



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА НИША



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОСЛОВНО
ТРГОВИНСКОГ КОМПЛЕКСА У МЕДОШЕВЦУ НА
ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЦРВЕНИ КРСТ**

-РАНИ ЈАВНИ УВИД-

Ниш, 2019. године



ГРАД НИШ
СКУПШТИНА ГРАДА НИША

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОСЛОВНО
ТРГОВИНСКОГ КОМПЛЕКСА У МЕДОШЕВЦУ НА
ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЦРВЕНИ КРСТ
- РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША

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

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.

Ниш, 2019. година

НА ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОСЛОВНО ТРГОВИНСКОГ КОМПЛЕКСА
У МЕДОШЕВЦУ НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЦРВЕНИ КРСТ - РАНИ ЈАВНИ
УВИД, УЧЕСТВОВАЛИ СУ:

НАРУЧИЛАЦ: ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ
ОБРАЂИВАЧ: ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

СТРУЧНИ ТИМ:

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: Мирјана Ивановић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200124910
Полазне основе, урбанизам: Мирјана Ивановић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200124910
Саобраћај: Слободан Мицић, дипл.инж.грађ. 202114309

Јавно и друго зеленило: Милијана Петковић Костић, дипл.инж.пејз.арх 201098907

**Енергетска, телекомуникациона и
водопривредна инфраструктура:** Ивица Димитријевић, дипл.инж.грађ. лиц. бр. 203127911
Милан Милосављевић, дипл.инж.грађ. лиц. бр. 203120410
Весна Стојановић, дипл.инж.грађ. лиценца бр. 203086305

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

Геодезија: Зорица Голубовић, инж.геод.
Драгомир Ивановић, геометар
Александар Стојадиновић, геометар
Сања Николић, геометар

Техничка подршка: Зоран Павловић, ел.тех.
Марко Томовић, мат. гимн.
Синиша Станковић, фиг.

Стручна контрола: Милена Петровић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200161818

Д и р е к т о р,

мр Мирољуб Станковић, дипл.инж.арх.

Садржај

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ.....	1	
А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО		
1. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА		
1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	2	
1.1.1. Правни основ	2	
1.1.2. Плански основ	2	
1.2. ПРЕЛИМИНАРАН ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....	2	
1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА...3		
1.3.1. Извод из Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025	3	
1.3.2. Извод из Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст - четврта фаза - југ.....	4	
2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА		
2.1. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	6	
2.1.1. Обухват грађевинског подручја	6	
2.1.2. Опис постојећег стања	6	
2.1.2.1. Грађевинско подручје са наменом површина.....	6	
2.1.2.2. Објекти и површине јавне намене	6	
2.1.2.3. Коридори и регулација саобраћаја	6	
2.1.2.4. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре	6	
2.1.2.5. Јавно и друго зеленило	7	
2.1.2.6. Преглед евидентираних и заштићених објеката, споменика културе и природе и амбијенталних целина.....	7	
2.1.2.7. Основна ограничења	7	
3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА РАЗВОЈНА ПЛАНСКА РЕШЕЊА		
3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	8	
3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА	8	
3.2.1. Оријентационо предвиђено грађевинско подручје	8	
3.2.2. Површине јавне намене	8	
3.2.3. Остале намене.....	8	
3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТРА.....	9	
3.3.1. Пословно трговински комплекс.....	9	
3.3.2. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре	9	
3.4. ПРОЦЕНАТ ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ.....	10	
4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....		11

Списак табела:

<i>Табела 1. Процењена бруто развијена грађевинска површина.....</i>	<i>10</i>
--	-----------

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

<i>1.Извод из ГУП-а Ниша 2010-2025 - Б-05: План намене простора ("Сл.лист Града Ниша", бр. 43/11, 92/16 и 26/18).....</i>	<i>1: 10 000</i>
<i>2.Извод из Плана генералне регулације подручја ГО Црвени Крст - четврта фаза - југ ("Сл.лист Града Ниша", бр. 66/18).....</i>	<i>1: 2 500</i>
<i>3.Граница плана са планираном претежном наменом површина.....</i>	<i>1: 2 500</i>

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОСЛОВНО ТРГОВИНСКОГ КОМПЛЕКСА У МЕДОШЕВЦУ НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЦРВЕНИ КРСТ - РАНИ ЈАВНИ УВИД -

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

План детаљне регулације пословно трговинског комплекса у Медошевцу на подручју Градске општине Црвени Крст, у даљем тексту: "План", ради се на основу Иницијативе главног урбанисте Града Ниша бр. 4-42/2018-02 од 01.11.2018.године и Одлуке о изради Плана детаљне регулације пословно трговинског комплекса у Медошевцу на подручју Градске општине Црвени Крст (донета 26.12.2018. године на седници Скупштине Града Ниша, "Сл.лист Града Ниша", бр. 127/18), у даљем тексту: Одлука о изради Плана.

