



**ОПШТИНА ДИМИТРОВГРАД**

---



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УСЛУЖНОГ  
ЦЕНТРА "ДИМИТРОВГРАД-ГРАДИНА"  
- РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

---

Ниш, 2020. године



**ОПШТИНА ДИМИТРОВГРАД**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УСЛУЖНОГ ЦЕНТРА  
"ДИМИТРОВГРАД-ГРАДИНА"  
- РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

**НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА  
ОПШТИНА ДИМИТРОВГРАД**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА  
ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ДИМИТРОВГРАД**

**ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА**



**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**

Руководилац израде Плана,

Директор,

**Мирјана Ивановић, дипл.инж.арх.**  
лиценца број 200124910

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

НА ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УСЛУЖНОГ ЦЕНТРА "ДИМИТРОВГРАД-ГРАДИНА" - РАНИ ЈАВНИ УВИД, УЧЕСТВОВАЛИ СУ:

**НАРУЧИЛАЦ:** ОПШТИНА ДИМИТРОВГРАД

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:** ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ  
ДИМИТРОВГРАД

**ОБРАЂИВАЧ:** ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

**СТРУЧНИ ТИМ:**

**РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:** Мирјана Ивановић, дипл.инж.арх.

**Полазне основе, урбанизам:** Мирјана Ивановић, дипл.инж.арх.

**Саобраћај:** Слободан Мицић, дипл.инж.грађ.

**Енергетска, телекомуникациона и  
водопровредна инфраструктура:**

Милан Милосављевић, дипл.инж.маш.  
Весна Стојановић, дипл.инж.грађ.  
Марија Јанковић, дипл.инж.ел.

**Заштита животне средине:** Мирослав Вучковић, маст.пр. планер

**Јавно и друго зеленило:** Милијана Петковић Костић, дипл.инж.пејз.арх.

**Геодезија и аналитика:**

Зорица Голубовић, инж.геод.  
Драгомир Ивановић, геомтар  
Сања Николић, геомтар  
Александар Стојадиновић, геомтар

**Техничка подршка:**

Зоран Павловић  
Марко Томовић  
Синиша Станковић

**Консултант и стручна контрола:** Лидија Стефановић-Николић, дипл.инж.арх.

**Д и р е к т о р,**

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

## Садржај

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. ПРЕЛИМИНАРАН ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....	2
1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА...3	
1.3.1. Извод из Измена и допуна Просторног плана подручја инфраструктурног коридора Ниш-граница Бугарске ("Сл.гласник РС", бр. 96/17) .....	3
<b>2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА</b>	
2.1. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	7
2.1.1. Обухват грађевинског подручја .....	7
2.1.2. Опис постојећег стања .....	7
2.1.2.1. Грађевинско подручје са наменом површина.....	7
2.1.2.2. Објекти и површине јавне намене .....	7
2.1.2.3. Коридори и регулација саобраћајница .....	7
2.1.2.4. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре .....	8
2.1.2.5. Јавно и друго зеленило .....	8
2.1.2.6. Преглед евидентираних и заштићених објеката, споменика културе и природе и амбијенталних целина.....	8
2.1.2.7. Основна ограничења .....	8
<b>3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА РАЗВОЈНА ПЛАНСКА РЕШЕЊА</b>	
3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА .....	9
3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА .....	9
3.2.1. Оријентационо предвиђено грађевинско подручје .....	9
3.2.2. Површине јавне намене .....	10
3.2.3. Остале намене.....	10
3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТРА.....	11
3.3.1. Комерцијалне делатности.....	11
3.3.2. Испостава за царињење и смештај робе.....	12
3.3.3. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре .....	12
3.4. ПРОЦЕНАТ ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ.....	13
<b>4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....</b>	<b>14</b>

Списак табела:

<i>Табела 1. Процењена бруто развијена грађевинска површина.....</i>	<i>13</i>
--	-----------

## Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

<i>1.Извод из Измена и допуна Просторног плана подручја инфраструктурног коридора Ниш-граница Бугарске ("Сл.гласник РС", бр. 96/17).....</i>	<i>1: 5 000</i>
<i>3.Граница плана са планираном претежном наменом површина. ....</i>	<i>1: 2 500</i>

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УСЛУЖНОГ ЦЕНТРА "ДИМИТРОВГРАД-ГРАДИНА"**

### **- РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

#### **ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ**

План детаљне регулације Услужног центра "Димитровград-Градина", у даљем тексту: "План", ради се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације Услужног центра "Димитровград-Градина" ("Сл.лист општине Димитровград", бр. 17/18), у даљем тексту: Одлука о изради Плана.

