

Каналисање отпадних вода планирано је сепаратним системом канализације. Употребљене воде сакупљаће се јединственим системима за одговарајуће групе насеља, односно за појединачна насеља и након пречишћавања испуштати у најближи водоток. Постојења за пречишћавање градити са таквим степеном пречишћавања да се не угрози квалитет прописане класе водотока који служи као реципијент. Прилаз постројењу мора се обезбедити са јавне површине.

Планска решења у области каналисања предвиђају обавезну заштиту квалитета вода увођењем система мерења и осматрања за благовремено откривање појаве загађења, изградњу секундарне канализационе мреже за атмосферске воде и секундарне канализационе мреже за употребљене воде у свим насељима, изградњу главних колектора од насеља до за то насеље предвиђеног групног ППО, изградњу централног ППОВ, као и групних ППОВ.

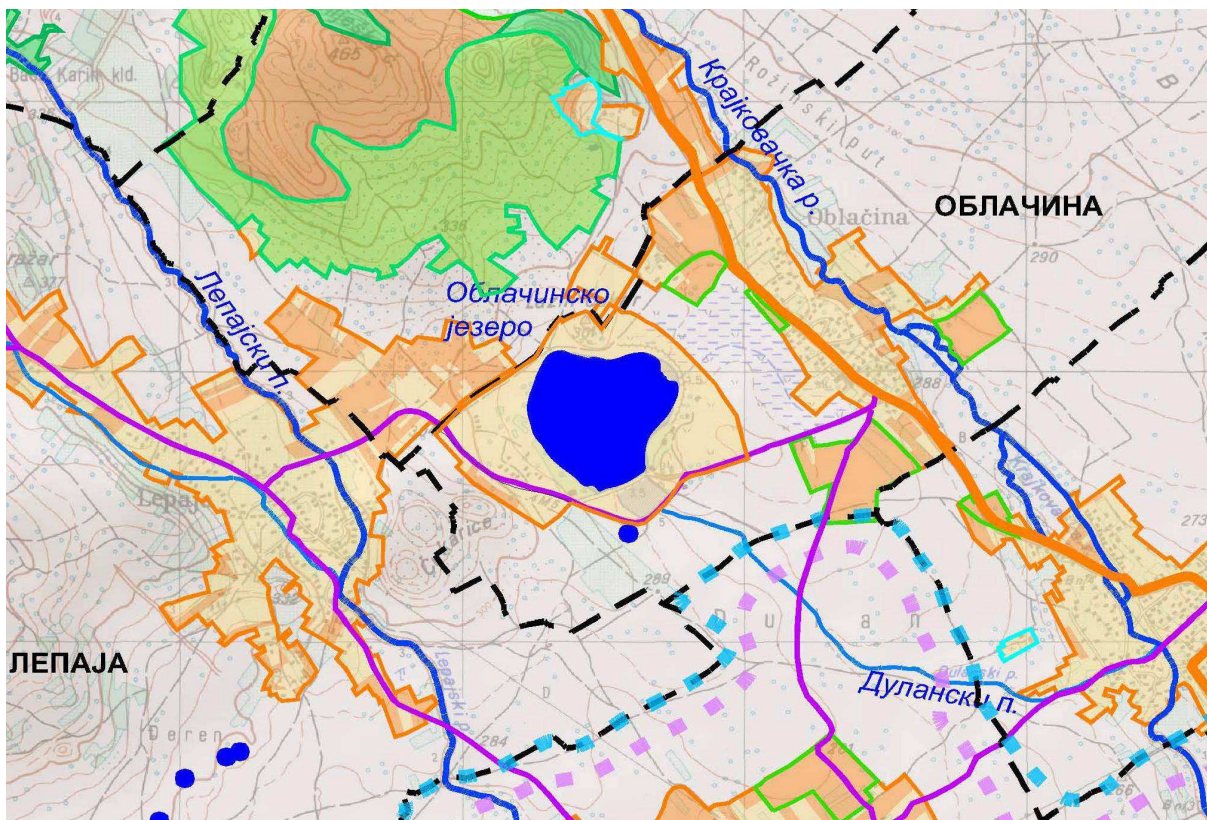


Слика 2. Извод из Рефералне карте 2. Просторног плана општине Меровина 2024. („Службени лист Града Ниша“, бр. 78/12 и 17/15) - Мрежа насеља и инфраструктурни системи

Заштита природних добара

Заштита природних добара огледаће се у установљењу нових заштићених подручја, а на подручју Облачинског језера за Облачинску слатину. Базираће се на очувању и унапређивању укупних природних вредности и ресурса и усклађеном развоју човека и природе. На IPA подручју за водена и влажна станишта прописане су следеће мере заштите:

- Очувати водена и влажна станишта у што природнијем стању, а према потреби извршити њихову ревитализацију;
- Очувати биолошке врсте значајне за типове станишта;
- Не уносити стране (алохтоне) врсте и генетски модификоване организме;
- Очувати и побољшати повезаност водотокова;
- Осигурати неопходну количину воде у воденим, мочварним и тресавским стаништима која је нужна за опстанак станишта;
- Одржавати повољни режим вода за очување водених и влажних станишта;
- Очувати повољна физичко-хемијска и биолошка својства воде за дати тип станишта или их побољшати, уколико су неповољна за опстанак станишта;
- Очувати повољан састав и концентрације хранљивих минералних и органских материја у води и тлу водених и влажних станишта;
- Спречавати процесе даљег превођења природних и полу природних водених и влажних станишта у друге намене;
- Обезбедити разноликост станишта на водотоцима очувањем неутврђених обала, спрудова, брзака, слапова и др. и повољну динамику вода (меандрирање, преношење и одлагање наноса, повремено природно плавлеење рукаваца и др.);
- Приликом антропогених активности експлоатације шљунка и песка, регулације водотокова, изградњи насипа, канала, рибњака и сл. водити рачуна да се колико је год могуће очува постојање ниских, благо искошених приобалних површина;
- У заштити од штетног деловања вода дати предност коришћењу природних ретензија и водотокова као просторе за задржавање поплавних вода односно њихово отицање;
- Забранити отварање нових експлоатација тресета на преосталим тресавским површинама.



