



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА НИША



**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ПАЉИНА,
НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ
ЦРВЕНИ КРСТ**

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Ниш, 2020. година



**ГРАД НИШ
СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ПАЉИНА, НА ПОДРУЧЈУ
ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЦРВЕНИ КРСТ
- РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

**НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА
ГРАД НИШ**

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

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Руководилац израде Плана,

Директор,

**Мариана Митић, дипл.инж.арх.
лиценца број 200 1455 14**

Мр Мирољуб Станковић, дипл.инж.арх.

НА ИЗРАДИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ПАЉИНА, НА ПОДРУЧЈУ
ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЦРВЕНИ КРСТ, УЧЕСТВОВАЛИ СУ:

НАРУЧИЛАЦ:	ГРАД НИШ
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША-СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ
ОБРАЂИВАЧ:	ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ
СТРУЧНИ ТИМ	
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Мариана Митић, дипл.инж.арх.
Полазне основе, урбанизам:	Мариана Митић, дипл.инж.арх.
Саобраћај:	Марија Јовић, дипл.инж.грађ.
Енергетска, телекомуникациона и водопривредна инфраструктура:	Милан Милосављевић, дипл.инж.грађ. Весна Стојановић, дипл.инж.грађ. Марија Јанковић, дипл.инж.ел. Миодраг Петровић, дипл.инж.ел. Јелена Златковић, дипл.инж.грађ.
Заштита животне средине:	Мара Рашковић, дипл.инж.пејз.арх.
Геодезија:	Зорица Голубовић, инж.геод. Драгомир Ивановић, геометар Александар Стојадиновић, геометар Сања Николић, геометар
Правна регулатива:	Маја Игњатовић, дипл. прав.
Техничка подршка:	Зоран Павловић, ел.тех. Марко Томовић, мат. гимн.
СТРУЧНА КОНТРОЛА:	Мр Милена Станојевић, дипл.инж.арх.

Директор,

Мр Мирољуб Станковић, дипл.инж.арх.

С а д р ж а ј

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ.....	1
А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	
1. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	
1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	2
1.1.1. Правни основ	2
1.1.2. Плански основ	2
1.2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА.....	2
1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА	3
1.3.1. Извод из Просторног плана административног подручја града Ниша 2021.	3
2. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	
2.1. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	6
2.1.1. Постојеће грађевинско подручје и стање коришћења простора.....	6
2.1.2. Имовинско-правни статус	7
2.1.3. Објекти и површине јавне намене	7
2.1.4. Објекти и површине остале намене.....	7
2.1.5. Трасе, коридори и регулација саобраћајница	7
2.1.6. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре	8
2.1.7. Евидентирани и заштићени објекти и амбијенталне целине	8
2.1.8. Природна добра.....	8
2.1.9. Јавно и друго зеленило	8
2.1.10. Основна ограничења	8
3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА ПЛАНСКА РАЗВОЈНА РЕШЕЊА	
3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	9
3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА	11
3.2.1. Оријентационо предвиђено грађевинско подручје	11
3.2.2. Површине јавне намене	11
3.2.3. Површине остале намене.....	12
3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТРА.....	13
3.3.1. Површине за образовање и дечију заштиту.....	13
3.3.2. Површине за спорт и рекреацију	13
3.3.3. Зелене површине	14
3.3.4. Површине и објекти за техничку и комуналну инфраструктуру – Површина за хришћанско гробље.....	14
3.3.5. Површине за становање - Становање ниских густина у сеоској зони	14
3.3.6. Површине за привредне делатности – Површине за комерцијалне делатности	15
3.3.7. Верски објекат	15
3.3.8. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре	15
3.4. ПРОЦЕНАТ ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ	16
4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

1.0. Изводи из Просторног плана административног подручја града Ниша 2021.

Извод из Рефералне карте бр.1 Намена простора Р 1:25 000

Извод из Рефералне карте бр.2 Мрежа насеља, центара, јавних служби и саобраћаја . Р 1:25 000

Извод из Рефералне карте бр.3 Водопривредна, енергетска и
телекомуникациона инфраструктура Р 1:25 000

Извод из Рефералне карте бр.4 Туризам и заштита простора Р 1:25 000

Извод из Рефералне карте бр.5 Карта спровођења Р 1:25 000

1.1. Планирана претежна намена површина Р 1:2500

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ПАЉИНА, НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЦРВЕНИ КРСТ

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

План генералне генералне насеља Паљина, на подручју Градске општине Црвени Крст, у даљем тексту: "План", ради се на основу Одлуке о изради Плана генералне регулације насеља Паљина, на подручју Градске општине Црвени Крст ("Сл.лист града Ниша", бр.3/20) - у даљем тексту: Одлука о изради.

План се израђује за део подручја у обухвату Просторног плана административног подручја Града Ниша 2021. ("Службени лист Града Ниша", бр.45/11) на основу иницијативе Главног урбанисте Града Ниша бр. 1-33/2019-02 од 16.10.2019.године, односно на основу Програма развоја Града Ниша за 2019. годину (донет на седници Скупштине Града Ниша 26.12.2018. "Службени лист Града Ниша", бр. 126/18), поглавље "2.1.Студијска, урбанистичка и планска документација - уређење простора".

Прелиминарни обухват Плана је 116,50ха.

Циљ израде Плана је дефинисање претежне намене земљишта по целинама и зонама; утврђивање траса и капацитета за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру; мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина; локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат или расписује конкурс, као и утврђивање правила уређења и правила грађења по зонама и целинама.

Рани јавни увид, као прва фаза у изради планског документа, ради се на основу члана 45а. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19-др.закон и 9/20) и садржи *Текстуални део* и *Графички део*, са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима за развој просторне целине, могућим решењима за урбану обнову, као и ефектима планирања.

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

За потребе израде ове фазе планског документа, прикупљени су подаци о постојећој урбанистичкој документацији, стању и капацитетима инфраструктурних мрежа и објеката, као и други подаци неопходни за израду Плана.