План се израђују за део подручја у обухвату Измена и допуна Просторног плана подручја инфраструктурног коридора Ниш-граница Бугарске ("Сл.гласник РС", бр. 96/17). Прелиминарни обухват Плана је 45,17ha.

Циљ израде Плана је да планско подручје добије развојни план, који ће омогућити рационалну организацију, уређење и коришћење простора, чиме се стварају услови за квалитетно организовање услужног центра као пратећег садржаја аутопута.

Рани јавни увид, као прва фаза у изради планског документа, ради се на основу члана 45а. Закона о планирању и изградњи и садржи *Текстуални део* и *Графички део*, са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима за развој просторне целине, као и очекиваним ефектима планирања у погледу унапређења начина коришћења простора.

Предмет равног јавног увида су основна концептуална планска развојна решења, којима нису прецизирани услови, могућности и ограничења грађења на појединачним катастарским или грађевинским парцелама, али представљају оквирне основе за могуће уграђивање сугестија и иницијатива постојећих и потенцијалних корисника планског подручја током трајања јавног увида.

За потребе израде елабората за рани јавни увид прикупљени су подаци о постојећој планској документацији, стању и капацитетима инфраструктуре, а извршена је и валоризација потреба и могућности уређења, коришћења и заштите простора.

Саставни део Одлуке о изради Плана је Одлука о изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације Услужног центра "Димитровград-Градина" ("Сл.лист општине Димитровград", бр. 17/18).

## 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 ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20), (у даљем тексту: Закон),
- Статута општине Димитровград ("Сл.лист општине Димитровград", бр. 6/19),
- Одлуке о изради Плана детаљне регулације Услужног центра "Димитровград-Градина" ("Сл.лист општине Димитровград", бр. 17/18),
- Одлуке о изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације Услужног центра "Димитровград-Градина" ("Сл.лист општине Димитровград", бр. 17/18),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр.32/19), у даљем тексту: Правилник.

##### 1.1.2. Плански основ

Плански основ садржан је у Изменама и допунама Просторног плана подручја инфраструктурног коридора Ниш-граница Бугарске ("Сл.гласник РС", бр. 96/17).

#### 1.2. ПРЕЛИМИНАРАН ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

План детаљне регулације Услужног центра "Димитровград-Градина" се ради за површину од око 45,17ha, а која ће бити тачно утврђена израдом Нацрта Плана.

Положај обухвата је непосредно пре државне границе са Бугарском на месту где се сустичу државни пут ДП IА-А4, магистрална једноколосечна пруга број 5: Ниш-Димитровград-државна граница (Драгоман) и државни пут ДП IА-259. Прелиминарна граница Плана подудара се делимично са границом комплекса граничног прелаза Градина и обухвата туристичко-комерцијалну и робнотранспортну зону, по сада важећем и преиспитаном Плану детаљне регулације граничног прелаза "Градина" из 1992.године ("Сл.лист града Ниша", бр. 59/03).

Прелиминарна граница Плана дата је на графичком прилогу 2. *Граница плана са планираном претежном наменом површина, P1:2500.*

План се ради на ажурираним катастарским и ортофото подлогама.

У обухват Плана улазе следеће катастарске парцеле:

