



**ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

---

ЈП ЗАВОД  
ЗА УРБАНИЗАМ  
НИШ



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ВИКЕНД ЗОНЕ ОШТРА ЧУКА  
НА ПУТУ ГАБРОВАЦ - ВУКМАНОВО,  
НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ  
ПАЛИЛУЛА**

**- РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

---

Ниш, 2021. година



**ГРАД НИШ  
СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ВИКЕНД ЗОНЕ ОШТРА ЧУКА  
НА ПУТУ ГАБРОВАЦ - ВУКМАНОВО,  
НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАЛИЛУЛА  
- РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

**НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА  
ГРАД НИШ**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА  
ГРАДСКА УПРАВА  
УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО ГРАДА НИША**

**ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА**



**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**

Руководилац израде Плана,

Директор,

**Бранимир Ћирић, дипл.инж.арх.  
лиценца број 200 0801 04**

**мр Мирољуб Станковић, дипл.инж.арх.**

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ**  
**ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**

---

На изради Плана детаљне регулације викенд зоне Оштра Чука  
на путу Габровац – Вукманово, на подручју градске општине Палилула,  
учествовали су:

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

Град Ниш, Граска управа града Ниша,  
Градска управа за грађевинарство

**ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:**

ЈП Завод за урбанизам Ниш

**ОРГАНИЗАЦИЈА И СПРОВОЂЕЊЕ ЈАВНОГ УВИДА:**

Град Ниш, Граска управа града Ниша,  
Градска управа за грађевинарство

**РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

Бранимир ЋИРИЋ, дипл.инж.арх.

**СТРУЧНИ ТИМ:**

**Урбанизам:**

Бранимир ЋИРИЋ, дипл.инж.арх.

**Саобраћај:**

Владимир БОГДАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.  
Милан МИЛОЈЕВИЋ, дипл.инж.саоб.

**Инфраструктурне мреже и објекти:**

Марија ЈАНКОВИЋ, дипл.инж.ел.  
Милан МИЛОСАВЉЕВИЋ, дипл.инж.маш.  
Весна СТОЈАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.

**Геодезија и аналитика:**

Зорица ГОЛУБОВИЋ, инж.геодезије

**Сарадник:**

Нина РАШИЋ, грађ.техн.

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<br>ВИШЕГ РЕДА .....          | 3  |
| 1.3.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА<br>АДМИНИСТРАТИВНОГ ПОДРУЧЈА ГРАДА НИША 2021. .... | 3  |
| 1.3.2. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА НИША 2010 - 2025. ....               | 10 |

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

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 2.1. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....                                    | 15 |
| 2.1.1. Историјографија .....                                          | 15 |
| 2.1.2. Постојеће грађевинско подручје и стање коришћења простора..... | 16 |
| 2.1.3. Имовинско-правни статус .....                                  | 16 |
| 2.1.4. Објекти и површине јавне намене .....                          | 16 |
| 2.1.5. Објекти и површине осталих намена .....                        | 16 |
| 2.1.6. Трасе, коридори и регулација саобраћајница .....               | 16 |
| 2.1.7. Мреже јавне комуналне инфраструктуре .....                     | 16 |
| 2.1.8. Евидентирани и заштићени објекти и амбијенталне целине .....   | 16 |
| 2.1.9. Природна добра .....                                           | 17 |
| 2.1.10. Јавно и друго зеленило .....                                  | 17 |
| 2.1.11. Основна ограничења .....                                      | 17 |

### 3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА ПЛАНСКА РАЗВОЈНА РЕШЕЊА

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| 3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА .....                                 | 17 |
| 3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА .....                        | 19 |
| 3.2.1. Оријентационо предвиђено грађевинско подручје .....           | 19 |
| 3.2.2. Површине јавне намене .....                                   | 20 |
| 3.2.3. Остале намене.....                                            | 20 |
| 3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТРА.....                   | 21 |
| 3.3.1. Комуналне делатности-трафостанице.....                        | 21 |
| 3.3.2. Становање .....                                               | 21 |
| 3.3.3. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре ..... | 22 |
| 3.4. ПРОЦЕНАТ ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ .....   | 22 |

### 4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

## Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

Изводи из Просторног плана административног подручја града Ниша 2021.

1. Извод из Рефералне карте бр.1

Намена простора .....1:50 000

Изводи из Генералног урбанистичког плана Ниша 2010 - 2025.

2. Намена простора .....1:10 000

3. Планирана претежна намена површина.....1:2 500

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ВИКЕНД ЗОНЕ ОШТРА ЧУКА НА ПУТУ ГАБРОВАЦ – ВУКМАНОВО, НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАЛИЛУЛА

- РАНИ ЈАВНИ УВИД –

### ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

План детаљне регулације викенд зоне Оштра Чука на путу Габровац - Вукманово, на подручју Градске општине Палилула, у даљем тексту: "План", ради се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације викенд зоне Оштра Чука на путу Габровац - Вукманово, на подручју Градске општине Палилула ("Сл.лист града Ниша", бр. 18/21) - 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. 21-50/2020-02 од 10.08.2020. године, односно на основу Програма развоја Града Ниша за 2020. годину ("Службени лист града Ниша", бр. 107/2019), поглавље "2.1. Студијска, урбанистичка и планска документација - уређење простора".

Прелиминарни обухват Плана је око 101,5ha.

Циљ израде Плана је дефинисање детаљне намене земљишта по целинама и зонама; попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте; трасе и капацитете 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.

План представља основ за решавање имовинско-правних односа и издавање информације о локацији.

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 и 31/19) 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 детаљне регулације насеља Вукманово, на подручју Градске општине Палилула, ("Сл.лист града Ниша", бр.18/21).

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

## 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, 83/18 и 31/19), 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.18/21),
- 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) и Генералном урбанистичком плану Ниша 2010 – 2025. ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/11, 136/6, 26/18).