План се израђује за део подручја у обухвату Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст – четврта фаза – југ ("Сл.лист Града Ниша", бр. 26/18) и Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 ("Сл. лист Града Ниша", бр.43/11, 136/16 и 26/18). Прелиминарни обухват Плана је 26,76ха.

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 пословно трговинског комплекса у Медошевцу.

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 материјала 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.

У складу са одредбама Члана 10. Одлуке не приступа се изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације пословно трговинског комплекса у Медошевцу на подручју Градске општине Црвени Крст на животну средину.

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 и 83/18), у даљем тексту: Закон,
- Статута Града Ниша ("Сл.лист Града Ниша", бр. 88/08 и 143/16),
- Одлуке о изради Плана детаљне регулације пословно трговинског комплекса у Медошевцу на подручју Градске општине Црвени Крст ("Сл.лист Града Ниша", бр. 127/18),
- Одлуке о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације пословно трговинског комплекса у Медошевцу на подручју Градске општине Црвени Крст ("Сл.лист Града Ниша", бр. 127/18),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр.64/15), у даљем тексту: Правилник.

1.1.2. Плански основ

Плански основ представља:

- Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025 ("Сл. лист Града Ниша", бр.43/11, 136/16 и 26/18), у даљем тексту: ГУП Ниша,
- План генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст – четврта фаза – југ ("Сл.лист Града Ниша", бр. 26/18).

1.2. ПРЕЛИМИНАРАН ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

План детаљне регулације пословно трговинског комплекса у Медошевцу на подручју Градске општине Црвени Крст се ради за површину од око 26,76ха, а која ће се тачно утврдити израдом Нацрта плана. Целокупни обухват плана налази се у оквиру Катастарске општине Поповац.

Прелиминарне границе Плана су: са југа - планирана саобраћајница, паралелна са Поповачком улицом; са севера и истока - граничи се са посебном наменом; са запада - граница ППР-а обилазне путе на подручју Града Ниша.

Прелиминарна граница Плана дата је на графичком прилогу 3. *Граница плана са планираном претежном наменом површина, Р1:2500.*

План се ради на ажурним катастарским и ортофото подлогама.

У обухват Плана улазе следеће катастарске парцеле:

- целе катастарске парцеле: 1705/1, 1729, 1705/3, 1728, 458/3, 1726/1, 1727, 1725/1, 1738, 1743, 1739/1, 1739/2, 1740, 1741/1, 1741/2, 458/4, 1742, 1744, 1745, 1746/2, 1746/1, 1747/1, 1747/2, 1747/3, 1748, 1749/1, 1749/2, 1749/3, 1750, 1783/2, 1782, 1781, 1783/1, 1784, 1780, 1778, 1779, 1777, 1776, 1775, 1774, 1773, 1771, 1772, 1770, 1769/1, 1769/2, 1767, 1766, 1768, 1765, 1763, 1762, 1755, 1760, 1761, 1751, 2535/1, 2531/2, 2531/1, 2533, 2534, 2528/1, 2527/1, 2526/1, 2525/1, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544/1, 2544/2, 2560/3, 2560/4, 2560/5, 2560/2, 2560/1, 2523/1, 2522, 2521, 2520, 2519, 2518, 2516/1, 2517/2, 2517/1, 2514/1, 2504/2, 2502/1, 2497/1, 2496/1, 2496/2, 2495/1, 2495/2.
- делови катастарских парцела: 2537, 2557, 2556, 2554/1, 2554/2, 2553, 2552, 2551, 2550, 2549, 2548, 2547, 2546, 2545/2, 2524, 2523/2.

