

KONKURS ZA IDEJNO URBANISTIČKO-ARHITETONSKO REŠENJE
UREĐENJA CENTRALNE ZONE NIŠKE BANJE

OBRAZLOŽENJE KONCEPTA

IDEJNOG URBANISTIČKO-ARHITETONSKOG
REŠENJA
UREĐENJA CENTRALNE ZONE NIŠKE BANJE

DOPUNA

RASPISIVAČI KONKURSA:
GRAD NIŠ
GRADSKA OPŠTINA NIŠKA BANJA
JP DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA NIŠA
DRUŠTVO ARHITEKATA NIŠA

ŠIFRA:
„NOVI TALAS“

Niš, februar 2007.

1. Uvod

Dopunom prvobitnog rešenja predložena je urbana rekonstrukcija još dva značajna područja centralne zone Niške Banje. Novoformirane prostorno-ambijentalne celine nose nazive "Istočna kapija" i "Zapadna kapija". Suština je u koncipiranju rešenja koje će omogućiti novu izgradnju na tim potezima sa ciljem formiranja novog i čvrstog urbanog jezgra centralnog područja Niške Banje. Ovo rešenje će omogućiti investiranje u nove fizičke strukture, koje će ponuditi nove sadržaje.

Osnovni koncept prostornog oblikovanja ambijentalnih celina, predloženih dopunom rešenja, zasniva se uglavnom na izgradnji novih i delom rekonstrukciji nekih postojećih objekata, kao i parternom uređenju, koje podrazumeva rekonstrukciju deonica postojećih saobraćajnica mahom u ulice za integrisani (pešački i motorni) saobraćaj i formiranje novih javnih površina za motorni i stacionarni saobraćaj.

Da bi se stvorili uslovi za izgradnju novih objekata po predloženom rešenju neophodno je razrešiti svojinski (imovinski) status zemljišta na kojem bi se gradilo. Osnovni koncept izgradnje je ivična izgradnja na regulacionoj liniji sa kontinualnom dubinom objekta. S obzirom da su na tim prostorima nizovi već postojećih građevinskih parcela male širine i sa objektima koji se najčešće ne mogu privesti novoj nameni, usvojen je princip uklanjanja takvih objekata i zadržavanja širina parcela svuda gde je to bilo moguće i to u dubini gradnje. Da bi se to imovinski lakše sprovelo, iza novih objekata, između ostalog i za njihovo opsluživanje i obezbeđenje parking prostora, trasiraju se nove pristupne ulice sa parkiralištima. Te površine za tekući i stacionarni saobraćaj se određuju kao javne, da bi se u postupku izuzimanja lakše promenio imovinski status. Delovi parcela koji ostaju ispod novih objekata mogu ostati i dalje u posedu sadašnjih vlasnika na kojima oni mogu graditi svoje segmente objekta u nizu, ili se udruživati i grupisati radi izgradnje objekata većih gabarita i spratnosti, a u nekim slučajevima i stavljati ih u promet radi ustupanja za izgradnju novim investitorima. Na taj način se daje puna fleksibilnost u faznoj izgradnji ali i mogućnost za ostvarivanje tržišne slobode. U nekim slučajevima (u zoni Zapadne kapije) zbog nepovoljne zatečene parcelacije, formiranje novih parcela za izgradnju (ispod objekta) izvršeno je preparcelacijom po proporcionalnom principu u odnosu na izuzeto zemljište. Naročito se vodilo računa o objektima koji se nalaze pod režimom zaštite i poštovanju njihove parcelacije.

Uvođenjem ovih novih prostorno-ambijentalnih celina u centralno urbano tkivo Niške Banje prvobitno predloženo rešenje moralo je da pretrpi određene izmene. Nove intervencije u „Predvorju vodenih tokova“, „Aveniji vodoskoka“ i platou ispred „Zelengore“ bile su potrebne radi boljeg integrisanja novoformiranih celina "Istočna kapija" i "Zapadna kapija". Cilj ovako unapređenog rešenja je preusmeravanje komunikacionih tokova i umrežavanje šireg poteza od kompleksa Termi do Izvora.