#### 1.2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Подручје Плана се налази југоисточно од центра Ниша, удаљен око 7 км ваздушном линијом, у источном делу подручја Градске општине Палилула.

Планом се разрађује подручје од око 101,5 ха. Од укупне површине Плана грађевинско подручје викенд зоне захвата око 101,5 ха.

ПРЕЛИМИНАРНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА СУ:

-са севера, североисточна граница к.п.бр.1212 и 1213, северна граница к.п.бр.1166(пут), северна граница к.п.бр:1072, 1027, 1028, 1029 и 1031; западна граница к.п.бр: 1032, 1043, 1050/1, 1050/2; североисточна граница к.п.бр. 3759(пут), северна граница к.п.бр.3782(пут) КО Габровац.

- са истока, источна граница к.п.бр: 1, 167/1, 168/1, 170, 171, 177, 182, 181, 236, 2800, 247, 548, 541, 540/1, 540/2, 539/2, 576, 577, 579, и 1670 КО Вукманово.

- са југа, јужна граница к.п.бр: 1670, 1673, 1676/2, западна граница к.п.бр:1676/2, 1676/1, 1675, 578, делом западна граница к.п.бр.2800, јужна граница к.п.бр.526/1, 526/2, 522/1 КО Вукманово.

- са запада, западна граница к.п.бр. 2794(поток) КО Вукманово, западна граница к.п.бр.3783 и 3754(поток), јужна граница к.п.бр.1397,1591, западна граница к.п.бр.1591,1608, северна граница к.п.бр.999, западна граница к.п.бр: 1002, 1001, 1017, јужна граница к.п.бр: 1094, 1097, 1098, 1100/2, 1140, западна граница к.п.бр.1138/1 и 1104, североисточна граница к.п.бр.3760, западна граница к.п.бр.1116, југозападна граница к.п.бр:1122, 1121, 1120, 119, северозападна граница к.п.бр.1166, западна граница к.п.бр.1215 КО Габровац.

Подручје Плана обухвата катастарске парцеле у оквиру Катастарске општине Габровац и Катастарске општине Вукманово.

Подручје плана дато је и на графичком приказу у прилогу уз Одлуку о изради и чини њен саставни део.

Коначан обухват Плана детаљне регулације викенд зоне Оштра Чука на путу Габровац - Вукманово, на подручју Градске општине Палилула биће дефинисан утврђивањем Нацрта плана.

План се ради на ажурним катастарским и ортофото подлогама.

Прелиминарна граница Плана дата је на графичком прилогу Карта 3: "Планирана претежна намена 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% (*нпрорачун у AutoCAD-у*) од укупне површине планског подручја.

#### НАСЕЉА, СТАНОВАЊЕ И ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

Постојећа насеља планског подручја (71) не чине умрежен систем насеља. Подручје је условно равномерно покривено насељима. Обележја центара, поред Ниша, имају још насеља Јелашница, Горња Топоница, Ново Село и Горњи Матејевац, а у нешто мањој мери и насеља Прва Кутина, Доња Студена, Островица, Сићево, Малча, Каменица, Хум, Доњи Комрен, Доње Међурово, Суповац, Доња Трнава и Веле Поље. Сва насеља су у граници 30 минутне путне изохроне.

Рурална насеља и окружење - Деценијама уназад село је имало изоловану и екстензивну развојну функцију, без јасне визије и оријентације, што је довело до његове друштвено-економске и територијалне маргинализације. Повољнији услови живота у граду довели су до осипања руралног становништва, старења и демографског пропадања насеља. Грађевински фонд је лошег бонитета, инфраструктурно неопремљен, објеката изразите старости склоних пропадању, нарочито оних који су изграђени од традиционалних материјала - земље и дрвета.

#### ПРИВРЕДНЕ ДЕЛАТНОСТИ И ТУРИЗАМ

Ниво привредне развијености Ниша је релативно низак. Присутан је знатан пад друштвеног производа и висока стопа незапослености. Реалан ниво националног дохотка остварног у Нишу у 2003.години достигао је око 50% вредности дохотка из 1990.године.

Укупна пољопривредна површина на подручју Плана износи 36.827 ha (*Општине у Србији 2005. (РЗС)*); 35.195 ha (*Прорачун у AutoCAD-у*). Од укупних пољопривредних површина 87,7% се налази у власништву приватних газдинстава, а свега 12,3% је у задружној својини. У структури националног дохотка Ниша, сектор пољопривреде и шумарства учествује у националном дохотку привреде Ниша са 4,64% (2004.), а у овом сектору је запослено 0,98% укупног броја запослених радника.

Расположиви туристички ресурси су: термоминералне лековите воде Нишке Бање и Топила, природна добра (*природна добра* - Сићевачка и Јелашничка клисура, Церјанска пећина), град Ниш (културне манифестације, конгреси и др), НКД и амбијенталне целине урбаног и руралног карактера, путни коридори, богате шуме и водотокови, разноликост биљног и животињског света, култура и обичаји. Туристички мотиви нису валоризовани ни довољно искоришћени.

## САОБРАЋАЈ

Учешће општинских путева са савременим коловозом указује на то да су сва насеља повезана асфалтним путевима. Међутим, услед дотрајалости, стање коловозне конструкције на овим путевима је јако лоше, што отежава саобраћај и угрожава безбедност.

## ИНФРАСТРУКТУРНИ СИСТЕМИ

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

*Снабдевање водом* одвија се преко јавних водоводних система. На подручју Плана у експлоатацији су четири: регионални водоводни систем „Љуберађа - Ниш“, водоводни систем „Студена“, водоводни систем „Медиана“, и „Моравски“ водоводни систем, од којих „Љуберађа - Ниш“, „Студена“ и „Моравски“ систем захватају воду каптирањем карстних извора и врела, а „Медиана“ користи воду подземне издани са прихрањивањем подземља водом из Нишаве.