Слика 3. Извод из Рефералне карте 1. Просторног плана општине Меровина 2024. („Службени лист Града Ниша“, бр. 78/12 и 17/15) - Намена простора

2.2. Регионални просторни план за подручје Нишавског, Пиротског и Топличког управног округа („Службени гласник РС“, бр. 1/13)

Регионални просторни план за подручје Нишавског, Пиротског и Топличког управног округа („Службени гласник РС“, бр. 1/13), дефинисао је основну концепцију развоја и планска решења која адекватно валоризацију и штите вредности, потенцијале и компаративне предности планског подручја за дугорочни и уравнотежени просторни и економски развој, заснован на постулатима одрживог развоја и заштите животне средине.

Визија просторног развоја подручја Нишавског, Топличког и Пиротског управног округа је да буде равномерно регионално развијен, конкурентан и интегрисан са окружењем (суседним функционалним подручјима Србије, као и са суседним пограничним општинама и регионима у Републици Бугарској), енергетски ефикасан и атрактиван за инвестирање.

То подразумева активирање и мобилизирање територијалног капитала, одрживо коришћење природних и створених ресурса, дугорочну обнову и развој људских ресурса, саобраћајну приступачност према паневропским коридорима, као и инфраструктурну опремљеност, развој привреде и институција, заштиту природног и културног наслеђа као фактора развоја и заштиту животне средине.

Општи циљеви развоја и уређења простора подручја Нишавског, Топличког и Пиротског управног округа су:

- Одговорно управљање развојем, уређењем и заштитом простора у складу са реалним потенцијалима и ограничењима природних и створених вредности и дугорочним потребама економског и социјалног развоја и заштите животне средине; оптимално коришћење природних ресурса, природне баштине и културног наслеђа;
- Уравнотежен развој на интрарегионалном и интеррегионалном нивоу, подстицање развоја (пољопривреде, туризма, индустрије, енергетике и инфраструктуре), повећање доступности подручја (планинских и периферних делова) и иницирање трансграничних програма за пригранична подручја; и

- Унапређење квалитета живота и стварање услова за демографску обнову, задржавање и подстицање насељавања и повратка становништва, посебно у економски заостале руралне пределе и центре, инвестирањем у изградњу, обнављање и одржавање инфраструктуре, јавних служби и услуга, очувањем и унапређењем природног и културног наслеђа, развојем економски исплативих и статусно привлачних активности.

С обзиром да је предмет Плана уређење туристичког комплекса, од највећег је значаја третман туризма. У тој области, као потенцијал развоја планинског, бањског, градског, транзитног, излетничког, руралног и других видова туризма и рекреације истичу се разноврсни природни и створени потенцијали, погодан саобраћајно-географски положај са приступом на међународни Коридор X, са снажним емитивним центрима (Београд, Ниш, Приштина, Софија, Скопље) у окружењу.

Тренд смањивања броја туриста и броја ноћења већи је него на републичком нивоу, што указује на низак степен искоришћености атракција и потенцијала, али и смештајних капацитета (просечан степен искоришћености смештајних капацитета на годишњем нивоу износи око 20%). Туристички производи нису у довољној мери комерцијализовани на домаћем, а посебно на иностраном тржишту.

Домаћа туристичка тражња је доминантна и усмерена према бањском, планинском, језерском, излетничком, манифестационом и сеоском туризму, као и према пословним путовањима. Иностранци посетиоци су углавном индивидуални гости, чији су примарни мотиви доласка пословна путовања, али постоје и други мотиви (посебно природњачки и културолошки), за које није организована адекватна понуда. Интерес иностране туристичке тражње неће бити масовније привучен само потенцијалима Старе планине и других планинских подручја и неколико бања, већ првенствено побољшањем квалитета смештаја и целогодишње туристичко-рекреативне понуде у простору, у комбинацији са мотивима очуване природе и културне баштине, етно-баштине села, органске хране и др.

Тржишни оквир за дугорочни развој туризма може се окарактерисати као реалтивно повољан. Ради се на промоцији и интернационализацији туризма, у складу са смерницама Стратегије развоја туризма Републике Србије. Очекиване инвестиције у реконструкцију и изградњу објеката туристичке привреде, као и примена савремених концепција управљања, утицаће на повећање стандарда услуга, што ће се на кратак рок одразити на раст домаћег, а дугорочно и на раст иностраног туризма

Развој туризма прате следећа ограничења: недовољан обим туристичког промета, мали процент учешћа страних туриста, неадекватан туристички производ и лош маркетинг, недовољна искоришћеност капацитета током године и др. Ограничења туристичке понуде на локалном нивоу представљају недовољна заступљеност квалитетних категорија комерцијалног смештаја; неповољно функционално и техничко стање већине смештајних капацитета; недовољна заступљеност садржаја целогодишње туристичко-рекреативне понуде у простору; недовољно развијена саобраћајна, техничка и туристичка инфраструктура, као основа за активирање нових туристичких комплекса, центара, места и пунктова у простору; неповољна демографска и образовна структура становништва, запостављање и одумирање традиционалних активности и низак ниво опремљености насеља комуналном инфраструктуром и садржајима јавних служби; недовољна уређеност пратећих садржаја на друмским саобраћајницама за потребе транзитних туриста; некомплетан туристичко-информациони систем у погледу промоције туризма, као и регистрације, категоризације и контроле објеката у функцији туризма; недостатак и низак ниво обучености кадра у туристичком менаџменту и маркетингу; недовољна заштита природе, уређења и унапређења туристичких простора (посебно Парка природе Стара планина); појаве немарног односа према природној средини, које угрожавају туристички имиџ (дивље депоније, бацање смећа у водотоке, неуређен предео, непланска градња).

