

На основу члана 45а Закона о планирању и изградњи („Службени Гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019) излаже се на рани јавни увид

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ПОСЛОВНА ИНФРАСТРУКТУРА - ДЕО ЛОГИСТИЧКОГ ЦЕНТРА“

План детаљне регулације „Пословна инфраструктура - део логистичког центра“ (у даљем тексту План) за рани јавни увид састоји се од текстуалног и графичког дела.

Текстуални део садржи:

1. Опис границе Плана
2. Извод из планских докумената вишег реда
3. Опис постојећег стања, начин коришћења простора и основна ограничења
4. Општи циљеви израде плана
5. Планирана претежна намена површина, предлог основних урбанистичких параметара и процена бруто развијене грађевинске површине
6. Очекивани ефекти планирања

Графички део садржи:

- Графички прилог 1 - Извод из Генералног урбанистичког плана Пирота („Службени лист града Ниша“ бр. 45/13)
- Графички прилог 2 - Извод из Плана генералне регулације „Пирот - север“ („Службени лист града Ниша“ бр. 89/18)
- Графички прилог 3 - Власничка структура парцела планског подручја на катастарско-топографском плану
- Графички прилог 4 - Прелиминарна намена површина

Одговорни урбаниста:

Славиша Тошић,
дипл. просторни планер

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

План детаљне регулације „Пословна инфраструктура - део логистичког центра“ (у даљем тексту: План) се ради на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације „Пословна инфраструктура - део логистичког центра“ („Сл.лист града Ниша“, бр.69/18 од 13.07.2018. године). Такође, План се ради у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 43/13-УС, 50/13-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 64/2015), што представља правни основ за израду и доношење Плана.

Обухват Плана је део грађевинског подручја за које је донет Генерални урбанистички план („Службени лист града Ниша“, бр. 45/13), као и План генералне регулације „Пирот - север“ („Службени лист града Ниша“ бр. 89/18) Подручје Плана представља јединствену просторну целину, захвата површину од 5,89 ха што представља око 0,1% од укупне површине обухвата Генералног урбанистичког плана Пирота (5360,00ха), као и око 2,6% од укупне површине обухвата Плана генералне регулације „Пирот - север“ (225,33ха).

Прелиминарна граница Плана је дефинисана на основу Плана генералне регулације „Пирот - север“, односно лоцирана је на излазном правцу из Пирота према Књажевцу и обухвата неизграђено земљиште, између коридора државног пута II А реда број 221 (Књажевац - Кална - Темска - Пирот - Височка Ржана - Мојинци - Димитровград) и железничке пруге Ниш - Димитровград. У југозападном делу прати границу Плана детаљне регулације „Логистички центар Пирот“ („Службени лист града Ниша“, бр. 04/16) и обухвата парцеле које се налазе у катастарској општини Пирот - ван варош.

У обухват Плана улазе следеће катастарске парцеле: 1063/1, 1063/2, 1063/3, 1064, 1065/1, 1065/2, 1065/3, 1065/4, 1065/5, 1065/6, 1065/7, 1065/8, 1065/9, 1065/10, 1065/11, 1065/12, 1065/13, 1065/14, 1065/15, 1065/16, 1065/17, 1065/18, 1065/19, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070/1, 1070/2, 1070/3, 1070/4, 1070/5, 1070/6, 1070/7, 1070/8, 1071/1, 1071/2, 1072/1, 1072/2, 1073/1, 1073/2, 1074, 1075/1, 1075/2, 1076, 1077/1, 1077/2, 6570 (део), 6586/1 (део), 6587, 6588 (део), 6589, 6590, 6591, 6592, 6596, 6597, 6598 и 6600 све у К.О. Пирот - ван варош.

Граница плана је приказана на свим графичким прилозима и дефинисана је као прелиминарна, а коначна граница ће се утврдити и дефинисати приликом припреме, израде и верификације Нацрта плана.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Плана представљају Генерални урбанистички план Пирота („Службени лист града Ниша“, бр. 45/13) и План генералне регулације „Пирот - север“ („Службени лист града Ниша“ бр. 89/18) и Генерални урбанистички план Пирота („Службени лист града Ниша“, бр. 45/13), који су у потпуности усклађени са Просторним планом Општине Пирот („Службени лист града Ниша“, бр.42/11), Просторним планом Републике Србије („Службени гласник РС“, бр.88/10), Просторним планом подручја Парка природе и Туристичке регије Стара планина („Службени гласник РС“, бр.115/08), Просторним планом подручја инфраструктурног коридора Ниш-граница Бугарске („Службени гласник РС“, бр.86/09 и 96/17) и Регионалним просторним планом за подручје Нишавског, Топличког и Пиротског управног округа („Службени гласник РС“, бр.01/13).

