



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА НИША



**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА У ОБУХВАТУ ЗАШТИТНОГ ПОЈАСА
ИНФРАСТРУКТУРНОГ КОРИДОРА МАГИСТРАЛНОГ
ГАСОВОДА НИШ - ДИМИТРОВГРАД**

-РАНИ ЈАВНИ УВИД-

Ниш, 2017. године



**ГРАД НИШ
СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА У ОБУХВАТУ ЗАШТИТНОГ ПОЈАСА
ИНФРАСТРУКТУРНОГ КОРИДОРА МАГИСТРАЛНОГ
ГАСОВОДА НИШ - ДИМИТРОВГРАД
- РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

**НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА
ГРАД НИША**

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

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Руководилац израде Плана,

Директор,

Милан Милосављевић, дипл.инж.маш.
лиценца број 203 1204 10

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

Ниш, 2017. године

НА ИЗРАДИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА У ОБУХВАТУ ЗАШТИТНОГ ПОЈАСА ИНФРАСТРУКТУРНОГ КОРИДОРА МАГИСТРАЛНОГ ГАСОВОДА НИШ - ДИМИТРОВГРАД, УЧЕСТВОВАЛИ СУ:

НАРУЧИЛАЦ:	ГРАД НИШ
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	ГРАДСКА УПРАВА - СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ГРАДА НИША
ОБРАЂИВАЧ:	ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ
СТРУЧНИ ТИМ	
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Милан Милосављевић, дипл.инж.маш. лиценца бр. 203 120410
Полазне основе, урбанизам:	Мариана Митић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 201 145514
Саобраћај:	Слободан Мицић, дипл.инж.грађ. лиценца бр. 202111008 Милан Стефановић, дипл.инж.грађ.
Енергетска, телекомуникациона и водопривредна инфраструктура:	Ивица Димитријевић, дипл.инж.грађ. лиценца бр. 203 127911 Весна Стојановић, дипл.инж.грађ. лиценца бр. 203 086305 Марко Марсенић, дипл.инж.грађ.
Геодезија:	Зорица Голубовић, инж.геод. Драгомир Ивановић, геометар Ивана Вучковић, геометар Александар Стојадиновић, геометар Сања Николић, геометар
Техничка подршка:	Вања Богдановић, ел.тех. Зоран Павловић, ел.тех. Синиша Станковић, маш.тех. Марко Томовић, мат. гимн.
СТРУЧНА КОНТРОЛА:	Лидија Стефановић Николић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200 13 90 13

Д и р е к т о р,

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

С а д р ж а ј

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ.....	1
А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	
1. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	
1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	2
1.1.1. Правни основ	2
1.1.2. Плански основ	2
1.2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА.....	2
1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА.....	4
1.3.1. Извод из Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора магистралног гасовода Ниш-Димитровград са елементима детаљне регулације	4
1.3.2. Извод из Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025	8
2. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	
2.1. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	10
2.1.1. Грађевинско подручје са наменом површина.....	10
2.1.2. Објекти и површине јавне намене	11
2.1.3. Коридори и регулација саобраћајница	11
2.1.4 Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре	11
2.1.5 Јавно и друго зеленило	11
3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА РАЗВОЈНА ПЛАНСКА РЕШЕЊА	
3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	12
3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА	14
3.2.1. Оријентационо предвиђено грађевинско подручје	14
3.2.2. Површине јавне намене	14
3.2.3. Површине за саобраћај	16
3.2.3. Остале намене.....	16
3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТРА.....	16
3.3.1. Комуналне делатности - Гробље	16
3.3.2. Спорт и физичка култура.....	17
3.3.3. Саобраћајнице и терминали	17
3.3.4. Железничка станица.....	17
3.3.5. Зелене и слободне површине	17
3.3.6. Становање	18
3.3.7. Пословне и радне зоне	18
3.3.8. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре	19
3.4. ПРОЦЕНАТ ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ	19
4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	

Списак табела:

<i>Табела 1. Прелиминарни обухват Плана по катастарским општинама.....</i>	<i>4</i>
<i>Табела 2. Процењена бруто развијена грађевинска површина.....</i>	<i>19</i>

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

1.1. Извод из ППППН инфраструктурног коридора магистралног гасовода

Ниш-Димитровград са елементима детаљне регулације 1: 25 000

1.2. Извод из Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 1: 10 000

1.3. Граница плана са претежном планираном наменом површина..... 1: 10 000



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА У ОБУХВАТУ ЗАШТИТНОГ ПОЈАСА ИНФРАСТРУКТУРНОГ КОРИДОРА МАГИСТРАЛНОГ ГАСОВОДА НИШ - ДИМИТРОВГРАД

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

План генералне регулације подручја у обухвату заштитног појаса инфраструктурног коридора магистралног гасовода Ниш - Димитровград, у даљем тексту: План, ради се на основу Одлуке о изради Плана генералне регулације подручја у обухвату заштитног појаса инфраструктурног коридора магистралног гасовода Ниш - Димитровград ("Сл. лист Града Ниша", бр.18/17).

Разлог израде Плана је разрада подручја у обухвату Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 ("Сл. лист Града Ниша", бр.43/11) за која су Просторним планом подручја посебне намене инфраструктурног коридора магистралног гасовода Ниш-Димитровград са елементима детаљне регулације ("Сл.гласник РС", бр. 102/16), у даљем тексту: Просторни план, дефинисане смернице у циљу спровођења Просторног плана у другим просторним и урбанистичким плановима. Просторним планом дефинисана је обавеза да надлежни органи јединица локалне самоуправе чији су делови територије у обухвату овог просторног плана донесу одлуку и покрену поступак усаглашавања донетих планских докумената са овим просторним планом у склопу редовне процедуре измене и допуне тих планова, али у року који не може бити дужи од четири године од дана доношења овог планског документа.

Циљ израде Плана је усаглашавање планских решења у складу са решењима у Просторном плану и новонасталим потребама, као и дефинисање актуелне проблематике уређења и изградње простора у обухвату Плана. Циљ је да се у планском документу прикажу идентичне намене и планска решења из Просторног плана за обухват површина јавне намене у функцији гасовода у појасевима заштите гасовода, као и да се даље разраде основне смернице и правила Просторног плана дефинисана за заштитни појас инфраструктурног коридора магистралног гасовода Ниш - Димитровград.

План представља основ за издавање локацијских услова и локацијске дозволе.

Рани јавни увид, као прва фаза у изради планског документа, ради се на основу члана 45а. Закона и садржи *Текстуални део* и *Графички део*, са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима за развој просторне целине, могућим решењима за урбану обнову, као и ефектима планирања.

Предмет равног јавног увида јесу основна концептуална планска развојна решења, која се не односе на услове, могућности и ограничења грађења на појединачним катастарским или грађевинским парцелама.

За потребе израде ове фазе планског документа, прикупљени су подаци о постојећој урбанистичкој документацији, стању и капацитетима инфраструктурних мрежа и објеката, као и други подаци неопходни за израду Плана.

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 и 145/14), у даљем тексту: Закон,
- Статута Града Ниша ("Сл.лист Града Ниша", бр.88/08 и 143/16),
- Одлуке о изради Плана генералне регулације подручја у обухвату заштитног појаса инфраструктурног коридора магистралног гасовода Ниш - Димитровград ("Сл. лист Града Ниша", бр.18/17), у даљем тексту: Одлука о изради и
- 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 садржан је у:

- Генералном урбанистичком плану Ниша 2010-2025 ("Сл. лист Града Ниша", бр.43/11), у даљем тексту: ГУП Ниша и
- Просторном плану подручја посебне намене инфраструктурног коридора магистралног гасовода Ниш-Димитровград са елементима детаљне регулације ("Сл.гласник РС", бр. 102/16).