- целе катастарске парцеле: 3742/2; 3742/3; 2767; 2766/4; 2766/3; 2766/2; 2766/6; 2766/5; 2765; 3159/6; 3158/1; 3158/2; 3159/3; 3191/4; 3190/2; 3190/1; 3159/2; 3191/7; 3191/3; 3191/14; 3191/15; 3191/13; 3191/12; 3191/10; 3191/11; 3227; 3226; 3225; 3194; 3192; 3191/16; 3131/17; 3750/3; 2756/4; 2714; 2713; 2715/1; 2715/2; 2712; 2707; 2756/6; 2756/3; 2756/5; 2756/2; 2755/6; 2755/5; 2757/2; 2757/1; 2754; 2756/9; 2758/1; 2756/10; 2758/3; 2758/2; 3749/3; 3747/3; 3749/2; 2756/7; 2756/14; 2759/2; 2755/11; 2012/2; 2756/11; 2756/15; 2759/3; 2756/16; 2756/13; 2759/1; 2011/2; 3747/6; 2755/10; 3747/5; 2755/7; 2755/9; 2755/4; 3744/4; 2755/8; 2753; 2752; 2751; 2748; 3196 КО Градиње;
- делови катастарских парцела: 2708; 2711; 3736/3 ; 3743/3; 3753; 3750/2; 3747/7; 2056; 2057; 2064; 2065; 2745; 2747; 2705; 3750/1; 3195; 2014; 2013/2 КО Градиње.

### **1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА**

#### **1.3.1. Извод из Измена и допуна Просторног плана подручја инфраструктурног коридора Ниш-граница Бугарске ("Сл.гласник РС", бр. 96/17)**

##### ***Обухват и границе Просторног плана***

Просторни план обухвата делове територија градова Ниша и Пирота и општина Бела Паланка и Димитровград. На територији општине Димитровград, обухвата следеће катастарске општине: Паскашија, Гојин Дол, Жељуша, Лукавица, Градиње, Бачево и Димитровград.

Просторни план нарочито обухвата:

1) коридор аутопута Е-80, деоница Ниш – граница Бугарске, укупне дужине око 105,4km и ширине од 200m до 700m (по 100 m, односно 350 m од осе коридора аутопута) обухвата трасу са заштитним појасевима (непосредним заштитним појасом – са трасом, петљама, денivelисаним укрштањима и пратећим функционалним садржајима путног саобраћаја, објектима за потребе корисника у саобраћају, заштитним зеленилом и др., и ширим заштитним појасом);

2) постојеће и планиране коридоре других магистралних инфраструктурних система који су у обухвату планског подручја, и то: железничке пруге, гасоводе, далеководи, оптичке каблове и водну и водопривредну инфраструктуру.

Укупна површина Просторног плана је око 1150,65 km<sup>2</sup>.

##### ***Значај и функција инфраструктурног коридора за интеграцију простора***

Изградња инфраструктурног коридора Ниш–граница Бугарске утицаће подстицајно на бољу саобраћајну и привредну повезаност Републике Србије са окружењем као и на бржи развој региона који се наслања на овај коридор. Преко овог коридора и регионалне саобраћајне мреже оствариће се боље везе југоисточне Србије са западном, централном и јужном Србијом и тимочким Подунављем. Интензивирање и повезивање саобраћајних токова у коридору утицаће на јачање привредних и других функција Ниша, који је већ сада најзначајније чвориште у Републици Србији после Београда, као и на развој Пирота, Беле Паланке и Димитровграда, центара на траси коридора Ниш–граница Бугарске.

У инфраструктурном коридору Ниш-граница Бугарске утврђени су следећи магистрални инфраструктурни системи: аутопут Е-80; железничка пруга Е-70 за возове великих брзина; магистрални оптички кабл; магистрални гасовод; далеководи 110 kV, 220 kV и 400 kV; објекти заштите од вода - одбрамбени насипи, цевовод регионалног система водоснабдевања.

##### ***Значај и функција аутопута Е-80***

Функција ауто-пута Е-80 Ниш – граница Бугарске је прихватање планираних и очекиваних саобраћајних токова и подстицање развоја подручја у зони утицаја планираног аутопута, што подразумева:

- обезбеђење услова за реализацију саобраћајних система великог капацитета и високог нивоа саобраћајне услуге за задовољење очекиваних саобраћајних токова;
- обезбеђење економичнијег, ефикаснијег и безбеднијег транспорта;
- непосредни подстицај за привредни развој подручја и обезбеђивање већег степена функционалне интегрисаности;
- подизање тзв. „степенa инвестиционе привлачности” окружења (побољшања „регионалног профила”), у првом реду за развој активности и функција којима ће се валоризовати погодности положаја у инфраструктурном коридору.