Од укупно 71 насеља, из јавних система водом се снабдева 65 насеља. Остала насеља проблем снабдевања водом решавају индивидуалним захватањем подземне издани преко бунара, каптирањем локалних извора за једно домаћинство, преко јавних чесми или путем локалних водовода изграђених за потребе неколико домаћинстава. Ови су карактеристични за сеоска и викенд насеља.

Јавни водовод не поседује 6 насеља, односно 1087 становника.

*Прикупљање и евакуација отпадних вода Ниша* одвија се путем мешовитог канализационог система, општег и сепаратног типа. Општи тип канализације покрива највећи део територије града. Изградња сепаратног типа канализације у Нишу је у зачетку. Развија се парцијално, углавном на подручјима на којима се врши планска изградња. Ниш не поседује постројење за третман отпадних вода.

Изградњом ППОВ стварају се услови коришћења вода реципијената за наводњавање после третмана и испуштања пречишћених отпадних вода у водопријемнике. 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.

### Електроенергетика

На подручју Плана у функцији је део преносног система Србије у власништву „Електромрежа Србије“ и преносни систем за дистрибуцију електричне енергије „Југоисток“ д.о.о. Ниш.

Ограничења: Преносни електросистем карактерише неадекватна техничка опремљеност и незадовољавајући капацитет. Присутни су велики губитци 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 подручјима, представља просторно огарничење развоја у овој области.

#### ЗАШТИТА ПРОСТОРА

##### Заштита природних добара

Праћење стања животне средине за поједине секторе обавља се континуално већ више деценија (ваздух од 1965. године), док се неки елементи (бука, загађење вода и водотокова, животне намирнице) прате кроз краћи период времена, а неки елементи (загађење земљишта, јонизујућа зрачења, биљни и животињски свет, природне вредности и др.) за сада се не прате организовано.

Неадекватна комунална инфраструктура, такође, представља извор загађења животне средине (многобројна одлагалишта отпада без санитарне опреме, непостојање сточног гробља, непостојање постројења за пречишћавање отпадних вода, и др).

Стање загађености земљишта, а посредно и подземних вода, вештачким ђубривом и пестицидима, најчешће је испод дозвољене границе, па се сматра да не представља ризик за екосистем. Специфичан облик угрожавања земљишта представља „бесправна“ изградња објеката и нерационално заузимање најквалитетнијег пољопривредног земљишта изградњом.

##### Заштита непокретних културних добара

На планском подручју постоје 104 непокретна културна добра и то: 93 споменика културе (3 од изузетног и 6 од великог значаја), 2 просторне културно-историјске целине, 6 археолошких налазишта (1 од изузетног и 1 од великог значаја) и 3 знаменита места (2 од изузетног значаја).

#### МРЕЖА НАСЕЉА, СТАНОВАЊЕ И ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

##### Однос градских и сеоских насеља и функционално повезивање насеља и центара

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).

Функционално повезивање и јачање унутарње кохезије административног подручја града Ниша подразумева: полицентричност (формирањем више центара који ће бити носиоци развоја у оквиру заједнице насеља као основне просторно-функционалне јединице); хијерархичност (уређење у складу са хијерархијским нивоом насеља); социјалну, економску и еколошку одрживост система насеља (побољшањем услова живота на селу).

Потенцијале за носиоце функционалних односа имају насеља са делимично развијеном социјалном, привредном или управном структуром, и насеља са развијеним посебним функцијама (туризам, здравство, пољопривреда) као што су Нишка Бања, Кнез Село, Горња Топоница, Сићево, Ново Село, Јелашница, Бања Топило.

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

#### Мрежа насеља и центара

Просторни модел мреже насеља на подручју Плана у 2021. години чиниће 4 нивоа центара и примарна насеља:

IV Тринаест насеља са ограниченим функцијама централитета: Веле Поље, Доња Трнава, Суповац, Трупале, Крушце, Доње Међурово, Габровац, Хум, Каменица, Малча, Сићево, Доња Студена, Прва Кутина. *Насеља са ограниченим функцијама централитета* окупљају више примарних сеоских насеља у једну просторну целину. То су насеља која су издвојена на основу броја становника, саобраћајно-географског положаја, формираног нуклеуса јавних служби, нуклеуса производних делатности и др.

**Насеља са ограниченим функцијама централитета (13)** окупљају више примарних сеоских насеља у једну просторну целину. То су насеља која су издвојена на основу броја становника, саобраћајно-географског положаја, формираног нуклеуса јавних служби, нуклеуса производних делатности и др.: Веле Поље, Доња Трнава, Суповац, Трупале, Крушце, Доње Међурово, Хум, Каменица, Малча, Сићево, Доња Студена, Прва Кутина, **Габровац** (коме гравитирају **Вукманово** и Бербатово).

**Примарна сеоска насеља** су најбројнија категорија. Она углавном имају стамбено-економски карактер, без икаквих спољних функција према суседним селима. Примарна сеоска насеља на планском подручју су: Бреница, Горња Врежина, Доња Врежина, Доњи Матејевац, Кнез Село, Вртиште, Горњи Комрен, Доњи Комрен, Медошевац, Мезграја, Поповац, Рујник, Сечаница, Чамурлија, Бубањ, Горње Међурово, Лалинац, Паси Пољана, Суви До, Чокот, Брзи Брод, Никола Тесла, Островица, Просек, Раутово, Врело, Јасеновик, Ореовац, Пасјача, Церје, Берчинац, Горња Трнава, Доња Топоница, Кравље, Лесковик, Миљковац, Палиграце, Палјина, Бербатово, **Вукманово**, Доње Власе, Мраморски Поток, Банцарево, Горња Студена, Коритник, Куновица, Лазарево Село, Манастир, Равни До, Радикина Бара, Чукљеник.

#### Бањска и туристичка насеља

Категорију бањског и туристичког насеља чине насеља са специфичном функцијом, односно насеља у којима постоје одређени природни ресурси на бази којих је могућ даљи развој насеља. Овакве природне ресурсе у развоју користи и на бази њих се развија Нишка Бања и Бања Топило, а у перспективи ће то бити Коритник, Манастир, Сићево, Горња и Доња Студена, Просек, Церје, Веле Поље, Миљковљц, Сечаница.