2.1. Извод из текстуално дела Генералног урбанистичког плана Пирота („Службени лист града Ниша“, бр. 45/13)

Генералним урбанистичким планом Пирота организација и уређење простора града усмеравани су тако да се оствари концепт просторног развоја којим би се Пирот, приградска насеља и сеоска насеља у непосредној околини, социјалном, саобраћајном и функционалном интеграцијом развијали као јединствен систем. Просторни развој подручја Плана ће се усмеравати ка потпунијем коришћењу постојећих изграђених простора, као и проширењу простора за нову изградњу на рачун неискоришћених, а наменом ограничених простора за изградњу. Избегнуто је строго зонирање и План се ослања на режиме коришћења земљишта по принципу претежних намена.

Намена простора је дефинисана планским мерама за развој, које треба да обезбеде већу рационалност коришћења постојећег изграђеног подручја Плана и рационално уређење нових простора за планиране намене. Намена и карактер изградње и уређења простора дефинисани су за цело подручје Плана, при чему ће се за сваку планирану намену дефинисати нормативи за уређење простора и грађење. Такође, у већини намена биће омогућена изградња комплементарних садржаја.

Планом је приказано постојеће и планирано грађевинско подручје, који представљају резервну површину за будући развој насеља. Постојећа грађевинска подручја развијаће се реконструкцијом постојећих објеката, градњом нових објеката за становање, привредне делатности, јавне и друштвене саджаје уз очување идентитета насеља, подизањем комуналног стандарда насеља,

реконструкцијом постојеће и изградњом нове саобраћајне и комуналне инфраструктуре и осигурањем простора за пратеће садржаје.

Основне карактеристике простора у обухвату Генералног урбанистичког плана Пирота даје његова намена, унутар које се издвајају 6 карактеристичних **просторних целина** (А, Б, Ц, Д, П и Т), према положају, начину изградње, природним особеностима терена, морфологији итд. Овај ниво поделе служи за генерално планирање размештаја становника и њихових различитих потреба у простору.

У грађевинском подручју Генералног урбанистичког плана Пирота, простор је према намени подељен на 13 **урбанистичких зона** и то:

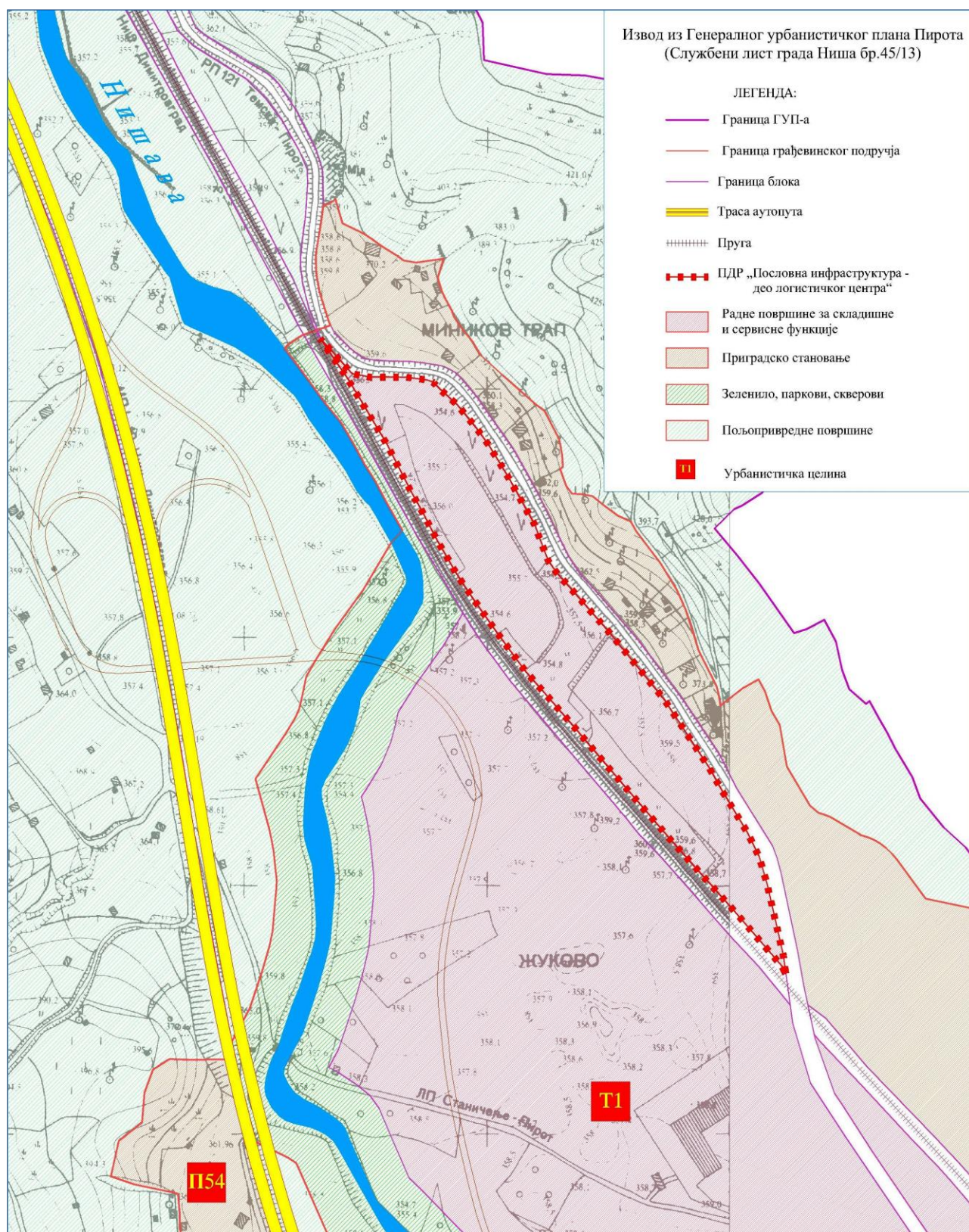
1. Мешовите урбане површине - рад, услуге, трговина, становање, комерцијалне и централне функције
2. Породично становање
3. Мешовито становање
4. Вишепородично становање
5. Социјално становање
6. Приградско становање
7. Сеоско становање
8. Викенд насеља
9. Индустрија, производња и друге радне површине
10. Радне површине за складишне и сервисне функције
11. Посебна намена
12. Спортско рекреативне површине
13. Комуналне површине

