



## **ОПШТИНА ДОЉЕВАЦ**

---

### **ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР Комплекса-соларних електрана „Шајиновац 1“, „Шајиновац 2“ и „Шајиновац 3“ на к.п.бр.568/1 у К.О. Шајиновац, снага 3x999kW**

**МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД**

2018. година

**ИЗМЕНА И ДОПУНА**  
**ПДР Комплекса-соларних електрана „Шајиновац 1“,**  
**„Шајиновац 2“ и „Шајиновац 3“ на к.п.бр.568/1 у К.О.**  
**Шајиновац, снага 3x999kW**

**МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД**

**НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ:** Општина Дољевац

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

### А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ .....	4
1.1. Опис границе планског документа.....	5
1.2. Правни и плански основ за израду плана.....	5
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА.....	5
3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА.....	6
3.1. Објекти и површине јавне намене.....	6
3.2. Мреже јавне комуналне инфраструктуре.....	6
3.3. Евидентирани и заштићени објекти и амбијенталне целине.....	6
3.4. Имовинско-правни статус.....	6
4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	6
5. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА ПЛАНСКА РАЗВОЈНА РЕШЕЊА.....	7
5.1. Планирана претежна намена површина.....	7
5.1.1. Површине јавне намене.....	7
5.1.2. Остале намене.....	7
5.2. Биланс планиране намене површина.....	7
5.3. Предлог основних урбанистичких параметара.....	7
6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	8

### Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

Прилог 1: Извод из Просторног плана општине Дољевац .....	Р 1:25000
Прилог 2: Катастарско- топографска подлога са границом плана.....	Р 1:1000
Прилог 3: План намене површина.....	Р 1:1000

# ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

## 1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

На основу Одлуке о изради Измена и допуна ПДР Комплекса-соларних електрана „Шајиновац 1“, „Шајиновац 2“ и „Шајиновац 3“ на к.п.бр.568/1 у К.О. Шајиновац, снага 3x999kW број 350-248 донете од стране Скупштине општине Дољевац на седници од 15.12.2017. приступа се изради Измена и допуна ПДР Комплекса-соларних електрана „Шајиновац 1“, „Шајиновац 2“ и „Шајиновац 3“ на к.п.бр.568/1 у К.О. Шајиновац, снага 3x999kW (у даљем тексту План).

Носилац израде плана је Општинска управа општине Дољевац, Одељење за урбанизам, инспекцијске послове ванпривредне делатности

Измена и допуна ПДР Комплекса-соларних електрана „Шајиновац 1“, „Шајиновац 2“ и „Шајиновац 3“ на к.п.бр.568/1 у К.О. Шајиновац, снага 3x999kW се састоји у измени намене локација за соларне панеле у ПДР комплекса-соларних електрана „Шајиновац 1“, „Шајиновац 2“ и „Шајиновац 3“ на к.п.бр.568/1 у К.О. Шајиновац, снага 3x999kW ("Сл. лист града Ниша ", бр. 104/2012).

Измена Плана се израђује да се омогући реализација нових планираних намена у оквиру планираних површина како би се омогућила њихова реализација.

На основу Закона о планирању и изградњи и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима и ефектима планирања, приступило се изради материјала за рани јавни увид као прве фазе израде Плана.

Предмет раног јавног увида су основна концептуална планска развојна решења, која се не односе на услове, могућности и ограничења грађења на појединачним катастарским или грађевинским парцелама. За потребе израде материјала за рани јавни увид прикупљени су подаци о постојећој планској документацији, начину коришћења простора, стању и капацитетима инфраструктуре, власничкој структури земљишта, а извршена је и валоризација потреба и могућности уређења, коришћења и заштите простора.

Према члану 14. Одлуке о изради Измена и допуна ПДР Комплекса-соларних електрана „Шајиновац 1“, „Шајиновац 2“ и „Шајиновац 3“ на к.п.бр.568/1 у К.О. Шајиновац, снага 3x999kW број 350-248 донете од стране Скупштине општине Дољевац на седници од 15.12.2017, **не приступа се изради стратешке процене утицаја** Измене и допуне ПДР Комплекса-соларних електрана „Шајиновац 1“, „Шајиновац 2“ и „Шајиновац 3“ на к.п.бр.568/1 у К.О. Шајиновац, снага 3x999kW.

**Даном предаје НАЦРТА** Измена и допуна ПДР Комплекса-соларних електрана „Шајиновац 1“, „Шајиновац 2“ и „Шајиновац 3“ на к.п.бр.568/1 у К.О. Шајиновац, снага 3x999kW **Комисији за планове Општине Дољевац**, на парцелама које су обухваћене Измена и допуна ПДР Комплекса-соларних електрана „Шајиновац 1“, „Шајиновац 2“ и „Шајиновац 3“ на

к.п.бр.568/1 у К.О. Шајиновац, снага 3х999кW се ставља забрана издавања информација о локацији, локацијских услова и грађевинских дозвола за изградњу објеката.