#### 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.

Валоризација *развојног капацитета* руралног окружења, у околини урбаног центра Ниш, као носиоце развоја у систему насеља препознаје насеља у зони Нишке котлине и Поморавља (Трупале, Вртиште, Горња Топоница, Доња Трнава, Лалинац, Крушце), затим у средишњем делу који се наслања на урбано подручје (Каменица, Доњи и Горњи Матејевац, Малча) и делу око Сићевачке и Јелашничке клисуре (Јелашница, Просек, Манастир, Сићево).

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. Мобилне здравствене службе организују се у насељима која немају здравствене станице/амбуланте и имају одговарајуће објекте за ове потребе.

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. Библиотеке ће се организовати на нивоу центара заједнице насеља. Домови културе су изграђени у 50% насеља. Планира се њихова обнова и стварање мултифункционалних центара за потребе дешавања у култури и мобилних здравствених служби које се комбинују са услугама социјалне заштите. Сценско-музичка делатност се организује на свим нивоима у складу са израженим интересом подручја.

#### ПРОСТОРНИ РАЗВОЈ И ДИСТРИБУЦИЈА ПРИВРЕДНИХ ДЕЛАТНОСТИ

Привредни развој планског подручја заснован је на оптималном коришћењу компаративних предности подручја и на дисперзији привредних структура.

##### Пољопривреда, шумарство и водопривреда

Просторна дистрибуција пољопривредне производње заснива се на утврђивању еколошког бонитета простора и структурирању пољопривредне производње на еколошки најподобнијим подручјима (Документација: *Природно-еколошка валоризација простора, Рурални развој*).

У глобалу, организација пољопривреде треба да буде таква да за брдска подручја главна грана треба да буде мешовито сточарство, а комплементарна воћарство са ужим локалитетима усмереним на виноградарство. У планинским подручјима главна грана треба да буде пашњачко сточарство, а комплементарна агрошумарство, док уже локалитете треба усмеравати на производњу органске хране.

Са становишта планирања и организације пољопривредне производње посебан значај има просторни распоред обрадивих површина, односно могућности комплексирања у сврху рационалније организације процеса производње, чији је крајњи циљ подизање продуктивности рада и максимизирање приноса.

У **брдско-планинском рејону** плански приоритет је рекултивација шумског покривача која ће довести до постепеног враћања, а у перспективи и до повећања пређашњег биокапацитета простора. Интегралним приступом треба омогућити услове за развијање сточарства на пашњацима и ливадама (говедарство, овчарство и козарство ради производње млека и меса). Плански приоритет је кластерско повезивање пољопривредних произвођача. Импулс развоју сточарства представљала би, поред мера економске политике (за промену расног састава стоке, побољшања исхране и услова смештаја) и изградња фарми. Овај простор одликује и повољност природних услова за производњу аутохтоног и плантажног лековитог биља, гљива, сакупљање шумских плодова и сл. Потребно је организовати перманентну обуку сакупљача, а планом је предвиђено формирање откупних и прерађивачких центара.

Шумски комплекси ће се увећавати по просечној годишњој стопи од 2-3%. Што се тиче **водопривредних објеката**, осим хидроцентра „Света Петка“ у Сићеву и на Нишави у Островици, Просторним планом се резервишу микролокације за 12 малих хидроелектрана.

## 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 (Нишка Бања, Бања Топило, Сићевачка и Јелашничка клисура);
- 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 (Коринтик, Островица, Каменички Вис, Нишка Бања, Сићевачка клисура);
- културно-манifestациони (Ниш, путеви културе);
- сеоски;
- транзитни - везан је за потребе корисника саобраћајне инфраструктуре (коридори Х и Хс, Е.771).

Са становишта погодности, расположивих природних и антропогених туристичких ресурса, природних ресурса, разноврсности и очуваности предела за формирање и организацију препознатљиве туристичке понуде, са могућностима повезивања и интегрисања, као туристичко подручје није утврђено за насељено место Вукманово.

Као сеоска насеља са доминантном туристичком функцијом развијаће се: Горња Студена, Доња Студена, Сићево, Манастир, Просек, Церје, Веле поље, Кравље, Миљковац, Сечаница.

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

### 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, Чуљеник, 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.

## ЗАШТИТА, УРЕЂЕЊЕ И УНАПРЕЂЕЊЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Заштита животне средине на планском подручју заснована је на концепту одрживог развоја, усклађивању коришћења простора са могућностима и ограничењима природних и створених вредности (установљени режими и мере заштите) и са потребама економског развоја, полазећи од начела превенције и спречавања загађивања животне средине и начела интегралности са обавезом укључивања услова заштите животне средине у све планове, програме, као и све предвиђене активности и садржаје на планском подручју.

Систем заштите животне средине чине мере, услови и инструменти за:

- одрживо управљање, очување природне равнотеже, целовитости, разноврсности и квалитета природних вредности и услова за опстанак свих живих бића и
- спречавање, контролу, смањивање и санацију свих облика загађивања животне средине.

Применом мера заштите животне средине, ефекти негативних тенденција идентификованих у простору кориговаће се у правцу побољшања квалитета појединих елемената животне средине, а применом свих расположивих инструмената спречиће се њихово ширење ван утврђеног планског оквира.

Овим Просторним планом се за подручје предметног плана не идентификују природне целине и објекти за које се предлаже заштита.

#### **ЗАШТИТА, УРЕЂЕЊЕ И УНАПРЕЂЕЊЕ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

Непокретна културна добра штите се заједно са простором у коме се налазе а у подручјима где су интегрисана у природни простор заједно са природним простором (простор од значаја за доживљај и презентацију непокретног културног добра). Планом ће се спречавати деградација постојећих простора и физичке структуре дефинисањем смерница за рад на урбаној конзервацији и обнови у просторним културно-историјским целинама.

