

**ИЗМЕНА И ДОПУНА
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
Комплекса-соларних електрана: »Шајиновац 1», «Шајиновац 2» и «Шајиновац
3», на к.п.568/5, 568/6,568/7,568/8,568/9,568/10,568/5,568/11
у К.О.Шајиновац, снага 3x999 kW**

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ: Општина Дољевац

ОРГАНИЗАЦИЈА И СПРОВОЂЕЊЕ ЈАВНОГ УВИДА: Општинска управа општине Дољевац, Одељење за урбанизам, инспекцијске послове и ванпривредне делатности

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА: "ПЛАН УРБАН" Д.О.О. Нишка Бања,

„Завод за урбанизам“ Ниш

"ИСТ УРБАН" Д.О.О. Ниш,

Геодетска радња „ГЕОМЕТАР ЂУРЂАНОВИЋ“ Ниш

СТРУЧНИ ТИМ:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Станислава Илић, дипл.инж.арх.

УРБАНИСТА
Слободан Гроздановић, дипл.инж.грађ.
Јелена Спасић, дипл.инж.арх.

САРАДНИЦИ
Мирјана Савић, маст.инж.грађ.
Кристина Бошковић, дипл.инж.арх.

САОБРАЋАЈ:
Слободан Гроздановић, дипл.инж.грађ.

ДИРЕКТОР:

Слободан Гроздановић, дипл.инж.грађ.

САДРЖАЈ

II	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	5
1.0.	НАЦРТ ПЛАНА	6
1.1.	Повод и циљ израде Плана детаљне регулације	6
1.1.1.	Повод за израду плана	6
1.1.2.	Циљеви израде плана	6
1.2.	Правни и плански основ	7
1.2.1.	Правни основ	7
1.2.2.	Плански основ	7
1.3.	Обухват плана.....	8
1.3.1.	Граница и површина обухвата плана.....	7
1.3.2.	Постојећа намена простора и начин коришћења земљишта.....	8
1.3.3.	Услови из Просторног плана општине Дољевац 2007-2021.....	9
1.4.	Подлоге за израду Плана	8
2.0.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	10
2.1.	Грађевински реон.....	11
2.1.1.	Планирано грађевинско земљиште јавне намене.....	11
2.1.2.	Грађевинско земљиште остале намене.....	11
2.2.	Земљиште изван грађевинског реона- шумско земљиште.....	11
2.3.	Урбанистички услови за јавне површине.....	12
2.3.1.	Саобраћајне површине и паркинзи.....	12
2.3.2.	Електроенергетска мрежа.....	13
2.3.3.	Телекомуникациона мрежа.....	13
2.3.4.	Водоводна мрежа.....	13
2.3.5.	Канализациона мрежа.....	13
2.3.6.	Евакуација и складиштење отпада.....	13
2.3.7.	Регулација мреже озелењених и слободних површина.....	13
2.4.	Правила уређења грађевинског земљишта остале намене.....	14
2.4.1.	Соларна електрана - све III фазе.....	14
2.4.2.	Зона спорта и рекреације.....	14
2.5.	Посебни захтеви, услови и прописи које је потребно испунити за издавање одобрења за изградњу, према месту и врсти објеката за изградњу.....	15
2.6.	Амбијенталне целине од културно-историјског или урбанистичког значаја.....	16
2.7.	Општи услови о зашт. живот средине.....	16
2.8.	Општи услови и мере заштите живота и здравља људи	16
2.8.1.	Заштита од елементарних непогода	16
2.8.2.	Заштита од земљотреса.....	16
2.8.3.	Заштита од пожара.....	17
2.8.4.	Заштита од поплава.....	17
2.8.5.	Цивилна заштита људи и добара.....	17
2.9.	Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности.....	17
3.0.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	18
3.1	Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације.....	18
3.2	Ограђивање грађевинских парцела.....	18
3.3.	Правила парцелације.....	18
3.4.	Положај објекта на парцели.....	19
3.5.	Услови за изградњу.....	19

3.6. Правила и услови за друге објекте на парцели.....	19
3.7. Паркирање на парцели.....	19
4. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ.....	20
III ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА	20
<ul style="list-style-type: none"> • Лист бр. 1. Извод из просторног плана општине Доњевац 2007. – 2021. • Лист бр. 2. Граница подручја захвата Плана на катастарско-топографском плану и орто-фото подлози..... Р 1:1000 • Лист бр. 3. Режим коришћења земљишта.....Р 1:1000 • Лист бр. 4. План намене површина са поделом на урбанистичке зоне.....Р 1:1000 • Лист бр. 5. Саобраћај, регулација и нивелација са грађ линијама.....Р 1:1000 • Лист бр. 6. Електроенергетска мрежа.....Р 1:1000 • Прилог бр.1. Координате тачака границе плана • Прилог бр.2. Координате тачака планираног грађевинског земљишта јавне намене • Прилог бр.3. Координате тачака саобраћајница 	
IV ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА	21
V СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	25
VI ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	22

На основу члана 27 и 46 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14) и члана 37 став 1 тачка 6. Статута општине Дољевац ("Службени лист Града Ниша" бр: 69/08 , 89/10, 14/12, 32/12, 70/12, 57/13, 9/14, 99/15, 100/16) Скупштина општине Дољевац на седници _____ године, донела је:

**ИЗМЕНА И ДОПУНА
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
Комплекса-соларних електрана:
»Шајиновац 1», «Шајиновац 2» и «Шајиновац 3»
на к.п.568/5, 568/6,568/7,568/8,568/9,568/10,568/5,568/11
у К.О.Шајиновац, снага 3x999 kW**

Измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса-соларних електрана: »Шајиновац-1», «Шајиновац 2» и «Шајиновац 3», на к.п.568/5, 568/6,568/7,568/8,568/9,568/10,568/5,568/11 у К.О.Шајиновац, снага 3x999 kW (у даљем тексту : Измена и допуна Плана детаљне регулације - Измена и допуна ПДР-а), састоји се из:

- Текстуалног дела: правила уређења и правила грађења;
- Графичког дела, и
- Документационог дела;

Правила уређења, Правила грађења и Графички део су делови Измена и допуна Плана детаљне регулације који се објављују, док се Документациони део не објављује, али се ставља на јавни увид.

Усвајањем Измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса-соларних електрана: »Шајиновац1»,«Шајиновац2»и«Шајиновац3»,на к.п.568/5, 568/6, 568/7, 568/8, 568/9, 568/10, 568/5, 568/11 у К.О.Шајиновац снага 3x999 kW К.О.Шајиновац, на седници Скупштине општине Дољевац, План детаљне регулације комплекса-соларних електрана: »Шаиновац-1», «Шаиновац 2» и «Шаиновац 3», на к.п.568/1 у К.О.Шаиновац, снага 3x999 kW се ставља ван снаге у целини.

I. НАЦРТ ПЛАНА

1. Повод и циљ израде Измена и допуна Плана детаљне регулације

Повод за израду плана

Изради Измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса-соларних електрана: »Шајиновац-1»,«Шајиновац2»и«Шајиновац3»,на к.п.568/5, 568/6, 568/7, 568/8, 568/9, 568/10, 568/5, 568/11у К.О.Шајиновац, снага 3x999 kW К.О.Шајиновац, снага 3x999 kW се приступа на основу Одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације комплекса-соларних електрана: »Шајиновац-1»,«Шајиновац2»и«Шајиновац3 на к.п.568/1 у К.О.Шајиновац, снага

3x999 kW бр: 350-248 од 15.12.2017. године и Одлуке о измени Одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације комплекса-соларних електрана: »Шајиновац-1«, »Шајиновац 2« и »Шајиновац 3«, на к.п.568/1, у К.О.Шајиновац, снага 3x999 kW- број: 350-72, датум: 05.06.2018.године.

