



**ОПШТИНА ДИМИТРОВГРАД**

---



**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ  
РЕГУЛАЦИЈЕ ДИМИТРОВГРАДА  
- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

---

Ниш, 2020. године



ОПШТИНА ДИМИТРОВГРАД

## ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДИМИТРОВГРАДА

- ЕЛАБОРАТ ЗА 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 ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДИМИТРОВГРАДА  
– ЕЛАБОРАТ ЗА 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  
водопривредна инфраструктура:**

Милан Милосављевић, дипл.инж.маш.

Весна Стојановић, дипл.инж.грађ.

Марија Јанковић, дипл.инж.ел.

**Заштита животне средине:** Невена Петровић, дипл.инж.зашт.жив.сред.

**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 Просторног плана општине Димитровград до 2025. године ("Службени лист Града Ниша", бр. 62/12).....	3
1.3.2. Извод из Измена и допуна Просторног плана подручја инфраструктурног коридора Ниш-граница Бугарске ("Сл.гласник РС", бр. 96/17).....	4
1.4. РЕЛЕВАНТНИ ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ .....	5
1.4.1. Извод из Плана генералне регулације Димитровграда ("Сл.лист Града Ниша", бр. 92/14 и "Сл.лист општине Димитровград", бр. 10/19).....	5
<b>2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА</b>	
2.1. Грађевинско земљиште са наменом површина .....	6
2.2. Објекти и површине јавне намене .....	6
2.2.1. Коридори и регулација саобраћајница .....	7
2.2.2. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре .....	7
2.2.3. Јавно и друго зеленило .....	7
2.3. Преглед евидентираних и заштићених објеката, споменика културе и природе и амбијенталних целина.....	7
2.4. Основна ограничења .....	7
<b>3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА РАЗВОЈНА ПЛАНСКА РЕШЕЊА</b>	
3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА .....	8
3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА .....	8
3.2.1. Земљиште ван грађевинског подручја .....	8
3.2.2. Оријентационо предвиђено грађевинско земљиште.....	8
3.2.3. Површине јавне намене .....	9
3.2.4. Површине остале намене.....	10
3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТРА.....	10
3.3.1. Грађевинско земљиште.....	10
3.3.2. Земљиште ван грађевинског подручја .....	15
3.3.3. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре .....	15
3.4. ПРОЦЕНАТ ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ.....	16
<b>4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....</b>	<b>16</b>

## Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

1.1. Извод из Просторног плана општине Димитровград до 2025. године ("Службени лист Града Ниша", бр. 62/12) .....	1: 25 000
1.2. Извод из Измена и допуна Просторног плана подручја инфраструктурног коридора Ниш-граница Бугарске ("Сл.гласник РС", бр. 96/17).....	1: 25 000
1.3.Извод из Плана генералне регулације Димитровграда ("Сл.лист Града Ниша", бр. 92/14 и "Сл.лист општине Димитровград", бр. 10/19) .....	1: 10 000
2.Граница плана са планираном претежном наменом површина .....	1: 5 000

## ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДИМИТРОВГРАДА

### - ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

#### ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Измене и допуне Плана генералне регулације Димитровграда, у даљем тексту: "Измене и допуне Плана", раде се на основу Одлуке о изради Измена и допуна Плана генералне регулације Димитровграда, донете на седници Скупштине Општине Димитровград одржаној 17.06.2016. године ("Сл.лист Града Ниша", бр. 67/16), у даљем тексту: Одлука о изради Измена и допуна Плана.

Измене и допуне Плана раде се на основу иницијативе Општинске управе општине Димитровград и Комисије за планове бр. 1/2016 од 08.03.2016. и Мишљења Комисије за планове бр. 2/2016 од 08.06.2016. године.

Измене и допуне Плана се израђују за цело подручје Плана који се преиспитује. Прелиминарни обухват Измена и допуна Плана је 1045ha.

**Циљ израде Измена и допуна Плана је преиспитивање важећег планског решења и његово усклађивање са могућностима реализације у складу са новим захтевима и потребама општине Димитровград, као и због усаглашавања са новом законском регулативом.**

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 Измена и допуна Плана, могућим решењима за развој обухвата, као и очекиваним ефектима планирања у погледу унапређења начина коришћења простора.

