



**ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

---



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
НАСЕЉА СИЋЕВО, НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ  
ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА**

**- РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

---

Ниш, 2019. година



**ГРАД НИШ  
СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
НАСЕЉА СИЋЕВО, НА ПОДРУЧЈУ  
ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА  
- 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.**

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

---

На изради Плана детаљне регулације центра сеоског насеља Биновце учествовали су:

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

Општинска управа Општине Сурдулица

**ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:**

ЈП Завод за урбанизам Ниш

**ОРГАНИЗАЦИЈА И СПРОВОЂЕЊЕ ЈАВНОГ УВИДА:**

Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне, грађевинске и имовинско-правне послове  
Општинске управе Општине Сурдулица

**РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

Мариана МИТИЋ, дипл.инж.арх.

**СТРУЧНИ ТИМ:**

**Саобраћај:**

Слободан МИЦИЋ, дипл.инж.грађ.

Милан МИЛОЈЕВИЋ, дипл.инж.саоб.

**Инфраструктурне мреже и објекти:**

Ивица ДИМИТРИЈЕВИЋ, дипл.инж.ел.

Милан МИЛОСАВЉЕВИЋ, дипл.инж.маш.

Весна СТОЈАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.

**Геодезија и аналитика:**

Зорица ГОЛУБОВИЋ, инж.геодезије

Директор,

---

Мр Миролjub Станковић, дипл.инж.арх.

## С а д р ж а ј

|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ.....                                                                     | 1  |
| <b>А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО</b>                                                                |    |
| <b>1. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА</b>                                                        |    |
| 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 административног подручја града Ниша 2021. ....        | 3  |
| <b>2. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И<br/>ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА</b>     |    |
| 2.1. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....                                                      | 8  |
| 2.1.1. Постојеће грађевинско подручје и стање коришћења простора.....                   | 8  |
| 2.1.2. Имовинско-правни статус .....                                                    | 8  |
| 2.1.3. Објекти и површине јавне намене .....                                            | 9  |
| 2.1.4. Објекти и површине остале намене.....                                            | 9  |
| 2.1.5. Трасе, коридори и регулација саобраћајница .....                                 | 9  |
| 2.1.6. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре .....                          | 9  |
| 2.1.7. Евидентирани и заштићени објекти и амбијенталне целине .....                     | 9  |
| 2.1.8. Природна добра.....                                                              | 9  |
| 2.1.9. Јавно и друго зеленило .....                                                     | 9  |
| 2.1.10. Основна ограничења .....                                                        | 10 |
| <b>3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА ПЛАНСКА РАЗВОЈНА РЕШЕЊА</b>                                  |    |
| 3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА .....                                                    | 10 |
| 3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА .....                                           | 12 |
| 3.2.1. Оријентационо предвиђено грађевинско подручје .....                              | 12 |
| 3.2.2. Површине јавне намене .....                                                      | 13 |
| 3.2.3. Остале намене.....                                                               | 14 |
| 3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТРА.....                                      | 15 |
| 3.3.1. Јавне службе .....                                                               | 15 |
| 3.3.2. Култура и информисање.....                                                       | 15 |
| 3.3.3. Комуналне делатности-гробље .....                                                | 16 |
| 3.3.4. Спорт и рекреација.....                                                          | 16 |
| 3.3.5. Становање .....                                                                  | 16 |
| 3.3.6. Пословне и радне зоне .....                                                      | 16 |
| 3.3.7. Зелене и слободне површине .....                                                 | 17 |
| 3.3.8. Верски објекат .....                                                             | 17 |
| 3.3.9. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре .....                    | 18 |
| 3.4. ПРОЦЕНАТ ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ .....                      | 18 |
| <b>4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА<br/>КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА</b> |    |

## 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 1:10 000

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА СИЋЕВО, НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА

### - РАНИ ЈАВНИ УВИД -

#### ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

План детаљне регулације насеља Сићево, на подручју Градске општине Нишка Бања, у даљем тексту: "План", ради се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације насеља Сићево, на подручју Градске општине Нишка Бања ("Сл.лист града Ниша", бр.127/18) - 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. 4-51/2018-02 од 22.11.2018.године, односно на основу Програма развоја Града Ниша за 2018.годину ("Службени лист града Ниша", бр.138/17), поглавље "2.1. Студијска, урбанистичка и планска документација - уређење простора".