Решења урбанистичких планова којима су разрађивана поједина подручја у обухвату Плана, биће преиспитана овим Планом. Прелиминарно, то се односи на планове:

- План генералне регулације подручја ГО Црвени Крст-трећа фаза ("Сл.лист Града Ниша", бр.17/16),
- План генералне регулације подручја ГО Црвени Крст-друга фаза ("Сл.лист Града Ниша", бр. 96/13),
- План генералне регулације подручја ГО Пантелеј-друга фаза ("Сл.лист Града Ниша", бр. 44/15),
- План генералне регулације подручја ГО Пантелеј- трећа фаза Исток ("Сл.лист Града Ниша", бр. Ниша 44/15) и
- План генералне регулације подручја ГО Нишка Бања-трећа фаза ("Сл.лист Града Ниша", бр.17/16).

У обухвату важећег ППР обилазне пруге на подручју града Ниша ("Сл.лист Града Ниша", бр.55/16) траса гасовода и припадајући појасеви заште усаглашени су са одредбама Просторног плана, што омогућава спровођење планских решења дефинисаних Просторним планом на овом подручју без измена и допуна важећег ППР обилазне пруге на подручју града Ниша.

1.2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планом се разрађује подручје прелиминарне површине око **487,68ха**. Обухват Плана је прелиминарно дефинисан као коридор ширине 400m, при чему прелиминарна граница Плана прати границу обухвата Просторног Плана, унутар које се налази магистрални гасовод са својим заштитним појасевима.

Подручје Плана припада територији Градских општина Црвени Крст, Пантелеј и Нишка Бања, обухватајући делове КО Трупале, КО Чамурлија, КО Горњи Комрен, КО Хум, КО

Каменица, КО Доњи Матејевац, КО Доња Врежина, КО Горњи Матејевац, КО Горња Врежина, КО Малча, КО Просек и КО Јелашница.

ПРЕЛИМИНАРНЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА ДЕФИНИСАНЕ СУ ПО ЕНКЛАВАМА:

Енклава 1 - обухвата део подручја Плана генералне регулације подручја ГО Црвени Крст -трећа фаза ("Сл.лист Града Ниша", бр.17/16) од Главног разделног чвор (ГРЧ) "Ниш", даље североисточно преко државног пута ПА реда бр. 158 КО Чамурлија, до границе Плана генералне регулације подручја ГО Црвени Крст-трећа фаза. Прелиминарна површина обухвата енклаве износи око 65ха.

Енклава 2 - обухвата део подручја Плана генералне регулације подручја ГО Црвени Крст-друга фаза ("Сл.лист Града Ниша", бр. 96/13), од западне границе Плана генералне регулације подручја ГО Црвени Крст-друга фаза, преко Рујничког потока, правцем према истоку преко Хумског потока до источне границе Плана генералне регулације подручја ГО Црвени Крст-друга фаза. Прелиминарна површина обухвата енклаве износи око 70ха.

Енклава 3 - обухвата део подручја Плана генералне регулације подручја ГО Пантелеј-друга фаза ("Сл.лист Града Ниша", бр. 44/15) уз северну границу Плана генералне регулације подручја ГО Пантелеј-друга фаза. Прелиминарна површина енклаве износи око 13ха.

Енклава 4 - обухвата део подручја Плана генералне регулације подручја ГО Пантелеј-друга фаза ("Сл.лист Града Ниша", бр. 44/15) уз северну и североисточну границу Плана генералне регулације подручја ГО Пантелеј-друга фаза. Прелиминарна површина обухвата енклаве износи око 16ха.

Енклава 5 - обухвата део подручја Плана генералне регулације подручја ГО Пантелеј-друга фаза ("Сл.лист Града Ниша", бр. 44/15) од северне границе Плана генералне регулације подручја ГО Пантелеј-друга фаза, југоисточно преко Кнезселе (Суводолске) реке, у правцу југа преко државног пута ІА реда бр.4, а затим у правцу истока, паралелно са државним путем ІА реда бр.4 и јужно од њега до источне границе Плана генералне регулације подручја ГО Пантелеј-друга фаза. Прелиминарна површина обухвата енклаве износи око 193ха.

Енклава 6 - обухвата део подручја Плана генералне регулације подручја ГО Пантелеј- трећа фаза Исток ("Сл.лист Града Ниша", бр. Ниша 44/15), јужно од државног пута ІА реда бр.4 и у највећем делу паралелни са њим до источне границе Плана генералне регулације подручја ГО Пантелеј-трећа фаза Исток. Прелиминарна површина обухвата енклаве износи око 67ха.

Енклава 7 - обухвата део подручја Плана генералне регулације подручја ГО Пантелеј -трећа фаза Исток ("Сл.лист Града Ниша", бр. Ниша 44/15), непосредно уз западну границу Плана генералне регулације подручја ГО Пантелеј-трећа фаза Исток. Прелиминарна површина обухвата енклаве износи око 0,7ха.

Енклава 8 - обухвата део подручја Плана генералне регулације подручја ГО Нишка Бања-трећа фаза ("Сл.лист Града Ниша", бр.17/16), јужно од државног пута ІА реда бр.4, до источне границе Плана генералне регулације подручја ГО Нишка Бања-трећа фаза. Прелиминарна површина обухвата енклаве износи око 100ха.

Табела 1. Прелиминарни обухват Плана по катастарским општинама

	Прелиминарна површина (ха)	Учешће (%)
ОБУХВАТ ПЛАНА	487,68	100,00
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	405,68	83,19
КО Трупале	13,44	2,76
КО Чамурлија	49,92	10,24

КО Горњи Комрен	20,20	4,14
КО Хум	56,88	11,66
КО Каменица	6,05	1,24
КО Доњи Матејевац	23,04	4,72
КО Доња Врежина	40,56	8,32
КО Горњи Матејевац	5,29	1,08
КО Горња Врежина	93,42	19,16
КО Малча	83,57	17,14
КО Просек	6,41	1,31
КО Јелашница	88,90	18,23

ПРЕЛИМИНАРНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА/ЕНКЛАВА И ПЛАНИРАНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА, ДАТЕ СУ НА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ Карта бр.П.3.: "Граница плана са претежном планираном наменом површина".

Сагледавањем планске проблематике, Главни урбаниста града Ниша, Комисија за планове града Ниша, Градска управа града Ниша и обрађивач Плана (у међусобној интеракцији) могу у поступку израде Плана, а најкасније до утврђивања нацрта, предложити уградњу новонастале потребе за изменом овог планског документа.

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

Планско подручје сагледано је и просторним плановима вишег реда, чије су одреднице релевантне за израду овог Плана, и то:

- Регионални просторни план за подручје Нишавског, Топличког и Пиротског управног округа ("Сл.гласник РС", бр. 1/13),
- Просторни план подручја инфраструктурног коридора Ниш - граница Бугарске ("Сл.гласник РС", бр. 83/03),
- Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора магистралног гасовода Ниш-Димитровград са елементима детаљне регулације ("Сл.гласник РС", бр. 102/16) и
- Просторни план административног подручја града Ниша 2021 ("Сл.лист Града Ниша", бр.45/11).

Како су Регионални просторни план за подручје Нишавског, Топличког и Пиротског управног округа, Просторни план подручја инфраструктурног коридора Ниш - граница Бугарске, Просторни план административног подручја града Ниша 2021 и Генерални урбанистичком плану Ниша 2010-2025 хијерархијски усаглашени, за потребе израде Плана наводи се само извод из ГУП-а Ниша и извод из Просторног плана.