Заштићена околина непокретног културног добра је простор око тог добра с објектима од утицаја на његов изглед, истраживање, заштиту и коришћење и ужива заштиту, као и непокретно културно добро. Граница заштићене околине утврдиће се са утврђивањем статуса НКД и категоризацијом НКД. Мере заштите примењују се и на евидентиране непокретности.

До утврђивања граница заштићеном околином заштићених НКД и евидентираних добара сматраће се целе катастарске парцеле на којима се то добро налази и све катастарске парцеле које се са њима граниче.

#### **СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА И ДРУГЕ РАЗВОЈНЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА**

##### 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.

#### **1.3.2. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА НИША 2010 - 2025. ("Сл.лист Града Ниша", бр.43/11, 136/16, 26/18)**

#### **СТАНОВАЊЕ**

У области становања концепт развоја је: обезбеђење већег броја локација за становање, прилагођених потребама становника, за различиту врсту изградње (тржишни услови, социјално становање); коришћење земљишта у корисништву Војске Србије за нову стамбену изградњу; повећање стамбене површине по становнику; модернизација инфраструктуре и комуналне опремљености на оним просторима који су угрожени већом густином становања; побољшање инфраструктурне опремљености станова, посебно на сеоском подручју; санирање бесправно-изграђених подручја; обнова стамбеног фонда у изграђеним деловима града и решавање проблема нехигијенских ромских насеља.

ГУП-ом ће постојеће и нове стамбене зоне бити сагледане и дефинисане у оквиру следеће структуре:

- Становање великих густина у градском подручју
- Становање средњих густина у градском подручју
- Становање умерених густина у градском подручју
- Становање умерених густина у приградским насељима
- **Становање ниских густина у приградском подручју - викенд зоне**
- Пословно - стамбена зона

Напомена: "социјално становање" и "приступачно становање" сагледано је и у оквиру стамбених намена, а реализоваче се кроз примену одредби Закона о социјалном становању ("Службени гласник РС" број 72/2009) и Стамбене стратегије града Ниша у оквиру израде планова генералне и детаљне регулације.

#### **Становање ниских густина у приградском подручју - викенд зоне**

Намена "Становање ниских густина у приградском подручју - викенд зоне" захвата укупну површину од 774,20 ха, што представља 2,90% подручја ГУП-а, односно 11,91% збира намена "Становање".

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Становање ниских густина у приградском подручју - викенд зоне" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру поглавља 3.1.19. ПГ-19.

Намена "Становање ниских густина у приградском подручју - викенд зоне" заступљена је у следећим градским општинама, односно просторним целинама, урбанистичким зонама и катастарским општинама:

*Градска општина Нишка Бања:* **НБ-05-04А** (КО Нишка Бања, део 1); **НБ-05-08** (КО Радикина Бара); **НБ-06-04Б** (КО Нишка Бања, део 2 Никола Тесла); **НБ-06-05** (КО Прва Кутина); **НБ-07-06** (КО Јелашница); **НБ-07-07** (КО Просек-Манастир);

*Градска општина Палилула:* **ПЛ-08-09** (КО Ниш-Бубањ, део 2); **ПЛ-09-10** (КО Ниш-Теле Кула, део 3); **ПЛ-10-12 (КО Габровац)**; **ПЛ-10-22** (КО Доње Влазе);

*Градска општина Пантелеј:* **ПН-14-27** (КО Доња Врежина); **ПН-14-29Б** (КО Каменица, део 2 Виник); **ПН-15-24** (КО Бреница); **ПН-15-29А** (КО Каменица, део 1); **ПН-16-26** (КО Горњи Матејевац); **ПН-16-28** (КО Доњи Матејевац 1); **ПН-17-25** (КО Горња Врежина); **ПН-17-31** (КО Малча);

*Градска општина Црвени Крст:* **ЦК-20-35** (КО Доњи Комрен); **ЦК-21-40** (КО Хум); **ЦК-22-33** (КО Вртиште); **ЦК-22-39** (КО Трупале); **ЦК-22-41** (КО Чамурлија); **ЦК-22-45** (КО Горња Топоница).

#### **ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА**

##### **Шуме и шумско земљиште**

Намена "Шуме и шумско земљиште" захвата укупну површину од 2.234,20 ха, што представља 8,38% подручја ГУП-а.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Шуме и шумско земљиште" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру поглавља 3.1.27. ПГ-27.

Намена "Шуме и шумско земљиште" заступљена је у следећим градским општинама, односно просторним целинама, урбанистичким зонама и катастарским општинама:

*Градска општина Нишка Бања:* **НБ-05-04А** (КО Нишка Бања, део 1); **НБ-05-08** (КО Радикина Бара); **НБ-06-05** (КО Прва Кутина); **НБ-07-06** (КО Јелашница); **НБ-07-07** (КО Просек-Манастир);

*Градска општина Палилула:* **ПЛ-10-12 (КО Габровац)**; **ПЛ-10-20** (КО Суви До);

Градска општина Пантелеј: ПН-14-29Б (КО Каменица, део 2 Виник); ПН-15-24 (КО Бреница); ПН-15-29А (КО Каменица, део 1); ПН-16-26 (КО Горњи Матејевац); ПН-16-30 (КО Кнез Село); ПН-17-31 (КО Малча);

Градска општина Црвени Крст: ЦК-20-34 (КО Горњи Комрен); ЦК-20-35 (КО Доњи Комрен); ЦК-21-38 (КО Рујник); ЦК-21-40 (КО Хум); ЦК-22-33 (КО Вртиште); ЦК-22-41 (КО Чамурлија).

#### **Пољопривредно земљиште**

Намена "Пољопривредно земљиште" захвата укупну површину од 7.367,30 ха, што представља 27,62% подручја ГУП-а.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Пољопривредно земљиште" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру поглавља 3.1.27. ПГ-27.