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

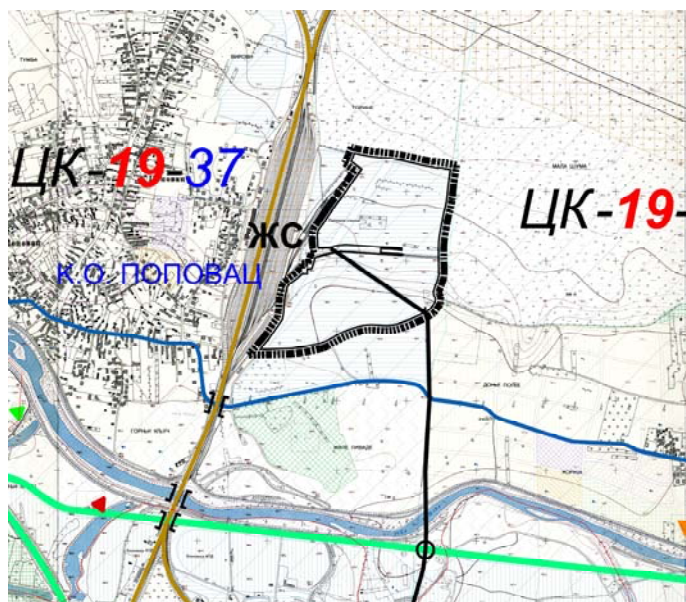
1.3.1. Извод из Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025

ГУП-ом Ниша утврђени су концепција развоја, уређења простора и грађења насеља, као и критеријуми, смернице и урбанистички нормативи и решења за изградњу, реконструкцију, уређење и заштиту подручја Града Ниша за временски хоризонт до 2025. године. Решења ГУП-а Ниша обавезујућа су за израду Плана.

Будући да се налази на раскрсници осовина индустријског развоја I и II реда, Ниш спада у категорију великих индустријских центара са потенцијалима развоја високих и средње сложених индустријских технологија. Општи циљ привредног и економског развоја, дефинисан ГУП-ом Ниша, је стварање повољног пословног амбијента за инвестирање, развој предузетништва, повећање запослености и јачање конкурентности нишке привреде, уз јачање иницијатива територијалног маркетинга ради побољшања имиџа града, као привредног центра и стварање услова за отварање финансијских могућности, логистике, привлачење инвестиција, индустријску релокацију и стварање нових предузећа у високопрофитабилним областима. У том смислу неопходно је обезбедити просторне, саобраћајне и инфраструктурне услове за постепено оживљавање појединих привредних грана и боље коришћење територијалног капитала у складу са принципима одрживог развоја и заштите животне средине.

С обзиром да се намена производних комплекса из претежно производне трансформише у складишну, услужну и сервисну, у складу са потребама домаћег и иностраног тржишта, концепција развоја пословања подразумева опредељење за нову, савременију производно-програмску структуру. Дисперзијом производних капацитета из ужег градског подручја у оближње регионалне и субрегионалне центре омогућиће се равномернији развој и размештај делатности и створити боља материјална основа за свеукупан развој ширег градског подручја.

Циљеви и концепција развоја за пословне и радне зоне су обезбеђење просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни привредни развој. Посебно је значајно формирање нових пословно - привредно - трговинских зона, чиме се користи стратешка географска локација града Ниша. Ради омогућавања "гринфилд" инвестиције потребно је комунално и инфраструктурно опремити нове радне зоне.



1.3.2. Извод из Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст - четврта фаза - југ

План генералне регулације омогућава рационално коришћење простора, дугорочну пројекцију развоја и оптималну просторну дефиницију локација за будуће инвестиције, чинећи основ за даљу урбанистичку разраду и директно спровођење.

Планом су утврђене претежне намене површина по целинама и зонама, површине јавне намене; трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску и комуналну инфраструктуру; као и зоне за које се обавезно доноси план детаљне регулације.

Предвиђена концепција уређења и организације планског простора заснива се на функционисању постојећих намена, рационалној изградњи планираних капацитета са аспекта урбаног развоја, дозвољавајући укрупњавање површина за поједине намене обједињавањем делова простора, дефинисањем ранга саобраћајница и повезивањем у просторно-функционалне целине.

Саобраћајна решења заснивана су на поштовању планског основа за израду Плана, постојећу изграђеност објеката, као и планска решења, у циљу стварања услова за формирање грађевинских парцела, изградњу и опслуживање грађевинског подручја у складу са концепцијом уређења простора. Одвијање саобраћаја унутар планског подручја планира се сабирним и приступним саобраћајницама које треба да обезбеде приступ до сваке грађевинске парцеле.