1.3.1. ИЗВОД ИЗ ППППН

Општи циљ јесте изградња и стављање у функцију магистралног гасовода МГ-10 Ниш-Димитровград који ће помоћи просторној и енергетској интеграцији подручја јужне Србије у систем снабдевања природним гасом Републике Србије.

Просторни развој подручја посебне намене – коридора магистралног гасовода засниваће се на остваривању оперативних циљева:

- Утврђивање планских решења којима се резервише простор за изградњу магистралног гасовода од Ниша до Димитровграда и којима се дефинише посебан режим заштите гасовода и објеката у функцији гасовода;

- Одређивање појасева заштите гасовода и спровођење режима унутар њих са циљем спречавања могућих последица евентуалних хазарда на гасоводном систему;
- Омогућавање планског развоја инфраструктурних система у непосредном контакту са магистралним гасоводом;
- Функционални размештај и планирање нових компатибилних намена;
- Заштита природе, природних ресурса и заштићених природних и непокретних културних добара у коридору магистралног гасовода;
- Усклађивање опште и посебних шумско-привредних основа и програма газдовања шумама и планираног развоја гасовода (очување шумског фонда, антиерозивна заштита, заштита шума од пожара кроз примену одговарајућих мера и сл);
- Обезбеђење услова за развој система гасификације и снабдевање потрошача природним гасом;
- Унапређење и изградња потребне инфраструктуре за развој индустрије.

Подручје Нишавског управног округа снабдева се природним гасом из правца севера, са постојеће примопредајне станице „Појате”. Од Појата до Ниша је изграђен магистрални гасовод МГ-09 („Појате – Ниш”) који се пружа преко територија општине Ражањ, општине Алексинац и на територији града Ниша до ГРЧ „Ниш”. На овом гасоводу су изграђене мернорегулационе станице за снабдевање потрошача природним гасом - ГМРС „Ражањ” (капацитета $3.000 \text{ Nm}^3/\text{h}$), ГМРС „Алексинац” (капацитета $10.000 \text{ Nm}^3/\text{h}$), као и ГМРС „Ниш – 1” капацитета $80.000 \text{ Nm}^3/\text{h}$. На територији града Ниша и општине Дољевац изграђена је и деоница магистралног гасовода МГ-11 од главног разводног чворишта - ГРЧ „Ниш”, до одвајања за правац према Прокупљу и Куршумлији (ГРЧ „Орљане”). Примарна градска гасоводна мрежа изведена је у Алексинцу и Нишу, чиме је омогућено прикључивање индустријских потрошача и започета изградња дистрибутивних гасоводних мрежа за широку потрошњу. Подручје Пиротског управног округа није гасификовано.

Изградњом гасовода високог притиска МГ-10 Ниш-Димитровград извршиће се интерконекција гасоводних транспортних система Републике Србије и Републике Бугарске. Тиме ће се омогућити снабдевање природним гасом из правца Републике Бугарске, односно обезбедиће се други правац снабдевања гасом из увоза.

Планским решењима предвидеће се изградња магистралног гасовода МГ-10 Ниш - Димитровград (граница Бугарске), преко територије градова Ниш и Пирот, и општина Бела Паланка и Димитровград. На магистралном гасоводу МГ-10 планирају се следећи објекти у функцији гасовода: ППС „Трупале”, ГМРС „Ниш 2”; ГРЧ „Књажевац” (од кога се планира траса гасовода МГ-12), блок станица (У даљем тексту: БС) „Нишка Бања”, БС „Црвена Река”, ГМРС „Бела Паланка” (за снабдевање гасом општине Бела Паланка), БС „Кременица”, ГМРС „Пирот” са БС (са које ће се гасом снабдевати потрошачи на подручју града Пирота), ГМРС „Димитровград” (са које ће се гасом снабдевати потрошачи на територији општине Димитровград), ППС „Димитровград”, која се налази у непосредној близини државне границе Републике Србије и Републике Бугарске.

На територији града Ниша, у простору обухвата плана, а пре свега коридора магистралног гасовода, постојећа претежна намена површина је у највећем делу коридора планираног гасовода дефинисана као грађевинско земљиште, а на мањем делу трасе као пољопривредно и шумско земљиште. На територији општине Бела Паланка и општине Димитровград, претежна намена површина у оквиру коридора магистралног гасовода у највећем делу обухвата пољопривредно земљиште, а у мањем делу шумско и грађевинско земљиште. На територији града Пирота, постојећа претежна намена површина у највећем делу је дефинисана као пољопривредно земљиште.

Основна ограничења се, у смислу планирања, пројектовања и изградње посебне намене односе пре свега на заштиту и коришћење природних ресурса, шумског и пољопривредног земљишта, заштите животне средине, природних добара и предела као и непокретних културних добара. Неопходно је поштовати све предвиђене мере заштите од удеса и заштите од пожара. Приликом планирања посебне намене поштоваће се сва ограничења у смислу

заштитних појасева гасовода – експлоатациони појас гасовода, ужа зона заштите и заштитни појас гасовода. У овим појасевима дефинисаће се посебна правила изградње објеката за становање и боравак људи, у складу са одредбама Закона о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника („Службени гласник РС”, број 104/09) и Правилника о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar („Службени гласник РС”, бр. 37/213, 87/215).

Магистрални гасовод МГ-10 представља технички и функционално усаглашен систем објеката и инсталација. Основне техничке елементе гасовода представљају: линијски део система; објекти који представљају саставни део гасовода и пратећа инфраструктура.

Линијски део система магистралног гасовода МГ-10 има следеће карактеристике:

- гасовод представља једноцевни линијски објекат укупне дужине око 109 km, који се у целини поставља подземно;
- гасовод је предвиђен од челичних цеви прелиминарног пречника (DN) 700 пројектоване за максимални радни притисак 55 bar;
- интерконеција са Републиком Бугарском се налази на око 1000 m североисточно од граничног прелаза Градина у општини Димитровград, а почетак трасе је у ППС „Трупале”, западно од насеља Чамурлија на територији града Ниша;
- укупни улазни капацитет гасовода је око 1,8 млрд. m³ природног гаса годишње, са максималним капацитетом преноса од око 350.000 m³/h;
- део преносног капацитета гасовода је планиран за потребе већих потрошача дуж трасе гасовода, као и перспективно повезивање са другим магистралним гасоводима.

Основни објекти који представљају саставни део магистралног гасовода МГ-10 су:

- **Примопредајна станица** (ППС) где се мери проток, као и анализе састава и топлотне моћи природног гаса. Планиране су две ППС, на локацији у близини државне границе ППС „Димитровград” и оквиру постојећег главног разводног чвора „Ниш 2”, ППС „Трупале”.
- **Блок станица** (БС) на укрштањима са значајнијим објектима инфраструктуре и по секцијама гасовода обезбеђује контролисано и аутоматско затварање протока гаса и по потреби пражњење појединих делова/секција цевовода. Предвиђено је шест БС.
- **Чистачка станица** са опремом за увођење чистача (крајцера) и сакупљање кондензата. Планиране су две чистачке станице, у оквиру ППС.
- **Главна мернорегулациона станица** (ГМРС), која обезбеђује повезивање магистралног са секундарном гасоводном мрежом, односно безбедну редукцију притиска гаса са 55 bar на 6-12 bar. Планиране су четири ГМРС и то: „Ниш 2”, „Бела Паланка”, „Пирот” и „Димитровград”.
- **Главни разводни чвор „Књажевац”** представља почетну тачку перспективног магистралног гасовода МГ-12 за источни део Републике Србије. Овај објекат реализоваће се фазно. Овим просторним планом, обезбеђује се потребна грађевинска површина и део инсталације на који ће се прикључити магистрални гасовод МГ-12.
- **Уређаји система катодне заштите** (КЗ) линијског дела гасовода постављају се заједно са БС и врше функцију регулисања и контроле параметара катодне заштите и обезбеђења заштите током целог пројектованог периода експлоатације.