Непосредни повод за израду Измена и допуна Плана је формирање нових пословно-производно-трговинских зона и унапређење енергетске ефикасности.

Циљеви израде плана

Овим планом се у оквиру подручја захвата одређују намене и начин коришћења земљишта, дају нивелациона решења и правила регулације и парцелације. Циљ израде Плана је утврђивање планског основа за издавање информације о локацији и локацијске дозволе за реализацију планираних намена.

План се заснива на комплексним анализама стања и проценама нових потреба у простору.

Основни циљеви израде плана су:

- Формирање јавних површина у границама захвата Плана;
- Формирање саобраћајница у границама захвата Плана;
- Дефинисање капацитета и стандарда изградње;
- Дефинисање инфраструктурне опремљености;
- Дефинисање решења паркирања.

2. Правни и плански основ

Правни основ је:

- Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14);

-Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, број 64/2015),

-Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 22/2015.г.)

-Одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације комплекса-соларних електрана: »Шајиновац-1«,»Шајиновац2«и»Шајиновац3 на к.п.568/1 у К.О.Шајиновац, снага 3x999 kW..... број: 350-248 од 15.12.2017. године

-Одлука о измени Одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације комплекса-соларних електрана: »Шајиновац-1«, »Шајиновац 2« и »Шајиновац 3«, на к.п.568/1, у К.О.Шајиновац, снага 3x999 kW-.....број: 350-72, датум: 05.06.2018.године.

Плански основ је:

-Просторни план општине Дољевац 2007-2021. („Сл. лист Града Ниша“ бр. 16/11) у даљем тексту ПП;

-План детаљне регулације комплекса прибранске МХЕ "Бисерка" снаге 400 kW са рекреативно-туристичким центром "Топлички Бистрик", општина Дољевац ("Службени лист града Ниша", бр.88/12), у даљем тексту ПДР МХЕ "Бисерка", чија се граница делимично поклапа са границом Измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса-соларних електрана: »Шајиновац-1«, »Шајиновац 2« и »Шајиновац 3«, на к.п.568/5, 568/6,568/7,568/8,568/9,568/10,568/5,568/11 у К.О.Шајиновац, снага 3x999 kW, регулише речно корито на делу тока реке Топлице који је значајан за предметно подручје.

3. Обухват плана

3.1. Граница и површина обухвата плана

Обухват плана је дат у оквиру катастарских парцела: к.п.568/5, 568/6,568/7,568/8,568/9,568/10,568/5,568/11 у К.О.Шајиновац, и одређен је ситуационо катастарско топографским планом.

Планом је обухваћена површина од 11,34 ха све у КО Шаиновац. .

Граница обухвата је приказана на свим графичким приказима, а у случају неподударности описа и графике, меродавна је ситуација са графичког прилога бр. 1. Граница подручја захвата Плана на катастарско-топографској подлози.

3.2. Постојећа намена простора и начин коришћења земљишта

Предметно подручје је северно од села Шајиновац и западно од Дољеваца. У близини је трасе државних путева, као и већих центара (Ниш, Лесковац, Дољевац). Од асфалтних саобраћајница изведен је општински пут ширине 5,5m из насеља Шаиновац преко железничке пруге без браника до саме локације.

Терен је благо таласаст и незнатно одигнут од пута. Простор захвата Плана није урбанистички регулисан. Увидом на терену, у захвату Плана се налази претежно пољопривредно земљиште са атарским и приступним саобраћајницама (90% од површине обухвата Плана). Део Плана захвата земљиште (10% од површине обухвата Плана) на којем се налази постојеће фудбалско игралиште (велики фудбал) са помоћном зградом-свлачионицом за играче од тврдог материјала.

На локацији не постоји изграђена инфраструктура.

Подручје које је обухваћено овим планом, са аспекта природних карактеристика земљишта и позиције у оквиру самог подручја плана, чине две целине:

- Западна целина, пољопривредно земљиште, на коме се налази постојеће игралиште за велики фудбал са помоћном зградом свлачионицом од тврдог материјала, је у благом нагибу у правцу север-југ. Са западне стране по целом ободу налази сеприступни атарски земљани пут. Приступни пут је приближно на коти од око 201,00 mНВ (кота пруге), са падом према северу до коте од око 196,50 mНВ. Просечна нивелација на граници парцела овог земљишта са парцелом западног дела локације је око 197,00 mНВ.(Слика 1)
- Источна целина је у благом нагибу према постојећем путу: максимална кота на северу је око 196,50 mНВ, а минимална на југу, 196,00mНВ.(Слика 2)



Слика 1



Слика 2

3.3. Услови из Просторног плана општине Дољевац 2007-2021

На основу Просторног плана општине Дољевац 2007-2021. /поглавље 3.5.5.1. Сунчева енергија/ („Сл. лист Града Ниша“ бр. 16/11) на простору захвата Измена и допуна Плана могуће је постављање фотоелектричних панела (модула) чија је основна сврха конвертовање сунчеве енергије (фотона) у електричну енергију, као и формирање радно пословне зоне. Забрањена је изградња за све намене које угрожавају животну средину.

Из Просторног плана општине Дољевац /

1.3.5.7. Концепција развоја мале привреде и предузетништва

Мала и средња предузећа ће представљати основни облик организовања фирми и генератор развоја, конкурентности и запошљавања (приоритетно у агроиндустрији, транспорту, трговини и сектору услуга). Посебну подршку треба обезбедити за активирање микро бизниса и тзв. породичних фирми, развојем и изградњом микро погона, уз поштовање правила изградње и уређења простора и услова заштите животне средине. Стратегија финансирања треба да се заснива на обухватању и активирању целокупног економског потенцијала Општине и партнерству јавног и приватног сектора.

При свему томе треба водити рачуна и дати подршку увођењу система контроле квалитета, чиме би се подигао ниво квалитета финалних производа и пружених услуга и постигла већа конкурентност како на домаћем, тако и на иностраном тржишту.

3.3.3. Основни правци развоја мале привреде и предузетништва

Мала и средња предузећа су облик организовања фирми који поседује велику тржишну и технолошку флексибилност, повећавају конкурентност и доприносе повећању запослености. Покривају све свере привреде, али су најбројнија у пољопривреди и агроиндустрији, транспорту, трговини и сектору услуга. Развој индустрије биће усмераваан на гране директно ослоњене на пољопривреду и то у подручјима која својим природно-техничким потенцијалима гарантују развој производње.

За даљи развој овог сектора потребно је:

- искористити потенцијале постојећих „*Brownfield*“ локација, које су инфраструктурно опремљене у оквиру постојећих комплекса великих и средњих индустријских, саобраћајних и трговинских предузећа и отворити нове - „*Greenfield*“ локације – локације у постојећим и новим радним зонама на којима ће се у планском периоду изградити велики број малих и средњих погона из области индустрије, занатства и других услужних делатности;
- унапређење квалитета производа и услуга, увођење система квалитета ИСО 9000, НССР, нових технологија и иновација и повећање степена коришћења капацитета;
- подршка локалне самоуправе развоју сектору МСП преко подстицајних мера за смањење одређених такси и накнада, обезбеђења повољних кредитних аранжмана са повољним каматним стопама и одобравањем „*зпејс*“ периода (посебно су интересантни динарски дугорочни и краткорочни кредити за МСП из Нишавског округа за обртна средства и инвестициона улагања преко кредитне линије ЛЕДИБ-а),

Урбанистички параметри утврђују се према Просторном плану општине Дољевац 2007-2021. („Сл. лист Града Ниша“ бр. 16/11) и Правилнику.

3.4. Подлоге за израду Плана

За израду Измена и допуна Плана детаљне регулације користи се ажурана катастарско - топографска подлога у дигиталном облику и ортофото карта преузета са веб портала ГеоСрбија (www.geosrbija.rs).

II. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Површина Измена и допуна Плана детаљне регулације је 11,34 ha све у КО Шаиновац.
Цела површина плана је грађевинско подручје.

1. Грађевинско подручје

Грађевинско подручје је површина целог плана и подељено је на земљиште јавне намене и земљиште остале намене.

А. Грађевинско земљиште јавне намене

Грађевинско земљиште јавне намене обухвата саобраћајно решење плана, зелене површине, место-запис и спортске терене.

-саобраћајно решење

између катастарских парцела 568/7, 568/8 и 568/9 све КО Шаиновац се планира нови путни правац ради боље комуникације за простор пословно-производно-трговинских комплекса.

Саобраћајне површине и паркинзи

Саобраћајнице и паркинзи обрађени су са елементима ситуационог и нивелационог плана (приказано у графичком прилогу бр.4. Саобраћај, регулација и нивелација са грађевинским линијама).

Коловозну конструкцију свих саобраћајница димензионисати за средње тежак саобраћај да би се омогућио приступ интервентним возилима.

Атмосферску воду водити гравитационо у околне природне реципијенте преко попречних падова коловоза саобраћајница и њихових банкина. Ако је потребно за прихватање атмосферских вода пројектовати риголе или отворене канале на појединим деловима.

ПС (Приступна саобраћајница) / СС (Сервисна саобраћајница) - карактеристични попречни профил приступне-сервисне саобраћајнице у подручију граница Плана

Саобраћајнице су кружног сервисног карактера. Омогућавају приступ средње тешког саобраћаја у фази изградње и одржавања и интервенција у акцедентним случајевима. Приступна саобраћајница је ширине регулације од 7,0m, а сервисна саобраћајница је са коловозом ширине 4,0 m и банкама од 2 x 0,5 m.

-зелене површине

Простор уз реку Топлицу је тренутно неуређен простор чији је власник општина Дољевац. Како постоји повезаност овог простора са површином спортских терена то је могуће, уколико се укаже потреба, и овај простор користити за спорт и рекреацију.

-место-запис

На овој површини постоји дрво-храст са ознаком-записом и зато је ова површина посебно издвојена.

-спортски терени

Простор се састоји од фудбалског игралишта и два терена за тенис или неки други спорт. Терен за фудбал:

- димензије терена: 75x105m
- површина терена: 7875m²
- завршна облога терена: трава
- извршити обележавање спортског терена
- оријентација терена: север-југ

Тениски терени:

- број терена: 2
- димензије терена: 11x23.20m
- површина терена: 255.20m²
- завршна облога терена: шљака, трава, бетон
- оријентација терена: исток-запад

Б. Грађевинско земљиште остале намене

Грађевинско земљиште осталих намена у Изменама и допунама Плана детаљне регулације је површина за соларне електране или пословно-производно-трговинске комплексе.

Простире се на катастарским парцелама 568/7, 568/8 и 568/9 све КО Шајиновац и површине је 5,10 ha, која представља 45,00 % од укупне површине овог плана. На овим катастарским парцелама је намена дозвољена двојна у зависности од потребе инвеститора и површински се не ограничава ни једна намена. То значи да је могуће целу површину са наменом пословно-производно-трговинске комплексе организовати са једном или са обе намене. Дозвољава се и да у оквиру пословно-производно-трговинског комплекса буде и део простора са соларним панелима за обезбеђење интерних потреба или за већу производњу.

3. Комунална инфраструктура

Инфраструктура се мења за део плана Измена и допуна Плана детаљне регулације, а које су условљене новом наменом.

3.1. Електроенергетска мрежа

У границама захвата измене и допуне плана детаљне регулације комплекса соларних електрана «Шајиновац 1», «Шајиновац 2» и «Шајиновац 3» снаге 3x999kW, где се изменама и допунама формира поред могућности израде малих соларних електрана чија је основна сврха конвертовање сунчеве енергије (фотона) у електричну енергију, као и формирање радно пословне зоне на месту исте, не постоје електроенергетски објекти „Електромреже – Србије“. Према плану развоја преносног система Републике Србије до 2024 год и Плану инвестиција Електромреже Србије у обухвати и непосредној близини граница обухвата није планирана изградња инфраструктуре и објекта која би била у власништву Електромрежа Србије.

У границама обухвата плана под надлежношћу огранка „Електродистрибуција Ниш“ не постоје изграђени електроенергетски објекти нити је планирана изградња електроенергетских објеката напонског нивоа 1-35 kV, са припадајућим везама и напојним водовима.

Према плану измене и допуне детаљне регулације подручја МСЕ Шајиновац, планира се изградња нових електроенергетских објеката ТС 10/0,4kV и осталих 10 и 0,4 kV напојних водова.

За обрачун вршне потрошње електричне енергије усвојени су следећи нормативи по врстама корисника и локалитетима: минимум 10-50 W/m² за спортске центре, 15-30 W/m² за мале пословне зграде и 25-60 W/m² за трговине. Оријентациони параметри у реду величине који могу послужити при грубом сагледавању биланса снага трафостаница за потребе измена и допуна плана :

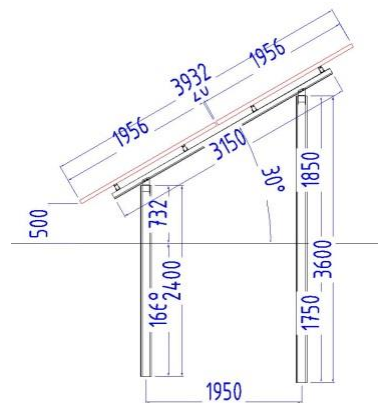
Тако се планирају и следећи нови објекти:

- Соларна електрана - Добијање струје из сунчеве енергије

Соларна електрана се састоји од низа фотоелектричних панела (модула) чија је основна сврха конвертовање сунчеве енергије (фотона) у електричну енергију. Електрична

енергија ниско напонског реда, добијена из повезаних модула, се преноси кабловима до инвенторских тачака (станица) где се врши подизање напона и прилагођавање техничким условима како би се соларна електрана прикључила на електроенергетску мрежу. Модули се постављају на металну подконструкцију која их носи, док се каблови воде испод и/или изнад земље, што се ближе рашава пројектном документацијом, у складу са техничким прописима.

Модули су нисконапонски, типичне снаге између 200W и 300W, у зависности од оптимизације пројекта и доступности на тржишту. Типске димензије су око 1956x992 (mm) и постављају се под углом 30°. Висина монтажано-демонтажне конструкције панела/рама на којој се монтирају модули је између 1,85 m и 3,70m и зависи од броја иначина постављања појединачних модула. Минимална удаљеност доње ивице панела/рама од тла износи од 0,50 m до 1,00 m.



За потребе монтаже и каснијег одржавања, дуж редова панела и обода соларне електране се обезбеђују размаци (2,5-4,5 m) довољни за колски пролаз возила за одржавање. Енергетска опрема и кабловска инсталација се поставља у складу са условима испоручиоца опреме и техничким прописима. Изградња мини соларних електрана предвиђа се у III фази једнаке по капацитету. Обухваћена површина обезбеђује услове за изградњу соларних електрана укупног капацитета 3x1000KVA, од чега минимална инсталисана снага соларне електране у свакој фази износи 970KVA.

Уколико се ипак инвеститор одлучи за израду објеката у радно пословној намени дозвољава се појединачна изградња мини соларних електрана на крову објекта. Кров објекта оријентисати са падом на јужној или југозападној страни ради максималног искоришћења соларних панела.