2.1. Istočna kapija

Prostorno-ambijentalni sklop „Istočna kapija“ formira se na poziciji sadašnje ulice Trg Republike, istočno od pešačke zone Šetališta termalnih voda. Rešenjem je predviđena urbana rekonstrukcija dela ovog uličnog poteza kroz dve faze. Prva faza obuhvata rekonstrukciju, adaptaciju i nadgradnju postojećih fizičkih struktura i uličnog pravca do granice zahvata predviđene konkursom, dok se kroz drugu fazu predlaže rekonstrukcija objekata na severnoj strani ulice sve do Izvora istočnog termalnog vodotoka. Ova celina predstavlja produžetak postojeće pešačke zone prema istoku, i integralni deo jedinstvene pešačke promenade sa centralnim funkcijama, završno sa ambijentalnom celinom Zapadna kapija.

Postojeće stanje ulice karakteriše segregacija pešačkih i kolskih tokova, i parkiranje u okviru regulacione širine ulice. Sa njene severne strane zastupljeno je individualno stanovanje na terenu koji se nalazi u značajnom padu (oko 14%) u odnosu na niveletu ulice. Na južnoj strani ulice su javni objekti, hoteli „Ozren“ i „Partizan“, samousluga i nekoliko objekata individualnog stanovanja. Ulični potez karakteriše monotona linijska forma i odsustvo prostorne celovitosti, pre svega zbog diskontinualne građevinske linije idividualnih objekata sa severne strane ulice, nedovoljne zastupljenosti drugih sadržaja, i nesklada u arhitekturi objekata uličnog poteza.

Uprkos dobrom građevinskom bonitetu dela objekata individualnog stanovanja sa severne strane ulice Trg Republike, njihova haotična dispozicija, odsustvo ambijentalnih obeležja i mala izgrađenost prostora bili su odlučujući u opredeljenju za totalnu rekonstrukciju ovog dela uličnog poteza. Predloženim rešenjem ruši se većina objekata na parcelama koje se oslanjaju na ovu ulicu, ali se zadržava samo onih 5 objekata čija se građevinska linija nalazi na udaljenosti većoj od 20 metara od regulacione. Predviđa se izgradnja novih fizičkih struktura počev od severne regulacione linije ulice, sa sadržajima mešovitih funkcija koje će obezbediti celodnevnu živost ovom prostoru. Postojeća parcelacija zadržana je u najvećoj mogućoj meri, i pretrpela je samo minimalne izmene u drugoj fazi. Centralni delovi parcela izuzeti su za javnu namenu – pristupnu ulicu i parkiranje.

U novoprojektovanoj celini ulica se koncipira kao prostor za okupljanje i ostvarivanje socijalnog kontakta, kroz favorizovanje pešačkih kretanja i usporavanje motornog saobraćaja. Koncept ovakve integrisane ulice omogućen je formiranjem alternativnog kolskog toka kroz novu pristupnu ulicu sa severne strane niza. Uočena je mogućnost povezivanja nove pristupne ulice i već postojećeg pristupnog puta na istoku, što je bio razlog za predlog i druge faze rešenja.

Cilj urbane rekonstrukcije ovog područja je kreiranje prepoznatljive privlačne mikroceline, i to kroz primenu mešovitih funkcija, animiranje uličnog poteza različitim dešavanjima u prizemlju i povećanje intenziteta aktivnosti, shodno potrebama žitelja i posetilaca Banje.

U okviru celine nalaze se sledeći sadržaji:

1. Stambeno-poslovni objekti - I faza / zbirna površina prizemlja: P=1026.00m²; zbirna površina ostalih etaža: P=4801.00m²; **ukupna površina: P=5827.00m²**

Stambeno-poslovni objekti (broj 8 u legendi na grafičkom prilogu) projektovani su kao lamele spratnosti P+3 ili P+4. Važno je naglasiti da se lamele formiraju u okviru postojeće, zatečene parcelacije. Građevinska linija objekata se poklapa sa regulacionom linijom ulice.