Развој туризма, организација и уређење туристичких и рекреативних простора Нишавског, Топличког и Пиротског управног округа, засниваће се на следећим основним циљевима: увођење и поштовање принципа одрживог развоја у туризму, првенствено у погледу рационалног коришћења природних ресурса и очувања, заштите и унапређења природе,

природног и културног наслеђа и животне средине; комплексна валоризација природних и створених туристичких потенцијала, регионално диференцираних по вредности и садржају, у складу са трендовима светске и домаће тражње, стандардима међународног тржишта и социо-економским интересима Републике и локалних средина; организовање садржајно заокружене и регионално интегрисане понуде дестинација и комплекса, који садрже препознатљиве мотиве и омогућавају афирмисање нових производа домаће и иностране туристичке тражње, уз интегрисање развоја туризма са комплементарним активностима; подстицање развоја туристичких подручја са најповољнијим условима за максимално продужење туристичке сезоне, повећање степена искоришћености капацитета туристичке понуде и социо-економских ефеката туризма; интензивирање развоја туризма, комплетирање туристичке понуде и повећање квалитета туристичких услуга у дестинацијама које су већ у одређеној мери туристички афирмисане; и активирање нових простора са туристичким ресурсима, као главним потенцијалима недовољно развијених подручја, зависно од трендова тражње и могућности улагања Републике у некомерцијалне садржаје туристичке понуде (крупна и туристичка инфраструктура и некомерцијални јавни садржаји); унапређење услова за туризам и рекреацију отварањем и комплетирањем излетишта, изградњом скијалишта и ски-стадиона изнад подпланинских насеља, купалишта на језерима и рекама, туристичким и комуналним опремањем села, уређењем ловишта, културно-историјских целина, споменика и др.; и вишим квалитетом њихове доступности развојем различитих модалитета саобраћаја до и унутар дестинација; побољшање ефикасности управљања развојем туристичких дестинација, посебно спровођењем власничке и пословне трансформације, координацијом активности на нивоу туристичког места и туристичке дестинације, усклађивањем интереса заштите природе и развоја туризма; и др.

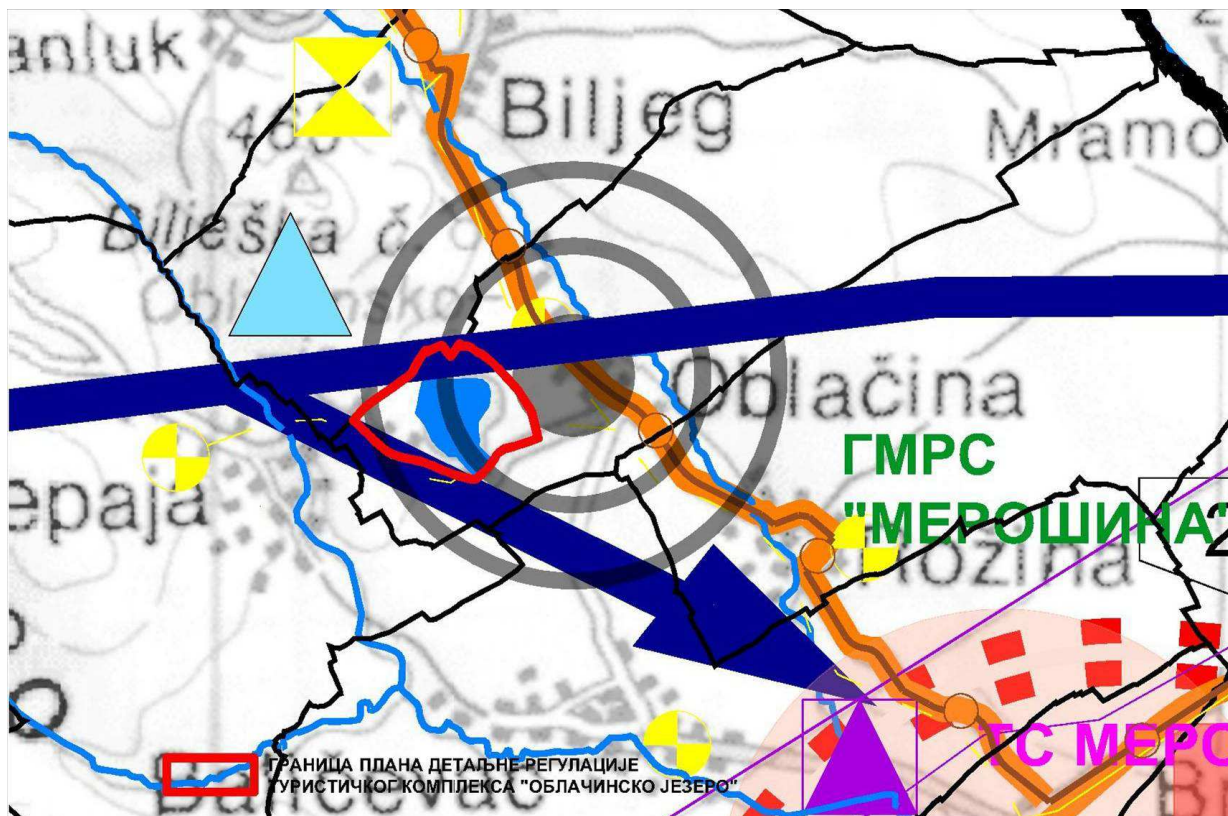
Туристичка понуда Нишавског, Топличког и Пиротског управног округа засниваће се на: географско-саобраћајном положају, атрактивним природним и створеним ресурсима који предодређују коришћење овог простора за планински, културни, бањско-здравствени, градски, манифестациони, туризам специјалних интереса и друге видове стационарног, излетничког и транзитног туризма, првенствено националног и делом интернационалног нивоа