- Траса прикључног далековода је ваздушна траса далековода за дистрибуцију произведене и конзумиране електричне енергије, северно од простора плана, до далековода 10kV. **Ова траса је засебан простор и не чини саставни део обухвата плана.** Трасу далековода поставити на стубовима далековода на КП бр.2977 к.о.Шаиновац, која је у катастру регистрована као сеоски пут. Простор изнад ове трасе је простор на коме се врши предаја произведене енергије, а такође или конзумација ел. енергије за потребе евентуално изграђених радно пословних целина.
- изградња кабловске петље ДВ мреже 10 kV. Кабловске петље односно коридори - трасе кабла 10 kV су формиране тако да се омогућује двострано напајање сваке ТС 10/0,4kV са што мање чворних ТС-а. Планирани каблови требају бити типа ХНЕ 49А, 10 kV, положени у снопу у земљаном рову дубине 0,8мет на постељици од ситнозрнасте земље или песка. На местима преласка кабла преко пута или повећаног мех. напрезања поставити кабловску канализацију. Трасе каблова су у јавној површини, у тротоарском делу саобраћајница. При изградњи саобраћајница на потребним местима поставити довољан број кабловских канала за каблове свих напонских нивоа, како би се касније избегло прекопавање.
- изградња три ТС 10/0.4 kV према урбанистичким условима као слободностојеће или у предвиђеном делу објеката; које ће имати двојаку функцију: у случају рада комзумног подручја радне зоне као дистрибутивна ТС 10/0.4 kV капацитета до 1000 kVA, а у случају рада МСЕ Шаиновац као простор на коме се врши предаја произведене енергије.

Уколико је ТС слободностојећа планирати је као типску, монтажну бетонску са косим кровом и црепом. Могу се градити и у објекту уколико се користе искључиво за напајање тог објекта. ТС треба градити са разводним постројењима за 10кV, са најмање две водне ћелије, по потреби мерну ћелију и довољан број трафо ћелија. Треба да има могућност даљинског командовања расклопном опремом у разводним постројењима 10 кV, сваке ТС.

ВН и НН мрежа је изграђена подземним водовима, а у свему како је приказано на плану.

Свака градња условљена је „Правилником о техничким нормативима за изградњу подземних електроенергетских водова називног напона од 1 до 400 кV. Планирање потреба за електричном енергијом извршено је према техничким препорукама бр. 14 (Пословна заједница Електродистрибуције Србије). Потребно је изградити начин повезивања (техничко решење), трафостаница које је условљено редоследом градње и условима надлежне ЕД. Трасе напојних водова су делом у тротоарском делу саобраћајница. Инсталисану снагу у трафостаници дефинисати локацијском дозволом, према конкретној намени објекта, по захтеву инвеститора, а на основу врсте, категорије и локације потрошача, као и потребне снаге за исте. Локација ТС се одређује поред улице (на приступном месту за теретно возило) и што ближе центру потрошње ел. енергије.

Мрежа 0,4кV је кабловска са типом РР00-А и пресеком дефинисаним главним пројектом за сваки објекат и намену појединачно. Индивидуални објекти треба да имају мерно место лоцирано на граници јавне површине и приватне парцеле у слободностојећим мерним орманима

Из планираних ТС-а са поља јавне расвете предвидети јавну расвету која би осветљавала коловоз, приступне и сервисне саобраћајнице, а и за пратеће и комерцијалне садржаје, спортско-рекреативних садржаја. Инсталацију осветљења саобраћајница извести у простору тротоара. Избор врсте и висине стубова и типова светиљки препушта се пројектанту инсталације осветљења где је потребно водити рачуна о уградњи украсних расветних стубова који ће одговарати амбијенту.

3.2. Телекомуникациона мрежа

У границама захвата измене и допуне плана детаљне регулације комплекса соларних електрана «Шајиновац 1», «Шајиновац 2» и «Шајиновац 3» снаге 3х999кW, где се изменама и допунама формира и могућност радно пословне зоне на месту исте не постоји изграђена ТК инфраструктура

С обзиром на топографске карактеристике простора, основу инфраструктуре телекомуникационе мреже представљаће оптички кабл, мобилна телефонија и дигитални системи преноса (SDH технологије), чији капацитети нису ограничени и могу задовољити будуће потребе развоја.

Концептом се предвиђа формирање дигиталног комутационог елемента на МСЕ Шајиновац кога чине системи преноса, једне јавне дигиталне телефонске централе. Зато се планира уградња оптичког кабла до новопланиране АТЦ јавне дигиталне централе, као и базна станица мобилне телефоније.

Планирала би се децентрализација ТТ мреже ради омогућења пружања широкопојасних услуга као и израда оптичког привода од постојеће АТЦ до планиране АТЦ.

У планираној АТЦ централи планира се монтирање телекомуникационе опреме нове генерације и полагање ТК инфраструктуре, перспективног капацитета оптичким кабловским, уз све главне и локалне путне правце, којим се омогућују најзахтевнији и најсавременији телекомуникациони сервиси. Овим планом у границама захвата је предвиђена, а све у зависности од развоја пословног капацитета и садржаја урбанистичког комплекса локација

нових кабловских окана, других објекта или надземним или подземним контејнерима на јавној површини за смештај приступних уређаја и остале активне и пасивне ТК опреме, инфраструктуре за будуће објекте, као и проширења капацитета од комутационог чвора до корисника.

Планирана телекомуникациона инфраструктура, КРОС ормани и привод биће условљене према конкретној намени објекта по захтеву инвеститора, а на основу врсте, категорије и локације планираних објеката и капацитета, а према издатим условима надлежног предузећа Телекома Србије.

Планирано је да транспортна ТК-а мрежа буде подземна, а приступна ТК-а мрежа подземно, тако да приликом израде плана треба узети у обзир постојеће и будуће трасе ТК инфраструктуре Телекома.

Уколико дође до укрштања или паралелног вођења осталих подземних инсталација са ТТ инсталацијама морају се поштовати минимална растојања у складу са правилником о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућа средства и заштитне зоне и начина извођења радова приликом изградње објекта и то:

Врста објекта	Хоризонтална удаљ. (m)	Вертикална удаљ.(m)
Гасовод средњег и ниског притиска	0.4	0.4
Енергетски кабл до 10 kV	0.5	0.5
Енергетски кабл преко 10kV	1	0.6
Вододводне цеви	3	0.3
Цевоводи одводне канализације	0.6	0.5

Потредно је такође испоштовати заштитне зоне око радио базних станица мобилне телефоније

Циљ планирања изградње оваквог типа приступне мреже нове генерације НГН мрежа треба да обезбеди дигиталне линије различитих протока, брзи приступ интернету, интегрисани пренос гласа, података и видео сигнала, бежичне приступне мреже, једноставно одржавање и експлоатацију, компактност и поузданост.

3.3. Водоводна мрежа

У захвату Плана нема изграђене инфраструктуре водоснабдевања. Прикључак комплексу обезбедити из будуће водоводне сеоске мреже или из секундарног вода од насеља Шајиновац која иде западном страном парцеле 569/2 КО Шајиновац.

Дуж свих саобраћајница планирана је водоводна мрежа, прстенастог типа, са које ће се извести прикључци за будуће кориснике. Траса цевовода је у коловозу на хоризонталном одстојању од 0,5-1,0m у односу на ивицу коловоза.

Забрањује се употреба санитарне воде за прање и заливање површина, већ ће се за те потребе користити техничка вода из подземља или Топлице, уз претходно прибављене водне услове. До изградње мреже за техничку воду, за потребе прања асфалтних и бетонских површина као и заливања травнатих и парковских површина користити воду из аутоцистерни.

3.4. Канализациона мрежа

У захвату Плана нити у широј околини нема изграђене канализационе инфраструктуре. Планом је предвиђен сепаратни систем канализације.