Остали објекти у функцији магистралног гасовода

Остали објекти и системи у функцији магистралног гасовода су:

- 1) **Приступни путеви**, планирани ка локацијама објеката у функцији гасовода као колски приступ на јавну саобраћајну мрежу. Регулационе ширине приступних путева су од 6 до 10 m, а застор је у зависности од потреба тежине транспорта опреме, од средње тешког до тешког саобраћаја;

- 2) **Електроенергетско снабдевање**, планирано до ППС са мерном станицом (МС), ГМРС и БС са станицама КЗ, обезбеђује се изградњом одговарајућих далековода, кабловских водова и припадајућих трафостаница. За снабдевање електричном енергијом ППС, МС, ГМРС и БС са станицама КЗ, предвиђена је изградња спољне електроенергетске мреже, уколико је неопходно и изградњом трафостаница ТС 10-35/0,4 kV за електромоторни погон и технички блок. Потребна снага за ППС је око 43,47 kW, а за ГМРС око 16 kW. За снабдевање електричном енергијом БС и уређаја катодне заштите гасовода предвиђена је изградња спољне електроенергетске мреже, далеководима напона 10-35 kV, изградњом стубних блок трафостаница ТС 10-35/0,4 kV. Потребна снага по локацији је око 1-4 kW. Ради рационалног снабдевања електроенергијом за потребе катодне заштите извршиће се концентрација напајања заједно са напајањем БС и ГМРС.
- 3) **Оптички кабл за даљински надзор и управљање**, који се полаже паралелно са гасоводом у радном појасу, а намењен је за пренос података дуж целе трасе и повезивање свих гасних објеката и припадајућих чворишта са пословним филијалама које ће обављати управљање гасоводом; и
- 4) **Објекти у функцији командних центара** у којима се обавља процес даљинског управљања транспортом гаса, праћење и контрола свих сигурносних параметара рада и стања система. Ови центри се налазе изван граница Просторног плана, а биће повезани међусобно, као и са свим гасним објектима, како би се обезбедио режим рада целог система у потпуно безбедним условима.

Планским решењем утврђује се енергетски коридор магистралног гасовода у укупној ширини од 400 m (у највећем делу трасе), по 200 m са обе стране осе цевовода. Спољна граница енергетског коридора магистралног гасовода представља границу обухвата овог просторног плана. У оквиру овог енергетског коридора утврђују се следећи појасеви/зоне заштите магистралног гасовода:

- **појас непосредне заштите** који обухвата експлоатациони појас цевовода укупне ширине 15 m (по 7,5 m са обе стране осе цевовода) и зону опасности од експлозије минималне ширине 3 m око објеката који представљају саставни део гасовода;
- **појас уже заштите** који се успоставља између појаса непосредне заштите и појаса шире заштите, а обухвата, у највећем делу, појас дуж цевовода укупне ширине 60 m (по 30 m са обе стране осе цевовода) и појас одговарајуће ширине око објеката који представљају саставни део гасовода. Појас уже заштите у највећој мери представља и појас детаљне регулације Просторног плана;
- **појас шире заштите**, успоставља се између спољне границе појаса уже заштите и границе енергетског коридора, то јест границе Просторног плана.

За потребе изградње гасовода може се успоставити радни појас у укупној ширини до 24 m (по 12 m са обе стране осе цевовода).

У границама појаса непосредне заштите може се утврдити јавни интерес за потребе извођења, експлоатације и одржавања планираних објеката и инсталација магистралног гасовода.

Коначна траса гасовода и положај објекта који представљају саставни део магистралног гасовода утврђује се у појасу непосредне заштите, а на основу техничке документације на нивоу пројекта за грађевинску дозволу.

Појаси заштите из првог става успостављају се по завршетку изградње гасовода.

Режими коришћења и уређења простора зона заштите гасовода у енергетском коридору су:

- У појасу непосредне заштите гасовода могу се градити само објекти који су у функцији гасовода. У експлоатационом појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности (постављање трансформаторских станица, пумпних станица, подземних и надземних резервоара, сталних камп места, возила за камповање, контејнера, складиштења силиране хране и тешко-транспортнујућих материјала, као и постављање

ограде са темељом и сл) изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 m без писменог одобрења оператора транспортног система. Забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 m, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m.

- У појасу уже заштите забрањена је изградња објеката и других јавних површина који подразумевају трајни или привремени боравак људи. Постојећа путна и друга инфраструктура се задржава као стечено стање уз могућност усаглашавања/измештања, што се решава кроз пројектну документацију гасовода и уз сарадњу са власником/управљачем предметне инфраструктуре. Изградња нове путне и друге инфраструктуре је могућа, уз обавезујући услов обезбеђења сарадње са управљачем гасовода.
- У појасу шире заштите дозвољена је реконструкција, адаптација и санација постојећих објеката, као и изградња путне и друге инфраструктуре. У овој зони није могуће планом вршити промену класе локације, која се за потребе израде Просторног плана дефинише као постојеће стање. Изградња надземних објеката, инфраструктурних и комуналних система је могућа, уз обавезну процену могуће угрожености. У свему осталом спроводе се урбанистички планови и просторни планови јединица локалне самоуправе.

Појас непосредне и уже заштите одређује се графички (на рефералним картама) и пописом обухваћених катастарских парцела, док се појас шире заштите одређује графички (на рефералним картама) и координатама темена преломних тачака границе појаса шире заштите.

У појасу контролисане изградње (заштитни појас гасовода) утврђене овим просторним планом, примењују се важећи плански документи (просторни планови јединица локалне самоуправе и урбанистички планови) у деловима који нису у супротности са режимом коришћења и уређења тог појаса. У делу обухвата плана ван појаса контролисане градње примењују се важећи плански документи.

У ужем појасу заштите гасовода не могу се градити објекти намењени за становање или боравак људи без обзира на степен сигурности са којим је гасовод изграђен и без обзира на то у коју класу локације је гасовод сврстан.

Надлежни органи јединица локалне самоуправе чији су делови територије у обухвату овог просторног плана, донеће одлуку и покренути поступак усаглашавања донетих планских докумената са овим просторним планом у склопу редовне процедуре измене и допуне тих планова, али у року који не може бити дужи од четири године од дана доношења овог планског документа.

Усаглашавање важећих и израда нових планских докумената подразумева:

1. да се у планском документу наведу (прикажу) идентичне намене и планска решења из овог просторног плана за обухват површина јавне намене у појасевима заштите гасовода;
2. да се даље разраде основне смернице и правила овог просторног плана дефинисана за појас контролисане изградње.

1.3.2. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА НИША 2010-2025

ГУП Ниша обухвата подручје територије пет (5) градских општина у укупној површини од 266,77km², од чега је у оквиру захвата предметног Плана, око 4,8km² (1,80%).

Овим планским документом вишег реда, сагледани су потенцијали града, правци развоја саобраћаја, инфраструктуре, пословних и радних зона и зона становања, утврђивањем концепције развоја, уређења простора и заштите животне средине, дефинисањем правила грађења на планском подручју, као и критеријума, смерница, урбанистичких норматива и решења за изградњу, реконструкцију и заштиту простора за плански хоризонт до 2025. године.

Важан сегмент сагледавања ГУП-а Ниша односи се и на развој приградских насеља, као и на укупни квалитет живота на датом подручју, углавном сконцентрисаном по ободу

обухвата ГУП-а Ниша, којем треба омогућити плански и просторни развој, односно квалитетне основе за све активности изградње објеката, коришћења простора, саобраћајног повезивања и комуналног опремања.