Основна опредељења дугорочног концепта развоја туризма и рекреације су:

1. Туризам ће бити основа развоја оних простора, који располажу атрактивним мотивима за туристичку и рекреативну тражњу, првенствено клијентеле из Ниша, Београда (и других већих и ближих градова из регионалног окружења) и иностранства, а делом и са подручја просторног плана; или као алтернативна делатност на другим просторима (под режимима заштите, сеоским подручјима и сл.) И вид компензације локалном становништву за различита ограничења у развоју;
2. Према природним и створеним потенцијалима, развој туризма и рекреације засниваће се на интегрисаној туристичко-рекреативној понуди Старе планине и других планина (Суве планине, Радан планине и др.), језера, културно историјских знаменитости, бања, градова, села, ловишта и др., којима ће бити обухваћене и све значајне вредности подручја, са тежиштем на целогодишњој понуди Старе планине, бања, градова, села и др.;
3. Туризам ће активирати развој комплементарних активности и структура (села, пољопривреде, мале привреде, јавних служби и објеката, инфраструктуре и др.), подржати и унапредити заштиту и културолошку презентацију природе, природних и културних вредности, као темељних ресурса и услова укупног, здравственог, еко-, етно- и других видова туризма, производње еко-хране и сл.; развој сеоског туризма стимулисаће се првенствено у ближем контакту са највреднијим деловима планинских подручја, туристичким центрима, местима, бањама и садржајима понуде у простору и засниваће се на физичком и функционалном повезивању села са овим дестинацијама; и
4. Постојећа туристичка понуда биће техничко-технолошки и организационо унапређена и функционално заокружена, посебно у погледу уређења, опремања и коришћења садржаја понуде у простору; паралелно са тим развијаће се атрактивни и профитабилни програми нове туристичке понуде за привлачење домаћег и иностраног капитала.

С обзиром да су на планском подручју основна ограничења везана за квалитет вода од изузетног су значаја и планска решења Регионалног просторног плана за подручје Нишавског, Топличког и Пиротског управног округа („Службени гласник РС“, бр. 1/13) у области водоснабдевања и каналисања.

У области водоснабдевања планира се повезивање планског подручја на снабдевање на регионалној систем „Селова“, у оквиру кога је за то подручје предвиђено обезбеђење количина од 100 l/s, у које би били интегрисани и постојећи водоводни системи.



Слика 2. Инфраструктурни системи на планском подручју предвиђени Регионалним просторним планом за подручје Нишавског, Пиротског и Топличког управног округа („Службени гласник РС“, бр. 1/13)

Оптерећење водотока и постојећих и будућих акумулација хранљивим материјама (азот и фосфор) може довести до низа негативних ефеката, пре свега до појаве еутрофикације. Повећана концентрација хранљивих материја такође може довести до промене у воденој вегетацији. Неуравнотежени екосистем и промена хемијског састава чине да вода све више постаје неприхватљива за пиће, а водна тела неподобна за рекреативне и друге користи, као што су рибарство и наводњавање пољопривредних површина. Главни извор азотног загађења је отицање са пољопривредног земљишта, док већина фосфорног загађења долази из домаћинства и индустрије, а отпадне воде из домаћинства и стаја се упуштају у провизорне септичке јаме, преко којих се уводе у подземне воде или усмеравају према најближим водотоцима. Овакво оптерећење загађењем водних ресурса одражава се на изузетну угроженост амбијенталне животне средине, земљишта и воде.

Где год је могуће треба груписати насеља за изградњу ППОВ. У мањим насељима, која није могуће укључити у групне системе за пречишћавање, одвођење употребљених вода вршиће се у водонепропусне септичке јаме са организованим пражњењем и одвожењем садржаја на за то планиране локације. Упојне бунаре и водонепропусне јаме треба строго забранити.

Велики број природних водотокова, пружају могућности за каналисање атмосферских вода са минималним трошковима. Како сама топографија терена омогућава формирање локалних подсливова, односно испуста у саме водотокове, није потребан јединствен систем кишне канализације са колекторима великих дужина.

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

Планско подручје обухвата простор Облачинског језера, Спортско-рекреативног центра „Облачинско језеро“ и оближњег викенд насеља. Налази се надомак села Облачина и на истоку се директно ослања на њега, на југу и западу се пружа до општинског пута Облачина - Лепаја и пута Лепаја - Биљег, док се са севера граничи са објектима РО „Воћар“ који су у девастираном стању.

Спортско-рекреативни центар намењен је не само корисницима са територије Мерошине већ и посетиоцима из Ниша, Прокупља и Јагодине. У оквиру Спортско-рекреативног центра „Облачинско језеро“ шездесетих година XX века изграђен је базен, ресторан „Шаран“, кошаркашки терен, фудбалско игралиште и мотел „Језеро“ са рестораном, собама за преноћиште и бунгаловима, а у истом периоду на западној обали језера, наспрам мотела, изграђено је и викенд насеље. У објектима Спортско-рекреативног центра „Облачинско језеро“ смештене су и просторије ЈП Дирекција за туризам, спорт и рекреацију „Облачинско језеро“.