U suteranima stambeno-poslovnih objekata planirane su individualne garaže i pomoćne prostorije. Prizemlje ovih objekata namenjeno je trgovini, ugostiteljstvu, poslovanju i uslužnom zanatstvu. Lokali su orijentisani ka integrisanoj ulici, dok se njihovo opsluživanje vrši preko ekonomskog ulaza iz pristupne ulice. Na spratovima je stambeni prostor, koji se može koristiti za stanovanje različitih kategorija: individualno stanovanje, hotelski smeštaj, pansionerske usluge, poslovni apartmani.

Veza između integrisane ulice na jugu i pristupne ulice na severu odvija se kroz jedan kolski i dva pešačka pasaža, čime je omogućena i bolja pristupačnost stambenim ulazima ovih objekata.

2. Hotel (nova izgradnja) / površina prizemlja: P=335.67m²; površina ostalih etaža: P=2341.80m²; **ukupna površina: P=2677.47m²**

Objekat hotela (broj 9 u legendi na grafičkom prilogu) spratnosti P+4 zahvaljujući centralnoj poziciji i atraktivnoj arhitekturi predstavlja akcenat niza. Građevinska linija hotela poklapa se sa regulacionom linijom ulice.

U suterenu objekta planirana je garaža prolaznog tipa za potrebe hotela kapaciteta 14 P.M. U prizemlju hotela predviđeni su ulazni hol, bar i restoran koji su orijentisani ka integrisanoj ulici. Kuhinja, pomoćni ulaz i prostorije uprave orijentisani su ka atrijumu, odakle se i vrši opsluživanje i ekonomska dostava. Na spratovima su predviđene hotelske sobe.

3. Trgovinsko-poslovni objekat sa poslovnim apartmanima / površina prizemlja: P=425.50m²; površina ostalih etaža: P=2153.00m²; ukupna površina: P=2578.50m²

Trgovinsko-poslovni objekti (broj 10 u legendi na grafičkom prilogu) spratnosti P+4, kao atraktivan ugaoni reper naglašava početak planirane nove izgradnje na zapadu.

U suterenu objekta planirana je garaža prolaznog tipa za potrebe objekta kapaciteta 19 P.M. Prizemlje je namenjeno trgovini i poslovanju, a lokali su orijentisani ka integrisanoj ulici i Šetalištu termalnih voda. Na spratovima je planiran stambeni prostor koji se koristi za poslovne apartmane.

4. Trgovinsko-poslovni objekat / površina: P=442.00m²

Trgovinsko-poslovni objekat (broj 11 u legendi na grafičkom prilogu) je prizemni, a namenjen je trgovini, ugostiteljstvu, poslovanju i uslužnom zanatstvu. Lokali su orijentisani ka atrijumu u koji se dolazi preko pasaža iz integrisane ulice, ili stepeništima iz garaže sa donjeg nivoa. Atrijum je koncipiran kao dinamičan prostor u kome se odvijaju brojne aktivnosti: šetnja, razgledanje izloga, okupljanje i sedenje na otvorenom u baštama ugostiteljskih objekata.

5. Vinski podrum / površina: P=270.35m²

Rekonstrukcijom i adaptacijom postojećeg sadržaja hotela "Ozren" (iskopom terena ispod terase hotela) obezbeđuje se prostor za novi ugostiteljsko-trgovinski sadržaj – vinski podrum. Sadržaj je lociran na mestu prelaska pešačke zone u integrisanu ulicu i ima dobru pristupačnost. Ovom intervencijom povećava se upotrebna vrednost prostora i bolje koriste postojeći turistički potencijali.

6. Hotel (rekonstrukcija i nadgradnja) / površina prizemlja: P=1213.50m²; površina ostalih etaža: P=3603.80m²; ukupna površina: P=4817.30m²

Novoprojektovani hotel predstavlja rekonstrukciju postojećeg restorana i samousluge u prizemlju i nadogradnju mezanina i četiri stambene etaže. Prizemlje i mezanin predviđeni su za poslovno - ugostiteljske sadržaje. Kapacitet hotela je 120 ležajeva.