Намена "Пољопривредно земљиште" заступљена је у следећим градским општинама, односно просторним целинама, урбанистичким зонама и катастарским општинама:

Градска општина Медијана: МЕ-04-03 (КО Брзи Брод);

Градска општина Нишка Бања: НБ-05-04А (КО Нишка Бања, део 1); НБ-05-08 (КО Радикина Бара); НБ-06-04Б (КО Нишка Бања, део 2 Никола Тесла); НБ-06-05 (КО Прва Кутина); НБ-07-06 (КО Јелашница); НБ-07-07 (КО Просек-Манастир);

Градска општина Палилула: ПЛ-09-10 (КО Ниш-Ћеле Кула, део 3); ПЛ-10-12 (КО Габровац); ПЛ-10-20 (КО Суви До); ПЛ-10-22 (КО Доње Влаче); ПЛ-11-13 (КО Горње Међурово); ПЛ-11-19 (КО Паси Пољана); ПЛ-12-14 (КО Ново Село); ПЛ-12-15 (КО Доње Међурово); ПЛ-12-21 (КО Чокот); ПЛ-13-16 (КО Крушце); ПЛ-13-17 (КО Лалинац); ПЛ-13-18 (КО Мрамор);

Градска општина Пантелеј: ПН-15-24 (КО Бреница); ПН-15-29А (КО Каменица, део 1); ПН-16-26 (КО Горњи Матејевац); ПН-16-28 (КО Доњи Матејевац 1); ПН-16-30 (КО Кнез Село); ПН-17-25 (КО Горња Врежина); ПН-17-31 (КО Малча);

Градска општина Црвени Крст: ЦК-19-37 (КО Поповац); ЦК-20-34 (КО Горњи Комрен); ЦК-20-35 (КО Доњи Комрен); ЦК-21-38 (КО Рујник); ЦК-21-40 (КО Хум); ЦК-22-33 (КО Вртиште); ЦК-22-39 (КО Трупаље); ЦК-22-41 (КО Чамурлија); ЦК-22-42 (КО Мезграја); ЦК-22-43 (КО Сечаница); ЦК-22-44 (КО Суповац); ЦК-22-45 (КО Горња Топоница).

#### **Водене површине и Водно земљиште**

Намена "Водене површине и Водно земљиште" захвата укупну површину од 933,20 ха, што представља 3,50% подручја ГУП-а.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Водене површине и Водно земљиште" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру поглавља 3.1.27. ПГ-27.

Намена "Водене површине и Водно земљиште" заступљена је у следећим градским општинама, односно просторним целинама, урбанистичким зонама и катастарским општинама:

Градска општина Медијана: МЕ-02-01А (КО Ниш-Ћеле Кула, део 1); МЕ-03-01Б (КО Ниш-Ћеле Кула, део 2); МЕ-04-03 (КО Брзи Брод);

Градска општина Нишка Бања: НБ-05-04А (КО Нишка Бања, део 1); НБ-06-04Б (КО Нишка Бања, део 2 Никола Тесла); НБ-06-05 (КО Прва Кутина); НБ-07-06 (КО Јелашница); НБ-07-07 (КО Просек-Манастир);

Градска општина Палилула: ПЛ-09-10 (КО Ниш-Теле Кула, део 3); ПЛ-10-12 (КО Габровац); ПЛ-10-20 (КО Суви До); ПЛ-11-13 (КО Горње Међурово); ПЛ-12-14 (КО Ново Село); ПЛ-12-15 (КО Доње Међурово); ПЛ-12-21 (КО Чокот); ПЛ-13-16 (КО Крушце); ПЛ-13-17 (КО Лалинац); ПЛ-13-18 (КО Мрамор);

Градска општина Пантелеј: ПН-14-23 (КО Ниш-Пантелеј); ПН-14-27 (КО Доња Врежина); ПН-14-29Б (КО Каменица, део 2 Виник); ПН-15-24 (КО Бреница); ПН-15-29А (КО Каменица, део 1); ПН-16-26 (КО Горњи Матејевац); ПН-16-28 (КО Доњи Матејевац 1); ПН-16-30 (КО Кнез Село); ПН-17-25 (КО Горња Врежина); ПН-17-31 (КО Малча);

Градска општина Црвени Крст: ЦК-18-32 (КО Ниш-Црвени Крст); ЦК-19-36 (КО Медошевац); ЦК-19-37 (КО Поповац); ЦК-20-34 (КО Горњи Комрен); ЦК-20-35 (КО Доњи Комрен); ЦК-21-38 (КО Рујник); ЦК-21-40 (КО Хум); ЦК-22-39 (КО Трупале); ЦК-22-42 (КО Мезграја); ЦК-22-43 (КО Сечаница); ЦК-22-44 (КО Суповац); ЦК-22-45 (КО Горња Топоница).

#### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-19.

Дефинишу се правила грађења за следеће намене са заједничким и сродним карактеристикама грађења:

##### Б.1. Становање:

##### Б.1.5. СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА У ПРИГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ - ВИКЕНД ЗОНЕ