Прелиминарни обухват Плана је 77,00ha.

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 Сићево, на подручју Градске општине Нишка Бања ("Сл.лист града Ниша", бр.127/18).

На основу Одлуке о изради, урађени су Критеријуми за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја на животну средину Плана детаљне регулације насеља Сићево, на подручју Градске општине Нишка Бања ("Сл. лист Града Ниша", бр. /18).

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 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.127/18),
- 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 источно од центра Ниша, у северном делу подручја Градске општине Нишка Бања.

Планом се разрађује подручје од око **77,0ha** (76,19ha).

Прелиминарне границе Плана су:

- са југа - катастарске парцеле 6267, 6791, 6309, 6308, 6313, 8208/1, 6326, 6332, 8266, 6720/1, 6408/9, 6424 и 6425, све парцеле К.О. Сићево.

- са севера - катастарске парцеле 3274, 3272/2, 2416, 2410, 2411/3, 8251, 1703, 1702, 1701, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 8244, 1773, 1775, 1782/1, 1783, 1788, 1789/2, 1789/3, 1789/4, 1789/1, 1797, 2154, 2116, 2115, 2114, 2122, 2127, 2126, 2099, 2098, 2097, 2096, 2107, 2063, 2094, 2093, 2089, 2090, 2072/2, 2079, 2078, 2077, 2076/2, све парцеле К.О. Сићево.

- са истока - катастарске парцеле 8249, 2664, 2665/2, 2665/3, 2666, 8242, 2936, 2937, 2931/2, 2947/1, 2974, 2975, 2978, 2967, 2965/2 и 8267, све парцеле К.О. Сићево.

- са запада - катастарске парцеле 8242, 3263, 3267/3, 3261, 3244/1, 2436, 2435/2, 2438, 2439, 3244/1 и 8253, све парцеле К.О. Сићево.

Подручје Плана обухвата катастарске парцеле у оквиру Катастарске општине Сићево.

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

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

Расположиви туристички ресурси су: *природна добра* (Сићевачка и Јелашничка клисура, Церјанска пећина), 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

У мрежи државних путева I реда и државних путева II реда сви су са савременим зазором изузев краће деонице државног пута II реда бр. 274. Положај железничке пруге Ниш-Димитровград која пролази кроз град, положај ауто-пута Е.80 на деоници Комрен-Просек која пролази кроз зону становања, дотрајалост општинске путне мреже и неадекватни елементи пружања, незавршен крак коридора Х (нема пратеће објекте), представљају просторна огарничења.

#### 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; *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. Целокупни садржај из градске канализације испушта се у Нишаву без третмана. Испуштање атмосферских вода Ниша и Нишке Бање одвија се директно у Нишаву.

Код следећих насеља, употребљене воде ће се подвргнути третману на мањим, појединачним уређајима локалног карактера (биоролови, биодискови): Банцарево, Равни До, Островица, Куновица, Манастир, Просек, Јелашница, Раутово, Радикина Бара, Коритник, **Сићево**, Церје, Кравље, Лазарево Село, Вукманово, Бербатово, Доње Власе и Лалинац. 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

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 подручјим, представља просторно огарничење развоја у овој области

#### ЗАШТИТА ПРОСТОРА

##### Заштита природних добара

На планском подручју заштићена су следећа природна добра: **Сићевачка клисура - Парк природе** („Службени Гласник“ РС бр. 16/2000) са флором од 1138 врста и режимима заштите II и III степена, Јелашничка клисура - Специјални резерват природе („Службени Гласник“ РС бр. 9/95) са режимом заштите II степена...

На заштићеним подручјима утврђене су зоне са режимима II и III степена заштите.