У оквиру урбанистичких зона се даље дефинишу **урбанистичке целине** као основне јединице у Плану, преко којих се прате све информације о простору. Свака урбанистичка целина се идентификује преко сопственог броја и свака је представљена и дефинисана посебним правилима уређења и изградње.

Подручје плана детаљне регулације „Пословна инфраструктура - део логистичког центра“ обухвата део просторне целине Т која припада урбанистичкој зони Радне површине за складишне и сервисне функције. У оквиру ове урбанистичке зоне даље се дефинише 16 урбанистичких целина и за сваку целину су дефинисана правила уређења и правила грађења (Т1 - Т16). Планско подручје обухвата део урбанистичке целине Т1.

Целокупно грађевинско подручје Генералног урбанистичког плана Пирота предвиђено је за даљу планску разраду и подручје Плана је обухваћено Планом генералне регулације „Пирот - север“.

Слика 1 - Извод из Генералног урбанистичког плана Пирота



2.2. Извод из текстуално дела Плана генералне регулације „Пирот - север“ („Службени лист града Ниша“ бр. 89/18)

Планом генералне регулације „Пирот - север“ дефинисана је за део урбанистичке целине Т1, која је у обухвату плана генералне регулације „Пирот - север“ **намена Радне површине за складишне и сервисне функције**, али је и предвиђена обавеза израде Плана детаљне регулације, којим би се детаљније сагледало планско подручје. Посебним правилима уређења и грађења и препорукама за развој целине посебно је наглашено да целину захвата и заштитни пружни појас са посебним правилима за железнички саобраћај:

„Средишњим делом Плана генералне регулације „Пирот - север“ у правцу северозапад - југоисток у дужини од око 1600 m се протеже једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга Ниш - Димитровград - Државна граница (Калотина Запад), као део интерконтиненталног магистралног правца Турска - Балкан, на којој је организован јавни путнички и теретни железнички саобраћај. Такође, на овом простору се налази железничка станица и индустријски колосек. Планом су дефинисани општи услови изградње у пружном односно заштитном пружном појасу.

Општи услови железнице Србије, у складу са Законом о железници и Законом о безбедности у железничком саобраћају као и другим прописима који важе у железничком саобраћају, су следећи:

1. Железничку инфраструктуру чине железничке пруге (доњи и горњи строј пруге), објекти, електроенергетска и стабилна постројења електричне вуче са припадајућим објектима, телекомуникациона и информатичка постројења и уређаји, сигнално-сигурносна постројења и уређаји са припадајућим објектима, опрема пруге, зграде железничких станица са припадајућим земљиштем и остали објекти на железничким станицама који су у функцији железничког саобраћаја.
2. Пружни појас је простор између железничких колосека, као и поред крајњих колосека, на одстојању од најмање 8 метара, а ако железничка пруга пролази кроз насељено место, на одстојању од најмање 6 метара, рачунајући од осе крајњег колосека, као ваздушни простор изнад пруге у висини од 12 метара, односно 14 метара од далеководна напона преко 220kV, рачунајући од горње ивице шине.
3. У заштитном пружном појасу, ширине 200 метара, не могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити други објекти на удаљености мањој од 25 метара рачунајући од осе крајњих колосека, осим објеката у функцији железничког саобраћаја.
4. У заштитном пружном појасу могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити пословни, помоћни и слични објекти на удаљености већој од 25 метара рачунајући од осе крајњег колосека. Објекти као што су рудници, циглане, кречане, каменоломи, индустријске зграде, постројења и слични објекти не могу се

градити у заштитном пружном појасу ближе од 50 метара рачунајући од осе крајњег колосека.

5. На растојању мањем од 25 метара могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајница, паркинг простора, али на растојању већем од 8 метара, као и зелених површина при чему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10 метара у односу на осу колосека железничке пруге.