Концепција развоја у области **саобраћаја** условљена је стратешким положајем Града Ниша, као раскрснице интерконтиненталних саобраћајних коридора, активним укључењем у европски транспортни систем путног и железничког саобраћаја, путног и железничког саобраћаја (систем европских путева Е-75 и Е-80), развој и подизање квалитета мреже државних путева 2. реда и општинских путева (регионалне и локалне путне мреже), кроз процес рехабилитације и реконструкције, заснован на реализацији просторних услова за дугорочни развој планског подручја, полазећи од идентификованих потреба.

Основни циљеви и концепција развоја у области **комуналних делатности** су: дефинисање просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни развој комуналних функција 1) обезбеђењем потребног броја трафостаница свих напонских нивоа; 2) предвиђањем простора за развој гасоводне мреже и објеката за широку потрошњу - на планском подручју за која није предвиђена изградња топловодне мреже; 3) рационализацијом потрошње висококвалитетне воде за пиће изградњом јавне водоводне мреже у свим насељима на подручју Плана; 4) реализацијом канализационе мреже са изградњом сепаратног система у насељима у којима се тек развија канализација; 6) комплетирањем мреже пијаца (пијачних пунктова) у приградским подручјима; као и 7) обезбеђењем простора за сахрањивање и формирањем мреже санитарно опремљених гробља, посебно у приградском и сеоском подручју.

Поред досада изграђеног магистралног гасовода МГ-09 "Ниш-Појате", главног разделног чвора (ГРЧ) "Ниш", који имају статус од републичког значаја, за снабдевање Републике Србије из правца истока изградиће се магистрални гасовод МГ-10 Ниш -Димитровград (граница Бугарске) до главног разделног чвора (ГРЧ) "Ниш". На овом магистралном гасоводу изградиће се главни разделни чвор (ГРЧ) "Књажевац", у атару насеља Брзи Брод, из кога би се изградио магистрални гасовод МГ-12 Ниш – Прахово. У траси магистралног гасовода МГ-10 Ниш - Димитровград изградиће се главна мерно-регулациона станица (ГМРС) "Ниш 2", јужно од насеља Доњи Матејевац. Планира се да мерно-регулациона станица "Ниш 2" буде капацитета од најмање 30.000 Nm³/час и да обезбеди двострано напајање Ниша природним гасом, и са мерно-регулационом станицом "Ниш 1" обезбеди сигурност снабдевања града.

Постављање нових инфраструктурних мрежа, у оквиру нових траса, треба да буде координирано и у складу са условима одређеним ГУП-ом Ниша.

Постављање нових инфраструктурних мрежа у оквиру постојећих саобраћајних профила треба да буде координирано са постојећом изграђеном мрежом зависно од конкретних услова.

Реконструкција инфраструктурних мрежа треба да буде координирана, тако да се новим решењима обезбеди бољи и функционалнији распоред мреже.

Садржаје у функцији **спорта и рекреације**, са циљем стварања услова за организациони обухват становништва оба пола и свих старосних група, спортско-рекреационих активности и промовисања и развоја спорта, предвидети кроз реализацију спортско - рекреативних садржаја, уз техничко унапређење постојећих локација (инфраструктура, паркинг, спортска опрема, урбани мобилијар и сл.).

У области формирања и уређења **зелених и слободних површина** концепт развоја подразумева стварање потеса уређених, неизграђених површина за боравак у природи и рекреацију становништва.

Циљеви, правци и потенцијали **привредног развоја** стављају акценат на стварање повољног пословног амбијента за инвестирање, развој предузетништва, повећање запослености и јачање конкурентности нишке привреде, кроз планирање *пословно- трговинских и пословно-производно-трговинских комплекса*, њиховим лоцирањем у оквиру планираних радних зона дуж доминантних саобраћајних праваца са циљем стварања амбијента и услова за реализацију "brownfield" локација (инфраструктурно опремљени неискоришћени капацитети у оквиру

постојећих комплекса великих и средњих предузећа на којима ће се инвестирати у изградњу комплементарних привредних садржаја зависно од потреба тржишта и намене површина), као и нових "greenfield" локација (нове локације у постојећим и новим радним зонама) на којима ће се у планском периоду изградити велики број малих и средњих погона. У том смислу неопходно је обезбедити просторне, саобраћајне и инфраструктурне услове за постепено оживљавање појединих привредних грана и боље коришћења територијалног капитала у складу са принципима одрживог развоја и заштите животне средине.

Основни циљеви и задаци у области **становања** подразумевају одржавање и унапређивање квалитета становања, побољшање постојећег стамбеног фонда, обезбеђење већег броја локација за становање прилагођених потребама становника, за различиту врсту изградње (тржишни услови), повећање стамбене површине по становнику, модернизацију инфраструктуре и комуналне опремљености, уз афирмацију центара приградских насеља, као тежишта планског подручја.

ГУП-ом Ниша постојеће и нове стамбене зоне на планском подручју, биће сагледане и дефинисане у оквиру структуре 1/Становања умерених густина у градском подручју, 2/Становања умерених густина у приградским насељима и 3/Становања ниских густина у приградском подручју (викенд зоне).

ГУП Ниша спроводиће се кроз израду и примену "Планских докумената" - планова генералне регулације, уз дефинисане границе обухвата планова генералне регулације за цело грађевинско подручје, по деловима насеља. Конкретним сагледавањем и разрадом простора плановима генералне регулације даје се могућност да се доминантне градске целине и правци сагледају флексибилније од услова датих планом вишег реда.

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

2.1. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1.1. Грађевинско подручје са наменом површина

Подручје Плана припада просторним целинама ЦК-22 (урбанистичке зоне ЦК-22-39 Трупале и ЦК-22-41 Чамурлија), ЦК-21 (урбанистичка зона ЦК-21-40 Хум), ЦК-20 (урбанистичка зона ЦК-20-34 Горњи Комрен), ПН-16 (урбанистичке зоне ПН-16-28 Доњи Матејевац 1 и ПН-16-26 Горњи Матејевац), ПН-15 (урбанистичка зона ПН-15-29А Каменица), ПН-14 (урбанистичка зона ПН-14-27 Доња Врежина), МЕ-04 (урбанистичка зона МЕ-04-03 Брзи Брод), ПН-17 (урбанистичке зоне ПН-17-25 Горња Врежина и ПН-17-31 Малча), НБ-07 (урбанистичка зона НБ-07-07 Просек Манастир и НБ-07-06 Јелашница), обухватајући део грађевинског подручја сагледаних насељених места.

Постојеће грађевинско подручје обухвата *изграђено и уређено грађевинско земљиште* сагледаних насеља, које се претежно користи за становање, трговинске, сервисно-складишне и пословне комплексе, комуналне делатности, саобраћајне површине и термине, спорт и физичку културу, зелене и слободне површине, и *неизграђено земљиште* у виду потеса неуређеног зеленила, пољопривредног и шумског земљишта, вода и водног земљишта.

Комуналне делатности се одвијају на посебним, наменски уређеним комплексима и објектима или пак, у оквиру комплекса са другом основном наменом. Површине и објекти за комуналне делатности су различитог степена опремљености и уређености.

Изузев насељског гробља у Јелашници, на планском подручју не егзистирају други комунални објекти у виду поште, зелене пијаце (пијачних пунктова), ветеринарске станице и сл.