У међународне листе од значаја за заштиту природе уписана су следећа подручја (Уредба о националној експлошкој мрежи - „Службени гласник РС“, бр.102/2010) :

-ПП Сићевачка клисура, СРП Јелашничка клисура и Сува планина уписани су у Листу међународно значајних орнитолошких подручја (IBA), Листу међународно значајних биљних подручја (РА) и Листу подручја одабраних за дневне лептире (РВА);

-ПП Сићевачка клисура и Сува планина укључене су у EMERALD мрежу, као дела Европске еколошке мреже за очување дивље флоре и фауне и њихових станишта...

##### 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

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 доприносиће 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.

Посматрано подручју предсавља насеље са ограниченим функцијама централитета: коме гравитирају Островица и Равни До а према правцу гравитирања насеља са ограниченим функцијама централитета ка центрима заједнице насеља и центрима градских општина **Сићево**, гравитира центру градске општине Нишка Бања.

### 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.

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. Галерије се организују на нивоу града и у насељима са специфичном функцијом (Церје, **Сићево**). 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 (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 бицикличке туре, коњички спорт, немоторне спортове на води -вожња чамцима (Коринтик, Остروвица, Каменички Вис, Нишка Бања, Сићевачка клисура);

- културно-манifestациони (Ниш, путеви културе);
- сеоски;
- транзитни - везан је за потребе корисника саобраћајне инфраструктуре (коридори X и Xc, E.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 туристичка подручја утврђена је **Туристичка зона „А“ у оквиру југоисточног развојног појаса планског подручја** који представља подручје здравствено – рекреативно – спортског комплекса Нишка Бања – Сићевачка клисура – Јелашничка клисура – Бојанине Воде.

Парк природе Сићевачка клисура, представља, заједно са Специјалним резерватом природе Јелашничка клисура, природни наставак бањског поља које се преко Нишаве и Јелашничке реке провлачи између Суве планине на југу и Сврљишких планина на северу. Ендемореликтни флористички мотиви (*Ramonda serbica i Ramonda nathaliae*), чији значај превазилази границе Србије и богата морфолошка орнаментика, која клисурама даје веома атрактиван изглед, допуњена специфичним облицима крашке ерозије (пећине, подкапине, остењаци, прозорци,...) представљају посебно атрактивну компоненту комплементарне туристичке вредности, која је валоризована заједно са посредним и непосредним окружењем.

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:

1. Нова гробља за насеља: Хум, Суповац, Рујник, Малча, **Сићево**, Лазарево село и Јелашница (пружају услове за аутохтоно решавање и изградњу нових гробља за свако насеље посебно или за групу насеља у укупној бруто површини од око 10 ha)....

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

На територији Просторног плана постоје следећа заштићена природна добра:

#### Сићевачка клисура - Парк природе

Уредбом Владе Републике Србије (Сл. гл. РС бр.16/2000.) Сићевачка клисура је проглашена Парком природе. Парк природе Сићевачка клисура захвата делове територија општина Нишка Бања и Бела Паланка и представља предео изузетне биолошке разноврсности и станиште или боравиште великог броја ендемореликтних врста биљака. Укупна површина парка природе је 7746,0 ха. На подручју парка установљен је режим заштите III степена на већем делу подручја и режим заштите II степена на одређеним локалитетима.

### 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 катастаске парцеле које се са њима граниче.

#### Споменици културе од изузетног значаја-Споменици културе

ОПШТИНА НИШКА БАЊА

63. Зграда ликовне колоније у Сићеву

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

#### 3) Планови детаљне регулације за:

- делове насеља са примарном функцијом сеоског туризма и делове туристичких насеља и центара (Раутово, Радикина Бара, Манастир, **Сићево**, Сечаница, Коритник, Островица, Каменички Вис, Бања Топило, Нишка Бања, Бојанине Воде, Куновица, Церје и Кравље);

#### 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 Сићево, на 17km од Ниша и на око 5km од Нишке Бање, којој гравитира као насеље са ограниченом функцијом централитета. Истовремено овом сеоском насељу, које на основу броја становника, његовом саобраћајно-географском положају, формираном нуклеусу јавних служби, нуклеусу производних делатности и др., гравитирају Островица и Равни До. Представља виноградарско-воћарско и сточарско-ратарско насеље збијеног типа на долинским странама Сврљишких планина (300-460nmv) у почетном делу клисуре.