6. Укрштај железничке пруге са јавним путевима изводи се њиховим свођењем на најнеопходнији број, усмеравањем два или више јавних путева на заједничком месту укрштања. Размак између два укрштаја пруге и јавног пута не може да буде мањи од 2000 метара. Укрштање железничке пруге са некатегорисаним путевима изводи се усмеравањем тих путева на најближи јавни пут, који се укршта са односном пругом. Ако то није могуће, треба међусобно повезати некатегорисане путеве и извести њихово укрштање са пругом на заједничком месту.

7. Пре дефинисање саобраћајница у предметном плану потребно је за сваки планирани укрштај појединачно прибавити сагласност од ЈП „Железнице Србије“ Сектора за стратегију и развој.

8. При планирању денивелисаних укрштаја пруге и пута изградње друмских надвожњака и подвожњака сви елементи ових објеката требало би да буду усаглашени (усклађени) са елементима пруге на којој се планирају. Висина доње ивице конструкције друмског надвожњака изнад пруге биће дефинисана у оквиру посебних техничких услова Сектора за стратегију и развој ЈП „Железнице Србије“.

9. Размак између железничке пруге и пута мора бити толики да се измеђи њих могу поставити сви уређаји и постројења потребни за обављање саобраћаја на прузи и путу, с тим да износи најмање 8 метара, рачунајући од осовине најближег колосека до најближе тачке горњег строја пута. Размак између железничке пруге и пута који нема својство ауто-пута може бити и мањи од 8 метара, под условом да им се слободни профили не додирују и да се између њих могу поставити сигнално-сигурносни уређаји, телекомуникациони уређаји, стабилна постројења електровуче и други уређаји неопходни за безбедно одвијање саобраћаја, с тим да пруга буде изведена најмање 1 метар изнад нивелете пута. Ако постојећи пут не испуњава ове услове, на путу се морају поставити сигурносне ограде.

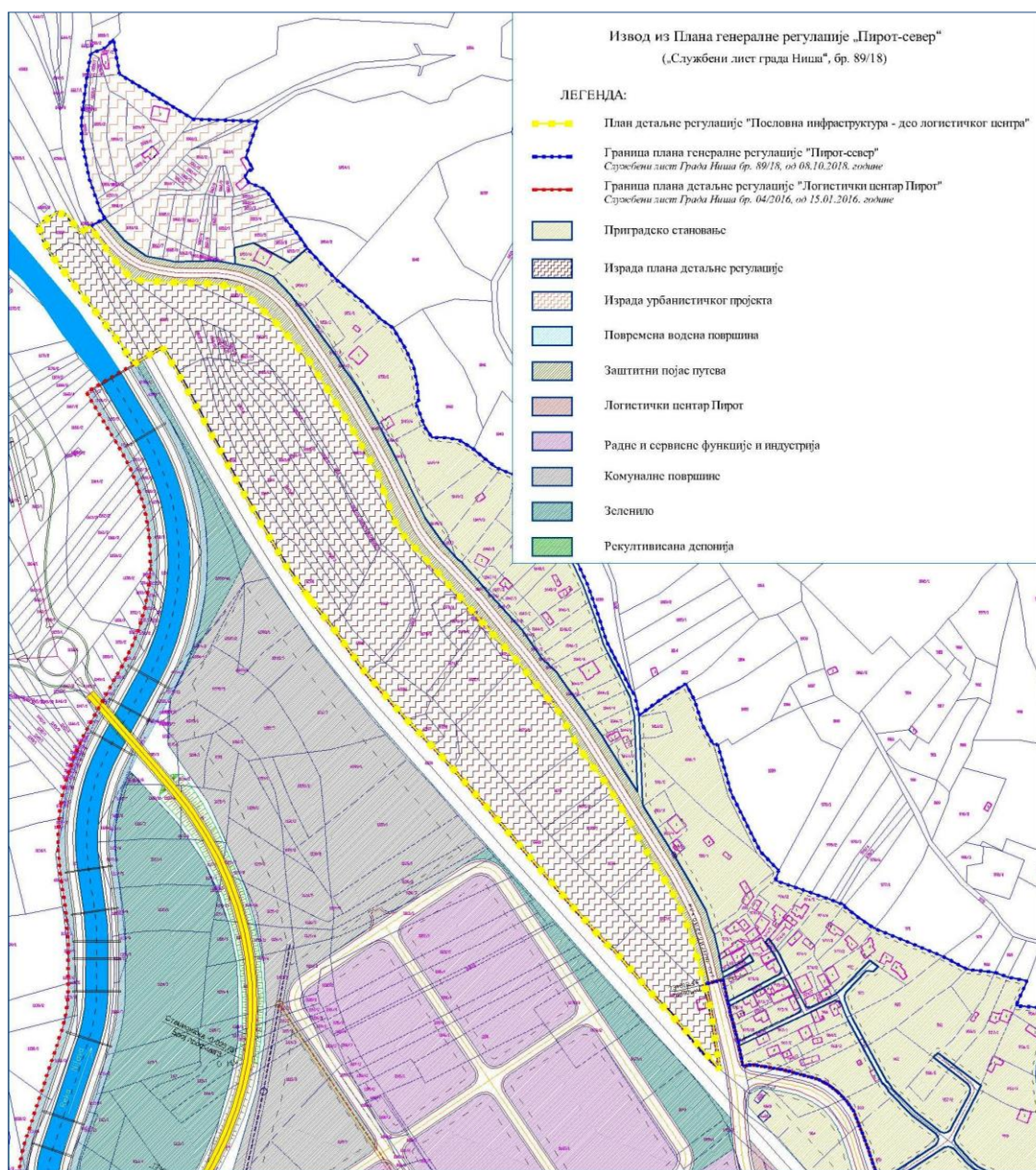
10. Комплекс железничке станице чине колосеци, перони, сигнално-сигурносни уређаји, телекомуникациони уређаји и постројења, зграде, магацини, рампе, радионице, депои као и станични трг са приступном друмском саобраћајницом од јавне друмске (уличне) мреже до комплекса станице. Станични трг поред приступне саобраћајнице до железничке станице би требало да садржи одговарајући паркинг простор за кориснике железничких услуга, зелене површине, као и пратеће условне објекте.