Дефинисање претежних намена површина подразумева задржавање постојећих намена, уз одређивање за неизграђени простор, према валоризацији и подобности грађевинског подручја за коришћење и изградњу, али и поштовања норматива и потреба општине.

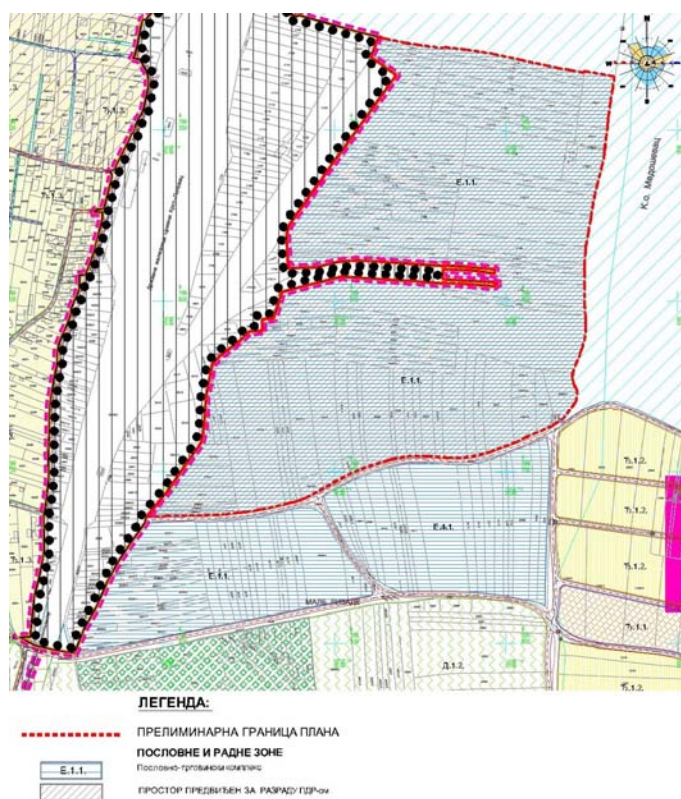
За пословне и радне зоне планирана је попуна и заокруживање постојећих капацитета уз анимирање и опремање нових простора за трговинске комплексе, пословно-комерцијалне садржаје, пословне активности мањег или већег обима делатности из области трговине, дистрибутивни центри, сајамски простори, изложбени и продајни салони са пратећим сервисним услугама и сл., уз задовољавање услова заштите животне средине, са циљем достизања већих инвестиција.

На планском подручју налази се јавна железничка инфраструктура: магистрална електрифицирана једноколосечна железничка пруга Трупале – Ниш Ранжирна - Међурово, железничка станица Ниш Ранжирна, магистрална електрифицирана једноколосечна железничка пруга Црвени Крст – Ниш Ранжирна. Израђен је План генералне регулације обилазне пруге на подручју града Ниша, ("Службени лист града Ниша", бр. 55/16). У складу са наведеним Планом полазна тачка планиране обилазне пруге је лоцирана на излазном грлу железничке станице Ниш Ранжирна пруге Ниш Ранжирна - Црвени Крст, при чему је предвиђено да се обилазна пруга уклапа у постојећу пругу Ниш - Димитровград - граница Бугарске у реону Просека.

Општи услови железнице које треба имати у виду при изради Плана, а према Закону о железници и Закону о безбедности и интероперабилности железнице, као и другим прописима који важе на железници, су следећи:

- Железничко подручје је земљишни простор на коме се налазе железничка пруга, објекти, постројења и уређаји који непосредно служе за вршење железничког саобраћаја, простор испод мостова и вијадуката, као и простор изнад трасе тунела.
- Железничка инфраструктура обухвата: доњи и горњи строј пруге, објекте на прузи, станичне колосеке, телекомуникациона, сигнално-сигурносна, електровучна, електроенергетска и остала постројења и уређаје на прузи, опрему пруге, зграде железничких станица са припадајућим земљиштем и остале објекте на железничким службеним местима који су у функцији организовања и регулисања железничког саобраћаја са земљиштем које служи тим зградама, пружни појас и ваздушни простор изнад пруге у висини од 12m, односно 14m код далековода напона преко 220kV, рачунајући од горње ивице шине. Железничка инфраструктура обухвата и