3.1. Објекти и површине јавне намене

У границама Плана објекти јавне намене су заступљени у оквиру спортско-рекреативног центра и обухватају објекат мотела са рестораном, собама за преноћиште и три групације бунгалова са по четири јединице, базен са свлачионицама и постројењем за пречишћавање воде, затим самопослугу и просторије ЈП Дирекција за спорт, туризам и рекреацију „Облачинско језеро“. Ови објекти својим просторним капацитетима и стањем не задовољавају потребе туристичког комплекса за плански период.

Јавни урбани простори (тргови, скверови и сл.) не постоје.

3.2. Врста изградње

Стање постојећих објеката је углавном лоше. Осим мотела „Језеро“ капацитета 20 лежајева (у шест трокреветних и једној двокреветној соби) и рестораном капацитета 200-300 гостију који раде са променљивим степеном искоришћења, остали објекти су ван функције или се користе ненаменски (као перионице, просторије за смештај радника и сл.). Већина је у руинираном стању, као и ресторан „Шаран“ са санитарним блоком и базен са свлачионицама.

У западном делу обухвата плана налази се и већи број објеката за повремено - викенд становање који су најчешће приземни са поткровљем, али има и спратних.

3.3. Имовинско-правни статус

Земљиште се у обухвату Спортско-рекреативног центра „Облачинско језеро“ налази у државном власништву, док се у обухвату туристичког (викенд) насеља, у западном делу планског обухвата, налази углавном у приватном власништву.

3.4. Мреже јавне комуналне инфраструктуре

На планском подручју постоје објекти комуналне, енергетске и телекомуникационе инфраструктуре који делимично задовољавају потребе корисника у захвату Плана. Прецизни подаци о њима биће доступни када се по завршетку раног јавног увида приступи прибављању услова надлежних предузећа и управљача предметних инсталација.

3.4.1. Трасе, коридори и регулација саобраћајница

Планско подручје се налази у близини државног пута II б. реда бр. 417, са кога се искључује општински пут Облачина - Лепаја преко кога се и одвија главни колски прилаз у туристички центар и туристичко насеље и од кога се издваја пут за Биљег и Биљег - Воћар.

У обухвату спортско-рекреативног центра и оближњег викенд насеља постоје колски прилази до свих појединачних парцела, међутим стање коловоза не омогућава функционалан приступ свим објектима. Саобраћајнице у викенд насељу чине групу сабирних и приступних улица, док у делу спортско рекреативног центра имају ранг пешачких стаза и прилаза, осим приступне саобраћајнице до мотела „Језеро“ и плаже изнад базена која има колски карактер. Остала улична мрежа има локални значај и служи одвијању саобраћаја у оквиру викенд насеља и до мотела „Језеро“ и служи за повезивање улица нижег ранга са улицом вишег реда.

На планском подручју, не постоји железнички саобраћај.

3.4.2. Водоводна мрежа

Планско подручје се снабдева водом из три бунара мале издашности. Вода из бунара се директно пумпа у водоводну мрежу а вишак у резервоар капацитета 60 m³ на коти ~320 мнм. Постојећа количина не задовољава ни минимум потреба насеља, а ни по квалитету квалитет не задовољава критеријуме воде за пиће.

3.4.3. Канализациона мрежа

На планском подручју не постоји функционално јединствен канализациони систем у облику сепарационог система са две засебне и међусобно независне канализационе мреже, за употребљене и атмосферске воде.

Извршено је повезивање објеката у оближњем викенд насељу на канализациону мрежу за фекалне воде међутим још увек није на адекватан начин решено питање њиховог даљег третмана.

3.4.4. Гасификација и топлификација

На планском подручју не постоје мреже и објекти гасоводне мреже.

Обезбеђење топлотне енергије се у оквиру туристичког - викенд насеља врши углавном преко индивидуалних ложишта, док је у објектима мотела путем локалних котларница.

3.4.5 Телекомуникациона мрежа

Планско подручје спада у подручје приступне мреже чворне телефонске централе „Биљег“.

На планском подручју не постоје објекти мобилне телефоније.

3.4.6 Електроенергетска мрежа

Планско подручје се снабдева електричном енергијом из трафостанице 10/0,4 kV, грађевински снаге 1x630 kV, са постојећег ваздушног вода 10kV Обличина - Лепаја.

3.5. Евидентирани и заштићени објекти и амбијенталне целине

На планском подручју нема заштићених објеката нити објеката са статусом претходне заштите, а не постоје ни амбијенталне целине које је потребно штитити.

3.6. Природна добра

На планском подручју не постоје природна добра, међутим уврштено је у ИПА подручја (*Important Plants Area*), а Облачинска слатина је, као део Лалиначког слатинског подручја, издвојена као перспективна за будућа истраживања.

3.7. Јавно и друго зеленило

На планском подручју од површина под јавним зеленилом постоји зелене површине око спортских терена, дрворед око базена и дрворед око плаже и риболовачке стазе. Остале слободне површине су хортикултурно уређиване у зависности од карактера и намене простора.

3.8. Воде и водно земљиште

На планском подручју постоји Облачинско језеро којим управља ЈВП „Србијаводе“, ВПЦ „Морава 2“. Језеро је приближно округлог облика, површине 20,70 ha, са максималном дужином воде од 4,7 m.

Језеро је жутозелене боје, местимично обрасло трском и напаја се подземним изворима, док се део воде допрема из оближњег Крајковачког потока подземним каналом. Део обале је насут шљунковитим слојем и користи се као плажа, на западној обали постоји још једна плажа коју користе становници викенд насеља, док је северни део у потпуности неактиван иако поседује потенцијале за активно коришћење.

На планском подручју постоји отворени базен - купалиште димензија 100x100 m, највеће дубине од 3,5 m, одвојен од језера бетонским насипом. Крај базена постоје и просторије са филтером за пречишћавање воде, али се оба постројења налазе ван функције.