Нацртом Измене и допуна Плана ће бити прецизно дефинисан обухват Измена и допуна Плана са поделом на карактеристичне урбанистичке целине, детаљна намена земљишта са правилима уређења и грађења по урбанистичким целинама, површине за јавне намене, планиране трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, у складу са одредбама Закона и Правилника.

Саставни део Одлуке о изради Измена и допуна Плана је Одлука надлежног органа о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна Плана генералне регулације Димитровграда ("Сл.лист Града Ниша", бр. 67/16).

Обрађивач је од Општине Димитровград, као наручиоца израде Измена и допуна Плана, добио Пројектни задатак за Измену и допуну Плана генералне регулације Димитровграда, бр.350-15/2020-16 од 09.06.2020.године, у даљем тексту: Пројектни задатак.

## **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 Измена и допуна Плана генералне регулације Димитровграда ("Сл.лист Града Ниша", бр. 67/16),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр.32/19), у даљем тексту: Правилник,
- Правилник о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 105/2020).

##### **1.1.2. Плански основ**

Плански основ садржан је у Просторном плану општине Димитровград до 2025. године ("Службени лист Града Ниша", бр. 62/12) и Изменама и допунама Просторног плана подручја инфраструктурног коридора Ниш-граница Бугарске ("Сл.гласник РС", бр. 96/17).

Планско подручје сагледано је и кроз План генералне регулације Димитровграда ("Сл.лист Града Ниша", бр. 92/14 и "Сл.лист општине Димитровград", бр. 10/19).

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

Изменама и допунама Плана извршава се усаглашавање планских решења са катастром непокретности, с обзиром да је основни План генералне регулације рађен на подлогама катастра земљишта. У складу са тим и на основу Пројектног задатка да граница Измена и допуна Плана буде по гранаицама катастарских парцела, где у основном Плану није учињено, као и да се прошири обухват за потребе изградње соларне електране СЕ "Лукавица", урађена је прелиминарна граница Измена и допуна Плана. Прелиминарна граница Измена и допуна Плана дата је на графичком прилогу 2. *Граница плана са планираном претежном наменом површина, P1:5000.*

Коначна граница Измена и допуна Плана биће дефинисана утврђивањем Нацрта планског документа.

Изменама и допунама Плана се разрађује подручје прелиминарне површине од око 1045ha.

Подручје Измена и допуна Плана обухвата делове Катастарских Општина Гојин дол, Жељуша, Лукавица, Димитровград и Градиње.

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

#### **1.3.1. Извод из Просторног плана општине Димитровград до 2025. године ("Службени лист Града Ниша", бр. 62/12)**

Принципи на којима се заснива просторни развој планског подручја су:

- одрживост, као генерални принцип који мора бити примењен код свих активности на територији Општине;
- територијална кохезија, као резултат уравнотеженог социо-економског развоја свих делова Општине;
- јачање конкурентности, што подразумева даљи развој Општинског центра и истовремено јачање и функционално профилисање слабо развијених, сеоских подручја;
- активна имплементација политике просторног развоја и учешће јавности;
- полицентрични територијални развој, са наглашеном улогом Општинског центра и функционалних подручја као и јачањем веза на релацији село-општински центар;
- функционална специјализација, поштујући компаративне предности у погледу развојних потенцијала просторних целина;
- унапређење приступачности информацијама и знању преко телекомуникационих мрежа развијених да покривају читаве територију Општине;
- унапређење саобраћајне доступности као доминантан фактор искоришћења територијалних потенцијала и уравнотеженог развоја;
- развој културног идентитета и територијалне препознатљивости;
- перманентна едукација грађана и администрације;
- стриктно поштовање заштите јавног интереса, јавних добара и јавног простора;
- унапређење и заштита природног и културног наслеђа као развојног ресурса;
- смањење штетног утицаја на животну средину;
- јавно-приватно партнерство;
- већа транспарентност код одлучивања о просторном развоју;
- прекогранично и регионално функционално повезивање општине Димитровград.