### ***Значај и функција железничке пруге Е-70***

Железничке пруге у коридору „10” повезаће Републику Србију са свим деловима Европе, као и са Блиским и Далеким истоком. Крацима коридора „10”, у којима је и железничка пруга Е-70, омогућиће се регулисање железничког саобраћаја и повезивање великих градова Европе са градовима Републике Србије, двоколосечним пругама високих перформанси за мешовити (путнички и теретни) саобраћај и комбиновани транспорт са пројектованим брзинама од 160 km/h, а где је то могуће и брзинама до 220 km/h.

### ***Посебни циљеви – Саобраћај и везе***

Циљеви развоја саобраћаја базирају се на компаративним предностима саобраћајно-стратешког положаја Републике Србије и подручја Просторног плана на раскрсници коридора међународних саобраћајних праваца Е-75 и Е-80, који повезују земље Европе са земљама Блиског истока и Северне Африке, а то су:

- изградња аутопута – (ДП IА–А4; (М1.12)) Ниш – Пирот – Димитровград – државна граница са Бугарском (гранични прелаз Градина), (међународног саобраћајног правца Е-80), као крака „Ц” Ниш – Софија – Истанбул мултимодалног коридора „10”;

- укључивање региона у међународне токове саобраћаја;

- модернизација, унапређење и развој мреже државних и општинских путева;

- изградња обилазница на магистралним правцима око Ниша, Пирота и Димитровграда;

- реконструкција, изградња и модернизација постојећих пруга коридора „10”, Е-85: Београд–Ниш, Е-85: Ниш – Прешево – граница Републике Македоније, Е-70: Ниш – Димитровград – граница Бугарске, у двоколосечне пруге високих перформанси за мешовити (путнички и теретни) саобраћај и комбиновани транспорт са пројектованим брзинама од 160 km/h, а где је то могуће и брзинама до 220 km/h, представљаће дугорочну визију;

- изградња железничке обилазнице око града Ниша на деоници Ниш путничка – Просек у новом коридору, при чему се у првој фази гради као једноколосечна пруга;

- реконструкција и модернизација постојеће једноколосечне железничке пруге са опремањем пруге стабилним постројењима електричне вуче на деоници од Сићева до Димитровграда – државна граница (Драгоман);

- изградња другог колосека на деоници Ниш путничка – Просек у новом коридору, са циљем стварања услова на овој деоници за функционисање двоколосечне железничке пруге високе перформансе;

- изградња двоколосечне железничке пруге високе перформансе на деоници Просек–Долац у новом коридору, са тунелским вођењем кроз масив Сићевачке клисуре;

- реконструкција железничких капацитета у зони Просека и Долца, са циљем стварања услова за функционисање двоколосечне железничке пруге високе перформансе Е-70 (Ниш – Димитровград – граница Бугарске), као и железнице у постојећем коридору једноколосечне железничке пруге на деоници Нишка Бања – Просек – Долац;

- изградња робно-транспортних центара и укључење у систем европских робно-транспортних центара;

- полагање оптичких каблова и укључење региона у међународни телекомуникациони систем; развој кабловске телевизије и мобилне телефоније.

### ***Утицај инфраструктурног коридора на окружење***

Простор обухваћен Просторним планом инфраструктурног коридора Ниш - граница Бугарске има добре претпоставке за интензиван развој привреде, и то: повољан географско-саобраћајни положај, постојећи индустријске капацитети, природно-еколошки и демографски потенцијал. Полазећи од наведених услова, привредни развој ће се усмеравати у неколико праваца, а неки од њих су:

- приоритетни развој терцијарних делатности (саобраћајне услуге, трговина, угоститељство, туризам). Локационе повољности за изградњу налазе се на скоро целој релацији ауто-пута и регионалне железничке пруге. У овом погледу, изразиту предност има комплекс на граничном прелазу "Градина", на територији општине Димитровград.

- развој туризма са изградњом и уређењем туристичких комплекса за транзитни туризам у коридору аутопута (информациони пунктови, мотели, одморишта, гранични прелаз "Градина").

### ***Складишта и сервиси***

Складишни простор ће се у планском периоду интензивније ширити и опремати посебно уз пограничну зону, као и у зонама интензивне пољопривредне производње. Сервисне зоне, осим уз веће градове, могу се развијати и као мање самосталне јединице уз трасе магистралних саобраћајних праваца, као сервисно - трговинско - угоститељски центри дуж аутопута у непосредној близини већих саобраћајних раскрсница као што су туристичко-услужни центри: "Малча", "Бела Паланка", "Сопот", "Суково" и "Градина".