Упоредо са израдом Плана, извршена је анализа критеријума за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја Плана на животну средину, на основу које је Градска управа града Ниша - Секретаријат за планирање и изградњу, уз претходно мишљење Секретаријата за привреду, одрживи развој и заштиту животне средине, донела Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана генералне регулације насеља Паљина, на подручју Градске општине Црвени Крст ("Сл.лист града Ниша", бр.3/20).

На основу Одлуке о изради, урађени су Критеријуми за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја на животну средину Плана генералне регулације насеља Паљина, на подручју Градске општине Црвени Крст ("Сл. лист Града Ниша", бр. _/20).

На основу Одлуке о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину и претходно утврђених критеријума, није се приступило изради Извештаја о стратешкој процени утицаја Плана на животну средину.

План представља основ за директно спровођење, односно за решавање имовинско-правних односа, издавање локацијских услова и грађевинских дозвола.

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ

План се ради на основу:

- Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/, 31/19-др.закон и 9/20), у даљем тексту: Закон,
- Статута Града Ниша ("Сл.лист Града Ниша", бр.88/08, 143/16 и 18/19),
- Одлуке о изради ("Сл. лист Града Ниша", бр.3/20),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр.32/19).

1.1.2. Плански основ

Плански основ садржан је у Просторном плану административног подручја Града Ниша 2021. ("Службени лист Града Ниша", бр.45/11).

1.2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Подручје Плана налази се северозападно од центра Ниша, у северном - централном делу Градске општине Црвени Крст.

Планом се разрађује подручје од око **116,0ha** (116,50ha).

Прелиминарна граница планског подручја почиње у међној тачки кп.бр.1623 и 1624 КО Паљина пресеца к.п.бр.3328 у прелому на исток северном границом кп.бр.3328, западном границом к.п.бр.3327, у прелому на североисток прати северну границу кп.бр.6337,6339, 607/1, 560, 559, 557/3, 557/2, 557/4, 557/1, и даље правцем североистока североисточном границом пута (ДП 2.А реда бр.218), у прелому на југоисток прати источну границу кп.бр.904, 907, 920/3,1023, 1104, 1129, 1199, 1198, 1197/1, 1261/2, до међне тачке кп.бр.2446/1 и 2446/2. Од ове тачке ка југозападу прати југоисточну границу кп.бр.2446/1,2452, 2456, у прелому на северозапад јужном границом кп.бр.2303, југозападном границом кп.бр.до међне тачке кп.бр.3334 и 2240. Од ове тачке ка северозападу прати западну границу кп.бр.2241, јужну границу кп.бр.2236/1, пресеца кп.бр. 2237/1, 2232, 2231, 2230, 2229, и даље правцем северозапада југозападном границом кп.бр.1426, јужном границом кп.бр.131399, 1398, 1396, 1395/4, 1395/1, 1394, 1393, 1392, 1391, 1390, 743, 744, источном границом кп.бр.747, јужном границом кп.бр. 747, 730, 728, 726, југозападном границом кп.бр. 3323, 710, 702, 1589, 3326, 1601, 1611/1, 1613, 1617, западном границом кп.бр.1618, 1619, 1621, 1622, 1623 до почетне тачке.

Подручје Плана обухвата катастарске парцеле у оквиру Катастарске општине Паљина.

Коначна граница Плана биће дефинисана приликом утврђивања нацрта Плана.

План се ради на ажурним катастарским и ортофото подлогама.

Прелиминарна граница Плана дата је на графичком прилогу Карта бр.1.1:"Граница плана са планираном претежном наменом површина".

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

1.3.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА АДМИНИСТРАТИВНОГ ПОДРУЧЈА ГРАДА НИША 2021. ("Сл.лист Града Ниша", бр.45/11)

Укупно подручје Просторног плана карактеришу две целине: урбано подручје и рурално окружење. **Рурално окружење** карактерише разноврстан и богат екосистем умерено-континенталног поднебља, хетерогена структура земљишта различитих надморских висина и у већем делу територије незагађена животна околина.

У власничкој структури доминирају приватни поседи који чине 98,1% територије, док је грађевинско земљиште заступљено са 13,42% (*прорачун у AutoCAD-у*) од укупне површине планског подручја.

НАСЕЉА, СТАНОВАЊЕ И ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

Функционално повезивање унутар планског подручја, градских и сеоских насеља, обезбедиће жељени степен кохерентности планског подручја и интензивирати његове локалне и регионалне функције (привредне, управљачке, културне).

Мрежа општинских путева омогућиће повезивање свих насеља међусобно и преко регионалних праваца са окружењем, остварујући неопходну доступност капацитета јавних и других института свим категоријама становника. Инфраструктурне, енергетске, културне, еколошке, туристичке, привредне и друге везе само допуњавају широку лепезу могућности повезивања и партнерског планирања и остваривања развојних циљева планског подручја.

Одрживост интерних функционалних веза планског подручја и екстерних са окружењем доприносиће оживљавању укупног планског подручја.

Постојећа насеља планског подручја (71) не чине умрежен систем насеља. Подручје је условно равномерно покривено насељима.

У мрежи насеља и центара издавај се 51-о примарно сеоско насеље.

Центрима заједнице насеља гравитирају насеља са ограниченим функцијама централитета и примарна насеља ... *Горњој Топоници* гравитирају: Суповац, Доња Трнава и Веле Поље (ОФЦН) и Берчинац, **Паљина**, Мезграја (ПН).

Примарна сеоска насеља су најбројнија категорија. Она углавном имају стамбено-економски карактер, без икаквих спољних функција према суседним селима.

САОБРАЋАЈ

Мрежа општинских путева планирана је тако да се омогући повезивање свих насеља међусобно, са регионалним правцима као и са центром града. До 2021. године сви општински путеви (постојећи и планирани) морају бити са савременим коловозом и коригованим елементима пружања.

У циљу повезивања насеља међусобно и са центрима вишег реда планирана је изградња следећих општинских путева...Паљина – Рујник у дужини од 5,0 км.