За сакупљање и одвођење употребљених вода планиран је систем канализације са третманом у постројењу за пречишћавање отпадних вода и испустом пречишћене воде у реку Топлицу.

Пречишћена вода која се испушта у реципијент треба да буде прве категорије. То је основни услов за избор и функционисање уређаја у технолошком смислу. Атмосферске воде ће се сакупљати посебном канализацијом и испустити у реку Топлицу.

Реализацију канализационе мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих.

Уколико у будућим објектима има технолошких поступака у којима има продукције технолошких отпадних вода, оне се морају адекватно третирати у индивидуалним уређајима за пречишћавање и тек након тога прикључити на јавну мрежу за одвођење употребљених отпадних вода.

Забрањено је испуштање у јавну канализацију свих отпадних вода које садрже хазардне супстанце изнад прописаних вредности, које могу штетно деловати на могућност пречишћавања вода из канализације, које могу оштетити канализациони систем и планирано постројење за пречишћавање отпадних вода.

Канализациону мрежу за употребљене воде полагати у осовини саобраћајница, а за атмосферске воде у коловозној траци са стране супротне положају водоводне мреже.

До изградње канализационог система, као прелазно решење, дозвољена је изградња водонепропусних септичких јама потребног капацитета у складу са пројектованим количинама отпадних вода, са организованим пражњењем и одвозом садржаја од стране правних лица регистрованих и овлашћених за ту делатност.

Изградњу водонепропусних септичких јама вршити према следећим условима:

- да су приступачне за возило - аутоцистерну које ће их празнити,
- да су коморе изграђене од водонепропусних материјала,
- да су удаљене од свих објеката и међа према суседима најмање 3,0 m,
- да се лако могу преоријентисати на јавну канализациону мрежу након њене изградње,
- да буду удаљене од бунара најмање 10 m.

3.5. Уређење водотокова

Кроз плански обухват не протиче ни један водоток али је североисточна граница Плана река Топлица која је на овом потезу нерегулисана и плави комплетну локацију у случају 100-годишњих великих вода. У том смислу потребна је израда заштитног насипа пре изградње планираних намена за вероватноћу појава великих вода $Q_{1\%}$ и контролно $Q_{0,1\%}$. Као додатна мера заштите препоручује се осигурање од поплава код осигуравајућих кућа.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Водоснабдевање

Димензионисање водоводне мреже одредити на основу хидрауличног прорачуна, а узимајући у обзир потребну количину воде за гашење пожара, у складу са законским прописима.

Минимална дубина укопавања цеви водовода је 1,0 m од врха цеви до коте терена, а падови према техничким нормативима и прописима, у зависности од пречника цеви.

Водоводну мрежу градити у прстенастом систему, што омогућава сигурнији и поузданији начин водоснабдевања.

Противпожарна заштита се омогућава уградњом противпожарних хидраната на водоводној мрежи тако да се евентуални пожар на сваком објекту може гасити са најмање два хидранта. Број и распоред противпожарних хидраната одредити на основу Закона о заштити од пожара и Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара. Цеви морају бити минималног пречника $\varnothing 100 \text{ mm}$.

Прикључне везе за објекте треба да задовоље потребне количине за санитарном и противпожарном водом. Од шахта за водомер, који треба поставити на 1,5 m од регулационе линије ка објекту, независно пројектовати мреже за: санитарну воду и противпожарну воду.

Уколико се хидрантска мрежа напаја водом недовољног притиска (минимално потребни притисак је 2,5 bara) обавезна је уградња уређаја за повишење притиска. Инсталације за санитарну воду пројектовати тако да свака тржишна целина има сопствени водомер, смештен тако да у сваком тренутку буде доступан стручној служби предузећа за дистрибуцију воде, у циљу читавања потрошње.

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације. Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препуштају се пројектанту на основу хидрауличног прорачуна. Изградњу и реконструкцију јавне водоводне мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих.

Монтажу цевовода извршити према пројекту са свим фазонским комадима и арматуром. Након монтаже извршити испитивање цевовода на пробни притисак. Пре пуштања у експлоатацију, извршити испирање и дезинфекцију цевовода.

Приликом паралелног вођења цевовода или његовог укрштања са постојећим објектима инфраструктурних мрежа треба поштовати међусобна хоризонтална и вертикална одстојања. Пре израде пројектне документације за појединачне објекте неопходно је прибавити услове надлежног ЈКП за водовод и канализацију.

Каналисање

Избор грађевинског материјала од кога су начињене канализационе цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препушта се пројектанту на основу хидрауличног прорачуна и услова на терену.

За контролу рада канализације и могућност благовремене интервенције предвидети ревизионе силазе: на месту вертикалног прелома цевовода, на месту промене хоризонталног правца пружања цевовода као и на месту улива бочног огранка. Радове, око ископа рова, разупирања зидова рова, полагања и међусобног повезивања цеви, затрпавања цевовода и рова песком и ископаним материјалом, испитивања цевовода и пуштања у рад, извршити на основу важећих техничких прописа и услова за ову врсту радова и инсталација.

Приликом паралелног вођења цевовода или његовог укрштања са постојећим објектима инфраструктурне мреже треба поштовати међусобна хоризонтална и вертикална одстојања.

Пре израде пројектне документације за појединачне објекте неопходно је прибавити услове надлежног ЈКП за водовод и канализацију којима ће се дефинисати тачно место прикључка на јавну мрежу.

Атмосферске воде се усмеравају у околни терен.

4. Систем прикупљања и евакуације отпадака

Технологија евакуације комуналног отпада заснива се на примени судова - контејнера запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37 x 1,45 x 1,70m.

Број и положај потребних контејнера одредити према нормативу: један контејнер на 600m² корисне површине пословног простора.

Судове за смеће поставити ван јавних површина у захвату сваке локације у посебно изграђеним или назначеним просторима за дневно депоновање смећа.

Просторије за смеће - смећаре, граде се као засебне, затворене просторије, без прозора, са вештачким осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером, Гајгер-сливником и решетком у поду, ради одржавања хигијене просторије.

За отворене платое, судове поставити на ограђеним бетонираним или асвалтираним платоима визуелно скриваним зеленилом или на други начин, са падом мах 2,0%, без степеника ради могућег гурања.

За депоновање отпадака неорганског састава, нпр. папира, картонске амбалаже, PET амбалаже и сл, ради вршења рециклаже, препорука је набавка судова од 5m³ и поставити их у складу са напред наведеним нормативима. Њихово пражњење се врши према склопљеном уговору са овлашћеном службом за одвоз.

Потребно је обезбедити директан и несметан приступ возила површини за смеће.

5. Уређење слободних површина

У оквиру Првих измена и допуна Плана, а у складу са општом концепцијом организације уређења и коришћења простора које се разрађују, подизање нових зелених површина се не планира. Обавеза је инвеститора да у оквиру своје грађевинске парцеле обезбеди потребан минимум (11%) зелене површине која треба да се оплемени и снабде потребним мобилијаром за угоднији и хуманији живот.

У зонама делатности пожељно је пратеће зеленило унутар комплекса од четинарских врста као што су: *Picea omorica*, *Picea pungens*, *Picea abies*. Такође је могуће озелењавање високим лишћарима, као што су: *Acer platanoides*, *Tilia cordata*, *Acer pseudoplatanus*, *Fraxinus excelsior* "Globosa", *Platanus x acerifolia*

6. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности

Омогућити неометано и континуално кретање лица са посебним потребама у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградњу објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник Републике Србије", бр. 22/2015).

У складу са стандардима приступачности осигурати услове за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом на следећн начин:

- на свим прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака;
- минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 90 cm, а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8%),
- избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна, савладавати је и рампом поред степеништа.