Становање формира функционалну зону на око 35ха, са оствареном умереном и ниском густином становања и заступљено је у свим сагледаним насељима. Зоне становања дефинисане су постојећим неправилним, стихијски формираним стамбеним блоковима и

утврђеним правцима ширења пригардских насеља. Основни вид становања је викенд становање претежне спратности од П до П+1+Пк, са групацијама спорадичних домаћинстава умерених и ниских густина. Објекти становања су различите грађевинске и економске вредности. Знатан део стамбених објекта има функцији сеоског домаћинства-могу се уочити стамбени и економски делови дворишта. Ову врсту становања прате воћњаци, повртњаци или оранице и чине са стамбеним двориштем организовану целину.

Инфраструктурна опремљеност стамбених зона је неравномерна, од солидне у деловима подручја сконцентрисаног дуж доминантних саобраћајних праваца, до непотпуне и недовољне у осталим деловима планског подручја.

Пословно-трговински и производни комплекси, као доминантна намена, лоцирани су уз доминантне саобраћајнице, у највећем проценту уз ДП IА реда бр. 4 (аутопут Е-80) и постојеће пружне правце. *Снабдевање и трговина* робом широке потрошње остварује се у спорадичним објектима уз главне саобраћајне коридоре (нападнуте су приземне етажне објекта дуж битних саобраћајница).

2.1.2. Објекти и површине јавне намене

Површине јавне намене у обухвату Плана чине површине и објекти саобраћајне железничке и друге комуналне инфраструктуре, као и простор за сахрањивање у Јелашници.

2.1.3. Коридори и регулација саобраћајница

Унутар границе Плана издвајају се следећи државни путеви:

Енклава I: Државни пут IА реда бр. 158, деоница 15822 (Мала Крсна - Велика Плана - Баточина - Јагодина - Туприја - Параћин - Ражањ - Алексинац - Ниш - Клисуре - Лесковац);

Енклава IV: Државни пут IIБ реда бр.426, деоница 42601 (веза са државним путем А4 - Доњи Матејевац – Малча); У граници енклаве IV простире се регионална једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга бр.16 Црвени Крст-Зајечар-Прахово пристаниште.

Енклава V: Државни пут IА реда бр. А4, доница 4005, (Ниш - Пирот - Димитровград - државна граница са Бугарском (гранични прелаз Градина))

Енклава VIII: Државни пут IА реда бр. А4, деоница 49031 и 49041 (Ниш - Пирот - Димитровград - државна граница са Бугарском (гранични прелаз Градина)) , Државни пут IА реда бр. 224 (Нишка Бања - Гацин Хан – Бољинце), Државни пут IIБ реда бр.427, деоница 42701 (Нишка Бања - Јелашница - Црвена Река). У граници енклаве VIII пролази магистрална пруга Е 70: Ниш - Димитровград - државна граница - (Драгоман);

Примарну уличну мрежу чини мрежа сабирних улица које су хијерархијски повезане и у оквиру којих функционише мрежа приступних улица.

Секундарна (локална) путна мрежа има за задатак опслуживање урбаних садржаја и чине је приступне улице и паркиралишта.

Јавни градски саобраћај је развијен, а пријем путника се врши на аутобуским стајалиштима и на отвореном путу.

2.1.4. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

У обухвату Плана постоје објекти комуналне, енергетске и телекомуникационе инфраструктуре који делимично задовољавају потребе корисника у захвату Плана.

2.1.5. Јавно и друго зеленило

Зелене површине у функцији јавног, градског зеленила чине потези неуређеног заштитног зеленила државних путева, затим скромни дрвореди дуж доминантних насељских саобраћајница, групације шумског зеленила, као вредан природни амбијент, појављују се по ободу дела планског подручја штитећи од дејства доминантних ветрова, ерозије и загађења.

3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА РАЗВОЈНА ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

На планском подручју установљени су повољни услови за изградњу простора, у складу са плановима ширег окружења - Просторним планом и ГУП-ом Ниша. Планска решења биће усмерена ка остварењу следећих циљева:

Општи планирани циљеви:

- Усаглашавање планских решења у складу са решењима у Просторном плану и новонасталим потребама, као и дефинисање актуелне проблематике уређења и изградње простора у обухвату Плана у циљу изградње магистралног гасовода Ниш-Димитровград са припадајућим објектима;
- Дефинисање појаса шире заштите, појаса уже заштите и појаса непосредне заштите гасовода у циљу спровођења одредби Просторног плана које се односе на ова подручја.
- Бржи и интензивнији развој приградских насеља подизањем нивоа развијености у односу на град и Републику;
- Интензивирање и активирање природних и других расположивих насељских потенцијала;
- Остваривање просторних услова за инвестициона улагања привредних субјеката;
- Стварање амбијента и услова за подстицај привредног развоја уз интензивно активирање локација са реалним интересима за улагање;
- Обезбеђење просторно-функционалних и техничко-технолошких услова за функционисање система инфраструктуре;
- Пораст броја запослених и продуктивности рада;
- Дефинисање решења у складу са одредницама ГУП-а Ниша;
- Утврђивање простора за становање, рад, све пратеће активности и зеленило, према дефинисаним потребама и важећим нормативима;
- Утврђивање услова просторног уређења, регулације и грађења са циљем спровођења Плана;
- Коришћење земљишта у зависности од савремених потреба, а у складу са еколошким одредницама и постојећим урбаним контекстом;
- Забрану непланске градње;
- Омогућавање даљег развоја у условима очувања и унапређења животне средине увођењем система за контролу и праћење квалитета ваздуха, воде и земљишта.
- Енергетска одрживост планираних капацитета.

Област спорта и физичке културе:

- Реализација нових просторних капацитета за потребе спорта и рекреације;
- Ревитализација постојећих спортских терена;
- Проширење спортских садржаја, сагледавањем различите старосне и полне структуре становништва.

Област саобраћаја и комуналне инфраструктуре:

- Реконструкција постојеће и формирање нове саобраћајне мреже унутар предметног подручја у складу са планираним наменама и капацитетима;
- Довођење техноексплоатационих карактеристика насељских саобраћајница на задовољавајући ниво;
- Обезбеђење квалитетне и сигурне снабдевености потрошача електричном енергијом;

- Примена нових технолошких решења у области фиксне телефоније (код комутационих система, транспортне и приступне мреже);
- Повећање покривености и квалитета услуга у области мобилне телефоније;
- Обезбеђивање двоструког напајања природним гасом града Ниша - изградња Главне мерно регулационе станице (ГМРС) „Ниш 2“ на магистралном гасоводу Ниш-Димитровград.
- Веће коришћење природног гаса - гасификација подручја;
- Изградња јавне водоводне мреже дуж свих саобраћајница на планском подручју;
- Прикључење свих корисника на канализациону мрежу;
- Контролисано испуштање употребљених и атмосферских вода у водопријемнике након пречишћавања;
- Обезбеђење услова за третирање употребљених вода и изградња постројења за њихово пречишћавање;
- Уређење приобаља Хумске, Бреничке, Кнезселске (Суводолске), Малчанске и Студенске реке.

Област становања:

- Обнова (ревитализација, адаптација, реконструкција и санација) егзистирајућег стамбеног фонда;
- Подизање стандарда становања реализацијом потреба свих становника насеља;
- Отклањање последица досадашње непланске и неусмераване градње;
- Сагледавање и опремање нових стамбених зона и локација.

Област производње и пословања:

- Обезбеђење просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за постепено оживљавање појединих привредних грана, на основу потпунијег коришћења територијалног капитала, а у складу са принципима одрживог развоја и заштите животне средине;
- Стварање услова за бржи развој делатности мале привреде;
- Прилагођавање привредних субјеката савременим потребама друштвеног и тржишног окружења;
- Прихватање нових технологија и иновација;
- Стварање просторних услова за формирање складишне зоне поред важнијих саобраћајница.