- изграђени путни прелаз код укрштања железничке инфраструктуре и пута изведен у истом нивоу са обе стране колосека у ширини од 3m рачунајући од осе колосека, укључујући и простор између колосека када се на путном прелазу налази више колосека.
- Пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 8m, у насељеном месту 6m, рачунајући од осе крајњих колосека, земљиште испод пруге и ваздушни простор у висини од 14m. Пружни појас обухвата и земљишни простор службених места (станица, стајалишта, распутница, путних прелаза и слично) који обухвата све техничко- технолошке објекте, инсталације и приступно-пожарни пут до најближег јавног пута.
 - Инфраструктурни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 25m, рачунајући од осе крајњих колосека који функционално служи за употребу, одржавање и технолошки развој капацитета инфраструктуре.
 - Заштитни пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 100m, рачунајући од осе крајњих колосека.
 - Комплекс железничке станице чине колосеци, перони, сигнално-сигурносни уређаји, телекомуникациони уређаји и постројења, зграде, магацини, рампе, радионице, депои као и станични трг са приступном друмском саобраћајницом од јавне друмске (уличне) мреже до комплекса станице. Станични трг поред приступне саобраћајнице до железничке станице би требало да садржи одговарајући паркинг простор за кориснике железничких услуга, зелене површине, као и пратеће услужне објекте.



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

2.1. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

План се израђује за део подручја у обухвату Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст – четврта фаза – југ ("Сл.лист Града Ниша, бр. 26/18) и Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 ("Сл. лист Града Ниша", бр.43/11, 136/16 и 26/18), које се налази у западном делу подручја Градске општине Црвени Крст, уз магистралну електрифицирану једноколосечну железничку пругу Трупале – Ниш Ранжирна – Међурово и железничку станицу Ниш Ранжирна.

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

Планско подручје налази се у северозападном делу насеља Медошевац. Прелиминарне границе Плана су: са југа - планирана саобраћајница, паралелна са Поповачком улицом; са севера и истока - граничи се са посебном наменом; са запада - граница ППР-а обилазне пруге на подручју Града Ниша. Постојеће грађевинско подручје је неизграђено грађевинско земљиште, које се делом користи као пољопривредно земљиште.

2.1.2.2. Објекти и површине јавне намене

У постојећем стању не постоје површине јавне намене, а није изграђена ни саобраћајна инфраструктура.

2.1.2.3. Коридори и регулација саобраћајница

У планском захвату не постоје изграђене друмске саобраћајнице са савременим - чврстим коловозним застором. Како је добар део простора некада коришћен као пољопривредно земљиште на овом простору постоје атарски путеви који су у врло лошем стању, а које у даљем планском решавању могу послужити као нове трасе саобраћајница.

У планском захвату мањим делом егзистира и индустријски колосек који се пружа од Ранжирне станице Поповац са запада ка исток у комплекс војног дела аеродрома, а у власништву је Министарства одбране. Овај колосек је у врло лошем стању и за његову употребу потребна је реконструкција горњег строја пруге.

2.1.2.4. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

На планском подручју не постоје објекти комуналне, енергетске и телекомуникационе 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

Највеће ограничење за развој планског подручја представља неизграђена саобраћајна и комунална инфраструктура. Сам положај обухвата Плана уз железничку пругу Трупале – Ниш Ранжирна – Међурово, железничку станицу Ниш Ранжирна и површину посебне намене представља ограничење, јер ће изградња објеката на планираној намени бити подређена условима Управе за инфраструктуру Министарства одбране и условима "Инфраструктуре железнице Србије" 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 стварање пословно трговинског комплекса;
- дефинисање проблематике уређења и изградње простора;
- заштита животне средине правилном организацијом планиране намене уз примену техничких мера заштите;
- побољшање постојећих и обезбеђење неопходних саобраћајних веза са остатком насеља;
- обезбеђивање просторно-функционалних и техничко-технолошких услова за функционисање свих инфраструктурних система;
- уважавање позитивних токова претходних планских активности.

Циљ израде Плана је проналажење најбољег и најприхватљивијег решења уз подстицање изградње, тј. стварање предуслова за брзу реализацију. Планско подручје планира се за потенцијалне инвеститоре, тако да планска решења треба да имају и флексибилност уз максимално поштовање природних и створених предности и ограничења.