U prizemlju hotela predviđen je pešački pasaž koji omogućava direktnu vezu šetališta sa novopredviđenim kampom i postojećim rekreativnim stazama u južnom delu lokacije, kao i sa garažom i parking prostorom.

7. Garaža (za potrebe hotela)

Neposredno iza novoprojektovanog hotela na južnoj strani ulice predviđena je garaža za čije je ukopavanje iskorišćen već prirodno postojeći, veliki nagib terena. Garaža je prolaznog tipa, i njen ulaz i izlaz nalaze se na istoj koti koja je i kota prizemlja hotela. Ima kapacitet 22 P.M. i dimenzionisana je za potrebe gostiju hotela. Iznad garaže predviđen je parking na otvorenom za korisnike kampa, sa kapacitetom od 23 P.M.

8. Pristupni plato

Plato predstavlja završetak Šetališta termalnih voda i zapadni početak integrisane ulice. Iako prvenstveno namenjen pešačkom kretanju i šetnji, ima i funkciju da uspori motorni saobraćaj i vozila uvede u integrisanu ulicu.

9. Integrisana ulica

Novoformirana ulica podrazumeva ravnopravni tretman pešačkih i kolskih tokova. Usporavanje motornog saobraćaja omogućava se formiranjem meandara, gde je minimalna širina dvosmernog kolskog toka 6m. Meandriranje se postiže postavljanjem uličnog mobilijara, bašti ugostiteljskih objekata i zelenila u uličnu strukturu. Pešački tokovi i okupljanja odvijaju se neometeno. Regulaciona linija na severnoj strani ulice ostaje ista, dok

se južna regulaciona linija pomera do građevinskih linija objekata hotela „Partizan“ i novoprojektovanog hotela. Minimalna regulaciona širina iznosi 15m. Ulica je koncipirana kao niz mikrocetina-segmenata sa različitim vizuelnim doživljajima i konstantnom promenom scenografije. Prilikom remodelacije ulice vodilo se računa da se delimično očuva postojeći fond visokog zelenila.

10. Pristupna ulica

Uvođenje pristupne ulice ima za cilj rasterećenje integrisane ulice od motornog saobraćaja i komforniji kolski pristup do lokala u prizemlju, preko ekonomskih ulaza sa severne strane objekata uličnog niza. U okviru dela regulacione širine pristupne ulice omogućeno je parkiranje vozila. Takođe, iz ove ulice se ulazi preko rampi u javnu garažu ispod atrijuma. Jednim svojim delom ulica prolazi ispod mostova atrijuma, pa je tu omogućena čista visina od 3,60m, kako bi se sav motorni saobraćaj neometeno odvijao. Kroz kolski pasaž uz granicu zahvata pristupna ulica uključuje se u raskrnicu ulica Mojsija Mihajlovića i Trga Republike, tako da je moguće integrisanu ulicu u potpunosti zaobići.

11. Javna garaža

Ispod atrijuma predviđena je garaža kapaciteta 38 P.M. za čije je formiranje iskorišćen postojeći veliki nagib terena. Garaža je prolaznog tipa, a njen ulaz i izlaz nalaze se na koti pristupne ulice, u okviru koje se nalazi 8 P.M. U deo garaže sa manjom visinom ulazi se preko rampi, i ona ima kapacitet 30 P.M. Veza sa atrijumom ostvaruje se preko dva stepeništa, a u okviru garaže nalaze se i javni wc i ostave. Osvetljenje garaže omogućeno je i preko 3 ventilaciona otvora u atrijumu.

12. Stambeno-poslovni objekti - II faza / zbirna površina prizemlja: P=592.00m²; zbirna površina ostalih etaža: P=2564.60m²; ukupna površina: P=3156.60m²

Stambeno-poslovni objekti (broj 19 u legendi na grafičkom prilogu) projektovani su kao lamele spratnosti P+3 ili P+4. Lamele se formiraju uz izmenu zatečene parcelacije. Građevinska linija objekata se poklapa sa regulacionom linijom novoformirane ulice.