Општи циљ организације и уређења простора јесте коришћење простора према потенцијалима природних и антропогених вредности и дугорочним потребама интегралног економског, технолошког, социјалног и културног развоја и унапређење животне средине општине Димитровград. Општи циљ просторног развоја је разрађен кроз серију међузависних приоритета односно посебних циљева, и то:

- развој саобраћајне, техничке и социјалне инфраструктуре, у првом реду повећањем доступности руралног подручја и зона развоја туризма – побољшањем квалитета путне мреже, опремањем комуналном инфраструктуром центара у мрежи насеља и туристичких локалитета;
- планско усмеравање и контролисано ширење грађевинског земљишта;
- подизање степена урбанизације у деловима који су лоцирани уз магистралне и регионалне путне правце, уз које је потребно да се усмери изградња нових привредних зона – паркова и логистичких центара;
- обезбеђење просторних услова за изградњу, опремање и функционисање аутопута Е-80 и других магистралних инфраструктурних система на територији Општине;
- заштита и коришћење природних и културно-историјских вредности;



- формирање хијерархијско – просторне структуре и функционалне мреже насеља, која ће омогућити уравнотежен просторни развој Општине;
- отклањање негативних последица које су изазване при коришћењу пољопривредног, шумског и водног земљишта супротно њиховим природно-еколошким својствима;
- активирање природних и антропогених туристичких потенцијала, као и организација и промоција туристичких аранжмана обједињавањем туристичке понуде;
- усаглашавање конфликтних интереса у коришћењу простора;
- усаглашавање политике развоја са подручјима у окружењу (пиротски и нишавски управни округ, Република Бугарска, гранични прелази, Стара Планина, долина Јерме и др.); и
- формирање базе за израду пројеката који ће користити приступне фондове Европске уније.

### **1.3.2. 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, денивелисаним 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.

#### ***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.

## 1.4. РЕЛЕВАНТНИ ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТИ

### 1.4.1. Извод из Плана генералне регулације Димитровграда ("Сл.лист Града Ниша", бр. 92/14 и "Сл.лист општине Димитровград", бр. 10/19)

Основни циљ уређења простора у оквиру Плана је подизање нивоа квалитета живота и рада на подручју Плана, и то комуналним опремањем, изградњом објеката јавних служби, реконструкцијом и санацијом грађевинског фонда.

Посебни циљеви су:

- коришћење предности повољног географског положаја подручја Плана на осовини саобраћајног и инфраструктурног међународног коридора;
- континуитет у планирању подручја Плана;
- утврђивање грађевинских подручја насеља, уз ограничење њиховог ширења;
- уважавање позитивних токова претходних планских активности;
- уважавање постојеће изграђености;
- саобраћајна и инфраструктурна опремљеност;
- уједначавање услова живота на подручју Плана;
- очување пољопривредног земљишта;
- заштита вода од загађења;
- заштиту шума;
- стварање повољног просторног окружења за развој предузетништва уз обезбеђење локација малих и средњих предузећа и
- стварање планског оквира за примену концепта управљања и коришћења грађевинског земљишта на тржишним основама, уз флексибилност и отвореност за све инвестиције у простору које не угрожавају квалитет живота.

Концепт уређења насеља заснива се на следећим циљевима и основним програмским елементима:

- обнова стамбеног фонда у изграђеним насељима;
- планско сагледавање бесправно изграђених подручја;
- постизање уједначеног нивоа урбанизације и уређења укупног подручја обухваћеног Планом подизањем нивоа квалитета живота и рада на укупном подручју плана адекватним уређењем грађевинског подручја и реконструкцијом грађевинског фонда;
- изградња обилазних коридора и аутопута Ниш - Бугарска граница;
- умерено и контролисано подизање силуете града са погушћавањем градског ткива;
- дислоцирање теретног саобраћаја из самог урбаног ткива и усмеравање према индустријској зони и периферији града без нарушавања градског језгра и зоне становања;
- стапање и боље повезивање насеља Белеш, Гојин Дол и Жељуша са урбаним ткивом Димитровграда;
- развој, уређење и оживљавање туристичких, зелених и спортско рекреативних површина;
- заштита и очување амбијенталних целина;
- заштита пољопривредног земљишта ограничењем ширења грађевинског реона, посебно на земљишту прве и друге категорије;
- обезбеђење просторних капацитета за лоцирање комплекса малих и средњих предузећа.