Област заштите, природе и животне средине:

- Заштита земљишта од ерозија, непланске изградње и нерационалног коришћења;
- Заштита ваздуха правилном избором намена, озелењавањем и применом техничких система;
- Формирање заштитних зелених појасева уз саобраћајнице, водотокове, радне зоне;
- Максимално очување животне средине кроз неговање постојећих и формирање нових зелених површина;
- Предвиђање нових зелених површина јавне намене;
- Обезбеђење мера заштите од буке уз доминантне саобраћајнице.

3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

3.2.1. Оријентационо предвиђено грађевинско подручје

Подручје у прелиминарним границама Плана обухвата земљиште у градском грађевинском подручју и земљиште ван границе градског грађевинског подручја (заштитно зеленило и пољопривредно земљиште). **Грађевинско подручје** у обухвату Плана је прелиминарне површине од **405,68ха**.

Дефинисање претежних намена засновано је на задржавању постојећег начина коришћења земљишта, док се за неизграђене делове насеља предвиђају намене утврђене валоризацијом, вредновањем простора и смерницама планова ширег окружења.

Концепција развоја заснива се на принципу проширења постојећих капацитета за допуну садржаја и изградњу нових простора, као и њиховог саобраћајног и инфраструктурног опремања.

Грађевинско земљиште у грађевинском подручју користиће се за јавне и остале намене.

У обухвату Плана, односно планираног грађевинског подручја, предвиђају се следеће претежне намене:

1. Комуналне делатности
 - Магистрални гасовод и објекти у функцији гасовода
 - резервоар водоснабдевања
 - трафостанице
2. Спорт и физичка култура
 - спортско-рекреативни центар
 - спортски терен
3. Саобраћајне површине
 - саобраћајнице и паркинзи
 - железничка станица
4. Зелене и слободне површине
 - заштитно зеленило
5. Становање
 - становање умерених густина у градском подручју
 - становање умерених густина у приградским насељима
 - становање ниских густина у приградском подручју (викенд зона)
6. Пословне и радне зоне
 - пословно-трговински комплекс
 - пословно-производно-трговински комплекс

Земљиште ван границе грађевинског подручја намењује се за:

1. Заштитно зеленило
2. Пољопривредно земљиште и
3. Воде и водно земљиште

3.2.2. Површине јавне намене

На основу анализе постојећег стања и утврђивања могућности за развој на планском подручју, а у складу са плановима ширег окружења, нормативима, прописаним радијусима гравитирања и препорукама за остваривање потребног нивоа опремљености, површине јавне намене подразумевају објекте и комплексе за:

КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

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

СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА

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

ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА

Планирана станица Врежина, сагледана је у складу са саобраћајно-технолошким захтевима, потребним капацитетима, и уз поштовање просторних ограничења за извршење свих технолошких задатака и планирана је са 4 колосека и 2 перона.

ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

Уређење зелених и слободних површина биће условљено предложеном наменом простора, саобраћајним решењем, положајем подземних инсталација, противпожарним захтевима и сл.

Зеленило има за циљ стварање повољног микроклимата, биоеколошко и естетско обликовање простора заштите од прашине, гасова и буке, нарочито у зони дуж доминантних саобраћајних праваца, испуњење безбедносних услова и заштите магистралног гасовода, као и стварања слободних засењених површина за краћи одмор корисника комплекса. Зеленило ће омогућити изолацију објеката и главних пешачких праваца.

Заштитно зеленило

Заштитно зеленило у планском обухвату планираће се као средство ублажавања дејства негативних појава, повећавајући масив зеленила, а потенцијално стварајући и услове за пасивну и активну рекреацију. Постављено границом комплекса имаће заштитну функцију, изолацију од околних саобраћајница и суседних садржаја.

У зависности од потреба, појас заштитног зеленила формираће се дуж обала Хумске, Бреничке, Кнезселе (Суводолске), Малчанске и Студенске реке, саобраћајница и око комуналних објеката.

Заштитно зеленило може се користити као пољопривредно или шумско земљиште, уколико то не ремети његову заштитну функцију.

Линеарно зеленило

Ову врсту зеленила чине дрвореди дуж уличних коридора које прате травњаци. Поставка дрвореда мора бити прилагођена садржајима попречних профила улица (једнострано или двострано дрвореди).

При формирању заштитног зеленила уз државне путеве руководити се одредбама Закона о јавним путевима ("Сл. гласник РС", бр. 101/05), као и мерама прописаним плановима вишег реда.

У делу према аутопуту подизање дрвореда има приоритет у односу на травнате површине. Не препоручује се садња јако издиференциране и рашчлањене вегетације дуж државних путева, већ предност има садња у великим, повезаним комплексима. Предвидети озелењавање раскрсница, косина, насипа, разделних острва, банкина и зона канала.

Зеленило на површинама јавне намене

Овој категорији зеленила припада зеленило које се појављује на површинама у секундарној (пратећој) улози у односу на основну намену јавних објекта. Препоручује се формирање повезаних зелених површина.

Пратеће зеленило у зонама осталих намена

Зеленило у зони гасовода мора бити са плитком кореновим системом или травната површина од више врста трава.

На деловима испод далековода дозволиће се само ниска вегетација.



Просторе намењене пословању треба обогатити зеленилом, посебно у ободном делу комплекса, као зелени заштитни појас према околним наменама у циљу изолације и спречавања загађења осталог простора, уз истицање улаза и прилаза објектима декоративном вегетацијом.

Предложена организација простора поштује катастарско стање, омогућавајући боље функционисање постојећих структура, коришћење простора према природно-еколошкој валоризацији и рационалну изградњу планираних капацитета и садржаја са становишта урбанистичког развоја.

3.2.3. Површине за саобраћај

Саобраћајне површине обухватају улице, тргове, стазе, комуникације, паркинге за аутомобиле, аутобусе, камионе/теретна возила, саобраћајне и железничке терминале и сл.

Одвијање саобраћаја унутар планског подручја планира се сабирним и приступним саобраћајницама које треба да обезбеде приступ до сваке грађевинске парцеле. Преиспитаће се све саобраћајнице, односно деонице спорне за безбедно одвијање моторног и пешачког саобраћаја, као и за спровођење имовинске припреме.

Како планско подручје пресецају државни путеви вишег реда, неопходно је поштовање непосредних појаса заштите у складу са прописима.

3.2.4. Остале намене

СТАНОВАЊЕ

Зоне становања дефинисане су постојећим стамбеним блоковима и утврђеним правцима ширења сагледаних насеља, обухватајући становање умерених до ниских густина у градском и приградском подручју, са компатибилним наменама као пратећим функцијама уз становање. Формирају се попуном постојећих блокова, али и предвиђањем нових простора за стамбену изградњу, уз остваривање рационалне искоришћености грађевинског земљишта.

ПОСЛОВНО-ТРГОВИНСКИ И ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО ТРГОВИНСКИ КОМПЛЕКСИ

Предвиђа се попуна и заокруживање постојећих капацитета уз анимирање и опремање нових простора, углавном дуж доминантних саобраћајних праваца, производне комплексе, трговинске и пословно-комерцијалне садржаје (пословне зграде, гарни хотели, ресторани и пратећи садржаји), пословне активности мањег или већег обима уз задовољавање услова заштите животне средине, делатности из области трговине на велико, складишта, стоваришта, рециклаже отпада, дистрибутивни центри, сајамски простори, изложбени и продајни салони са пратећим сервисним услугама и сл.

3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Предлог основних урбанистичких параметра дат је за претежне планиране намене површина.