7. Посебни захтеви, услови и прописи које је потребно испунити за издавање одобрења за изградњу

Осим општих принципа и параметара Законом, Правилником и *Планом* дефинисаних приликом спровођења кроз "Информацију о локацији" и "Локацијски услови", одређују се следећи додатни критеријуми:

- Нови изграђени објекти морају својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и положајем према регулационој и грађевинској линији имати позитивне амбијенталне и архитектонске карактеристике савремене архитектуре.
- Реализација објеката високоградње је дозвољено да се одвија по фазама .
- Реализација објеката инфраструктуре и саобраћајница је могуће да се одвија по фазама.

8. Амбијенталне целине културно-историјског значаја

У простору обухваћеном Планом детаљне регулације нема утврђених као ни евидентираних непокретних културних добара.

9. Општи услови о заштити животне средине од различитих видова загађења

Према усвојеној Одлуци о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса-соларних електрана: »Шајиновац-1«, »Шајиновац 2« и »Шајиновац 3«, на к.п.568/1у К.О.Шајиновац, снага 3х999 kW у члану 14 не приступа се изради стратешке процене утицаја на животну средину.

*****услови заштите животне средине код изградње соларне електране**

Производња електричне енергије у соларним електранама се заснива на обновљивом извору енергије и чистим технологијама, са минималним ефектима на природно окружење и затечене екосистеме: нема агресивног односа према животној средини, у току и након завршетка радова, и посебно током експлоатације. Ограда око соларних панела треба да омогући кретање ситних животињских врста (водоземци и гмизавци) по рубним деловима простора. Решење са жичаном оградом са величином мрежних окаца најмање 5cm је прихватљиво само под условом да се ствара појас ниског травњака уз ограду, који одбија ситне сисаре од ограде. Кошењем појаса ширине 1m уз ограду (најмање три пута годишње) треба постићи да висина траве овог појаса буде увек нижа од природне вегетације суседног станишта. Заштитни појас мора да садржи појас травне вегетације уз ограду, који се одржава редовним кошењем. Минимална висина траве (висина стрњике при кошењу) не сме бити мања од 10cm, а максимална висина пре кошења може бити 20-25cm. Препоручује се чување оригиналне вегетације, која је најбоље адаптирана на локалне педолошке и климатске услове.

У оквиру границе Плана не планирати садржаје који негативно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, као и прекомерне буке. При изградњи објеката обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава за заштиту људи, земљишта, вода и материјалних добара.

10. Општи услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од елементарних непогода

У оквиру граница Првих измена и допуна Плана не планирају се садржаји који негативно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, као и на стварање прекомерне буке.

При изградњи објеката обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава за заштиту људи и материјалних добара.

11. Заштита од елементарних непогода

У поступку спровођења Првих измена и допуна Плана, приликом издавања Информације о локацији и Локацијских услова обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искуства као и Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 53/88, 54/88 и 28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се према Закону о одбрани ("Сл. гласник РС", бр. 116/07 и 88/09) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите ("Сл. гласник РС", бр. 21/92).

На предметном подручју забрањена је употреба технологија које могу угрозити окружење. На површинама јавне намене обавезна је употреба атестираних инфраструктурних објеката и мрежа, а њихова уградња мора бити извршена од стручних и овлашћених лица.

12. Заштита од земљотреса

Подручје Првих измена и допуна Плана, спада у зону *VIII степена MCS*. На поменутом подручју није било катастрофалних потреса, али се не искључује могућност јачих удара.

Основну меру заштите од земљотреса представља примена принципа асейзмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.

Ради заштите од потреса, објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

13. Заштита од пожара

Објекти морају бити изведени према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима у складу с Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ" бр. 30/91), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95), Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09 и 20/15) и другим прописима који уређују ову област.

Основне мере заштите од пожара су:

- Ради заштите од пожара да буде омогућено кретање интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола) планирањем потребне ширине саобраћајница: за двосмерни саобраћај 6,0 m са потребним радијусом мин. 7,0 m, а да као најудаљенија тачка објекта од постојеће саобраћајнице не буде већа од 25,0 m,
- Обезбедити довољне количине воде за гашење пожара,
- При изградњи објеката поштовати прописе из противпожарне заштите,
- Растојање између објеката мора бити тако да спречи преношење пожара са објекта на објекат и омогући приступ сваком објекту појединачно,
- Лако запаљиве и експлозивне материје потребно је складиштити на прописан начин уз одговарајућу сагласност и мере заштите.

14. Заштита од поплава

На планским површинама плана Измена и допуна плана потребно је применити следеће смернице:

- Уколико се предметна зона налази уз водоток потребно је дефинисати ширину појаса уз корито водотока на којем се не могу објекти. Треба оставити минимум 5m слободног коридора уз нерегулисани водоток за случај спровођења заштите од поплава.
- да положај објекта у плану не омета и ремети водни режим на предметном простору и ремети отицање великих вода.
- отпадне воде не упуштати у реку без уграђених пречишћивача
- Регулисати и усмерити потенцијалне површинске воде.
- није дозвољено градити водопрпусне септичке јаме
- забрањено је градити: кланице, млекаре, хладњаче, односно све производне објекте код којих постоје технолошке отпадне воде.
- забрањено је неконтролисано уклањање вегетације са обала водотока.
- Правилно и по прописима планирати и изводити инфраструктуру (водовод, канализацију) да оне не би биле узрочник појаве подземне воде.

Изградњу пословно-производних и трговинских објеката и објеката складишта радити у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и

Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС бр.114/08).

15. Цивилна заштита људи и добара

Мере заштите од интереса за одбрану земље, треба да буду уграђене у сва просторна решења обрађена овим планом Измена и допуна плана као превентивне мере.

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се на подручју Измена плана према Закону о одбрани ("Службени гласник РС", бр. 45/91 и 58/91), Закону о одбрани ("Службени лист СРЈ", бр. 43/94, 11/95, 28/96 и 44/99), Уредби о објектима од посебног значаја за одбрану Републике Србије ("Службени гласник РС", бр. 18/92) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

На предметном подручју не планирају се изградња двонаменских склоништа у објектима.

III. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Општа правила за изградњу објеката

Општа правила грађења важе за све делове подручја Измена и допуна Плана. На површинама измена и допуна плана могућа је изградња објеката у складу са новоодређеним наменама, а према правилима грађења. Забрањена је изградња објеката који угрожавају и негативно утичу на квалитет животне средине.

Индекс заузетости парцеле (з) је однос између бруто површине под објектом и површине грађевинске парцеле помножен бројем 100. Бруто површина под објектом је хоризонтална пројекција габарита приземља објекта на парцелу.

Индекс изграђености (и) је однос између бруто развијене грађевинске површине свих етажа корисног простора и површине парцеле. Надземне гараже, техничке просторије и слично, рачунају у површину корисних етажа и не редукују се.

Подземне гараже, техничке просторије, техничке оставе, комуникације и маневарски простор гаража не улазе у обрачун површине корисних етажа.

Сви услови изградње појединачних парцела дати планом, у случају нове поделе парцела, остају исти као изведена величина из свих услова сваке од парцела.

Новопланирани објекти требају да одражавају савремен приступ пројектовању уз поштовање природног амбијента, технолошких карактеристика објекта и правила грађења дата појединачно за целине.

Максималне висине дефинисане правилима грађења, односе се на висину слемена код косих кровова, односно висину венца код равних и кровова са нагибом кровних равни мањим од 10%.

Дозвољава се изградња објеката са подземном етажом- сутерен или подрум, а у зависности од нивоа подземних вода и геомеханичким испитивањима.

Простор за паркирање у оквиру грађевинске парцеле одређује се на основу норматива 70м² корисне површине пословног простора 1 паркинг место и може се користити само у функцији објекта за који је намењен.