11. Цевоводи, гасоводи, електричне, телефонске и телеграфске линије, подземни каблови и друге сличне инсталације и уређаји који служе за опште потребе могу се укрштати са железничком пругом тако да се поставе кроз труп пруге испод колосека на дубини минимум 1,8 метара мерено од горње ивице прага до горње

ивице заштитне цеви, односно изводити паралелно са железничком пругом ван железничког подручја под условом да се њиховим постављањем, и извођењем или коришћењем не угрожава безбедност железничког саобраћаја нити омета његово одвијање и развој.

12. При изради техничке (пројектне) документације за градњу објеката у заштитном пружном појасу пруге као и за сваки продор инфраструктуре, инвеститор односно његов пројектант је дужан да се обрати ЈП „Железници Србије“, Сектору за стратегију и развој, за давање услова за пројектовање, као и због сагласности на пројекну документацију за градњу у заштитном пружном појасу у коридору железничке пруге, а у складу са Законом о железници (Службени гласник РС број 18-05) и Законом о безбедности у железничком саобраћају (Службени лист СРЈ број 60-98) “.

Слика 2 - Извод из Плана генералне регулације „Пирот - север“



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

План детаљне регулације „Пословна инфраструктура - део логистичког центра“ обухвата локацију на северозападу обухвата Генералног урбанистичког плана Пирота, односно на излазном правцу из Пирота према Књажевцу и простире се између коридора државног пута II А реда број 221 (Књажевац - Кална - Темска - Пирот - Височка Ржана - Мојинци - Димитровград) и железничке пруге Ниш - Димитровград.

Слика 3 - Планско подручје на Google Maps снимку



На више од две трећине планског подручја обавља се индивидуална пољопривредна производња, док је северни део Плана под мочваром, обрастао барском вегетацијом и под водом чији ниво стално варира, а често и плави пољопривредно земљиште у непосредном окружењу.

Од постојећих објеката у обухвату Плана налазе се три и то су:

- Објекат 1 - пољопривредни објекат
- Објекат 2 - нелегални подстандардни објекат
- Објекат 3 - нелегални подстандардни објекат



Слика 4 - Објекат 1



Слика 5 - Објекат 2



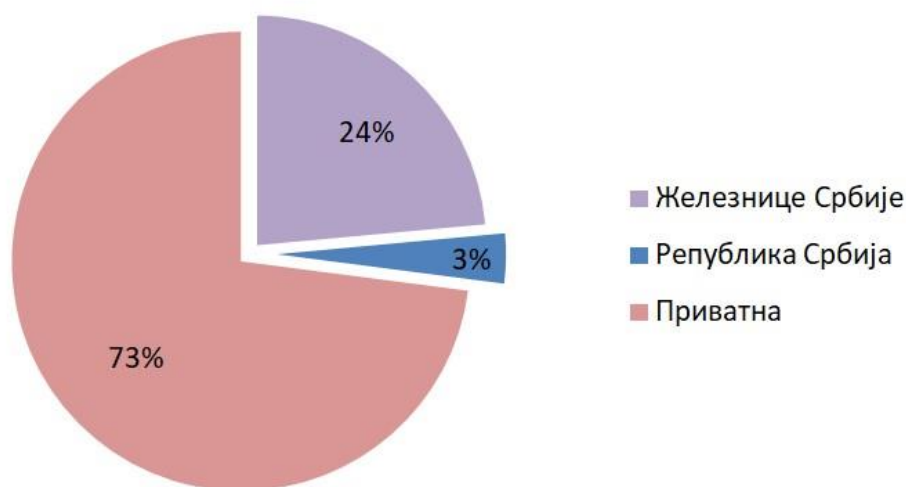
Слика 6 - Објекат 3

Анализа власничке структуре парцела на подручју Плана показује да је четвртина планског подручја у власништву Железница Србије, око 3% припада Републици Србији, док је преостали део приватна својина.