ИНФРАСТРУКТУРНИ СИСТЕМИ

Водоснабдевање, одвођење отпадних вода, уређење водотокова, ерозија и бујица

Снабдевање водом посматрног подручја одвија се преко јавног водоводног система. На посматраном подручју у експлоатацији је регионални водоводни систем „Љуберађа - Ниш“ који захвата воду каптирањем карстних извора и врела. Код свих изворишта примениће се целовита и потпуна санитарна заштита и оптимална експлоатација само оних количина које не угрожавају еколошке услове у окружењу. Дефицитарне, односно недостајуће количине воде, обезбеђиваће се из подсистема. Степен обезбеђења водоснабдевености прилагодиће се захтевима корисника.

Сеоска насеља код којих није могуће одвођење употребљених вода на централно постројење, груписаће се и њихове отпадне воде одвести на уређаје који ће опслуживати само та насеља.

У циљу *потпуне санитације насеља* канализациони системи изградиће се у свим насељима као сепаратни системи са посебним каналима за атмосферске и употребљене воде.

Атмосферске воде које не могу бити обухваћене јединственим канализационим системом, уводиће се отвореним каналима у локалне пријемнике.

Употребљене воде са фарми и домаћинастава која ће се бавити сточарством, прикупљаће се у осокама (бетонским јамама) из којих ће се преврело органско ђубре разносити на пољопривредне површине. Преливне воде из осока морају се уводити у канализацију (тамо где је изграђена). У противном, подвргавају се пречишћавању.

Електроенергетика

Ограничења: Преносни електросистем карактерише неадекватна техничка опремљеност и незадовољавајући капацитет. Присутни су велики губици у мрежи како у преносном тако и у дистрибутивном систему.

Потенцијали: Све станице имају потенцијале за проширење капацитета.

Гасификација и топлификација

Ограничења: Искоришћеност изграђених објеката за снабдевање гасом је изузетно мала. Тренутни капацитети система топлификације у целини нису довољни за квалитетно покривање потреба за топлотном енергијом.

Потенцијали: Довољне количине гаса као енергента, са већ коришћеним енергентима, обезбедиће потребне количине енергената за одрживо функционисање система топлификације.

Телекомуникације

Опремљеност планског подручја телефонском мрежом је изузетно добра, јер износи 47,5 телефонских претплатника на 100 становника. Подручје Плана је релативно добро покривено сигнаlima из мрежа Предузећа за мобилне телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. и „Теленор“-а, док „ВИП Мобиле“ прави наглу експанзију у изградњи базних радиостаница да би достигао покривеност простора својим сигналом сличну „Телеком“-у и „Теленор“-у. Конфигурација терена условљава слабије изграђену мрежу фиксне телефоније и слабију покривеност сигнаlima мобилне телефоније на брдским подручјим, представља просторно огарничење развоја у овој области

МРЕЖА НАСЕЉА, СТАНОВАЊЕ И ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

Однос градских и сеоских насеља и функционално повезивање насеља и центара

Одрживост интерних функционалних веза планског подручја и екстерних са окружењем допринеће оживљавању укупног планског подручја.

Мрежа насеља и центара - Рурална насеља и рурално окружење

Развој руралних насеља и руралног окружења заснован на развојном капацитету насеља и њихових атара, функционалном повезивању насеља и њиховој рурално - урбаној комплементарности, саобраћајном и инфраструктурном капацитету насеља и окружења, на бонитетним капацитетима атара за привредну производњу, на опремљености насеља капацитетима јавне намене и демографском капацитету.

Очување и развој руралних насеља и предела у окружењу урбаног центра Ниш, подразумева: демографску политику села, опремљеност села техничком и саобраћајном инфраструктуром, развијање производних капацитета на бази локалних ресурса, диверзификацију пољопривреде у складу са еколошким својствима подручја, опремање села капацитетима јавне намене, фискалне мере подршке развоју пољопривреде и комплементарних делатности.

Просторним планом се утврђују:

- простори за проширење грађевинских подручја руралних насеља,
- простори за лоцирање производних погона у руралним насељима,
- простори за јавне службе у руралним насељима,
- начин саобраћајног повезивања руралних насеља међусобно и са центрима гравитације,
- мере заштите, унапређења и коришћења природних ресурса и добара, и културних добара на руралном подручју.

Становање

Развој становања до 2021. године планиран је у складу са стамбеним потребама грађана, посебно домаћинства која из социјалних, економских и других разлога нису у могућности да самостално на тржишту обезбеде адекватно становање. Унапређење стандарда и квалитета становања, унапређење управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда, развој посебних програма за решавање проблема становања рањивих друштвених група, развој ренталног становања, пратиће развој институционалне инфраструктуре у овој области.

Нови простори за становање обезбеђују се, у складу са демографским трендовима, на расположивим и новим површинама у границама грађевинског подручја насеља. На руралном подручју изградња простора за становање се усмерава у оквиру изграђеног земљишта.

Мрежа јавних служби

Развој јавних служби планира се кроз јачање система и мреже насеља и хијерархију центара применом критеријума за развој и доступност следећих функција: образовање, здравство, социјална заштита, култура, спорт и физичка култура, управа. Мрежа објеката јавних служби прати централитет насеља, планиране зоне становања, дефинисана је у складу са постављеним циљевима у овој области, очекиваним демографским трендовима и развојним могућностима града Ниша.

У области **основног образовања**, утврђује се обавеза организовања основних школа за ниво центра заједнице насеља. Основне школе су организоване и у насељима која не представљају центре заједница насеља, када постоје посебни услови (удаљеност од центара заједнице насеља, брдско-планинска подручја, итд), као што је то случај у 27 насеља на руралном подручју. Реализација *припремног предшколског програма* биће организована у вртићима и адаптираним просторима при основним школама и месним канцеларијама. За припремни предшколски програм планирани су адекватни простори у сеоским насељима.

У области **здравствене заштите** планирана су повећања просторних капацитета у оквиру постојећих објеката.

У области примарне здравствене заштите здравствене станице/амбуланте планиране су у свим насељима са неким степеном централитета, водећи рачуна о томе да се насеље налази у подручју 30-минутне изохроне кретања. Апотеке су планиране на нивоу општина и центара заједнице насеља.