U suteranima stambeno-poslovnih objekata planirane su individualne garaže i pomoćne prostorije. Prizemlje ovih objekata namenjeno je trgovini, poslovanju i uslužnom zanatstvu. Lokali su orijentisani ka ulici, dok se njihovo opsluživanje vrši preko ekonomskog ulaza iz pristupne ulice. Pristupna ulica se takođe planira i u drugoj fazi, i ona bi se uključila u već postojeći pristupni put, uz povećanje regulacione širine. Na spratovima je stambeni prostor, koji se može koristiti za stanovanje različitih kategorija: individualno stanovanje, hotelski smeštaj, pansionerske usluge, poslovni apartmani.

Razvijena bruto površina novoprojektovanih objekata Istočne kapije je: P=19 769.22m²

2.2. Zapadna kapija

Prostorno-ambijentalni sklop nazvan „Zapadna kapija“ formira se duž ulice Trg Republike od njenog ukrštanja sa ulicom V. Jovanovića do hotela Srbija. Ova celina predstavlja logičan nastavak i produžetak postojeće pešake zone prema zapadu, odnosno prema kompleksu Termi, a istovremeno početak pešačke zone sa pravca zapada. Kao polazna odrednica usvojeno je formiranje jedinstvene pešačke promenade sa centralnim funkcijama u skladu sa savremenim potrebama žitelja Niške banje i njenih posetilaca.

Nadovezivanjem na novoprojektovani pristupni trg i povezivanjem sa „Predvorjem vodenih tokova“, glavnim šetalištem i novoprojektovanom „Istočnom kapijom“ dolazi do preusmeravanja komunikacionih tokova i umrežavanja šireg poteza od kompleksa Termi do izvora.

Postojeće stanje karakterišu neugledni stambeni objekti, od kojih su neki bez upotrebne vrednosti, nesklad fizičkih struktura, haotičnost, odsustvo ambijentalne vrednosti, nedostatak pešačkih obeležja, polu-ruralni karakter prostora.

U cilju efikasnijeg korišćenja prostora, a s obzirom na navedene karakteristike postojećih objekata, predviđeno je rušenje nekoliko ruiniranih stambenih objekata i izgradnja novih fizičkih struktura koje bi obogatile prostor profitabilnim i za žitelje i posetioce privlačnim novim sadržajima. Postojeća parcelacija pretrpela je izmene. Južni i severni delovi prostora su izuzeti iz postojećih parcela za javnu namenu – pristupne saobraćajnice i parkiranje, a utvrđena je i preparcelacija na mestu novoprojektovanih objekata.

U novoprojektovanoj celini prednost se daje pešačkom saobraćaju, koji se odvija kroz integrisanu ulicu. Kako bi se integrisana ulica rasteretila od motornog saobraćaja uvedene su nove pristupne ulice iza novoprojektovanih objekata kojima se obezbeđuje kolski pristup. Od neatraktivnog prostora, namenjenog samo individualnom stanovanju, formiran je reprezentativni prostor, koji odlikuje bogatstvo namena, intenziviranje pešačkog kretanja i dinamičnost aktivnosti, homogena kompozicija i prostorna celovitost.

U okviru ove celine nalaze se sledeći sadržaji:

- 1. Stambeno - poslovni objekat sa severne strane /** spratnost: P+3, na delu kule P+4; razvijena bruto površina objekta: P=1705.00m²; površina prizemlja: P=356.00m², površina 1., 2., i 3. sprata P=431.00m², površina 4. sprata P=56.00m².