### ***Специјализовани центри***

Интензивирање транспорта на магистралним правцима омогућиће даље јачање и уређење специјализованих центара као што су: бањски (Нишка Бања, Островичке Терме, Бања Топило), робно-транспортни (Ниш, Пирот), погранични (Градина), туристички и спортско - рекреативни центри (Стара планина, Сува планина, Селичевица, Сићевачка клисура, Јелашничка клисура и друге зоне природних вредности и непокретних културних добара).

### ***План размештаја пратећих садржаја у коридору аутопута Е-80***

Основна подела подразумева садржаје којима се обезбеђује функција пута – функционални садржаји и садржаје за задовољење потреба корисника пута – садржаји за потребе корисника. Функционални садржаји директно утичу на укупне експлоатационе услове, а садржаји за потребе корисника, осим тога што посредно доприносе безбедности и удобности вожње, представљају извор додатног прихода за управљача пута и могу бити развојни подстицај за гравитационо подручје пута.

**Пратећи садржаји за потребе корисника пута** обухватају све функције и објекте који треба да обезбеде безбедније и комфорније путовање. Утицај тих садржаја на показатеље експлоатације пута је посредан у погледу безбедности, сигурности и удобности у току вожње (нпр. одмор возача), али истовремено ти садржаји отварају могућност остварења директних прихода и могу послужити као подстицај развоја непосредног окружења.

На основу функционалних карактеристика пратећих садржаја за потребе корисника пута могуће је дефинисати следеће функционалне врсте и типове: паркиралишта; одморишта и услужне центре.

**Услужни центри** су целовити мултифункционални пратећи садржаји који првенствено служе за дуже задржавање корисника пута. Они се поред претходно наведених елемената опремају мотелима, кампинг простором за рекреативна возила, пумпама за гориво, сервисима и радионицама. Они су мали и специфично урбанизовани комплекси потпуно комунално опремљени. Интерне саобраћајнице и површине за паркирање се раздвајају по врстама возила (путнички аутомобили, теретна возила, аутобуси), као и по сврси задржавања (нпр. издвојено паркиралиште за мотел). Услужни центри имају велики број запослених и локалне кориснике из ширег подручја аутопута. Приступ услужном центру се обезбеђује директно са путног потеза (деонице) за кориснике аутопута, док се за локалне кориснике обезбеђује приступ

возилима са локалне мреже. Паркинг се формира на посебним површинама ослоњеним само на локалну мрежу и пешачко кретање до/од површина услужног центра. Такав концепт је обавезан за услужне центре како се не би мешало даљинско и локално кретање. Услужни центри раде 24 часа дневно током целе године. Надзор и одржавање свих површина услужног центра су стални уз могућу прераспodelу задатака као у случају одморишта.

Услужни центри су увек специфични комплекси под значајним утицајем карактеристика гравитационог подручја и локације. За услужне центре постављају се услови за обавезне и прихватљиве садржаје, као и услови повезивања с путним правцем на који су ослоњени уз рационалну процену колико садржаји треба да се програмирају и обликују према захтевима других корисника, односно корисника из ширег подручја. Основни принцип подразумева да услужни центри првенствено служе корисницима аутопута, па су потребе осталих корисника прихватљиве само у оној мери у којој не угрожавају неопходан квалитет услуге и ниво сигурности.

У коридору аутопута Е-80, деоница Ниш – граница Бугарске предвиђен је један услужни центар "Димитровград–Градина" на km 104+400. Његов положај је непосредно пре држане границе са Бугарском на месту где се сусичу ДП IА–А4, Магистрална једноколосечна железничка пруга број 5: Ниш – Димитровград – државна граница – (Драгоман) и ДП IА–259. Преко ДП IА–259 услужни центар „Димитровград–Градина” остварује везу са ширим гравитационим подручјем преко државних путева ДП IА–221 и ДП IБ–429.