3.3.1. Комуналне делатности - Гробље

Основна намена: сахрањивање

Допунска намена: наменска трговина, наменска администрација, верски објекти, наменско угоститељство, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 10% (односи се на објекте високоградње- капела, трговина итд.)

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 2,1

Највећа дозвољена висина објекта: до 5,0m

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 200m² површине комплекса.

3.3.2. Спорт и физичка култура

Основна намена: спорт и рекреација

Допунска намена: трговина, угоститељство, комерцијалне и услужне делатности, администрација, здравство, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса:

- до 80% за спортске терене
- до 30% за остале објекте

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 0,1

Највећа дозвољена висина/спратност објекта: до П+3, за трибине спратност није ограничена

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 40 гледалаца.

3.3.3. Саобраћајнице и терминали

Основна намена: саобраћајнице, терминали, стајалишта, одморишта

Допунска намена: трговина, угоститељство, здравство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге, инфраструктурни објекти

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

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 2,1

Највећа дозвољена висина објекта: до 14,0m

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 70m² корисне површине простора.

3.3.4. Железничка станица

Основна намена: железничка станица, стајалиште, терминал, површине и објекти за јавно коришћење, распутница

Допунска намена: трговина, угоститељство, услуге и сервиси, складишта, магацини, администрација, службени станови, инфраструктурни објекти

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

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 2,1

Највећа дозвољена висина објекта: до 14,0m, односно до 18,0m за посебне технолошке објекте према условима управљача железничке инфраструктуре

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 70m² корисне површине простора.

3.3.5. Зелене и слободне површине

Основна намена: заштитно зеленило, рекреација

Допунска намена: трговина, угоститељство, инфраструктурни објекти

Индекс заузетости грађевинске парцеле: до 5% (површина под објектом максимално 50m²)

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 0,05

Највећа дозвољена висина објекта: до 5,0m

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 200m² површине комплекса и 1 паркинг место за објекте у функцији рекреације, трговине и угоститељства. Уколико, у оквиру заштитног зеленила, нема објеката у функцији трговине и угоститељства, на парцели се не предвиђа паркирање.

3.3.6. Становање

1/ Становање умерених густина у градском подручју

Основна намена: становање, пословање, социјално становање

Допунска намена: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, култура, социјалне установе, верски објекти, инфраструктурни објекти

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

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 1,6

Највећа дозвољена спратност објекта: до П+2+Пк

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70m² корисне површине пословног простора.

2/ Становање умерених густина у приградским насељима

Основна намена: становање, пословање, социјално становање

Допунска намена: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, култура, социјалне установе, верски објекти, инфраструктурни објекти

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

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 1,0

Највећа дозвољена спратност објекта: до П+2+Пк

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70m² корисне површине пословног простора.

3/ Становање ниских густина у приградском подручју (викенд зона)

Основна намена: становање (са макс. 2 стамбене јединице)

Допунска намена: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, култура, социјална заштита, инфраструктурни објекти

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

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 0,8

Највећа дозвољена спратност објекта: до П+1+Пк

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место.

3.3.7. Пословне и радне зоне

1/ Пословно-трговински комплекс

Основна намена: пословање и сајамски објекти

Допунска намена: трговина, простор за изложбено - сајамске манифестације, угоститељство, здравство, образовање, дечије установе, култура и социјалне установе, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, сервисне услуге, рекреација, инфраструктурни објекти

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

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 2,1

Највећа дозвољена висина објекта: до 18,0m

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса, број паркинг места: за пословање - 1 паркинг место на 70m² корисног простора; за трговину на мало - 1 паркинг место на 100m² корисног простора.

2/ Пословно-производно-трговински комплекс

Основна намена: пословање, производња, складиштење, трговина

Допунска намена: пијаца, полигон за обуку возача, простор за изложбено-сајамске манифестације, магацински простор, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, угоститељство, здравство, образовање, дечије установе, култура и социјалне установе, сервиси, продаја половне робе, станица за снабдевање гасом и горивом, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса:

- до 60% за производне комплексе
- до 70% за пословно-трговинске комплексе

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса:

- до 1,2 за производне комплексе
- до 2,1 за пословно-трговинске комплексе

Највећа дозвољена висина објекта: до 18,0m

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места - за пословање 1 паркинг место на 200m² корисног простора; за трговину на мало - 1 паркинг место на 100m² корисног простора; за складиштење - 1 паркинг место на 200m² корисног простора.

3.3.8. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре

За детаљну разраду планских решења потребно је да се у току поступка раног јавног увида прибаве услови надлежних предузећа и власника предметних инсталација који ће омогућити потребне податке за даљу израду Плана.

3.4. ПРОЦЕНАТ ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Планирана бруто развијана грађевинска површина за максималну искоришћеност простора према планираним коефицијентима износи **296,40ха**.

Табела 2: Процењена бруто развијена грађевинска површина

Претежна намена површина	Површине предвиђене за изградњу (ха)	Максимални индекс изграђености парцеле	Бруто развијена грађевинска површина (ха)
Комуналне делатности/гробље	13,80	0,1	1,38
Спорт и физичка култура	1,30	2,1	2,73
Заштитно зеленило	167,50	0,05	8,38
<u>Становање</u>			
▪ становање умерених густина у градском подручју	0,70	1,6	1,12
▪ становање ниских густина у приградским насељима	2,60	1,0	2,60
▪ становање ниских густина у приградском подручју (викенд зоне)	17,80	0,8	14,24
<u>Пословне и радне зоне</u>			
▪ пословно-трговински комплекси	29,50	2,1	61,95
▪ пословно-производно-трговински комплекси	170,0	1,2	204,0
Укупно:			296,40



4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Планским решењима, смерницама и одредбама утврдиће се начин коришћења, уређења и заштите простора, који се налази у обухвату Просторног плана, а са циљем реализације и спровођења одредби Просторног плана и развоја делова сагледаних насеља.

Уређењем простора и планским дефинисањем начина његовог коришћења, уз поштовање постојећег стања изграђености, локалних интереса, постојећих ресурса и компаративних предности, превазилажењем и унапређењем затеченог стања, очекује се континуитет развоја ових делова града, економски просперитет и демографска стабилност, а предложена планска решења омогући ће спровођење смерница и циљева развоја утврђених плановима вишег реда.

Ефекти планираних решења имају за циљ унапређење инфраструктурне и комуналне опремљености постојећих и планираних локација, развој малих и средњих предузећа и предузетништва, резервисање простора намењеног изградњи и уређењу локација привредних субјеката (greenfield локације); непосредни подстицај привредних активности и предузетништва, активирање brownfield локација успостављањем одговарајућих режима коришћења земљишта са циљем спречавања конфликта у простору и могућих последица негативних утицаја на окружење.

Приоритети у делу развоја гасификације града односе се пре свега на изградњу магистралног гасовода Ниш-Димитровград са објектима у функцији гасовода чиме ће се омогућити снабдевање града Ниша из два правца, што ће омогућити сигурно снабдевање и енергетску стабилност.

Приоритети у делу развоја фиксне телефоније подразумевају замену, у што краћем временском периоду, постојећих комутационих система (аналогне и дигиталне централе) и изградњу нове комутације типа - истурених комутационих степенсa (MSAN) са одговарајућом приступном и транспортном мрежом.

На основу дефинисаних елемената за планиране мреже и објекте за водоснабдевање, омогућићи се реконструкција постојеће и доградња разводне водоводне мреже.

Санација и проширење постојеће канализационе мреже изградњом канализације за Планом сагледане делове рубних насеља и њиховим прикључком на постојеће или пак планиране колекторе, као део градског канализационог система, утицаће се на смањење негативних утицаја постојећих загађивача на квалитет вода, уз побољшање квалитета површинских и подземних вода.