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

Обухват Измена и допуна Плана чине грађевинско земљиште у грађевинском подручју, грађевинско земљиште изван грађевинског подручја и земљиште ван грађевинског подручја (пољопривредно, шумско и водно земљиште).

Грађевинско земљиште чини изграђено и неизграђено земљиште, предвиђено за развој насеља, тј. за заштиту, уређење или изградњу објеката у планском периоду.

### 2.1. Грађевинско земљиште са наменом површина

Намене површина у обухвату Измена и допуна Плана које нису јавне намене су становање, мешовите намене, привредне делатности и верски објекти.

### 2.2. Објекти и површине јавне намене

#### Државна управа и локална самоуправа

Рад ових управа остварен је кроз службе Општинске управе у Димитровграду и Полицијске управе.

#### Образовање и дечија заштита

Објекти у функцији образовања су: основна школа "Христо Ботев" у насељу Димитровград, Гимназија "Св. Кирил и Методије" у чијем склопу постоје и одељења четворогодишње Угоститељско туристичке школе из Ниша и Економске школе из Пирота. У просторијама гимназије од 2004. године почела је са радом Виша пословна школе из Блага.

Објекте у функцији дечије заштите чини: установа "8. септембар" у насељу Димитровград са три организационе целине: "Пчелица" и "Лептирић" у Димитровграду и "Колибри" у Жељуши у оквиру простора основне школе.

#### Здравствена заштита

Примарну здравствену заштиту обавља Дом здравља Димитровград, а постоји и огранак Апотеке Пирот у Димитровграду.

#### Социјална заштита

Постоји објекат Дома за старе и пензионере у Димитровграду у коме су смештени корисници са територија општина Димитровград, Пирот, Бабушница, Бела Паланка, као и Прихватни центар за мигранте.

#### Површине за културу

Делатност културе обавља се преко Народне библиотека "Детко Петров" и Центра за културу Димитровград.

#### Површине за спорт и рекреацију

Спорт и рекреација остварује се кроз рад спортског центра "Парк", који се налази и најужем делу урбане матрице насеља Димитровград.

#### 2.2.1. Коридори и регулација саобраћајница

У захвату Измена и допуна Плана је аутопут Е-80 (државни пут IА реда број 4), државни пут IIА реда број 259, државни пут IIА реда број 221, државни пут IIБ реда број 429 и међународна магистрална железничка пруга Е-70 Ниш-Димитровград-граница Бугарске.

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

У захвату Измена и допуна Плана постоје објекти енергетске, телекомуникационе и водопривредне инфраструктуре, као и комунални објекти. Комуналне делатности се одвијају на посебним, наменски уређеним комплексима и наменски изграђеним објектима.

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 Измена и допуна Плана.

#### 2.2.3. Јавно и друго зеленило

У постојећем стању зеленило се јавља као парковско зеленило и заштитно зеленило.

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

У оквиру Измена и допуна Плана нема заштићених природних добара, нити планираних за заштиту, али постоје непокретна културна добра (кућа у улици Моше Пијаде бр. 14), непокретности под предходном заштитом и археолошка налазишта и објекти са споменичким својствима.

### 2.4. Основна ограничења

Услед положаја Измена и допуна Плана у односу на саобраћајни и инфраструктурни међународни коридор, изградња објеката у оквиру планираних намена бити подређена условима надлежних органа, организација, имаоца јавних овлашћења и других институција.

### 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.

Планска решења биће усмерена ка остварењу следећих циљева:

- **уважавање позитивних токова претходних планских активности;**
- стварање просторних услова за развој Општине Димитровград;
- интензивирање и активирање расположивих потенцијала;
- омогућавање остварења компактности и континуалности изграђеног ткива;
- обезбеђивање просторно-функционалних и техничко-технолошких услова за функционисање свих инфраструктурних система;
- стварање просторних услова за инвестициона улагања привредних субјеката;
- омогућавање даљег развоја у условима очувања и унапређења животне средине.