3.8. Основна ограничења

Највеће ограничење за развој планског подручја представља квалитет воде која не испуњава критеријуме за купање и функционисање спортско-рекреативног центра. Језеро је у девастираном стању са акумулираним наносом органског порекла, а као последица загађења и недостатка кисеоника ихтиофауне је мутирала.

Додатну отежавајућу околност представља неадекватно решен систем каналисања околних насеља с обзиром да се део употребљених вода директним или индиректним путем излива у језеро. Такође, недостатак материјалних средстава не омогућава планирање озбиљнијих улагања у изградњу инфраструктурних система.

4. Општи циљеви израде плана

Просторним планом општине Мeroшина („Службени лист Града Ниша“, бр. 78/12 и 17/15) предвиђена је урбанистичка разрада обухваћеног подручја планом детаљне регулације, у складу са концепцијом, смерницама, планским решењима коришћења, уређења и заштите планског подручја.

На планском подручју предвиђа се уређење плаже, изградња пристана за чамце и једрилице и развој спортског риболова као комплементарни сегмент летње туристичке понуде, претежно за излетничке кориснике, усклађен са риболовним капацитетом вода и захтевима еколошке заштите саме акумулације.

Одлуком о изради Плана („Службени лист Града Ниша“, бр. 103/15) дефинисан је основни циљ израде Плана као усклађивање планских решења Регулационог плана туристичког насеља „Облачинско језеро“ („Службени лист Града Ниша“, бр. 2/99) са савременим захтевима уређења и заштите простора, као и досадашњом реализацијом планских решења у циљу комплексног просторног и функционалног развоја туристичког комплекса.

Узевши у обзир компаративне предности и основна ограничења поланског подручја, као општи циљеви израде Плана могу се издвојити:

- Активирање језера као туристичке дестинације;
- Уређење простора ради рационалног коришћења природних и створених ресурса
- Усклађивање капацитета планираних садржаја са инвестиционим могућностима;
- Ревитализација језера и довођење санитарног квалитета воде на ниво исправности;
- Заштита станишта и животне средине у складу са планираним наменама.

5. Основна концептуална планска развојна решења

На основу издвојених циљева, анализе актуелности решења Регулационог плана туристичког насеља „Облачинско језеро“ и исказаних потреба за новим садржајима, а узевши у обзир недовољан степен реализације планираних активности, дефинисана су основна концептуална планска развојна решења:

1. Олакшавање реализације планских решења кроз уситњавање садржаја и омогућавање фазне реализације планских решења, као низа појединачних комплекса, уз задржавање могућности обједињавања садржаја у случају потребе за формирањем већег комплекса, у складу са захтевима потенцијалних инвеститора;
2. Активација комплекса увођењем нових садржаја који ће омогућити целогодишње коришћење планског подручја и представљали нуклеус туристичке понуде;
3. Употпуњавање рекреативних садржаја за потребе бављења разноврсним спортовима;
4. Довођење квалитета воде на потребну категорију применом могућих и реалних мера санитарне ревитализације, а према планираним наменама коришћења као основног предуслова за туристичку експлоатацију Облачинског језера;
5. Завршетак изградње канализационе мреже у оквиру комплекса и викенд насеља како би се спречило загађивање језера тим путем;
6. Изградња постројења за пречишћавање отпадних вода за групу насеља којим ће се пре упуштања у реципијент третирали и отпадне воде објеката са планског подручја;
7. Комплетно инфраструктурно опремање планског подручја инфраструктурним мрежама и објектима.

5.1. Планирана претежна намена површина

Планско подручје се планира за постојеће кориснике али и потенцијалне непознате инвеститоре, тако да је планско решење флексибилно према могућности изградње спорско-рекреативних и туристичко-угоститељских објеката различитих површина и делатности. У складу са постојећом изграђеношћу, планираном наменом простора и могућности саобраћајног повезивања и инфраструктурног опремања, издвојено је осам урбанистичких целина:

- Урбанистичка целина „А“ – Зона рекреације - Аква парк;
- Урбанистичка целина „Б“ – Спортско-рекреативни центар;
- Урбанистичка целина „В“ – Приобални појас;
- Урбанистичка целина „Г“ – Зона спортских терена;
- Урбанистичка целина „Д“ – Туристички комплекс;
- Урбанистичка целина „Ђ“ – Ауто-камп са паркингом;
- Урбанистичка целина „Е“ – Геронтолошки центар;
- Урбанистичка целина „Ж“ – Туристичко насеље.

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА „А“ - Зона рекреације - Аква парк, захвата простор постојећег базена, где је потребно применом техничких мера најпре ревитализовати квалитет воде и довести је на ниво захтеваних критеријума за воду за купање. У оквиру овог простора предвиђа се изградња базена за одрасле и децу, са мини аква парком, рестораном и угоститељским објектом на простору свлачионица.

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА „Б“ - Спортско-рекреативни центар, налази се у средишту комплекса. У складу са концепцијом где се већи део језера планира за једриличарство и спортски риболов, у оквиру ове целине предвиђа се мултифункционални објекат са отвореном површинама ка језеру намењен за организовање такмичења, објекат за смештај спортских екипа: једриличара, риболовоца и осталих учесника на спортским припремама, док се на простору до приступног пута предвиђа смештај типских објеката намењеним продаји сувенира. На највишој коти планиран је ресторан - видиковац и трим стаза са станицама за одмор.

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА „В“ – Приобални појас, надовезује се на садржаје урбанистичке целине „Б“. У оквиру ове целине, задржава се парк-плажа уз увођење објеката за потребе угоститељства и рекреације. Северонисточно од хотела „Језеро“ планирана је изградња објекта за смештај једрилица у зимском периоду, док би се простор на спрату користио за затворене спортове (куглање, пинг-понг, стрељаштво, стреличарство и сл.).