2. Услови за формирање грађевинске парцеле

Све грађевинске парцеле морају имати обезбеђен приступ на јавну површину. Уколико катастарска парцела нема приступ на површину јавне намене није грађевинска парцела. Приступ на површину јавне намене може се обезбедити пројектом парцелације.

Величина грађевинске парцеле дефинисана је регулационим линијама према површинама јавне намене и границама катастарских парцела. Усаглашава се са технолошким условима и потребама конкретне намене, а у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима. Нове грађевинске парцеле формирају се применом правила парцелације, препарцелације и исправке граница суседних парцела, у складу са Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14) (члан 65) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, пројектом парцелације. Подела постојеће катастарске парцеле на две или више мањих парцела врши се у оквиру граница парцеле. Од већег броја катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, пројектом препарцелације, у циљу испуњења услова за формирање грађевинске парцеле.

Уколико грађевинска парцела нема директан излаз на јавну површину може да има заједнички колски прилаз (сукориснички) који је минималне ширине 3,50m.

3. Величине грађевинске парцеле и параметри за локације

На простору плана су одређене три грађевинске парцеле чије величине одговарају планираној намени. Техничке просторије, техничке оставе, не улазе у обрачун површине корисних етажа.

Проценат заузетости је до 70% грађевинске парцеле с амин ширином фронта 30m.

4. Положај објекта у односу на регулацију и грађевинске линије

Положај објекта на парцели је одређен грађевинском линијом и регулацијом саобраћајнице. Грађевинске линије су линије до којих је дозвољено поставити објекат у нивоу и изнад терена. Подземне етаже могу да се граде унутар или до грађевинске линије. У простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити само портирница - информациони и контролни пункт комплекса.

Минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је на 4,0m, где је могуће постављање објекта, а на међи уз сагласност суседа.

Пожељно је формирање линеарног зеленила уз међу и садња једног реда дрвореда, а то се односи и на задњу страну парцеле уколико је сусед друга грађевинска парцела. Обавеза озелењавања није неопходно ако је комплекс поред заштитног зеленила.

Међусобно растојање између објеката у комплексу је минимално 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 4m.

Грађевинске линије су одређене на 10m од регулације свих саобраћајница.

Дозвољена је фазна градња на парцелама у оквиру свих локација.

5. Правила и услови за друге и помоћне објекте на парцели

--За пословно-производно-трговински комплекс:

Могућа је изградња пратећих објеката: гараже, оставе-магацини, портирнице, настрешнице, тремови и слично, који могу појединачно бити корисне површине до 50m².

Спратност ових објеката се ограничава на II (приземље) и висине до 5,0m.

--За соларне панеле:

Не дозвољава се изградња пратећих објеката осим оних који су предвиђени техничком документацијом.

6. Паркирање на парцели

Дозвољено је паркирање свих врста возила искључиво на парцели. Паркинге и манипулативне површине предвидети у оквиру парцела. Број паркинг места одређује се на основу норматива 70м² корисне површине пословног- административног простора 1 паркинг место. За производни део паркинг места запослених одредити према правилнику за ту делатност. У зависности од намене објекта предвидети и паркинге за тешке камионе у делу парцеле и потребне манипулативне путеве и површине.

7. Ограђивање грађевинских парцела

Дозвољно је ограђивање грађевинских парцела транспарентном оградом висине од 1,4 m до 2,2 m са или без парапета висине до 0,6m, коју је могуће озеленити садњом зимзелених пузавица. Зидане ограде су висине 0,9m.

Дозвољава се преграђивање функционалних целине с тим да висина унутрашње ограде не може бити виша од висине спољне ограде.

Дозвољава се формирање заштитних звучних и визуелних баријера између технолошких целина, с тим да се за формирање баријера користе природни материјали са пожељним озелењавањем.

7. Изградња соларних панела (на к.п. бр. 568/7, 568/8 и 568/9 у К.О.Шајиновац)

Положај објекта на парцели

- монтажни панели
- слободностојећи објекти: ТС и садржаји на улазном пункту

Услови за изградњу

Панели са фотоелектричним модулима се постављају на металним шиповима, у паралелним редовима.

Контејнери са трансформаторима постављају се на бетонска постоља, уз обавезу обезбеђења локације опремом и инсталацијама за могуће акциденте, првенствено за санитарно безбедно прикупљање ТС уља у случају хавариског изливања.

Технички елементи постројења соларне електране који се односе на: осветљење постројења, посебних објеката и прилазног пута, систем надзора и узбуђивања, систем заштите од пожара и других акцидената, заштиту од атмосферског пражњења, систем управљања и надзора решаваће се кроз пројектну документацију, а у складу са техничким правилима, интерним стандардима и прописима испоручиоца опреме.

8. Изградња пословно-производно-трговинских комплекса (на к.п. бр. 568/7, 568/8 и 568/9 у К.О.Шајиновац)

Ово су парцеле за изградњу пословно-производно-трговинских комплекса- за локације малих и средњих предузећа.

Могуће су делатности: пословање, производња, магацински простори и трговина као што су: изложбено сајамски простори, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, сервисне услуге, полигон за обуку возача, производне делатности које не угрожавају здравље људи и животну средину, отворени тржни центри....

Реализација изградње је могућа изградњом једног или више објеката на парцели као и кроз више фаза реализације.

Дозвољава се изградња и приземних објеката са галеријом уколико организација посла то захтева.

Највећа дозвољена спратност је П+1, а најнижа П-приземље са галеријом. Максимална висина до 109,00м.

Дозвољена висина за рекламне стубове (тотеме) је 30м.

9. Урбанистичко и архитектонско обликовање

У фази пројектовања потребно је урадити геолошка испитивања терена, која ће дефинисати дубину и начин фундирања објеката, као и заштиту суседних објеката и инфраструктуре.

У току извођења радова и при коришћењу објекта, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама, као и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др).

10. Мере енергетске ефикасности изградње

Сви новопланирани објекти морају да задовољавају прописе везане за енергетску ефикасност објеката (Правилник о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/11). Овим правилником ближе се прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте.

Енергетска својства и начини израчунавања топлотних својстава утврђују се за стамбене зграде са једним станом; стамбене зграде са два или више станова; управне и пословне зграде; зграде намењене образовању и култури; зграде намењене здравству и социјалној заштити; зграде намењене туризму и угоститељству; зграде намењене спорту и рекреацији; зграде намењене трговини и услужним делатностима; зграде мешовите намене; зграде за друге намене које користе енергију.

Енергетска ефикасност зграде је остварена ако су обезбеђени минимални услови комфора садржани у Правилнику, а при томе потрошња енергије за грејање, хлађење, припрему топле санитарне воде, вентилацију и осветљење, не прелази дозвољене максималне вредности по m^2 садржане у Правилнику.

При пројектовању термотехничких система потребно је предвидети елементе система грејања, климатизације и вентилације са високим степеном корисности, у складу са Правилником. Системе централног грејања потребно је пројектовати и изводити тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање.