#### 3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Подручје Измена и допуна Плана садржи грађевинско земљиште у грађевинском подручју, грађевинско земљиште изван грађевинског подручја (трансфер станица и азил за псе-остала комунална намена) и земљиште ван грађевинског подручја (пољопривредно, шумско и водно земљиште;).

**За планирање претежне намене површина испоштоване су сугестије из Пројектног задатка Општине Димитровград, које је у елаборату за рани јавни увид као фазе у изради Измена и допуна Плана, где се дају само основна концептуална планска решења, било могуће уградити.**

##### 3.2.1. Земљиште ван грађевинског подручја

Изменама и допунама Плана обухваћено је пољопривредно, шумско и водно земљиште. Дуж подручја Измена и допуна Плана главни водоток је река Нишава са левим притокама Гојиндолском, Жељушком и Лукавачком реком.

##### 3.2.2. Оријентационо планирано грађевинско земљиште

У обухвату Измена и допуна Плана предвиђају се следеће претежне намене:

###### ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

1. Површине за објекте државне управе и локалне самоуправе
2. Површине за образовање и дечију заштиту
3. Површине за здравствену заштиту
4. Површине за социјалну заштиту
5. Површине за културу
6. Површине за спорт и рекреацију
7. Зелене површине

#### 8. Инфраструктурни коридори, површине и објекти за саобраћајну инфраструктуру

- коридор ауто пута Е-80
- аутобуска станица
- железничка станица
- железничка пруга

#### 9. Површине и објекти за техничку и комуналну инфраструктуру

- површине за гробље
- соларна електрана
- трансфер станица
- површине и објекти за остале комуналне делатности
- површине и објекти у функцији водопривредне делатности (ППОВ, извориште, резервоар)

### ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

#### 1. Површине за становање

- Породично становање (ниске и средње густине становања)
- Вишепородично становање

#### 2. Површине за мешовите намене

#### 3. Површине за привредне делатности

- Површине за индустријску производњу
- Површине за комерцијалне делатности
- Површине за туризам и угоститељство

#### 4. Површине за верске објекте

### 3.2.3. Површине јавне намене

*Државна управа и локална самоуправа, образовање и дечија заштита, здравствена заштита, социјална заштита, површине за културу – мрежа ових служби биће комплетирана у складу са потребама становништва, Општине Димитровград и у складу са могућностима на подручју Измена и допуна Плана.*

*Површине за спорт и рекреацију - простори намењени спорту и рекреацији планирају се у мери у којој ће пружити повољне услове за бављење становништва спортом и рекреацијом.*

*Зелене површине - уређење зелених површина биће условљено предложеном наменом простора, саобраћајним решењем, положајем подземних инсталација, противпожарним захтевима и сл.*

*Инфраструктурни коридори, површине и објекти за саобраћајну инфраструктуру - преиспитаће се све саобраћајнице из основног плана. Белине између намена на карти 2. Граница плана са планираном претежном наменом површина не представљају саобраћајнице. Све саобраћајнице и терминали биће дефинисани у складу са катастром непокретности, постојећим стањем у простору и новонасталим потребама становника, корисника предметног простора и Општине Димитровград. Одвијање саобраћаја унутар планског подручја планира се сабирним и приступним саобраћајницама које треба да обезбеде приступ до сваке грађевинске парцеле.*

*Површине и објекти за техничку и комуналну инфраструктуру* - планирањем комуналне инфраструктуре тежиће се покривености подручја Измена и допуна Плана, као и већој ефикасности у коришћењу и функционисању, а планирају се и садржаји од општинског значаја.

### 3.2.4. Површине остале намене

За остале намене као претежна намена површина планиране су:

- површине за становање – породично становање (ниске и средње густине становања), вишепородично становање;
- површине за мешовите намене;
- површине за привредне делатности – индустријска производња, комерцијалне делатности, туризам и угоститељство;
- површине за верске објекте.