На посматраном подручју је доминантно заступљена функција индивидуалног становања сеоског типа мале густине са спорадичним услужно-трговинским садржајима у приземним етажама објеката уз главне насељске саобраћајнице. Доминира класичан начин градње, а грађевинска и економска вредност објеката варира. Заступљени су и објекти образовања, спорта и рекреације (постојећи спортски терен), јавне управе, здравства (амбуланта и апотека), спорта и рекреације и гробља.

На мапи значајних културних дешавања Балкана, издвајају се ликовна, књижевна колонија и графичка радионица, смештене у згради старе основне школе, које окупљају уметнике из целог света. Ликовна колонија Сићево је најстарија уметничка колонија на Балкану, основана 1905. године по идеји и уз залагање српске сликарке Надежде Петровић. Током непрекидног организовања од 1964. године до данас у раду Колоније учествовало је готово 500 академских уметника различитих генерација и стилских опредељења из свих крајева некадашње Југославије и иностранства.

#### 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), здравства (амбуланта и апотека), културе као и простор насељског гробља, у власништву

Града, док је комплекс земљорадничке виноградарске задруге Сићево у друштвеном власништву.

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 су заступљени у виду саобраћајних површина, комплекса јавних служби – комплекси основног и предшколског образовања, амбуланта и апотека, јавна управа; култура, спорт и рекреација (спортски терен), као и комуналне функције у виду насељског гробља и трафостаница, без присуства јавних урбаних простора (тргови, скверови и сл.).

#### 2.1.4. Објекти и површине осталих намена

На планском подручју претежно је заступљено индивидуално становање у објектима спратности од П до П+1+Пк, уз спорадичне пословне садржаје у приземљу.

#### 2.1.5. Трасе, коридори и регулација саобраћајница

У захвату Плана нема саобраћајница које су део мреже државних путева, а не постоји ни железнички саобраћај. Друмски саобраћај се одвија сабирним и приступним саобраћајницама различитог профила.

#### 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 капирањем 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 евидентиран је споменик културе од великог значаја- Зграда ликовне колоније у Сићеву.

#### 2.1.8. Природна добра

Планско подручје налази се унутар Сићевачке клисуре која је проглашена Парком природе представљајући предео изузетне биолошке разноврсности и станиште или боравиште великог броја ендемореликтних врста биљака и животиња и предео изражених геоморфолошких облика. На подручју парка већим делом установљен је режим заштите III степена.

#### 2.1.9. Јавно и друго зеленило

На планском подручју према тренутном стању изграђености не постоје 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.

#### 2.1.10. Основна ограничења

Отежавајућу околност за несметани развој планског подручја представљају:

- Нерегулисани власничко-кориснички односи;
- Неадекватна комунална опремљеност (нема канализације нити јавне расвете);
- Лош квалитет објеката јавне намене;
- 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 Града;
- Интензивирање и активирање природних и других расположивих насељских потенцијала;
- Развој јавних служби, подизање животног стандарда и побољшање услова живота и рада;
- Активирање локација са реалним интересима за улагање;
- 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;
- 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 здравствене заштите:**

Прилагођавање система примарне здравствене заштите и обезбеђивање елементарних здравствених услуга у рубним деловима Града, у виду просторног распореда, капацитета и степена заступљености различитих области здравствене заштите,

- **Област државних органа и локалне управе:**

- Модернизација и опремање комплекса постојећих објеката месних канцеларија према нормативима, стандардима за димензионисање, у складу са очекиваним бројем корисника.