U prizemlju objekta je poslovni prostor koncipiran kao dvostruki niz lokala orijentisanih ka pešačkoj zoni i novoprojektovanom parking prostoru. Sačinjava ga 14 lokala različitih površina: 13.00m², 10.00m², 20.00m² i 27.00m². Namenjeni su trgovini, ugostiteljstvu, poslovanju i uslužnom zanatstvu (prodaja suvenira i štampe, knjižara, butik, pekara, frizerski salon, kafeterija, restoran, agencija, sedišta firmi i sl.). Uvođenjem ovih profitabilnih sadržaja dolazi do sigurnog porasta intenziteta aktivnosti u centralnom području. Do lokala sa prednje južne strane postoji mogućnost direktnog kolskog pristupa preko integrisane ulice. Do lokala sa zadnje severne strane postoji mogućnost pešačkog pristupa sa galerije. Alternativno je predviđen i pristup kroz pasaž u istočnom delu objekta, čime se može ostvariti kružni tok saobraćaja, kao i brži pešački pristup do lokala iz pravca novoprojektovanog pristupnog trga. Iza objekta je predviđen parking prostor kapaciteta 13 parking mesta i 8 mesta u suterenu objekta, do kojeg se, s obzirom na visinsku razliku u odnosu na integrisanu ulicu, dolazi preko rampe kroz pasaž u zapadnom delu objekta.

Na spratovima je stambeni prostor, koji se može koristiti za stanovanje različitih kategorija: individualno stanovanje, hotelski smeštaj, pansionске usluge, poslovni apartmani.

- 2. Stambeno - poslovni objekat sa južne strane /** spratnost: P+3, na delu kule P+4; razvijena bruto površina objekta: P=2107.00m²; površina prizemlja : P=461.00m², površina 1., 2., i 3. sprata P=516.00m², površina 4. sprata P=98.00m².

U prizemlju objekta je poslovni prostor koncipiran kao dvostruki niz lokala orijentisanih ka pešakoj zoni i novoprojektovanom parking prostoru. Sačinjava ga 19 lokala različitih površina: 15.50m², 17.00m², 20.00m², 22.00m² i 54.00m². Namenjeni su trgovini, ugostiteljstvu, poslovanju i uslužnom zanatstvu (prodaja suvenira i štampe, knjižara, butik, pekara, frizerski salon, kafeterija, agencija, restoran, sedišta firmi i sl.). Uvođenjem profitabilnih sadržaja dolazi do sigurnog porasta intenziteta aktivnosti u centralnom području. Do lokala sa prednje severne strane postoji mogućnost direktnog kolskog pristupa preko integrisane ulice. Do lokala sa zadnje severne strane postoji mogućnost kolskog pristupa preko novoprojektovane pristupne ulice i parking prostora. S obzirom da se u ovom području nalazi zaštićeni objekat – hotel Srbija, predviđeno je da se novoprojektovani objekat nadoveže na pomenutu fizičku strukturu, uz ostavljanje pasaža neposredno uz hotel, kako bi se formirao kontinualni ivični front. Istovremeno se time obezbeđuje i alternativni kružni tok

saobraćaja kroz integrisanu ulicu i novu pristupnu ulicu i parking i omogućava eventualni kolski pristup do samog ulaza u hotel. Iza objekta je predviđen parking prostor, kapaciteta 29 parking mesta, do kojeg se dolazi pristupnom ulicom.

Na spratovima je stambeni prostor, koji se može koristiti za stanovanje različitih kategorija: individualno stanovanje, hotelski smeštaj, pansionerske usluge, poslovni apartmani.

3. Pristupni plato

Uvođenjem platoa kao prepoznatljive urbane forme, formira se identitet prostora i povećava se stepen dinamičnosti prostora. Plato predstavlja i početak i kraj pešačke zone i ima zadatak da pešake uvede u integrisanu ulicu, odnosno pešačku promenadu. Istovremeno ima zadatak povremenog okupljanja i sedenja. U delu platoa organizovano je sedenje ispod visokog zelenila i oko žardinjera, orijentisano ka novoprojektovanim objektima, sa dubinskim vizurama prema novoprojektovanom pristupnom trgu.