| Правила грађења Табела ПГ-19. |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| број                          | назив параметра                                | параметар                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>1.0.</b>                   | <b>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</b>                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.1.                          | намена - доминантна                            | становање, пословање                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.2.                          | намена - допунска, могућа                      | комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, угоститељство, сервисне услуге, здравство, шкољство, дечије установе, култура и социјалне установе                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.3.                          | намена - забрањена                             | производни објекти који неповољно утичу на животну средину                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.4.                          | индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле | до 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.5.                          | Индекс изграђености грађевинске парцеле        | до 0,8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.6.                          | услови за образовање грађевинске парцеле       | грађевинска парцела за породично становање мора да има површину од минимално: 300м <sup>2</sup> за слободностојећи објекат, 400м <sup>2</sup> (две по 200м <sup>2</sup> ) за двојни објекат, 150м <sup>2</sup> за објекат у непрекинутом низу, 130м <sup>2</sup> за полуатријумски објекат и 200м <sup>2</sup> за објекат у прекинутом низу; најмања ширина грађевинске парцеле је 10,00м за слободностојећи објекат, 16,00м (две по 8,00м) за двојни објекат и 5,00м за објекат у непрекинутом низу |
| 1.7.                          | остало                                         | нема посебних напомена                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|             |                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.0.</b> | <b><u>УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ</u></b><br><b><u>ЛИНИЈА</u></b>             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2.1.        | регулациона линија                                                   | регулациона линија је линија разграничења парцела за површине и објекте од општег интереса, односно јавног грађевинског земљишта, од парцела које имају другу намену, односно од осталог грађевинског земљишта                                                                                                           |
| 2.2.        | грађевинска линија                                                   | грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом                                                                                                                                                                                            |
| 2.3.        | осовинска саобраћајнице линија                                       | регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже                                |
| 2.4.        | гранична линија зоне                                                 | нема посебних напомена                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2.5.        | остало                                                               | нема посебних напомена                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>3.0.</b> | <b><u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u></b>                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 3.1.        | постављање објекта - положај у односу на регулацију                  | Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, односно регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 4,50м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етажне могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију. |
| 3.2.        | постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле | објекат се поставља на минимум 3,50 м од граница грађевинске парцеле                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3.3.        | удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката   | међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00м                                                                                                                                                                        |
| 3.4.        | услови заштите суседних објеката                                     | у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)                                                              |
| 3.5.        | највећа дозвољена спратност објеката                                 | П+1+Пк, могућа изградња подземних етажа                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3.6.        | највећа дозвољена висина објеката                                    | 10 м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3.7.        | услови за обнову и реконструкцију објеката                           | обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких                                                                                                                                                                                   |

|       |                                                                            | параметара и карактеристика објеката                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.8.  | архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови) | спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима |
| 3.9.  | услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели           | на истој грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти                                                                                                                                                                                                         |
| 3.10. | постављање оgrade                                                          | грађевинске парцеле могу се оградити транспарентном оградом висине до 1,40 м                                                                                                                                                                                          |
| 3.11. | паркирање и гаражирање                                                     | паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1,0 паркинг место                                                                                                                                                         |
| 3.12. | услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање       | сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, саобраћај унутар грађевинске парцеле треба да буде добро организован, са функционалним приступом простору за паркирање                                                                     |
| 3.13. | услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру                     | у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа                                                                                                                                                                                                         |
| 3.14. | услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни | мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област                                                                                                                                                                                                        |
| 3.15. | посебни услови за изградњу објеката                                        | нема посебних напомена                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3.16. | остало                                                                     | за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле                                                                                                                                                                                   |

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

### 2.1. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

#### 2.1.1. Историјографија

Између приграског (сеоског) насеља Габровац, на изласку, и сеоског насеља Вукманово на улазу, на северним обронцима планине Селичевике делимично је формирано викенд насеље "Оштра чука". Налази се у градској општини Палилула на подручју града Ниша у Нишавском округу. Викенд насеље "Оштра чука" смештено је на јужном рубу нишке котлине, у подножју планине Селичевике, на око 7 км од центра Ниша. Викенд насеље "Оштра чука" почело је да се формира седамдесетих година двадесетог века најпре уз пут Габровац – Вукманово а касније на јужним падинама обронка планине Селичевике, северно од пута.

Међутим, у последњим декадама, обзиом да викенд насеље никада није добило могућност прикључења на електричну енергију, као ни на снабдевање водом и без организованог одвођења отпадних вода, све је мање заинтересованост за изградњу објеката викенд становања, као и одржавање постојећих изграђених објеката.

Како су парцеле у приватном власништву у атарима села Габровац и Вукманово, власници викенд објеката су већином наследници староседелаца ових села, српске националности. У оквиру парцела изграђених објеката од пољопривредних култура заступљени су углавном воћњаци, виногради и баште. На осталим неизграђеним парцелама поред шума (забрана) заступљене су остале пољоприврене културе.

#### **2.1.2. Постојеће грађевинско подручје и стање коришћења простора**

Планско подручје припада руралном ободном подручју Града у јужном (југоисточном) делу Нишке котлине, обухватајући атар (К.О.) насеља Габровац и сеоског насеља Вукманово. За викенд насеље на северним обронцима планине Селичевике карактеристична је и највише заступљена пољопривредна делатност.

На посматраном подручју је доминантно заступљена функција индивидуалног викенд становања. Доминира класичан начин градње, а грађевинска и економска вредност објеката варира. Нису заступљени објекти образовања, спорта и рекреације, јавне управе, здравства (амбуланта и апотека), спорта и рекреације и гробља.

#### **2.1.3. Имовинско-правни статус**

Земљиште се највећим делом налази у приватном власништву, осим катастарских парцела у функцији саобраћајних површина као јавно земљиште.

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

#### **2.1.4. Објекти и површине јавне намене**

У границама Плана објекти и површине јавне намене су заступљени у виду саобраћајних површина, трафостаница и јавног зеленила.

#### **2.1.5. Објекти и површине осталих намена**

На планском подручју претежно је заступљено викенд становање у објектима спратности од П до П+Пк, уз спорадичне пословне садржаје у приземљу.

#### **2.1.6. Трасе, коридори и регулација саобраћајница**

Друмски саобраћај се одвија сабирним и приступним саобраћајницама различитог профила. На подручју плана не постоји железнички саобраћај.

#### **2.1.7. Мреже јавне комуналне инфраструктуре**

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

#### **2.1.8. Евидентирани и заштићени објекти и амбијенталне целине**

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

### 2.1.9. Природна добра

Планско подручје налази се у брдско – планинском делу у јужном (југоисточном) делу нишавске котлине. Предео планског документа и непосредно окружење има карактеристике значајне биолошке (биљке и животиње) и геоморфолошке разноврсности.