**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: јахања, лова и риболова, џип 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;
- Веће коришћење природног гаса, тј. гасификација подручја;
- 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;
- Стварање услова за бржи развој делатности мале привреде;
- Унапређење квалитета производа и услуга;
- Развој туризма (еколошко-образовног, сеоског, транзитног, 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 обухвата целокупну расположиву површину Плана. Прелиминарна граница планираног грађевинског подручја сеоског насеља одговара граници Плана.

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. Јавне службе
  - основно образовање
  - предшколско образовање
  - основна здравствена заштита (амбуланта)
  - јавна управа (месна канцеларија)
2. Култура и информисање
  - Мултифункционални објект културе
3. Спорт и рекреација
  - спортски терен
4. Комуналне делатности
  - гробље
  - трафостанице

5. Саобраћајне површине
  - саобраћајнице и паркинзи
6. Зелене и слободне површине
  - заштитно зеленило
7. Становање
  - становање у сеоској зони
8. Централне функције
  - насеље са ограниченим функцијама централитета
9. Угоститељство и туризам
  - објекти угоститељства и туризма
10. 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:

#### ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

1. Област образовања – предвиђа се планско сагледавање постојећег комплекса основног (осморазредна основна школа) и предшколског образовања, са циљем пружања основног образовања, као и припремног предшколског програма коме ће гравитирати и околна насеља Островица и Равни До;
2. Област здравствене заштите – планско сагледавање активности на уређењу постојећег комплекса амбуланте;
3. Област културе

#### 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

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

#### ПОВРШИНЕ ЗА САОБРАЋАЈ

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.

#### 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, биоеколошко 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 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 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 административно, образовно и пословно језгро посматраног насеља. Поред објеката јавне намене, претежна намена у оквиру центра биће становање са пословањем са трговачким и услужним функцијама (пошта, трговина, услужне делатности, угоститељство, туризам...), повезане пешачким комуникацијама са осталим налеглим садржајима.

#### ПОСЛОВО-ТРГОВИНСКИ И ПОСЛОВО-ПРОИЗВОДНО-ТРГОВИНСКИ КОМПЛЕКС

Предвиђа се заокруживање постојећих капацитета уз опремање нових простора (у оквиру планираног насељског центра-потес дуж доминантне насељске саобраћајнице) за трговински комплекс, пословно-комерцијалне садржаје, 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.

#### ТУРИЗАМ И УГОСТИТЕЉСТВО

Угоститељство и туризам развијаће се са циљем афирмације града и овог дела општине Нишка Бања, 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. Јавне службе

##### Образовање

##### *Основно образовање*

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

**Допунска намена:** култура, здравство, спорт и рекреација, дечија 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 100m<sup>2</sup> пословног простора или једно паркинг место на сваког запосленог, односно према стандарду за специфичне намене.

##### Здравствена заштита

**Основна намена:** основна здравствена заштита - амбуланта

**Допунска намена:** комерцијалне, административне и угоститељске делатности, апотека, спорт и рекреација, становање у функцији основне делатности (домар), инфраструктурни објекти

**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 100m<sup>2</sup> пословног простора или једно паркинг место на сваког запосленог, односно према стандарду за специфичне намене.

##### Јавна управа

**Основна намена:** управа, државни органи, пошта, комунална администрација, здравство

**Допунска намена:** комерцијалне и административне услуге, инфраструктурни објекти

**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 100m<sup>2</sup> пословног простора или једно паркинг место на сваког запосленог, односно према стандарду за специфичне намене.

#### 3.3.2. Култура и информисање

**Основна намена:** култура, информисање

**Допунска намена:** јавна управа и администрација, комерцијалне услуге, угоститељство, трговина, занатске услуге

**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 100m<sup>2</sup> пословног простора или једно паркинг место на сваког запосленог, односно према стандарду за специфичне намене.

### 3.3.3. Комуналне делатности - 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 200m<sup>2</sup> површине комплекса.