Развој **културе** у планском периоду оствариће се подизањем капацитета институција културе, укључењем приватног и цивилног сектора у организовање ове делатности, заштитом културног наслеђа и његовом интеграцијом у туристичку понуду, манифестацијама националног и међународног значаја, као и традиционалних манифестација и формирањем културног идентитета града. У овој области обезбедиће се проширење постојећих и изградња нових просторних капацитета. Сценско-музичка делатност се организује на свим нивоима у складу са израженим интересом подручја.

ПРОСТОРНИ РАЗВОЈ ТУРИЗМА

Организација и уређење туристичких и рекреативних простора

Анализе природних и антропогених потенцијала, еколошких обележја простора, као и до сада изграђених капацитета туристичке инфра и супратруктуре, показале су да се на подручју Плана може рачунати са развојем више облика туризма, и то:

- еколошко-образовни (школе природе и школе у природи, еколошки кампови, екскурзије, стручни и студијски боравци за одрасле...)
- спортско-рекреативни (који ће се ослањати на досадашњу традицију у спортско - рекреативним активностима, али и на потенцијале развоја за бициклистичке туре, коњички спорт, немоторне спортове на води -вожња чамцима...)
- културно-манифестациони (Ниш, путеви културе);
- сеоски;
- транзитни - везан је за потребе корисника саобраћајне инфраструктуре (коридори Х и Хс, Е.771).

Гробља

На сеоском подручју гробља су према стању опремљености и могућности коришћења сврстана у три групе:

2. Постојећа, код којих је предвиђено уређење комплекса без проширења: Мрамор Поток, Чамурлија, Берчинац, Бербатово, Веле Поље, Габровац, Горња Топоница, Доње Власе, Просек, Палиграце, Прва Кутина, Радикина Бара, Сечаница, Чукљеник, Малча, Кравље, Церје, Миљковац, **Паљина**, Куновица, Островица, Доња Студена, Банцарево и Вукманово, Крушце, Пасјача.

Уколико се укаже потреба за новим површинама за сахрањивање, урбанистичким плановима ће се одредити нове локације на теренима са нагибом до 10°, стабилним и заштићеним од ерозије и клизања, са максималним нивоом подземних вода 2,5-3m испод површине земље.

СПРОВОЂЕЊЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ИЗРАДОМ УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА

На основу Просторног плана урадиће се следећи урбанистички планови:

...

2) Планови генералне регулације за:

....

грађевинска подручја насеља која се налазе уз деоницу инфраструктурног коридора Ниш – граница Бугарске (Горња Топоница, Берчинац, Мезграја, Доња Топоница, Горња Трнава и **Паљина**).

Планови генералне регулације радиће се и у оквиру зона:

...

Север, коју чине целе катастарске општине **Паљина**, Горња Трнава, Доња Трнава, Берчинац, Доња Топоница и Горња Топоница и део катастарске општине Мезграја и то у случајевима изградње саобраћајних и других инфраструктурних коридора и објеката, привредних зона и пратећих садржаја у коридорима аутопута Е-75 и Е-80 и Е-771.

Смернице за израду урбанистичких планова

Урбанистички планови ће се радити у складу са концепцијом, смерницама, планским решењима коришћења, уређења и заштите планског подручја, а на основу Правила уређења и грађења, која су утврђена овим Просторним планом. Одступања од утврђених правила могућа су у зонама постојеће изграђености, у оквирима просторних могућности и еколошке толерантности.

2. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

2.1. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1.1. Постојеће грађевинско подручје и стање коришћења простора

Планско подручје припада руралном ободном подручју Града, обухватајући атар сеоског насеља Паљина, на око 13km северно од центра Ниша, у подножју Попове главе а на обалама Топоничке реке, на путу ка Бањи Врело, односно правцу ка Алексинцу (Државни пут 2.А реда 218 Алексиначки рудници (веза са А1) – Алексинац (Сокобања)). Као примарно сеоско насеље са ограниченом функцијом центарлитета гравитира Горњој Топоници као центру заједнице насеља. Представља сточарско-ратарско насеље збијеног типа које се развило у котлини Топоничке реке и многобројних потока, на 399nmv, са 234 становника и 94 становника, према попису из 2011. године, који указује на негативно демографско кретање и стални одлив становништва.

Грађевинско подручје, овог насељеног места, протеже се дуж алувијума Топоничке реке, издужене је форме која се простира-шири онолико колико допушта присутна рељефна структура односно конфигурација расположивог простора у појединим сегментима-деловима насеља.

Постојеће грађевинско подручје, у границама Плана, карактерише затечено стање изграђености (потпуно изграђени, делимично изграђени и неизграђени потеси у виду значајних површина пољопривредног и шунског земљишта), карактер изграђености (стамбени и комерцијални објекти, уређене зелене површине, водене површине), старосно стање грађевинских објеката (стари, дотрајали, нови), као и квалитет животне средине (очувана еколошки чиста средина), дају карактеристичну слику постојећег грађевинског подручја у овом насељеном месту.

На посматраном подручју доминантно је заступљена функција индивидуалног становања сеоског типа мале густине са спорадичним услужно-трговинским садржајима у приземним етажама објеката уз главне насељске саобраћајнице. Стамбени објекти су претежно мале спратности различите старости, од старих и дотрајалих, до нових стамбених објеката у којима се борава стално или повремено. Изграђеност је делимична и износи око 50% од расположивих могућности. Доминира класичан начин градње, а грађевинска и економска вредност објеката варира. Од значајних објеката и насељских садржаја, издвајају се објекат основног образовања-четвороразредна основна школа, истурено одељење Основне школе "Лела Поповић" из Миљковца, са свега десетак ђака, простор у функцији спорта и рекреације (постојећи спортски терен), црква Светог Романа Ђунишког, као и насељско гробље.

2.1.2. Имовинско-правни статус

Земљиште се већим делом налази у приватном власништву, осим катастарских парцела на којима се налазе објекти у функцији образовања (основно и предшколско образовање), спорта и рекреације, као и комплекс насељског гробља.