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА „Г“ - Зона спортских терена захвата подручје јужно од хотела „Језеро“ и источно од групације бунгалова које се планира за спортске терене за фудбал, одбојку, кошарку, рукомет и тенис, универзалну спортску халу за 600-800 гледалаца, затворену дворану за тенис, као и паркинг простор за аутомобиле и аутобусе.

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА „Д“ – Туристички комплекс обухвата хотел „Језеро“ са припадајућим рестораном и бунгаловима, где се даје могућност доградње туристичко-угоститељских садржаја, спортског кампа и школе у природи. У оквиру реконструкције и инфраструктурног опремања овог простора постојећи базени биће замењени урбаним мобилијаром за децу и омладину (терени за бадминтон, тенис, кошарку, мини голф, отворени пинг понг и сл.).

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА „Ђ“ – Ова урбанистичка целина се преко паркинг простора надовезује на урбанистичку целину „Д“ и предвиђа се као летњи ауто-камп.

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА „Е“ – Геронтолошки центар, налази се северозападно од ауто-кампа и у оквиру ње се, користићи повољан и делимично изолован положај због природног узвишења, предвиђа изградња објекта геронтолошког центра са собама за смештај пензионера. У циљу заштите корисника центра од буке и формирања својеврсне тампон зоне према ауто-кампу, у делу према њему се предвиђа подизање зоне заштитног високог зеленила.

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА „Ж“ – Туристичко насеље, захвата простор западно од Облачинског језера на коме је изграђено викенд насеље. Планом се задржава постојећа намена, за викенд становање, спратности П+Пк уз могућност проширења капацитета. Према насељу, простор до језера планира се за мирну рекреацију са могућношћу развијања еко туризма.

5.2. Предлог основних урбанистичких параметара

Целина: А - АКВА-ПАРК		
Зона: АКВА-ПАРК		
<i>број</i>	<i>назив параметра</i>	<i>параметар</i>
1.0.	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
1.1.	намена - доминантна	угоститељство, спорт и рекреација
1.2.	намена - допунска, могућа	туризам, здравство, школство, култура, трговина
1.3.	намена - забрањена	становање, производни објекти, складишта
1.4.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 70%

Целина: Б - СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ ЦЕНТАР		
Зона: МУЛТИФУНКЦИОНАЛНИ ОБЈЕКАТ		
<i>број</i>	<i>назив параметра</i>	<i>параметар</i>
1.	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
11.1.	намена - доминантна	спорт и рекреација
11.2.	намена - допунска, могућа	трговина, угоститељство
11.3.	намена - забрањена	становање, производни објекти, складишта
11.4.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 50%

Целина: Б - СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ ЦЕНТАР		
Зона: ОБЈЕКАТ ЗА СМЕШТАЈ ТАКМИЧАРА		
<i>број</i>	<i>назив параметра</i>	<i>параметар</i>
1.	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
11.1.	намена - доминантна	туризам, угоститељство
11.2.	намена - допунска, могућа	здравство, трговина, спорт и рекреација
11.3.	намена - забрањена	производни објекти, складишта, становање
11.4.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 50%

Целина: Б - СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ ЦЕНТАР		
Зона: ТУРИЗАМ		
<i>број</i>	<i>назив параметра</i>	<i>параметар</i>
1.	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
11.1.	намена - доминантна	туризам, угоститељство
11.2.	намена - допунска, могућа	здравство, трговина, спорт и рекреација
11.3.	намена - забрањена	производни објекти, складишта, становање
11.4.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 40%

Целина: В - ПРИОБАЛНИ ПОЈАС		
Зона: ТУРИЗАМ		
<i>број</i>	<i>назив параметра</i>	<i>параметар</i>
1.	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
11.1.	намена - доминантна	рекреација
11.2.	намена - допунска, могућа	здравство, трговина, спорт и угоститељство
11.3.	намена - забрањена	производни објекти, складишта, становање
11.4.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 10%

Целина: Г - ЗОНА СПОРТСКИХ ТЕРЕНА		
Зона: СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА		
<i>број</i>	<i>назив параметра</i>	<i>параметар</i>
1.	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
11.1.	намена - доминантна	спорт и рекреација
11.2.	намена - допунска, могућа	здравство, трговина, туризам
11.3.	намена - забрањена	производни објекти, складишта, становање
11.4.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 80%

Целина: Д - ТУРИСТИЧКИ КОМПЛЕКС		
Зона: ТУРИЗАМ		
<i>број</i>	<i>назив параметра</i>	<i>параметар</i>
1.	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
11.1.	намена - доминантна	туризам, угоститељство
11.2.	намена - допунска, могућа	здравство, трговина, спорт и рекреација
11.3.	намена - забрањена	производни објекти, складишта, становање
11.4.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 30%

Целина: Д - ТУРИСТИЧКИ КОМПЛЕКС		
Зона: ШКОЛА У ПРИРОДИ		
<i>број</i>	<i>назив параметра</i>	<i>параметар</i>
1.	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
11.1.	намена - доминантна	туризам, угоститељство
11.2.	намена - допунска, могућа	здравство, трговина, спорт и рекреација
11.3.	намена - забрањена	производни објекти, складишта, становање
11.4.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 40%

Целина: Д - ТУРИСТИЧКИ КОМПЛЕКС		
Зона: СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА		
<i>број</i>	<i>назив параметра</i>	<i>параметар</i>
1.	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
11.1.	намена - доминантна	спорт и рекреација
11.2.	намена - допунска, могућа	здравство, трговина,
11.3.	намена - забрањена	производни објекти, складишта, становање
11.4.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 80%