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

### 2.1. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Плана се израђују за део подручја у обухвату Измена и допуна Просторног плана подручја инфраструктурног коридора Ниш-граница Бугарске ("Сл.гласник РС", бр. 96/17), планираном за изградњу услужног центра који ће служити за дуже задржавање корисника пута.

Обухват Плана, површине око 45,17ха, има повољан положај, обзиром да се налази непосредно пре државне границе са Бугарском на месту где се сустичу државни пут ДП IА-А4, магистрална једноколосечна пруга број 5: Ниш-Димитровград-државна граница (Драгоман) и државни пут ДП IА-259.

#### 2.1.1. Обухват грађевинског подручја

Земљиште обухваћено Планом према планском основу одређено је као грађевинско земљиште.

#### 2.1.2. Опис постојећег стања

##### 2.1.2.1. Грађевинско подручје са наменом површина

Планом су обухваћене катастарске парцеле у државној својини, катастарске парцеле у корисништву "Инфраструктуре железнице Србије" А.Д.; катастарске парцеле у корисништву Министарства финансија-Управа царине Београд; парцеле у власништву општине Димитровград, као и приватне парцеле.

Изграђени објекти су у функцији туризма, ресторан и мотел спратности П+1, и наслањају се на зону граничног прелаза и аутопута; станица за снабдевање горивом OMV са јужне стране аутопута, изграђена према стандардима за бензинске станице овог типа.

##### 2.1.2.2. Објекти и површине јавне намене

У постојећем стању постоје површине јавне намене –саобраћајна инфраструктура и испостава за царинење и смештај робе.

##### 2.1.2.3. Коридори и регулација саобраћајница

Саобраћајнице су дефинисане у оквиру следећих категорија:

А) Примарна мрежа - аутопут Е-80 (државни пут IА реда број 4) и државни пут IА реда број 259, који пролази кроз средишњи део подручја Плана, и међународна магистрална железничка пруга Е-70 Ниш-Димитровград-граница Бугарске, која је обухваћена северном границом Плана.

Б) Секундарна мрежа – сабирне саобраћајнице, као веза између блоковских целина и веза са примарном мрежом, и приступне, као комуникација унутар целина.

#### 2.1.2.4. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

За детаљну разраду планских решења потребно је да носилац израде планског документа у току раног јавног увида достави захтеве за издавање услова надлежним органима, посебним организацијама, имаоцима јавних овлашћења и другим институцијама, који у складу са Законом и посебним прописима утврђују услове за планирање и уређење простора, који ће омогућити потребне податке за даљу израду Плана.

#### 2.1.2.5. Јавно и друго зеленило

У постојећем стању не постоји јавно и друго зеленило, само неизграђено грађевинско земљиште, које се делом користи као пољопривредно земљиште.

#### 2.1.2.6. Преглед евидентираних и заштићених објеката, споменика културе и природе и амбијенталних целина

У обухвату Плана нема објеката са значајним споменичким вредностима, утврђених нити евидентираних културних добара, објеката од градитељског, културног или историјског значаја, за које би биле прописане мере заштите.

#### 2.1.2.7. Основна ограничења

Положај Плана представља и ограничење, јер ће изградња објеката у оквиру планираних намена бити подређена условима пре свега: Управе за инфраструктуру Министарства одбране; "Инфраструктуре железнице Србије", Београд; ЈП "Путеви Србије"; Министарства финансија - Управа царина Београд.

### 3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА РАЗВОЈНА ПЛАНСКА РЕШЕЊА

#### 3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Планом се на обухваћеном простору одређују и разграничавају јавне површине, одређује намена и начин коришћења земљишта.

Планским мерама, у оквиру намена и коришћења простора, одређене су активности, чији је циљ:

- формирање урбанистичке целине у којој ће бити обезбеђени просторни услови за даљи развој услужног центра;
- интензивирање и активирање расположивих потенцијала;
- заштита животне средине правилном организацијом планиране намене уз примену техничких мера заштите;
- обезбеђивање просторно-функционалних и техничко-технолошких услова за функционисање свих инфраструктурних система;
- уважавање позитивних токова претходних планских активности.

План дефинише доминантну намену простора за пратеће садржаје аутопута који подразумевају садржаје за потреба корисника у саобраћају, кроз услужни центар. Услужни центар треба обезбедити функционално задовољење основних захтева безбедности саобраћаја, као и комфора корисника аутопута и корисника пратећег садржаја, уз уважавање затеченог стања.