Табела 1 - Власничка структура парцела планског подручја

Редни број	Број парцеле	Удео парцеле	Власништво	Површина (m ²)	Редни број	Број парцеле	Удео парцеле	Власништво	Површина (m ²)
1	6587	цела	Железнице	614	31	1070/7	цела	Република Србија	13
2	6588/1	део	Железнице	1563	32	1070/8	цела	Приватна	2905
3	6570	део	Република Србија	1436	33	1069	цела	Приватна	302
4	6586/1	цела	Железнице	262	34	1068	цела	Приватна	2624
5	6589	цела	Железнице	1528	35	1067	цела	Приватна	1632
6	6590	цела	Железнице	1781	36	1066	цела	Приватна	1511
7	6591	цела	Железнице	1043	37	1065/1	цела	Приватна	486
8	6592	цела	Железнице	583	38	1065/2	цела	Приватна	405
9	6596	цела	Железнице	997	39	1065/3	цела	Приватна	452
10	6597	цела	Железнице	320	40	1065/4	цела	Приватна	1823
11	6598	цела	Железнице	642	41	1065/5	цела	Приватна	1771
12	6600	цела	Железнице	4544	42	1065/6	цела	Приватна	1714
13	1077/1	цела	Приватна	2841	43	1065/7	цела	Приватна	29
14	1077/2	цела	Приватна	2613	44	1065/8	цела	Приватна	33
15	1076	цела	Приватна	1653	45	1065/9	цела	Приватна	34
16	1075/1	цела	Приватна	1394	46	1065/10	цела	Приватна	69
17	1075/2	цела	Приватна	484	47	1065/11	цела	Приватна	75
18	1074	цела	Приватна	1903	48	1065/12	цела	Приватна	79
19	1073/1	цела	Приватна	4676	49	1065/13	цела	Приватна	274
20	1073/2	цела	Република Србија	76	50	1065/14	цела	Приватна	227
21	1072/1	цела	Приватна	2040	51	1065/15	цела	Приватна	91
22	1072/2	цела	Република Србија	129	52	1065/16	цела	Приватна	94
23	1071/1	цела	Приватна	307	53	1065/17	цела	Приватна	101
24	1071/2	цела	Република Србија	48	54	1065/18	цела	Приватна	213
25	1070/1	цела	Република Србија	151	55	1065/19	цела	Приватна	260
26	1070/2	цела	Приватна	260	56	1064	цела	Приватна	504
27	1070/3	цела	Република Србија	189	57	1063/1	цела	Приватна	5516
28	1070/4	цела	Приватна	401	58	1063/2	цела	Приватна	765
29	1070/5	цела	Република Србија	15	59	1063/3	цела	Приватна	446
30	1070/6	цела	Република Србија	8					

Власничка структура парцела планског подручја



Основни циљеви израде Плана су формирање нових радних зона и активирање нових просторних капацитета утврђивањем правила уређења и правила грађења за нове производне и пословне капацитете и стварање планског основа за изградњу на предметном подручју.

Основна просторна ограничења у планском подручју захтевају и посебне услове око изградње објеката и инфраструктурних система. То су:

- Железничка пруга Ниш-Димитровград - објекте планирати на растојању већем од 25м мерено управно на осу колосека предметне железничке пруге
- Државни пут II А реда број 221 - први садржај високоградње мора бити удаљен минимално 10,0 m од ивице земљишног појаса државног пута другог реда, уз обезбеђење приоритета безбедног одвијања саобраћаја на предметном путном правцу.
- Планско подручје се налази у депресији у односу на пут и пругу, са саставом земљишта које одговара алувијалној равни и за његово уређење и изградњу објеката неопходно је насипање терена до коте улице, односно државног пута.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљеви развоја у овом планском документу засновани су на поштовању основних принципа просторног развоја и уређења, а пре свега начелу одрживог развоја. Општи циљ израде овог плана је дефинисање услова за изградњу објеката у оквиру претежних намена земљишта утврђених за одговарајућу урбанистичку целину, односно део целине и урбанистичке зоне унутар предвиђеног грађевинског подручја, а све у циљу прилагођавања потребама становника и иницијативама за интензивнији економски развој, утврђеним Просторним планом Општине Пирот, Генералним урбанистичким планом Пирота и Планом генералне регулације „Пирот - север“.

Циљеви израде Плана су:

- Активирање нових просторних капацитета утврђивањем правила уређења и правила грађења за нове радне површине за складишне и сервисне функције и стварање планског основа за изградњу на предметном подручју;
- Иницирање и стимулисање развоја привредних активности, односно делатности као што су: складиштење и обрада разних роба, производно занатство, као и остали сервиси који због своје природе не могу бити лоцирани у оквиру других насељских структура, а такође и производња која испуњава услове заштите животне средине;
- У оквиру радних зона пожељно је да се групишу предузећа која су међусобно технички и технолошки повезана, која имају сличан степен еколошког утицаја на околину и имају сличне захтеве у погледу саобраћајног и другог опслуживања;
- Поред примарних складишних, сервисних и производних активности, развој и многих придодатих комплементарних садржаја, које захтева савремена концепција решавања просторних захтева привредних делатности на бази радних зона и високо технолошких паркова;
- Разграничити површине јавне намене од површина остале намене уз евентуално кориговање постојећих уличних коридора и формирање нових;
- У оквиру површина јавне намене дефинисати трасе и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру;
- Дефинисање правила уређења и правила грађења;
- Заштита природне и културне баштине;
- Унапређење животне средине.