Целина: Ђ - АУТО-КАМП СА ПАРКИНГОМ		
Зона: АУТО-КАМП		
<i>број</i>	<i>назив параметра</i>	<i>параметар</i>
1.	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
11.1.	намена - доминантна	туризам, угоститељство
11.2.	намена - допунска, могућа	здравство, трговина, спорт и рекреација
11.3.	намена - забрањена	производни објекти, складишта, становање
11.4.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 50%

Целина: Е - ГЕРОНТОЛОШКИ ЦЕНТАР		
Зона: ГЕРОНТОЛОШКИ ЦЕНТАР		
<i>број</i>	<i>назив параметра</i>	<i>параметар</i>
1.	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
11.1.	намена - доминантна	становање, здравство, туризам, угоститељство
11.2.	намена - допунска, могућа	трговина, спорт и рекреација
11.3.	намена - забрањена	производни објекти, складишта
11.4.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 40%

Целина: Ж - ТУРИСТИЧКО НАСЕЉЕ		
Зона: ПОВРЕМЕНО/ВИКЕНД СТАНОВАЊЕ		
<i>број</i>	<i>назив параметра</i>	<i>параметар</i>
1.	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
11.1.	намена - доминантна	повремено становање
11.2.	намена - допунска, могућа	туризам, трговина, спорт и рекреација
11.3.	намена - забрањена	производни објекти, складишта, становање
11.4.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 40%

Целина: Ж - ТУРИСТИЧКО НАСЕЉЕ		
Зона: СНАБДЕВАЊЕ		
број	назив параметра	параметар
1.	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
11.1.	намена - доминантна	снабдевање
11.2.	намена - допунска, могућа	угоститељство
11.3.	намена - забрањена	производни објекти, складишта, становање
11.4.	индекс изграђености грађевинске парцеле	до 60%

5.3. Планиране бруто развијене грађевинске површине

Предлог планског решења

Ознака	Назив урбанистичке целине	Површина (бруто)	Површина (нето)*	Бруто развијена грађевинска површина		
				Становање	Пословање	Укупно
				м ²	м ²	м ²
„А“	Зона рекреације - Аква парк	31483	28335	-	19834	19834
„Б“	Спортско-рекреативни центар	28206	25385	-	11423	11423
„В“	Приобални појас	36627	32964	-	3296	3296
„Г“	Зона спортских терена	38520	34668	-	26534	26534
„Д“	Туристички комплекс	25374	22837	-	10035	10035
„Ђ“	Ауто-камп са паркингом	15899	14309	-	7454	7454
„Е“	Геронтолошки центар	29153	26238	-	10495	10495
„Ж“	Туристичко насеље	74412	66971	26788	649	27437
Целокупно планско подручје		514316 (с.ј.)	251707	26788	89720	116508

* Напомена: Бруто површина умањена за претпостављено учешће унутарблоковских саобраћајница (10%)

7. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора

Планска решења омогућиће ревитализацију и развој комплекса у складу са својим потенцијалима. Подручје самог Облачинског језера ће се очистити, уредити, а део обала насути шљунком и прилагодити за сунчање.

У планском обухвату задржани су перспективни, садржаји Регулационог плана Туристичког центра „Облачинско језеро“ чија су пњредложена идејна урбанистичка и архитектонска решења преузета и приказана на карти К.1. Граница плана и граница планираног грађевинског подручја са претежном наменом површина, док су остали садржаји дати преко претежних намена са правилима дефинисаним парамаетрима у погледу габарита, положаја и планираних садржаја, док ће се архитектонско обликовање и ситуационо решење, одредити архитектонским или урбанистичким пројектом у деловима где је његова израда предвиђена.

Увођењем садржаја школе у природи и геронтолошког центра омогућиће се целогодишње пословање, уз обезбеђивања простора за смештај спортско-рекреативних садржаја који ће користити целој општини. Овакав приступ омогућиће и задржавање резидентног становништа уз обезбеђење бољих услова за пословање и рекреација.

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

Карта 1. Граница плана са планираном претежном наменом површина.....Р 1:1.000

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

Плана детаљне регулације Туристичког комплекса „Облачинско језеро“ – Материјал за рани јавни увид –

План је израђен на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације Туристичког комплекса „Облачинско језеро“ („Службени лист Града Ниша“, бр. 103/15).

Носилац израде плана је Општина Мeroшина.

Израду Плана је финансирала Европска Унија и влада Швајцарске заједно са владом Републике Србије у оквиру програма Евроски Прогрес.

Израда плана је уговором бр. 404-81/10/10 од 25.01.2016. године поверена Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш.

Планом се разрађује простор површине 51,43 ha који у административном смислу припада катастарској општини Облачина и за који је Просторним планом општине Мeroшина 2024. („Службени лист Града Ниша“, бр. 78/12 и 17/15) у циљу комплексног просторног и функционалног развоја туристичког комплекса и усклађивање планских решења Регулационог плана туристичког насеља „Облачинско језеро“ са савременим захтевима уређења и заштите простора предвиђена израда плана детаљне регулације.

Планом су утврђени услови под којима се просторно и функционално дефинише развој туристичког центра флексибилних могућности у погледу изградње туристичко-угоститељских и спорско-рекреативних садржаја различитих површина и делатности.

Планом је у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 64/15) дефинисана намена земљишта са правилима уређења и грађења, подела грађевинског земљишта на јавно и остало, површине за јавне намене, планиране трасе и одређени коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

**ОПШТИНСКА УПРАВА
ОПШТИНЕ МЕРОШИНА**

Директор

Начелник општинске управе

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

Драган Петровић, дипл.правник