Ова забрана траје до усвајања Измена и допуна ПДР Комплекса-соларних електрана „Шајиновац 1“, „Шајиновац 2“ и „Шајиновац 3“ на к.п.бр.568/1 у К.О. Шајиновац, снага 3х999кW на Скупштини општине Дољевац, а најдуже три ( 3 ) месеца од дана утврђивања нацрта.

### **1.1. Опис границе планског документа**

Материјалом за рани јавни увид утврђује се прелиминарна граница Плана, а коначна граница Плана биће дефинисана Нацртом плана.

Измена и допуна ПДР Комплекса-соларних електрана „Шајиновац 1“, „Шајиновац 2“ и „Шајиновац 3“ на к.п.бр.568/1 у К.О. Шајиновац, снага 3х999кW се раде као измене делова ПДР комплекса-соларних електрана „Шајиновац 1“, „Шајиновац 2“ и „Шајиновац 3“ на к.п.бр.568/1 у К.О. Шајиновац, снага 3х999кW ("Сл. лист града Ниша ", бр. 104/2012).

Попис катастарских парцела за које се раде измене: к.п.бр.568/11, 568/8, 568/9, 568/6, 568/5, 568/10.

Овим Изменама и допунама Плана прелиминарно је обухваћен простор од око **11 43 40ха**.

### **1.2. Правни и плански основ за израду плана**

Правни основ израде садржан је у одредбама 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); Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 64/15) и другим законима и подзаконским актима који регулишу предметну област.

Плански основ израде Плана представља:

Просторни план Републике Србије од 2010. До 2020. Године („Службени гласник РС“, бр 88/10),

Просторни план општине Дољевац ("Сл. лист града Ниша ", бр. 16/11),

ПДР комплекса-соларних електрана „Шајиновац 1“, „Шајиновац 2“ и „Шајиновац 3“ на к.п.бр.568/1 у К.О. Шајиновац, снага 3х999кW ("Сл. лист града Ниша ", бр. 104/2012).

## **2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА**

2.1. *Просторни план општине Дољевац ("Сл. лист града Ниша ", бр. 16/11),*

### *1.3.5.3. Концепт развоја индустрије*

С обзиром да се ово подручје одликује присуством природних ресурса који представљају добру сировинску основу, развој индустрије би требало базирати на развоју пољопривредно-прерађивачке индустрије и индустрије грађевинског материјала. При томе треба пронаћи адекватне изворе финансирања преко обезбеђења адекватних кредитних линија, система субвенционирања и сл. Треба више пажње посветити већој инфраструктурној и комуналној опремљености простора и повољних локација за привлачење „greenfield“ и „brownfield“ инвестиција. Активирање нових просторних форми инфраструктурно и комунално опремљених за индустријске паркове и предузетничке зоне. При 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.

#### *1.3.5.5. Концепт развоја трговине и занатства*

Занатство је традиционално заступљено у привреди Општине. С обзиром да оно представља једну од компаративних предности овог подручја, требало би свакако водити рачуна о развоју овог сектора привреде. Како би се овај сектор адекватно развио, потребно је радити на промовисању традиционалних сеоских обичаја, као и на промовисању и производњи традиционалне сеоске хране. Овај сектор даје могућност формирања регионалног бренда финалног производа.

### **3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА**

Локација за измене је у границама ПДР комплекса-соларних електрана „Шајиновац 1“, „Шајиновац 2“ и „Шајиновац 3“ на к.п.бр.568/1 у К.О. Шајиновац, снага 3x999kW ("Сл. лист града Ниша ", бр. 104/2012).

Укупна површина измена је у захвату ПДР комплекса-соларних електрана „Шајиновац 1“, „Шајиновац 2“ и „Шајиновац 3“ на к.п.бр.568/1 у К.О. Шајиновац, снага 3x999kW ("Сл. лист града Ниша ", бр. 104/2012) чија је површина око 11 43 40 ха.

Коначна површина Измена и допуна плана биће дефинисана кроз израду Нацрта.

#### **3.1. Објекти и површине јавне намене**

У захвату Измена и допуна ПДР Комплекса-соларних електрана „Шајиновац 1“, „Шајиновац 2“ и „Шајиновац 3“ на к.п.бр.568/1 у К.О. Шајиновац, снага 3x999kW преиспитаће се саобраћајни праваци који су дефинисани у границама ПДР комплекса-соларних електрана „Шајиновац 1“, „Шајиновац 2“ и „Шајиновац 3“ на к.п.бр.568/1 у К.О. Шајиновац, снага 3x999kW.