Посебни циљеви просторног развоја везани су за решавање проблема у развоју и смањивање просторних ограничења, рационално коришћење земљишта, природних ресурса, заштита и унапређење природе и животне средине. Посебни циљеви израде Плана су:

- Стварање планског основа за заштиту, уређење и организовани просторни развој
- Обезбеђивање услова за уређење и изградњу простора
- Усклађивање различитих и/или супротних интереса у коришћењу простора
- утврђивање површина за изградњу објеката за које се утврђује општи интерес;
- утврђивање површина јавне намене за регулацију улица и јавних површина и за обезбеђивање потребних коридора за јавну комуналну инфраструктуру;
- очување природних вредности и побољшање квалитета животне средине.

На основу дефинисаних циљева, створена је општа концепција просторног развоја читавог планског подручја.

5. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

5.1. Планирана намена површина

Планом се дефинишу правила уређења и грађења у оквиру грађевинског подручја, у коме је простор према намени подељен на:

- Радне површине за складишне и сервисне функције и производњу
- Железничко подручје
- Зелене површине
- Саобраћајне површине

Приликом дефинисања намене земљишта (графички прилог бр.4 - Прелиминарна намена површина) у највећој мери су, као полазне основе, поштована решења из Генералног урбанистичког плана Пирота и Плана генералне регулације „Пирот - север“.

5.2. Предлог основних урбанистичких параметара

Основни урбанистички параметри су у складу са вишим планским документима и дефинисани су на следећи начин:

1. Радне површине за складишне и сервисне функције и производњу

Основна намена:

Дозвољена је изградња објеката за намене: производња која испуњава услове заштите животне средине (стр.13), складиштење.

Компатибилне намене:

На површини основне претежне намене земљишта дозвољена је изградња компатибилних намена: јавне делатности; пословање; трговина; угоститељство; занатство и услуге; саобраћај и везе; физичка култура; комуналне делатности и комунална инфраструктура; као и њима пратећи комплементарни садржаји: гасне и бензинске пумпе, паркинг простор и сл.

Грађевинска парцела:

Величина и облик грађевинске парцеле одређује се према врсти и намени објекта, планираним капацитетима и параметрима заузетости, величина парцеле мора бити усаглашена са техничким условима и потребама конкретне намене, при чему њен облик треба да има геометријску форму што ближе правоугаонику или другом облику који је прилагођен терену, планираној намени и типу изградње.

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 3,50m. Објекти у радним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објекта, који не може бити ужи од 3,5 м, за једносмерну комуникацију, односно 6 м за двосмерно кретање возила.

Посебни услови формирања грађевинских парцела дефинисани су чл.69 и 70 Закона о планирању и изградњи („Сл. Лист РС“, бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/201482/2018 и 31/2019).

Грађевинска линија:

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објекте је 5,0м (осим ако није другачије дефинисано у Посебним правилима грађења, на графичким прилозима односно текстуалном делу).

У зони у којој постоје изграђени објекти растојење из предходног става утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Међусобна удаљеност објеката:

Удаљеност новог објекта од другог објекта, било које врсте изградње, може бити најмање 4,00m.

Удаљеност објекта који има индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза од суседних објеката утврђује се локацијским условима за локацију и изградњу према врсти изградње у складу са правилима овог плана.

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,00m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори смештајних и радних просторија.

Поред услова из предходног става објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања

Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта (без испада) и линије суседне грађевинске парцеле:

Износи 3,50m.

За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од вредности утврђених у предходном ставу, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори радних просторија.

Индекс заузетости:

макс. 60%

Максимална спратност:

П+2

Могућа је изградња подрума (По) уколико нема сметњи геомеханичке или хидрогеолошке природе.

Минимални проценат уређеног зеленила за одмор и релаксацију на парцели је 20% њене површине. Уређени терени за рекреацију не спадају у уређено зеленило, а трајно покривени терени улазе у урбанистичке параметре - урачунавају се при утврђивању индекса изграђености и индекса заузетости.

На једној грађевинској парцели могућа је изградња више објеката (комплекс павиљона у непрекинутом низу, слободностојећих павиљона и сл...).

Могућа изградња других пратећих објеката на парцели који су у функцији основног објекта (гараже, магацини, оставе, надстрешнице, вртни павиљони, фонтане и др.)

Кота приземља:

Објекти терцијарне намене – мин 0.20м

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

- 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- 2) кота приземља може бити највише 1,20 м виша од нулте коте;
- 3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 м нижа од коте нивелете јавног пута;
- 4) за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака овог члана;
- 5) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог члана;
- 6) за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 м савладава се унутар објекта).