Евидентна је нерегулисаност имовинско-правних односа над земљиштем и објектима, као и присуство бесправне градње.

2.1.3. Објекти и површине јавне намене

У границама Плана објекти и површине јавне намене заступљени су у виду саобраћајних површина, комплекса јавних служби – комплекси основног и предшколског образовања, спорта и рекреација (спортски терен), као и комуналне функције у виду насељског гробља и трафостаница, са скромним присуством јавних урбаних простора, у виду спомен парка на улазу у насеље.

2.1.4. Објекти и површине осталих намена

На планском подручју претежно је заступљено индивидуално становање, уз спорадичне пословне садржаје у приземљу објеката уз главне саобраћајне правце. Као носиоц привредног развоја насеља издваја се комплекс отворених базена „Пополенд“.

2.1.5. Трасе, коридори и регулација саобраћајница

Конфигурација терена и приобално подручје Топоничке реке и њених притока били су одлучујући фактори при формирању путне, односно уличне мреже у бањи.

Границом Плана обухваћен је део трасе Државног пут 2.А реда бр.218 (Алексиначки рудници (веза са А1) – Алексинац (Сокобања), што је повољно са становишта повезивања подручја Плана са околним насељима.

Општински пут Л-10.2 унутар границе Плана има и функцију сабирне саобраћајнице кроз насеље.

Примарну уличну мрежу чини мрежа сабирних улица које су хијерархијски повезане и у оквиру којих функционише мрежа приступних улица.

Секундарна (локална) путна мрежа има за задатак опслуживање садржаја и чине је приступне улице и паркиралишта.

Приступне саобраћајнице карактерише стихијско настајање, формиране су од пољских путева и прилаза катастарским парцелама и углавном су везане за општински пут.

Јавни градски саобраћај је развијен. Аутобуска станица не постоји, а пријем путника се врши на аутобуским стајалиштима и на отвореном путу.

2.1.6. Мреже јавне комуналне инфраструктуре

Снабдевање водом посматраног подручја одвија се преко јавног сеоског водовода, прикључујући се на регионални водоводни систем „Љуберађа - Ниш“ који захвата воду каптирањем карстних извора и врела. Систем прикупљања и одвођења употребљених вода на подручју Плана се заснива на колекторској мрежи општег типа. Употребљена вода се са третираног подручја одводи даље ван територије Плана у реципијент - реку Нишаву. Атмосферска канализациона мрежа је занемарљива.

На подручју Плана постоје мреже и објекти енергетске и телекомуникационе инфраструктуре, који делимично задовољавају потребе корисника, међутим опремљеност комуналном инфраструктуром не задовољава савремене стандарде.

У обухвату Плана нема изграђених мрежа топловода и припадајућих објеката. Објекти се топлотном енергијом снабдевају индивидуално.

2.1.7. Евидентирани и заштићени објекти и амбијенталне целине

Према расположивим подацима на планском подручју не егзистирају евидентирани заштићени објекти и амбијенталне целине.

2.1.8. Природна добра

Према расположивим подацима планско подручје не налази се на територији постојећих заштићених природних добара.

2.1.9. Јавно и друго зеленило

На планском подручју према тренутном стању изграђености површине под јавним зеленилом су скромно заступљене, у виду заштитног зеленила Државног пута и уређеног спомен парка.

Зелене и слободне површине, заступљене су кроз различите категорије. Издвајају се зелене површине у функцији пољопривредног земљишта различитог бонитета, воћњаци и групације шумског земљишта.

2.1.10. Основна ограничења

Отежавајућу околност за несметани развој планског подручја представљају:

- Нерегулисани власничко-кориснички односи;
- Неадекватна комунална опремљеност (јавна канализација и јавна расвета);
- Лош квалитет објеката јавне намене;
- Неуједначеност односа катастарског и фактичког стања саобраћајне инфраструктуре;
- Неадекватно регулисан третман отпадних вода и комуналног отпада.

3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА РАЗВОЈНА ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

На планском подручју установљени су ограничени услови за изградњу, у складу са плановима вишег реда. Планска решења биће усмерена ка остварењу следећих циљева:

Општи планирани циљеви:

- Стварање просторних услова за развој овог дела Града;
- Развој саобраћајне, техничке и социјалне инфраструктуре, у првом реду повећањем доступности руралног подручја и зона развоја туризма – побољшањем квалитета путне мреже опремањем комуналном инфраструктуром центара у мрежи насеља;
- Интензивирање и активирање природних и других расположивих насељских потенцијала;
- Развој јавних служби, подизање животног стандарда и побољшање услова живота и рада;
- Подизање стандарда становања и рада;
- Дефинисање решења у складу са одредницама планских докумената вишег реда;
- Дефинисање површина јавне и остале намене ради утврђивања јавног и приватног интереса;
- Утврђивање простора за становање, рад, све пратеће активности и зеленило, према дефинисаним потребама и важећим нормативима;
- Остваривање компактности и континуалности изграђеног ткива, кроз дефинисање и адаптацију грађевинских блокова;
- Утврђивање услова просторног уређења, регулације и грађења са циљем спровођења Плана;
- Подизање степена урбанизације у деловима који су лоцирани уз значајне саобраћајне правце (државне путеве);
- Обезбеђење просторно-функционалних и техничко-технолошких услова за функционисање система инфраструктуре;
- Коришћење земљишта у зависности од савремених потреба, а у складу са еколошким одредницама и постојећим урбаним контекстом;
- Забрана непланске градње;
- Омогућавање даљег развоја у условима очувања и унапређења животне средине увођењем система за контролу и праћење квалитета ваздуха, воде и земљишта;
- Енергетска одрживост планираних капацитета.