Зона становања је одређена постојећим стамбеним блоковима и утврђеним правцима ширења. Основни циљ је пораст стандарда становања.

Размештај индустријске производње и комерцијалних делатности потребно је лоцирати у постојећим привредним зонама до попуњења капацитета, а тек потом треба активирати и нове локације.

Повољан положај Димитровграда у оквиру важних саобраћајних праваца и коридора ствара услове за добру даљу надоградњу туристичких функција и потенцијала.

На планском подручју задржаће се постојећи верски објекат на свом комплексу.

### 3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Предлог основних урбанистичких параметара дат је за претежне планиране намене површина, у складу са Планом генералне регулације, уз примену Правилника о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 105/2020).

#### 3.3.1. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

#### ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

##### 1. Површине за објекте државне управе и локалне самоуправе

**Основна намена:** објекти и комплекси за потребе државних органа и локалне самоуправе;

**Компатибилна намена:** зелене површине, култура, информисање, образовање, комерцијалне услуге, административне услуге;

**Забрана изградње:** становање, производне делатности ;

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

**Највећа дозвољена висина објекта:** до 18m;

**Паркирање и гаражирање:** 30 паркинг места на 1000m<sup>2</sup> корисне површине простора.

## **2. Површине за образовање и дечију заштиту**

**Основна намена:** претшколска установа, основна школа, средња школа, високошколске установе, научно-истраживачки центри, установе за смештај ученика и студената;

**Компатибилна намена:** култура, здравство, спорт и рекреација, социјалне установе, услужне делатности, становање у функцији делатности објекта (домар);

**Забрана изградње:** становање, производне делатности;

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

**Највећа дозвољена висина објекта:** 18m, односно 25m за домове ученика/студената;

**Паркирање и гаражирање:** 30 паркинг места на 1000m<sup>2</sup> корисне површине простора.

## **3. Површине за здравствену заштиту**

**Основна намена:** дом здравља, амбуланта, здравствена станица; болница, завод, институт, клиника, клинички центар, ординација лекара, апотека, лабораторија, други здравствени објекти;

**Компатибилна намена:** рекреација, трговина, административне услуге, комерцијалне услуге, угоститељство, занатске услуге, култура, становање у функцији основне делатности;

**Забрана изградње:** становање, производне делатности;

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

**Највећа дозвољена висина објекта:** 20m;

**Паркирање и гаражирање:** 30 паркинг места на 1000m<sup>2</sup> корисне површине простора.

## **4. Површине за социјалну заштиту**

**Основна намена:** центар за социјални рад; установа за васпитање деце и омладине, установе за смештај деце и омладине ометене у развоју, центар за породични смештај и усвојење, дом за смештај корисника, други објекти у функцији социјалне заштите;

**Компатибилна намена:** административне услуге, услужне делатности, зелене површине, спорт и физичка култура, здравство, становање у функцији делатности објекта (домар);

**Забрана изградње:** становање, производне делатности;

**Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса:** до 50%;

**Највећа дозвољена висина објекта:** 15m;

**Паркирање и гаражирање:** 15 паркинг места на 1000m<sup>2</sup> корисне површине простора.

## **5. Површине за културу**

**Основна намена:** културни центри, музеји, библиотеке, позоришта, остали објекти у функцији културних делатности;

**Компатибилна намена:** образовање, зелене површине, комерцијалне услуге, угоститељство, трговина, занатске услуге;

**Забрана изградње:** становање, производне делатности;

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

**Највећа дозвољена висина објекта:** 20m;

**Паркирање и гаражирање:** једно паркинг место на 70m<sup>2</sup> корисне површине простора и једно паркинг место на 5 седишта планиране намене.



## **6. Површине за спорт и рекреацију**

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

**Компатибилна намена:** образовање, зелене површине, комерцијалне услуге, угоститељство, трговина, занатске услуге;

**Забрана изградње:** становање, производне делатности;

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

**Највећа дозвољена висина објекта:** до 25m;

**Паркирање и гаражирање:** број паркинг места - 1 паркинг место на 10 гледалаца и 1 паркинг место за аутобусе на 100 гледалаца.