### 3.3.4. Спорт и рекреација

**Основна намена:** спорт и рекреација

**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.

### 3.3.5. Становање

*Становање ниских густина у сеоској зони*

**Основна намена:** становање

**Допунска намена:** трговина, угоститељство, администрација, услуге, занатство, сервиси, објекти за пружање туристичких услуга у сеоском домаћинству, економски објекти

**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 70m<sup>2</sup> корисне површине пословног простора

### 3.3.6. Пословне и радне зоне

Пословно-трговински комплекс

**Основна намена:** пословање

**Допунска намена:** трговина, угоститељство, здравство, образовање, дечије установе, култура и социјалне установе, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, сервисне услуге, рекреација, 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 70m<sup>2</sup> корисне површине простора.

Пословно-производно-трговински комплекс

**Основна намена:** производња, пословање, занатска и мануфактурна производња

**Допунска намена:** магацински простор, стовариште, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, угоститељство, сервиси, инфраструктурни објекти

**Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса:**

- до 0,5ha 70%; од 0,5ha до 1ha 60%; од 1ha до 3ha 50% и преко 3ha 40%

**Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса:**

- до 0,5ha 0,8; од 0,5ha до 1ha 0,7; од 1ha до 3ha 0,6 и преко 3ha 0,5

**Највећа дозвољена спратност/висина објекта:** до П+1/до 15,0m, осим за технолошке објекте где се може утврдити већа висина према технолошким потребама. Уколико су објекти виши од 30,0m неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја. Дозвољена висина за рекламне стубове је 30,0m.

**Паркирање и гаражирање:** Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то једно паркинг место на 70m<sup>2</sup> корисне површине. Број гаража, претоварно-манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила предвидети у зависности од технолошког процеса, у комплексу.

### 3.3.7. Зелене и слободне површине

**Основна намена:** парковско и заштитно зеленило, рекреација

**Допунска намена:** трговина, угоститељство, инфраструктурни објекти

**Индекс заузетости грађевинске парцеле:** до 5% (површина под објектом максимално 50m<sup>2</sup>)

**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 200m<sup>2</sup> 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.

### 3.3.8. Верски објекат

**Основна намена:** црква

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

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

**Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса:** до 0,7

**Највећа дозвољена спратност објеката/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 20m<sup>2</sup> корисне површине простора.

### 3.3.9. 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 **98137m<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>Образовање</u>                         |                |                                        |                                                        |
| • основно и предшколско образовање        | 0,41           | 1,5                                    | 6150                                                   |
| <u>Здравствена заштита</u>                | 0,08           | 1,5                                    | 1200                                                   |
| <u>Јавна управа</u>                       | 0,42           | 1,5                                    | 6300                                                   |
| <u>Култура и информисање</u>              | 0,12           | 1,5                                    | 1800                                                   |
| <u>Комуналне делатности</u>               |                |                                        |                                                        |
| • гробље                                  | 2,60           | 1,5                                    | 3900                                                   |
| <u>Становање</u>                          |                |                                        |                                                        |
| • становање у сеоској зони                | 54,80          | 1,0                                    | 54800                                                  |
| <u>Пословне и радне зоне</u>              |                |                                        |                                                        |
| • пословно-трговински комплекс            | 1,47           | 2,1                                    | 3087                                                   |
| • пословно-производно-трговински комплекс | 1,29           | 0,6                                    | 7740                                                   |
| <u>Зелене и слободне површине</u>         |                |                                        |                                                        |
| • заштитно зеленило                       | 12,88          | 0,05                                   | 6440                                                   |
| <u>Верски објекат</u>                     | 0,96           | 0,7                                    | 6720                                                   |
| <b>Обухват Плана</b>                      | <b>76,19ha</b> | <b>-</b>                               | <b>98137m<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 реструктурирања и развој малих и средњих предузећа 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 Сићево део је нишког спољњег руралног прстена чија изградња омогућава допуну садашње везе села са центром града, али и квалитетне попречне саобраћајне везе са суседним селима (Пасјача, Ореовац, Јасеновик, 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 и бициклиста.

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 саледана 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 Општине.