У области функционисања **јавних служби**, тежи се територијалној доступности јавних служби, квалитетнијем пружању услуга и прилагођавање објеката нормативним распонима и то за:

• *Област основног и предшколског образовања:*

Модернизација и опремање комплекса основног образовања према нормативима, и стандардима за димензионисање у зависности од очекиваног броја корисника и условима надлежног Министарства;

Област спорта и рекреације:

- Реализација нових/ ревитализација постојећих просторних капацитета за потребе спорта и рекреације;
- Проширење спортских садржаја, сагледавањем различите старосне и полне структуре становништва;

- Развој благих активности у виду: камповања, пешачења, бициклизма, речних експедиција;
- Развој активности везаних за природу у виду: лова и риболова, дип сафарија, планинарења и пењања, фото сафарија и др;
- Искоришћење геоморфолошких својстава терена за развој разних врста екстремних спортова.

Област саобраћаја и комуналне инфраструктуре:

- Реконструкција постојеће и формирање нове саобраћајне мреже унутар предметног подручја у складу са планираним наменама и капацитетима;
- Довођење техноексплоатационих карактеристика саобраћајница на задовољавајући ниво;
- Обезбеђење квалитетне и сигурне снабдевености потрошача електричном енергијом;
- Примене нових технолошких решења у области фиксне телефоније (код комутационих система, транспортне и приступне мреже);
- Повећање покривености и квалитета услуга у области мобилне телефоније;
- Изградња јавне водоводне мреже дуж свих саобраћајница на планском подручју;
- Прикључење свих корисника на канализациону мрежу;
- Контролисано испуштање употребљених и атмосферских вода у водопријемнике након пречишћавања;
- Обезбеђење услова за третирање употребљених вода и изградња постројења за њихово пречишћавање.

Област становања:

- Отклањање последица досадашње непланске и неусмераване градње;
- Подизање степена урбанизације;
- Обнова (ревитализација, адаптација, реконструкција и санација) егзистирајућег стамбеног фонда;
- Подизање стандарда становања реализацијом стамбених потреба свих становника насеља;
- Сагледавање и опремање нових стамбених зона и локација;
- Усклађивање и унапређивање мреже установа јавних служби планираној структури насеља.

Област пословања, туризма и угоститељства:

- Обезбеђење просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за постепено оживљавање појединих привредних грана, на основу потпунијег коришћења територијалног капитала, а у складу са принципима одрживог развоја и заштите животне средине;
- Унапређење квалитета производа и услуга;
- Развој туризма (еколошко-образовног, сеоског, излетничког, спортско-рекреативног, културно-манифестационог и тд.);
- Развој туризма посебних интереса (екстремни спортови);
- Развој авантуристичког туризма у необичном, егзотичном или дивљем окружењу (рекреативно-туристичке и такмичарске активности);
- Промовисање и развој традиционалног и модерног угоститељства, праћеног развојем сектора услуга-сувенири, винарије, гастрономска понуда).

Област заштите, природе и животне средине:

- Заштита земљишта од непланске изградње и нерационалног коришћења;
- Заштита ваздуха правилном избором намена, озелењавањем и применом техничких система;
- Формирање заштитних зелених појасева уз саобраћајнице;
- Максимално очување животне средине кроз неговање постојећих и формирање нових зелених површина.

3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

3.2.1. Оријентационо предвиђено грађевинско подручје

Оријентационо планирано грађевинско подручје чини изграђено и неизграђено земљиште, предвиђено за развој насеља, кроз заштиту, уређење или изградњу објеката у планском периоду. Издваја се грађевинско земљиште у грађевинском подручју и земљиште ван грађевинског подручја (пољопривредно, шумско и водно земљиште).

Начин даљег коришћења земљишта и дефинисање намена засновано је на задржавању постојећих намена, док се за неизграђене делове предвиђају намене утврђене валоризацијом, вредновањем простора, као и одредницама планова вишег реда.

Концепција развоја заснива се на принципу реконструкције и проширења постојећих капацитета за допуну садржаја и изградњу нових простора, као и њиховог техничког и инфраструктурног опремања.

Грађевинско земљиште у оквиру планског подручја користиће се за јавне и остале намене.

У обухвату Плана, односно планираног грађевинског подручја, предвиђају се следеће намене:

1. Површине за образовање и дечију заштиту
2. Површине за спорт и рекреацију
3. Зелене површине
4. Инфраструктурни коридори, површине и објекти за саобраћајну инфраструктуру
 - коридор ДП 2.а реда бр.218
5. Површине и објекти за техничку и комуналну инфраструктуру
 - површина за гробље
 - површине и објекти за остале комуналне делатности
6. Површине за становање
 - Породично становање (становање ниских густина у сеоској зони)
7. Површине за привредне делатности
 - Површине за комерцијалне делатности
8. Површина за верски објекат

3.2.2. Површине јавне намене

На основу анализе постојећег стања и утврђивања могућности за развој на планском подручју, у складу са нормативима и препорукама за остваривање потребног нивоа опремљености и квалитета објеката, предвиђају се следеће површине јавне намене:

ПОВРШИНЕ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ И ДЕЧИЈУ ЗАШТИТУ

Област образовања – предвиђа се планско сагледавање постојећег комплекса основног и предшколског образовања (четвороразредна основна школа), са циљем пружња основног образовања, као и припремног предшколског програма.

ПОВРШИНЕ ЗА СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

Простори намањени спорту и рекреацији планирају се у мери у којој ће пружити повољне услове за бављење становништва спортом и рекреацијом. Садржаји су лоцирани тако да омогућавају реализацију спортских активности близу месту становања.

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Уређење зелених и слободних површина биће условљено предложеном наменом простора, саобраћајним решењем, положајем подземних инсталација, противпожарним захтевима и сл.

Основни концепт решења јавног зеленила на планском подручју треба да омогући прегледно и безбедно одвијање саобраћаја, визуелну заштиту контактних намена, биоekолошко и естетско обликовање простора.

Заштитно зеленило на планском подручју предвиђа се као средство ублажавања дејства негативних појава, повећавајући масив зеленила.

У зависности од потреба, појас заштитног зеленила формираће се као линеарно зеленило дуж саобраћајница и око комуналних објеката. Овој категорији зеленила припада зеленило које се појављује на површинама у секундарној улози (пратећој) у односу на основну намену јавних објеката. Постављене границом парцеле имаће заштитну функцију, изолацију комплекса од околних саобраћајница и суседних садржаја. Препоручује се формирање повезаних зелених површина, нарочито уз приобаље egзистирајућих потока, као и у функцији уређења обале Топоничке реке.