Висина објекта:

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављену према улици, односно приступној јавној површини. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Кров:

Раван, вишеводан, кровни покривач: цреп, тегола, пластифицирани лим, природни материјали и др. Максимални нагиб кровних равни је 35°.

Одводњавање атмосферских вода:

према сопственој парцели и јавном земљишту.

Паркирање на парцели:

објекта свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објекта обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

У случају из става 2. овог члана, број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- 1) банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - 1 ПМ на 70 m² корисног простора;
- 2) пошта - 1 ПМ на 150 m² корисног простора;
- 3) трговина на мало - 1 ПМ на 100 m² корисног простора;
- 4) угоститељски објект - 1 ПМ на користан простор за 8 столица;
- 5) хотелијерска установа - 1 ПМ на користан простор за 10 кревета;
- 6) позориште или биоскоп - 1 ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- 7) спортска хала - 1 ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- 8) производни, магацински и индустријски објект - 1 ПМ на 200 m² корисног простора.

Гараже објекта планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

Површине гаража објекта које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

2. Железничко подручје

Железничко подручје представља земљишни простор на коме се налазе железника пруга, објекти, постројења и уређаји који непосредно служе за вршење железничког саобраћаја, простор испод мостова и вијадуката, као и простор изнад трасе тунела. Овај простор се Планом дефинише као површина јавне намене предвиђена за саобраћај.

3. Зелене површине

Зелене површине у обухвату Плана имају двоструку функцију.

С једне стране представљају заштитни појас, односно штите део насеља од негативних спољних утицаја, а осталим својим функцијама побољшавају услове живљења и рада у урбаној средини. Заштитно зеленило има важну улогу да повезује све типове зеленила на датом простору у јединствен систем који чини богатство једне урбане средине. Овакве зелене површине формирају се ван насеља где се превасходно користе деградирана земљишта са одговарајућим садним материјалом, без употребе инвазивних биљних врста.

С друге стране могу да представљају и спортско-рекреативно зеленило, односно овај простор може да се оплемени саджајима за спорт и рекреацију и да учини околни простор пријатним за активне и пасивне посетиоце овог подруја.

Основна намена:

Зеленило

Компатибилне намене:

Спорт, рекреација, физичка култура, трговина, угоститељство

Индекс заузетости:

макс. 10%

Максимална спратност:

П

Урбанистички параметри односе се на целокупан простор зелених површина, односно подручје зеленила третирају као јединствену парцелу.

4. Саобраћајне површине

У обухвату Плана саобраћајне површине представљају површине у регулационом појасу планиране саобраћајнице, која би имала прикључак на државни пут II А реда број 221 и на коју би се прикључиле нове радне површине за складишне и сервисне функције. Ове површине обухватају 0,08 ha, односно свега 2% од укупне површине обухвата Плана и ова саобраћајница представља директну везу новопланираних радних зона са државним путем и индиректно са аутопутем преко петље „Пирот-запад“ која се налази у непосредној близини планског подручја.

Могуће су одређена одступања од локације предвиђене Планом у зависности од захтева инвеститора и посебних услова које издају носиоци јавних овлашћења, што ће се тачно утврдити у току израде Нацрта Плана.

5.3. Процена планиране бруто развијене грађевинске површине

Од укупне прелиминарне површине Плана (5,89 ha), Радне површине за складишне и сервисне функције и производњу заузимају половину простора, односно 3.01ha; Зелене површине са саобраћајним око трећину и Железничко подручје нешто мање од петине укупне прелиминарне површине планског подручја. Биланс површина грађевинског подручја је приказан у табели 1.

Табела бр. 1 - Биланс површина грађевинског подручја

Грађевинско подручје Плана детаљне регулације „Пословна инфраструктура - део логистичког центра“	Површина (ha)	%
Радне површине за складишне и сервисне функције и производњу	3.01	51
Железничко подручје	1,08	18
Зелене површине	1,72	29
Саобраћајне површине	0,08	2
УКУПНО:	5,89	100

БИЛАНС ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА



НАПОМЕНА: Предложена претежна намена површина, предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране бруто развијене грађевинске површине нису коначне. Такође у материјалу за рани јавни увид предложена је подела Радних површина на две парцеле. У току израде Нацрта плана доћи ће до извесних корекција, а на основу закључака са раног јавног увида, захтева инвеститора и проблема који се јављају на самом терену.



6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Реализацијом планских решења очекује се:

- Планска разрада и активирање простора који је предвиђен за основне и компатибилне намене;
- Утврђивање површина за изградњу објеката за које се утврђује општи интерес;
- Регулација улица и јавних површина и коридора за јавну комуналну инфраструктуру;
- Очување природних вредности и побољшање квалитета животне средине;
- Формирање нове радне зоне за изградњу нових производних и пословних капацитета.

Усвајањем плана детаљне регулације „Пословна инфраструктура - део логистичког центра“ створиће се плански основ за заштиту, уређење и организовани просторни развој целокупног планског подручја.

У Пироту,
јун, 2019. године

Одговорни урбаниста:

Славиша Тошић,
дипл. просторни планер