Циљ израде Плана је проналажење најбољег и најприхватљивијег решења уз подстицање нове изградње и стварања предуслова за брзу реализацију. Планска решења треба да имају флексибилност уз максимално поштовање природних и створених предности и ограничења.

#### 3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Решења у погледу концепције и коришћења земљишта базирају се на плану размештаја пратећих садржаја у коридору аутопута Е-80, датом кроз Измене и допуне Просторног плана подручја инфраструктурног коридора Ниш-граница Бугарске ("Сл.гласник РС", бр. 96/17), на основу којих ће се, у складу са дефинисаном претежном наменом простора, моћи на рационалан начин плански уредити предметни комплекси у обухвату Плана.

##### 3.2.1. Оријентационо планирано грађевинско подручје

Прелиминарни обухват Плана је дефинисан као грађевинско подручје, планирано за изградњу услужног центра, који ће служити за дуже задржавање корисника пута.

У обухвату планираног грађевинског подручја планирају се следеће намене:

1. Јавне саобраћајнице:

- државни пут ДП IА-А4,
- државни пут ДП IА-259,
- сабирне и приступне саобраћајнице;

2. Коридор железничке пруге;

3. Испостава за царине и смештај робе

4. Комерцијалне делатности (у функцији пратећих садржаја за потребе корисника аутопута).

### 3.2.2. Површине јавне намене

Површина јавне намене у обухвату Плана су јавне саобраћајнице са јавном комуналном инфраструктуром, коридор железничке пруге и испостава за царињење и смештај робе.

#### *Јавне саобраћајнице и коридор железничке пруге*

Уређење јавних саобраћајница биће одређено условима надлежних институција, нарочито ЈП "Путеви Србије". Постојећа међународна магистрална железничка пруга Е-70 Ниш-Димитровград-граница Бугарске обухвата земљиште над којим право коришћења има "Инфраструктуре железнице Србије" А.Д. и које се уређује према условима овог предузећа.

#### *Капацитети јавне комуналне инфраструктуре*

Потребно је да носилац израде планског документа у току раног јавног увида достави захтеве за издавање услова надлежним органима, посебним организацијама, имаоцима јавних овлашћења и другим институцијама, који у складу са Законом и посебним прописима утврђују услове за планирање и уређење простора, који ће омогућити потребне податке за даљу израду Плана.

#### *Испостава за царињење и смештај робе*

У оквиру ове намене, а према Урбанистичком пројекту царинске испоставе за царињење и смештај робе Димитровград, из 2010. године планиране су две целине. Већи део комплекса ка истоку, ближе граничном прелазу, предвиђен је за царинске поступке над робом која се увози или извози у и из царинског подручја Републике Србије. Други, западни део комплекса ка Димитровграду, предвиђен је за изградњу објеката за смештај одузете царинске робе, архиву и паркинг путничких возила одузетих у царинском поступку.

### 3.2.3. Остале намене

Планом се дефинишу претежне намене површина и основни урбанистичких параметри. За остале намене као претежна намена површина планиране су комерцијалне делатности (у функцији пратећих садржаја за потребе корисника аутопута).



### 3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Предлог основних урбанистичких параметара дат је за претежне планиране намене површина, на основу Измена и допуна Просторног плана подручја инфраструктурног коридора Ниш-граница Бугарске ("Сл.гласник РС", бр. 96/17).

#### 3.3.1. Комерцијалне делатности (у функцији пратећих садржаја за потребе корисника аутопута)

*За изградњу пратећих садржаја у коридору ауто-пута препоручује се поштовање еколошких принципа и критеријума са малим степеном утицаја на животну средину и коришћење обновљивих извора енергије и напредних техника градње које користе сунце и ветар, коришћење локалног грађевинског материјала, уклапање у пејзаж и др.*

**Основна намена:** пословно-комерцијалне делатности, трговина, угоститељство, туризам, саобраћајне услуге;

**Компатибилна намена:** робно-дистрибутивни центри, сервисне услуге, складиштење, магацински простор, административне услуге, занатство, инфраструктурни објекти (саобраћајна, техничка и комунална инфраструктуру), зелене и слободне површине, објекти здравствене заштите. На нивоу грађевинске парцеле удео компатибилних намена је од 0-100%. Правила грађења основне намене примењују се и за компатибилну намену;

**Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса:** до 60%;

**Највећа дозвољена висина/спратност објекта:** до П+2;

#### **Паркирање и гаражирање:**

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места:

- према нормативу за сваку делатност, просечно 1 паркинг место на 70m<sup>2</sup> корисног простора.

#### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:**

На истој грађевинској парцели/комплексу дозвољава се изградња већег броја објеката, у складу са функционалном организацијом и технолошким условима у комплексу;

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти. Помоћни објекат може се градити под условом да не нарушава постојећу функцију, не угрожава животну средину и не нарушава јавни интерес (нарочито у погледу прегледности визура и безбедности саобраћаја). Помоћни објекти улазе у састав прописаних параметара на парцели.

Распоред објеката у комплексу мора да задовољи услов обезбеђивања интерног противпожарног пута, ширине 3,50m, односно 6,0m за двосмерни саобраћај.

#### **Постављање оgrade:**

Грађевинске парцеле/комплекси могу се оградити оградом висине до 2,0m, у складу са технолошким процесом и условима безбедности.

**Минимални степен комуналне опремљености:** комплекс мора имати прикључке на мреже комуналне инфраструктуре.

#### **Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката:**

У фази пројектовања потребно је урадити геолошка истраживања, која ће дефинисати дубину и начин фундаирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре. У току извођења радова и при коришћењу објеката, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама, као и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде и др).

#### **Напомена:**

У оквиру комплекса могуће је формирање већег броја грађевинских парцела или једне грађевинске парцеле у функцији јединственог комплекса. Такође, могућа је фазна реализација планиране изградње у комплексу по независним функционалним целинама.



### 3.3.2. Испостава за царињење и смештај робе

У оквиру ове намене простор ће се уређивати у свему према Урбанистичком пројекту царинске испоставе за царињење и смештај робе Димитровград, из 2010. године.

**Основна намена:** јавне површине и објекти за царињење и смештај робе;

**Компатибилна намена:** уређено заштитно зеленило, површине за интерни колски и пешачки саобраћај, мреже и објекти комуналне инфраструктуре.

### 3.3.3. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре

За детаљну разраду планских решења потребно је да носилац израде планског документа у току раног јавног увида достави захтеве за издавање услова надлежним органима, посебним организацијама, имаоцима јавних овлашћења и другим институцијама, који у складу са Законом и посебним прописима утврђују услове за планирање и уређење простора, 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 **56,36ha**.

Табела 1: Процењена бруто развијена грађевинска површина

Претежна намена површина	Површине предвиђене за изградњу (ha)	Максимални индекс изграђености парцеле	Бруто развијена грађевинска површина (ha)
• <u>Јавне саобраћајнице</u>	16,65	1,0	16,65
• <u>Коридор железничке пруге</u>	2,52	1,0	2,52
• <u>Испостава за царињење и смештај робе</u>	3,61	1,0	3,61
• <u>Комерцијалне делатности</u>	22,39	1,5	33,58
Укупно:			<b>56,36</b>

БРГП је збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта, укључујући површине лођа, балкона и тераса, одређених према спољним мерама ободних зидова у које се урачунавају облоге, парапети и оgrade. Надземне етаже су све етаже изнад нивелете постојећег терена, укључујући и етаже повученог спрата и поткровља. Надземне гараже, котларнице, подстанице грејања, станарске оставе, трафостанице рачунају се у површину корисних етажа и не редукују се.

#### 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 и локалних интереса. Предложена планска решења биће у функцији спровођења смерница и циљева развоја утврђених плановима вишег реда и релевантне планске документације.

Ефекти планираних решења треба да подстакну развој планираних намена у оквиру услужног центра и унапређивање затеченог стања, у складу са повољним географско-саобраћајним положајем.

За овај простор битан је континуитет у планирању саобраћајне и остале инфраструктуре у складу са постојећим и планираним наменама површина, као и јасно дефинисање претежне намене простора, како би се омогућила реализација инвестиција и пројеката, што ће непосредно утицати на привредни развој општине Димитровград.