3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Решења у погледу концепције, претежне намене простора и коришћења земљишта базирају се на решењима из ГУП Ниша и Плана генералне регулације, на основу којих ће, у складу са дефинисаном претежном наменом простора, моћи на рационалнији начин плански уредити предметни комплекс у обухвату Плана.

3.2.1. Оријентационо планирано грађевинско подручје

Прелиминарни обухват Плана је дефинисан као грађевинско подручје. У обухвату планираног грађевинског подручја планирају се следеће намене:

1. Саобраћајнице и терминали
 - Саобраћајнице;
2. Пословне и радне зоне
 - Пословно трговински комплекс.

3.2.2. Површине јавне намене

Површина јавне намене у обухвату Плана је планирана јавна саобраћајница са планираном јавном комуналном инфраструктуром.

Површине за саобраћај

Како је планским решењем планиран пословно трговински комплекс као намена површина у највећем делу захвата, мрежа саобраћајница се планира са попречним профилем и елементима одговарајућим за ову врсту намене (за тешка теретна возила). Простор обухваћен границом Плана и планиране саобраћајнице унутар њега, остварују везу у јужном делу са Општинским путем Л-7 (Медошевац - Поповац) преко саобраћајница планираних ППР-ом, који представља једини приступ захвата Плана мрежи градских саобраћајница.

Планом се поред постојећег индустријског колосека могу планирати и нови индустријски колесеци, а све у складу са издатим условима надлежних субјеката за њихово прикључење на мрежу државне железнице.

На укрштају са железничком пругом (индустријски колосеци) утврђују се зоне потребне прегледности. У утврђеним зонама потребне прегледности забрањена је свака градња или подизање постројења, уређаја и засада или било каква активност којом се омета прегледност.

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.

3.2.3. Остале намене

Планом се дефинишу претежне намене површина и основни урбанистичких параметри. Претежна намена површина је пословно трговински комплекс.

У складу са положајем обухвата Плана и планираног развоја саобраћајне инфраструктуре, у оквиру планиране претежне намене површина – пословно трговински комплекс, постоји могућност изградње интермодалног терминала (у којем би се вршио претовар контејнера из железничких вагона на друмска возила и обрнуто).

3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Предлог основних урбанистичких параметара дат је за претежне планиране намене површина, а базира се на правилима уређења и грађења Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 и Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст – четврта фаза – југ ("Сл.лист Града Ниша", бр. 26/18).

3.3.1. Пословне и радне зоне

1/ Пословно трговински комплекс

Основна намена: пословање, сајамски објекти и трговина;

Допунска намена: трговина, простор за изложбено-сајамске манифестације, угоститељство, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, сервисне услуге, магацински простор, рекреација, инфраструктурни објекти; здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе-као површине остале намене;

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:

- пословање - 1ПМ на 70m² корисног простора;
- трговина на мало - 1ПМ на 100m² корисног простора;
- складиштење - 1ПМ на 200m² корисног простора.

Зелене и слободне површине: за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине парцеле/комплекса.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели: на истој грађевинској парцели, осим пословних објеката, могу се градити помоћни објекти (портирнице, гараже, надстрешнице); максимална спратност помоћних објеката износи П, а максимална висина 3,0m; дозвољава се постављање портирнице испред грађевинске линије; помоћни објекти улазе у састав прописаних параметара на парцели; распоред објеката у комплексу мора да задовољи услов обезбеђивања интерног противпожарног пута.

3.3.2. 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 **55,05ha**.

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>Саобраћајнице и терминали</u> ▪ саобраћајнице	1,04	1,0	1,04
<u>Пословне и радне зоне</u> ▪ пословно трговински комплекс	25,72	2,1	54,01
Укупно:			55,05

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 ограде. 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 утврђен начин коришћења, уређења и заштита простора, као и јачање функционалних веза са окружење. 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 пословних зона, услед њихове усмерености ка максималној искоришћености капацитета планског подручја, тежњи ка остваривању континуитета развоја и афирмације сагледаног простора, уз поштовање окружења, а у складу са својим положајем у насељу.

За овај простор битно је и предузимање мера за унапређење инфраструктурне и комуналне опремљености, чиме ће Планом бити створени предуслови за развој пословања и отварање нових предузећа. Планираним сагледавањем и изградњом саобраћајне инфраструктуре повећаће се просторна доступност разматраног подручја.