4. Integrisana ulica

Ulica Trg Republike pretvorena je u integrisanu ulicu od hotela Srbija do ukrštanja sa ulicom V. Jovanovića, jer predstavlja prirodni nastavak trase glavnog šetališta i usmerava ka Termama. Zatvaranjem postojeće raskrsnice na Trgu Republike ukinuta je mogućnost direktnog skretanja u ovu ulicu iz pristupne ulice Srpskih junaka, što je zatim uslovalo potrebu za formiranjem ekonomskog pristupa hotelu Srbija, postojećim individualnim stambenim objektima i novoprojektovanim objektima u tom delu ulice. Pristup do integrisane ulice se odvija iz novoprojektovane pristupne ulice sa južne strane. Ulica ima regulacionu širinu od 15m, a saobraćaj se može odvijati dvosmerno. Duž osovine ulice postavljene su žardinjere sa klupama za sedenje, orijentisanim ka novoprojektovanim objektima, čime se vrši kanalisanje saobraćaja u 2 trake, a istovremeno doprinosi unapređenju ulične scene. Sedenje je predviđeno i ispod drveća u istočnom delu ulice. Zadatak ove ulice je da pešake lagano uvede u samo "čvorište" centralne zone – pristupni trg.

5. Pristupna ulica sa južne strane

Ova ulica je uvedena kako bi se integrisana ulica rasteretila od motornog saobraćaja, odnosno dobila režim povremenog korišćenja. Istovremeno služi za kolski pristup do lokala sa zadnje strane stambeno-poslovnog objekta (sa južne strane) i parkinga, za obezbeđivanje ekonomskog pristupa do hotela Srbija, kao i za kolski pristup do postojećih individualnih stambenih objekata. Kroz pasaž uz hotel Srbija moguće je ostvariti kružni tok saobraćaja – integrisana ulica- pristupna ulica- parking.

Razvijena bruto površina novoprojektovanih objekta Zapadne kapije je: P=3812.00m²

2.3. Ostale intervencije

Da bi se postiglo kreiranje jedinstvene kompozicione celine od kompleksa Terma do Izvora, morale su biti preduzete i dodatne intervencije koje unapređuju kvalitet prvobitnog rešenja. U „Predvorju vodenih tokova“ izmenjene su stepenice za plato pored „Zelengore“, i to tako da se postavljaju dva razdvojena i paralelno pomena kraka upravno na dominantni pristupni pravac kretanja. Takođe, na ovom platou je uklonjeno zelenilo na mestu gde se „Avenija vodoskoka“ uliva u plato. Radi bolje fizičke i vizuelne protočnosti prostora uklonjena je prostorna dominantna-sat u „Aveniji vodoskoka“, a na njenom mestu javlja se još jedna grupa uparenih svetiljki, u istom ritmičnom nizu koji predstavlja nastavak već predložene rasvete.

3. Zaključak

Predloženom dopunom prvobitnog rešenja stavljen je poseban akcenat na pokretanje investicionog ciklusa, izgradnjom pre svega novih objekata ukupne bruto površine od oko 24.000m². Ponuđena je visoka fleksibilnost u etapnoj izgradnji, prilagođena efikasnom sistemu realizacije, s obzirom na vlasnički status zemljišta i odnose sa budućim investitorima. Predviđeni su atraktivni i visoko profitabilni sadržaji, koji mogu da iniciraju interes ulaganja i zatečenih vlasnika parcela, njihovo udruživanje i ukрупnjavanje poseda, ali i povezivanje i sklapanje raznih aranžmana sa novim investitorima, vođeni tržišnim i ekonomskim principima.

Interes lokalne zajednice je nesumnjiv, i predloženi plan sa ovom dopunom je realan, jer nudi rešenja koja omogućuju nadležnim službama da zakonskim instrumentima obezbede u značajnoj meri njegovo čak i veoma brzo sprovođenje u život.

Sa procesom realizacije ovog plana, Niška Banja bi značajno poboljšala svoje pozicije, pre svega u domenu banjskog i lečilišnog turizma. Istovremeno bi i njen rang u opštoj turističkoj ponudi dostigao veoma visok nivo, naročito zahvaljujući novim centralnim urbanim sadržajima. To bi u jedinstvenom ekonomskom miljeu pokrenulo i razvilo ostale prateće privredne grane osnovnoj turističkoj, i pored lokalnog, imalo bi i regionalni i mnogo širi domen. Time bi ova destinacija bila afirmisana i prepoznatljiva sasvim sigurno i u međunarodnoj turističkoj ponudi.