## **7. Зелене површине**

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

**Компатибилна намена:** спорт и физичка култура, специјализоване школе или клубови, култура, трговина, угоститељство;

**Забрана изградње:** становање, производне делатности;

**Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса:** до 1%;

**Највећа дозвољена висина објекта:** 5m;

**Паркирање и гаражирање:** 15 паркинг места на 1000m<sup>2</sup> површине комплекса.

## **8. Инфраструктурни коридори, површине и објекти за саобраћајну инфраструктуру**

- коридор ауто пута Е-80
- аутобуска станица
- железничка станица
- железничка пруга

**Основна намена:**

- коридори, површине и објекти у функцији друмског саобраћаја: јавни пут (са заштитним појасом), аутобуске станице, саобраћајни терминали, отворени паркинг простори, гараже, станице за снабдевање горивом);

- коридори, површине и објекти у функцији железничког саобраћаја: јавна железничка инфраструктура, објектат висинског превоза, железничке станице и стајалишта, депои и др.

## **9. Површине и објекти за техничку и комуналну инфраструктуру**

- површине за гробље
- соларна електрана
- трансфер станица
- површине и објекти за остале комуналне делатности
- површине и објекти у функцији водопривредне делатности (ППОВ, извориште, резервоар)

**Основна намена:**

- линијски инфраструктурни објекат;
- површине у функцији водопривредне делатности: постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), резервоари и црпне станице, постројење за прераду воде (ППВ), бунари за водоснабдевање;
- површине у функцији енергетске делатности: трафостанице, МХЕ, ГМРС, МРС, СПКГ, топлане;
- површине у функцији електронских комуникационих делатности: базне станице, антенски стубови, пошта;
- површине и објекти у функцији производње енергије;
- површине и објекти за коришћење обновљивих извора енергије;
- површине у функцији управљања отпадом: регионална депонија комуналног отпада, трансфер станица, рециклажно двориште;
- површине за гробља;
- остале површине за комуналне делатности: пијаце (зелена, сточна...), ветеринарска станица, прихватилиште за напуштене животиње (псе и мачке).

**ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ****1. Површине за становање**

- Породично становање – ниска густина становања

**Основна намена:** становање, социјално становање;

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

**Забрана изградње:** производни објекти;

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

**Највећа дозвољена висина објекта:** 10m;

**Паркирање и гаражирање:** за сваки стан једно паркинг место и једно паркинг место на 70m<sup>2</sup> корисне површине пословног простора.

- Породично становање – средња густина становања

**Основна намена:** становање, социјално становање;

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

**Забрана изградње:** производни објекти;

**Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса:** до 50%;

**Највећа дозвољена висина објекта:** 14m;

**Паркирање и гаражирање:** за сваки стан једно паркинг место и једно паркинг место на 70m<sup>2</sup> корисне површине пословног простора.

- Вишепородично становање

**Основна намена:** становање, социјално становање;

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

**Забрана изградње:** производни објекти;

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

**Највећа дозвољена висина објекта:** 20m;

**Паркирање и гаражирање:** за сваки стан једно паркинг место и једно паркинг место на 70m<sup>2</sup> корисне површине пословног простора.

## **2. Површине за мешовите намене**

**Основна намена:** пословање, становање, комерцијалне делатности, услужне делатности, институције управе;

**Компатибилна намена:** објекти за образовање, здравствену и социјалну заштиту, културу, спорт и рекреацију, као и зелене површине; верски објекти; саобраћајна и техничка инфраструктура, која је у функцији снабдевања и опремања подручја;

**Забрана изградње:** производни објекти;

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

**Највећа дозвољена висина објекта:** 20m;

**Паркирање и гаражирање:** за сваки стан једно паркинг место и једно паркинг место на 70m<sup>2</sup> корисне површине пословног простора;

**Напомена:** сви објекти морају испуњавати функционалне и еколошке критеријуме – да не генеришу велико саобраћајно оптерећење и не изазивају угрожавање животне средине.