ИНФРАСТРУКТУРНИ КОРИДОРИ, ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Саобраћајне површине обухватају саобраћајнице, пешачке стазе и пешачко-колске прилазе, паркинге и сл.

Одвијање саобраћаја унутар планског подручја планира се сабирним и приступним саобраћајницама, које треба да обезбеде приступ до сваке грађевинске парцеле. Преиспитаће се све саобраћајнице, односно деонице спорне за безбедно одвијање моторног и пешачког саобраћаја, као и за спровођење имовинске припреме.

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЗА ТЕХНИЧКУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Планирањем комуналне инфраструктуре тежиће се рационалности у пројектовању и изградњи и већој ефикасности у коришћењу и функционисању, уз сарадњу са јавним комуналним предузећима, сагледамо кроз линијске инфраструктурне објекте; површине у функцији водопривредне делатности: постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), резервоаре и црпне станице, постројења за прераду воде (ППВ), бунара за водоснабдевање; површина у функцији енергетске делатности: трафостаница, МХЕ, ГМРС, МРС, СПКГ, топлана; површине у функцији електронских комуникационих делатности: базних станица, антенских стубова, поштеа; површине и објекте у функцији производње енергије; површине и објекте за коришћење обновљивих извора енергије; површине у функцији управљања отпадом: трансфер станица, рециклажних дворишта; површине за гробље; остале површине за комуналне делатности: пијаце (зелена, сточна...), ветеринарске станице, прихватилишта за напуштене животиње.

3.2.3. Површине остале намене

ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ

Зоне становања сеоског типа дефинисане су постојећим стамбеним блоковима и утврђеним правцима ширења насеља, обухватајући становање (ниских густина) у сеоској зони, са компатибилним наменама, као пратећим функцијама уз становање. Формирају се попуном постојећих блокова али и предвиђањем нових простора за стамбену изградњу вишег стандарда становања, уз остваривање рационалне искоришћености грађевинског земљишта.

ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ

Централне функције развијаће се у оквиру насељског центра обухватајући блокове који представљају језгро посматраног насеља. Поред објеката јавне намене, претежна намена у оквиру центра биће становање са пословањем, трговачким и услужним функцијама (пошта, трговина, услужне делатности, угоститељство, туризам...), повезане пешачким комуникацијама са осталим налеглим садржајима.

ПОВРШИНЕ ЗА ПРИВРЕДНЕ ДЕЛТНОСТИ

Предвиђа се заокруживање постојећих капацитета уз опремање нових простора (потеси дуж доминантних насељских саобраћајница) за трговинске, пословно-комерцијалне и услужне садржаје, као и мала и средња предузећа која према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоцирана у стамбеном насељу, тако да њихове функције не изазивају негативан утицај.

Како би се повећао ниво услуга, потребно је реализовати или унапредити сарадњу јавног и приватног сектора, локалних и невладиних организација, али и организовати комплементарне садржаје постојећој организацији у насељу.

Угоститељство и туризам развијаће се са циљем афирмације града и овог дела општине Црвени Крст, учествујући у презентацији знаменитости и понуда.

Објекти и површине за туристичко-угоститељске услуге могу се наћи и у оквиру других планираних намена.

Пратеће зеленило у зонама осталих намена

Простор намењен угоститељским и производно-трговинским садржајима треба обогатити зеленилом, посебно у ободном делу комплекса, у форми зеленог заштитног појаса према околним наменама са циљем изолације и спречавања загађења осталог простора, уз истицање улаза и прилаза објектима декоративном вегетацијом.

На деловима испод далековода дозволиће се само ниска вегетација.

Предложена организација простора поштоваће катастарско стање, омоћућавајући боље функционисање постојећих структура, коришћење простора према природно-еколошкој валоризацији и рационалну изградњу планираних капацитета и садржаја са становишта урбаног развоја.

3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

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

3.3.1. Површине за образовање и дечију заштиту

Основна намена: основно образовање, дечија заштита (предшколско образовање)

Допунска намена: култура, здравство, спорт и рекреација, дечја и социјална заштита, администрација, становање у функцији основне делатности (домар)

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 80%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 1,5

Највећа дозвољена спратност/висина објекта: до П+1+Пк/до 12,0m

Паркирање и гаражирање: Паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле или јавне површине испред парцеле (уколико то дозвољава стање на терену), и то једно паркинг место на 100m² пословног простора или једно паркинг место на сваког запосленог, односно према стандарду за специфичне намене.

3.3.2. Површине за спорт и рекреацију

Основна намена: затворени спортски објекти за обављање одређених спортских активности (хале, базени, балон сале и сл.), отворени спортски терени за обављање одређених спортских активности (игралишта за различите врсте спортова, трим стазе, скијалишта, планинарске стазе, бицикличке стазе, плаже и сл.)

Допунска намена: трговина, угоститељство, комерцијалне и услужне делатности, администрација, здравство, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса:

- до 80% за спортске терене
- до 30% за остале објекте

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 0,1

Највећа дозвољена /спратност објекта: до П+3, за трибине спратност није ограничена

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 40 гледалаца.

3.3.3. Зелене површине

Основна намена: самосталне зелене површине (парк, трг, сквер, парк-шума, заштитно зеленило у зонама раздвајања функција), повезујуће зелене површине (дрвореди, зелени коридори дуж водокова), посебни зелени комплекси (ботаничка башта, зоо врт и сл.)

Допунска намена: трговина, угоститељство, инфраструктурни објекти

Индекс заузетости грађевинске парцеле: до 5% (површина под објектом максимално 50m²)

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 0,05

Највећа дозвољена висина/спратност: до 5,0m/ П

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 200m² површине комплекса и 1 паркинг место за објекте у функцији рекреације, трговине и угоститељства. Уколико, у оквиру заштитног зеленила, нема објеката у функцији трговине и угоститељства, на парцели се не предвиђа паркирање.