### 2.1.10. Јавно и друго зеленило

На планском подручју нису регистроване површине под јавним зеленилом.

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

### 2.1.11. Основна ограничења

Отежавајућу околност за несметани развој планског подручја представљају:

- Нерегулисани власничко-кориснички односи;
- Неадекватна комунална опремљеност (нема канализације нити јавне расвете);
- Неуједначеност односа катастарског и фактичког стања саобраћајне инфраструктуре;
- Неадекватно регулисан третман комуналног отпада.

## 3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА РАЗВОЈНА ПЛАНСКА РЕШЕЊА

### 3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

На планском подручју установљени су повољни 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 градског подручја;
- Интензивирање и активирање природних и других расположивих насељских потенцијала;
- Активирање локација са реалним интересима за улагање;
- Подизање стандарда викенд становања;
- 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;
- 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 али не на подручју плана већ у тангентним насељима Габровцу и Вукманову, и то за:

- Област *основног и предшколског образовања*,
- Област *здравствене заштите*,
- Област *државних органа и локалне управе*.

**Област спорта и рекреације:**

- Развој благих активности у виду: камповања, пешачења, бициклизма;
- Развој активности везаних за природу у виду: јахања, лова и риболова, цип 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 викенд становања:**

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

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;
- Стварање услова за бржи развој делатности мале привреде;
- 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, екзотичном 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 не обухвата целокупну расположиву површину Плана. Прелиминарна граница планираног грађевинског подручја викенд насеља износи око 64,8 ха, око 63,8% од укупне површине планског документа.

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. Комуналне делатности
  - трафостанице
2. Саобраћајне површине
  - саобраћајнице
3. Зелене и слободне површине
4. Становање
  - становање ниских густина уприградском подручју – викенд становање

5. Угоститељство и туризам  
- објекти угоститељства и туризма

### 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:

#### ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

На подручју обухвата планског документа нису предвиђени садржаји јавних служби.

#### КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Планирањем комуналне инфраструктуре тежиће се рационалности у пројектовању и изградњи и већој ефикасности у коришћењу и функционисању, уз сарадњу са јавним комуналним предузећима.

#### СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

Нису планирани конкретни простори намењени спорту и рекреацији али се планирају у мери у којој ће пружити повољне услове за бављење становништва пре свега рекреацијом, у оквиру приватне иницијативе на осталом земљишту.

#### ПОВРШИНЕ ЗА САОБРАЋАЈ

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

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.

#### ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ 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.

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 објекта. Препоручује се формирање повезаних зелених површина. Постављене границом парцеле имаће заштитну функцију, изолацију комплекса од околних саобраћајница и суседних садржаја.

### 3.2.3. Остале намене

#### СТАНОВАЊЕ

Зоне становања дефинисане су постојећим стамбеним блоковима и утврђеним правцима ширења насеља, обухватајући викенд становање (нискх густина) у приградском подручју, са компатибилним наменама, као пратећим функцијама уз становање. Викенд становање се формира

попуном постојећих блокова али и предвиђањем нових простора вишег стандарда викенд становања уз остваривање рационалне искоришћености грађевинског земљишта.

#### ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ

На подручју обухвата планског документа нису предвиђени садржаји централних функција.

#### ПОСЛОВО-ПРОИЗВОДНО-ТРГОВИНСКИ КОМПЛЕКС

На подручју обухвата планског документа нису предвиђени садржаји пословно-производно-трговинских комплекса.

#### ТУРИЗАМ И УГОСТИТЕЉСТВО

Угоститељство и туризам развијаће се са циљем афирмације овог дела општине Палилула, 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, 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 далековада 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. Комуналне делатности - Трафостанице

Према условима електродистрибуције.

#### 3.3.2. Становање

*Становање ниских густина у приградском подручју – викенд становање*

**Основна намена:** викенд становање

**Допунска намена:** трговина, угоститељство, администрација, комерцијалне услуге, занатство, сервисне услуге, објекти за пружање туристичких услуга у викенд домаћинству, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе, економски објекти

**Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса:** до 30%

**Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса:** до 0,8

**Највећа дозвољена спратност/висина објекта:** до П+1+Пк, до 10,0m

**Паркирање и гаражирање:** паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70m<sup>2</sup> корисне површине пословног простора.

### 3.3.3. 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 **482000 m<sup>2</sup>**.

Табела 2: Планирана бруто развијана грађевинска површина

| Претежна намена површина                                                                   | Површина (ha) | Максимални индекс изграђености парцеле | Бруто развијена грађевинска површина (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <u>Становање</u><br>Становање ниских густина у приградском подручју - викенд зоне (укупно) | 60,25         | 0,8                                    | 482000                                                 |
| <u>Пољопривредно земљиште</u>                                                              | 11,75         | -                                      |                                                        |
| <u>Шуме и шумско земљиште</u>                                                              | 24,30         | -                                      |                                                        |
| <u>Водно земљиште</u>                                                                      | 0,65          | -                                      |                                                        |
| <u>Саобраћајне површине</u>                                                                | 4,55          | -                                      |                                                        |
| <b>Обухват Плана</b>                                                                       | <b>101,5</b>  | <b>-</b>                               | <b>482000 m<sup>2</sup></b>                            |

## 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 новој изградњи 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, гастронимска понуда).

Викенд насеље **Оштра чука** део је нишког спољњег руралног прстена чија изградња омогућава допуну садашње везе са центром града, али и квалитетне саобраћајне везе са суседним селима (пре свих Габровац и Вукманово), 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 и бициклиста.

На основу датих елемената за планиране мреже и објекте за водоснабдевање биће омогућена изградња разводне водоводне мреже.

Изградњом канализацијоне мреже за планом сагледано подручје и његово прикључење на планирани колектор утицаће на смањење негативних утицаја постојећих загађивача на квалитет вода, чиме ће се побољшати квалитет површинских и подземних вода.

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