## **3. Површине за привредне делатности**

- Површине за индустријску производњу

**Основна намена:** индустрија и производња;

**Компатибилна намена:** објекти пословно-комерцијалне намене; објекти производног занатства, складишта, сервис, стоваришта, робно-дистрибутивни центри; станице за снабдевање горивом; саобраћајна, техничка и комунална инфраструктура.

**Забрана изградње:** становање, јавне функције;

**Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса:** 40 - 60%;

**Највећа дозвољена висина објекта:** зависно од функција и технолошких потреба;

**Паркирање и гаражирање:** према нормативу за сваку делатност, просечно 1 паркинг место на 70m<sup>2</sup> корисног простора.

- Површине за комерцијалне делатности

**Основна намена:** пословно-комерцијалне делатности (трговина на велико и мало, финансијско посредовање, осигурање осигурање и остале услужне делатности); станице за снабдевање горивом; саобраћајна и техничка инфраструктура, која је у функцији снабдевања и опремања подручја;

**Компатибилна намена:** објекти за управу, образовање, здравствену и социјалну заштиту, културу, спорт и рекреацију; зелене површине; објекти туризма и угоститељства; верски објекти;

**Забрана изградње:** производни објекти;

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

**Највећа дозвољена висина објекта:** 15m;

**Паркирање и гаражирање:** према нормативу за сваку делатност, просечно 1 паркинг место на 70m<sup>2</sup> корисног простора.

- Површине за туризам и угоститељство

**Основна намена:** туризам, угоститељство;

**Компатибилна намена:** објекти и садржаји услужно-комерцијалних делатности; објекти за образовање, здравствену и социјалну заштиту, културу, спорт и рекреацију, као и зелене површине; становање у функцији делатности објекта; саобраћајна и техничка инфраструктура, која је у функцији снабдевања и опремања подручја;

**Забрана изградње:** производни објекти;

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

**Највећа дозвољена висина објекта:** 20m;

**Паркирање и гаражирање:** број паркинг места - једно паркинг место на 10 кревета и једно паркинг место на 4 до 12 места за седење; број гаража - према потреби, у комплексу; за хотеле потребе за паркирањем утврдити према категорији.

#### **4. Површине за верске објекте**

**Основна намена:** верски објекат (храмови и друга здања за богослужбене потребе, парохијски домови, манастирски конаци и други пратећи садржаји за потребе верских објеката);

**Компатибилна намена:** комерцијалне делатности, угоститељство и туризам, рекреација, становање у функцији делатности објекта;

**Забрана изградње:** производни објекти, становање;

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

**Највећа дозвољена висина објекта:** 20m;

**Паркирање и гаражирање:** 30 паркинг места на 500m<sup>2</sup> површине простора за верски објекат.

#### **3.3.2. Земљиште ван грађевинског подручја**

**Основна намена:** пољопривредно, шумско и водно земљиште;

**Компатибилна намена:** објекти у функцији намене земљишта у складу са важећим законима (у области пољопривреде, шума и вода).

#### **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 Измена и допуна Плана

### 3.4. ПРОЦЕНАТ ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Планирана бруто развијена грађевинска површина за максималну искоришћеност простора према планираним урбанистичким параметрима биће увећана у односу на постојећу бруто развијену грађевинску површину.

У фази израде Нацрта плана прецизно ће се одредити биланси планираних површина, урбанистички параметри као и планирани капацитети изградње.

## 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. Предложена планска решења биће у функцији спровођења захтева и потреба општине Димитровград, а у складу са смерницама и циљевима развоја утврђених плановима вишег реда и релевантне планске документације.

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

## Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

1.1. Извод из Просторног плана општине Димитровград до 2025. године ("Службени лист Града Ниша", бр. 62/12).....	1: 25 000
1.2. Извод из Измена и допуна Просторног плана подручја инфраструктурног коридора Ниш-граница Бугарске ("Сл.гласник РС", бр. 96/17).....	1: 25 000
1.3.Извод из Плана генералне регулације Димитровграда ("Сл.лист Града Ниша", бр. 92/14 и "Сл.лист општине Димитровград", бр. 10/19).....	1: 10 000
2.Граница плана са планираном претежном наменом површина.....	1: 5 000