3.3.4. Површине и објекти за техничку и комуналну инфраструктуру – Површина за хришћанско гробље

Основна намена: сахрањивање

Допунска намена: наменска трговина, наменска администрација, верски објекти, наменско угоститељство, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 10% (односи се на објекте високоградње- капела, трговина итд.)

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 1,5

Највећа дозвољена спратност/ висина објекта: П/до 5,0m

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 200m² површине комплекса.

3.3.5. Површине за становање - Становање ниских густина у сеоској зони

Основна намена: становање

Допунска намена: објекти пословно-комерцијалне намене, који испуњавају функционалне и еколошке критеријуме (не генеришу велико саобраћајно оптерећење и не изазивају угрожавање животне средине); објекти за управу, образовање, здравствену и социјалну заштиту, културу, спорт и рекреацију, као и зелене површине; верски објекти; саобраћајна и техничка инфраструктура, која је у функцији снабдевања и опремања подручја; станице за снабдевање горивом

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 40%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 1,0

Највећа дозвољена спратност/висина објекта: до П+2+Пк/ до 12,0m

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70m² корисне површине пословног простора

3.3.6. Површине за привредне делатности - Површине за комерцијалне делатности

Основна намена: пословање, комерцијалне услуге, угоститељство, трговина,

Допунска намена: занатство, сервисне услуге, рекреација, здравство, образовање, дечије установе, култура и социјалне установе, складиштење, административне услуге, станице за снабдевање горивом, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 70%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 2,1

Највећа дозвољена висина/спратност објекта: до 18,0m/ до П+3

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 70m² корисне површине простора.

3.3.7. Површина за верски објекат

Основна намена: верски објекат (храмови и друга здања за богослужбене потребе, парохијски дом, манастирски конак и други пратећи садржаји за потребе верских објеката)

Допунска намена: култура, туризам, комерцијалне услуге, угоститељство, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 70%

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 0,7

Највећа дозвољена спратност објекта/висина објекта: П

Висина планираних објеката условљена је њиховом специфичном наменом и функцијом, али не може бити већа од 45m.

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 20m² корисне површине простора.

3.3.8. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре

За детаљну разраду планских решења потребно је да се у току поступка раног јавног увида прибаве услови надлежних предузећа и власника предметних инсталација, који ће омогућити потребне податке за даљу израду Плана.

3.4. ПРОЦЕНАТ ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Планирана бруто развијана грађевинска површина за максималну искоришћеност простора према планираним коефицијентима износи **513500m²**.

Табела 2: Планирана бруто развијана грађевинска површина

Претежна намена површина	Површина (ha)	Максимални индекс изграђености парцеле	Бруто развијена грађевинска површина (m ²)
<u>Површине за образовање и дечију заштиту</u> • основно и предшколско образовање	0,06	1,5	900
<u>Површине за спорт и рекреацију</u>	0,90	0,1	900
<u>Површине и објекти за техничку и комуналну инфраструктуру</u> • гробље	0,48	1,5	7200
<u>Површине за становање</u> • становање у сеоској зони	43,10	1,0	431000
<u>Површине за привредне делатности</u> • површине за комерцијалне делатности	3,30	2,1	69300
<u>Површина за верски објекат</u>	0,60	0,7	4200
Обухват Плана	116,50ha	-	513500m²

4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Планским решењима биће утврђено коришћење, уређење и заштита сагледаног простора, уз поштовање постојећег стања изграђености, локалних интереса, постојећих ресурса и компаративних предности, јачањем функционалних веза са окружењем, превазилажењем и унапређивањем затеченог стања, а предложена планска решења биће у функцији спровођења смерница и циљева развоја утврђених плановима вишег реда и стратешким документима.

Уређењем простора и дефинисањем начина његовог коришћења, дефинисањем грађевинског земљишта јавне и остале намене штити се интерес будућих корисника на подручју Плана и истовремено обезбеђују једнаки услови прикључења на саобраћајну и инфраструктурну мрежу.

Ефекти планираних решења имају за циљ подстицај реструктурирања и развој привреде и предузетништва предузимањем мера за унапређење инфраструктурне и комуналне опремљености постојећих и планираних локација.

Заштитом и презентацијом културно-историјског наслеђа и његовим интегрисањем у туристичку понуду допринеће се промовисању и развоју туризма, традиционалног и модерног угоститељства, праћеног развојем сектора услуга-сувенири, винарије, гастронимска понуда).

Сеоско насеље Паљина као део нишког спољњег руралног прстена чија изградња омогућава допуну садашње везе села са центром града, али и квалитетне попречне саобраћајне везе са суседним насељима (Миљковац, Горња Топоница, Бања Врело), при чему ће најзначајнију инвестицију представљати изградња нових недостајућих асфалтних деоница -

реконструкцијом постојеће трасе оствариће се саобраћајни профил који ће поред кретања моторних возила омогућити и безбедно кретање пешака.

На основу датих елемената за планиране мреже и објекте за водоснабдевање биће омогућена реконструкција постојећег сеоског водовода и доградња разводне водоводне мреже.

Санација и проширење постојеће канализационе мреже изградњом канализације за Планом саведана рубна насеља и њиховим прикључком на планирани колектор, као део градског канализационог система, утицаће на смањење негативних утицаја постојећих загађивача на квалитет вода, чиме ће се побољшати квалитет површинских и подземних вода.

Приоритет у делу развоја (изградње) фиксне телефоније је да се у што краћем временском периоду изврши замена постојећих комутационих система (аналогне и дигиталне централе) и изградње нове комутације типа - истурених комутационих степенсa (MSAN) са одговарајућом приступном и транспортном мрежом.

Интегрално управљање комуналним отпадом у виду затварања и санација дивљих депонија и сметлишта и рекултивације земљишта уз усмеравање на рециклажна дворишта на територији Града.

Ефекти планирања треба да подстакну развој планираних намена и остваривање континуитета развоја и афирмацију сагледаног простора, у складу са повољним географско-саобраћајним положајем овог сеоског насеља.