Мере енергетске ефикасности градње за планиране објекте

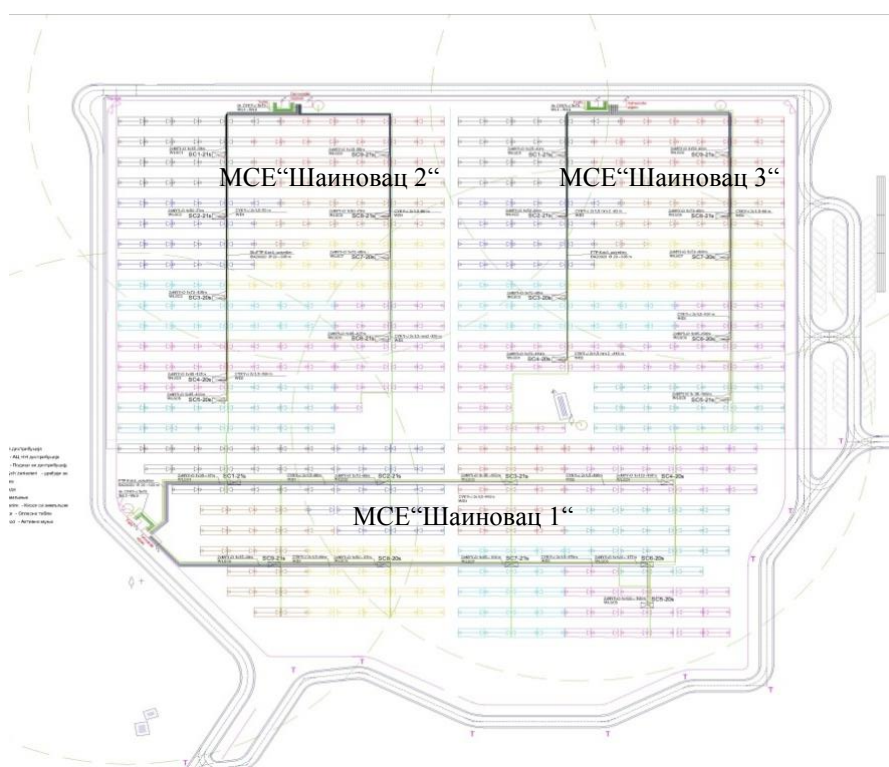
Приликом пројектовања објеката неопходно је обратити пажњу на оријентацију и функционални концепт зграде у циљу коришћења природе и природних ресурса предметне локације, пре свега енергије сунца, ветра и околног зеленила. Потребно је обратити пажњу на топлотно зонирање зграде, односно груписати просторије у згради у складу са њиховим температурним захтевима; зоне са вишим температурним захтевима пројектовати тако да могу максимално да искористе природне потенцијале локације.

Приликом пројектовања предвидети облик зграде којим се може обезбедити што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе и намену зграде. Потребно је обезбедити максимално коришћење природног осветљења, као и коришћење пасивних добитака топлотне енергије зими, односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем. Предвидети систем природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буде што мање. Предвидети одговарајућу термичку масу за постизање топлотног комфора у зимском и

летњем периоду - повећати термичку инерцију објекта. Потребно је применити висок квалитет топлотне изолације целокупног термичког омотача (у складу са постојећим стандардима и прописима). Највеће допуштене вредности коефицијената пролаза топлоте U_{max} [W/(m²×K)], елемената термичког омотача зграде, односно елемената између две суседне термичке зоне, садржане су у Табели 3.4.1.3 Правилника.

Структуру и омотач објекта предвидети тако да се омогући максимално коришћење пасивних и активних соларних система. У случају коришћења падавина, подземне и отпадне воде за потребе заливања, спољне употребе, грејања и хлађења зграде, техничке просторије (резервоар и пумпно постројење) које се користе, уколико су укопане не урачунавају се у индекс заузетости парцеле.

Пример распореда соларних панела за цео комплекс:



4. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Прикључивање објеката на будућу инфраструктурну мрежу вршиће се на основу услова које издају локална јавна предузећа.

IV ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

Лист бр. --- Извод из просторног плана општине Дољевац

Лист бр. 1. Граница подручја захвата Плана на катастарско-топографској подлози... Р 1:1000

Лист бр. 2. Режим коришћења земљишта.....Р 1:1000

Лист бр. 3. План намене површинаР 1:1000

Лист бр. 4. Саобраћај, регулација и нивелација са грађевинским линијама.....Р 1:1000

Лист бр.5. Мреже и објекти инфраструктуре Електроенергетска мрежа.....Р 1:1000

Лист бр.6. Мреже и објекти инфраструктуре-Водоводна и канализациона мрежа.... ..Р 1:1000

V ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА

-Одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације комплекса-соларних електрана: »Шајиновац-1»,»Шајиновац2»и»Шајиновац3 на к.п.568/1 у К.О.Шајиновац, снага 3x999 kW..... број: 350-248 од 15.12.2017. године

-Одлука о измени Одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације комплекса-соларних електрана: »Шајиновац-1», «Шајиновац 2» и «Шајиновац 3», на к.п.568/1, у К.О.Шајиновац, снага 3x999 kW-.....број: 350-72 , датум: 05.06.2018.године.

-Извештај комисије за планове општине Дољевац о извршеној стручној контроли РЈУ, датум: 04.06.2018.године.

-Извештај комисије за планове општине Дољевац о извршеној стручној контроли Нацрта плана

-Подаци о обављеном јавном увиду

-Став обрађивача по примедбама на План

- -Образложење плана

Услови и мишљења надлежних институција

- ЈКП „Дољевац“ - број 13-09/18 .дана 10.05.2018.година
- ЈП за управљање путевима Дољевац - број 13-3/18-III .дана 11.05.2018.година
- ЈП за водоснабдевање „Брестовац-Бојник-Дољевац“, бр. 272/1 од 15.05.2018.година.
- Телеком Србија, ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ, Сектор за фиксну приступну мрежу, Сужба за планирање и изградњу мреже Ниш, Ниш Вождова 11А, број:А334-190530/12-2018СЈ од 01.06.2018.год
- ЈВП „Србија воде“ Београд, водопривредни центар „Морава“ Ниш – број 4360/1 од 07.06.2018.год
- Предузеће за изградњу гасоводних система ,транспорт и промет природног гаса „ЈУГОРОСГАЗ“ а.д., бр. I -35 , од 11.05.2018.год.
- ЕД Ниш , Место: Ниш ,адреса: булевар др Зорана Ћинђића бр. 46а, бр. 130522/2 , од 16.07.2018.год.

VI СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Ова Измена и допуна Плана детаљне регулације представља плански основ за:

А/ издавање локацијске дозволе. Издаје је надлежни општински орган у складу са одредбама овог Плана. Локацијске дозволе као основ за добијање одобрења за изградњу могу се издавати за цело грађевинско подручје из Плана.

Б/ издавање грађевинске дозволе. Издаје је надлежни општински орган на основу техничке документације у складу са одредбама овог плана.

В/ прибављање земљишта. У Плану детаљне регулације, у текстуалном делу и графичком прилогу бр 2. „Режим коришћења земљишта“, дефинисане су површине грађевинског земљишта, што је основ за прибављање земљишта, са циљем привођена истог намени.

VII ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса-соларних електрана: »Шајиновац-1«, «Шајиновац 2» и «Шајиновац 3», на к.п.568/5, 568/6,568/7,568/8,568/9,568/10,568/5,568/11 у К.О.Шајиновац, снага 3x999 kW је оверена потписом председника и печатом Скупштине општине Дољевац и урађена је у четири аналогна и четири дигитална примерка, од којих се два примерка налазе у Одељењу урбанизам, инспекцијске послове и ванпривредне делатности општине Дољевац и по један примерак, Републичком геодетском заводу и обрађивачу плана.

Права на непосредан увид у донете Измене и допуне Плана детаљне регулације комплекса-соларних електрана: »Шајиновац-1«, «Шајиновац 2» и «Шајиновац 3», на к.п.568/5, 568/6,568/7,568/8,568/9,568/10,568/5,568/11 у К.О.Шајиновац, снага 3x999 kW имају правна и физичка лица, на начин и под условима које ближе прописује министар надлежан за послове урбанизма.

Измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса-соларних електрана: »Шајиновац-1«, «Шајиновац 2» и «Шајиновац 3», на к.п.568/5, 568/6, 568/7, 568/8, 568/9, 568/10, 568/5, 568/11 у К.О.Шајиновац, снага 3x999 kW ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Ниша".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ДОЉЕВАЦ

Председник
Скупштине Општине Дољевац,