#### **3.2. Мреже јавне комуналне инфраструктуре**

Инфраструктурна мрежа биће усклађена са новонасталим потребама.

#### **3.3. Евидентирани и заштићени објекти и амбијенталне целине**

На планском подручју нема утврђених непокретних културних добара,.

#### **3.4. Имовинско-правни статус**

У обухвату предложених измена и допуна плана све катастарске парцеле припадају општини Дољевац .

### **4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Циљ израде Измена и допуна ПДР Комплекса-соларних електрана „Шајиновац 1“, „Шајиновац 2“ и „Шајиновац 3“ на к.п.бр.568/1 у К.О. Шајиновац, снага 3x999kW је делимична измена намене важећег ПДР Комплекса-соларних електрана „Шајиновац 1“, „Шајиновац 2“ и „Шајиновац 3“ на к.п.бр.568/1 у К.О. Шајиновац, снага 3x999kW и његовог усклађивања са новим могућностима за реализацију простора у општини Дољевац и стварање планских услова за инвестициона улагања и унапређење просторне средине;

## 5. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА ПЛАНСКА РАЗВОЈНА РЕШЕЊА

Нова планска решења треба да понуде садржаје који ће унапредити подручје и омогућити инвестирање у развој, односно да одговоре захтевима потенцијалних инвеститора, обезбеде флексибилност и могућност изградње уз максимално поштовање природних и створених предности и ограничења. За измењене делове се прописују нова правила уређења и грађења.

### 5.1. Планирана претежна намена површина

#### 5.1.1. Површине јавне намене

Површине јавне намене остају исте. Извршиће се њихова контрола у смислу уклапања са новом наменом.

#### 5.1.2. Остале намене

На површини захвата, а у оквиру планираног грађевинског подручја врши се промена намене за соларне електране у пословно-производно-трговински комплекс

(пијаца, полигон за обуку возача, простор за изложбено-сајамске манифестације, магацински простор, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, угоститељство, здравство, сервис, продаја половне робе, станица за снабдевање горивом, инфраструктурни објекти и производне делатности које не угрожавају здравље људи и животну средину)

### 5.2. Биланс планиране намене површина

локације плана	Површина 11 43 40 ха
Пословно-производно-трговински комплекс	5 22 50 ха (45,70%)
Спортски терени	1 35 11 ха (11,82%)
саобраћај	80 64 ха (7,05%)
зеленило	4 05 15 ха (35,43%)

### 5.3. Предлог основних урбанистичких параметара

#### А/пословно-производно-трговински комплекс

Услови за образовање грађевинске парцеле: величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима;

- Индекс заузетости: до 80%
- Највећа дозвољена спратност: П+3, могућа изградња подземних етажа
- Зелене површине: за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% .
- Могуће је оградавати комплексе могу се оградавати оградом висине до 2,20m - транспарентном са парапетом до 0,60m
- Паркирање у оквиру комплекса 70м2/1ПМ

## 6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Предложеним Изменама и допунама у уређењу простора и дефинисањем његовог начина коришћења очекује се активирање потенцијала планског и ширег подручја и привлачење нових корисника и даљи развој *општине Дољевац*, што би допринело подизању квалитета живота становника. Такође, очекује се заустављање негативних демографских токова и обнова становништва, као и побољшање образовне структуре становништва. Планска решења утицаће на очување и побољшање квалитета животне средине.



## О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

## ИЗМЕНА И ДОПУНА

ПДР Комплекса-соларних електрана „Шајиновац 1“, „Шајиновац 2“ и „Шајиновац 3“ на к.п.бр.568/1 у К.О. Шајиновац, снага 3х999kW

- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Израда ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР Комплекса-соларних електрана „Шајиновац 1“, „Шајиновац 2“ и „Шајиновац 3“ на к.п.бр.568/1 у К.О. Шајиновац, снага 3х999kW започета је доношењем Одлуке о изради Измена и допуна ПДР Комплекса-соларних електрана „Шајиновац 1“, „Шајиновац 2“ и „Шајиновац 3“ на к.п.бр.568/1 у К.О. Шајиновац, снага 3х999kW број 350-248 донете од стране Скупштине општине Дољевац на седници од 15.12.2017.

Носилац израде Измена и допуна ПДР Комплекса-соларних електрана „Шајиновац 1“, „Шајиновац 2“ и „Шајиновац 3“ на к.п.бр.568/1 у К.О. Шајиновац, снага 3х999kW је општина Дољевац.

Прелиминарни обухват Плана је 11 43 40ха.

Површина Измена и допуна ПДР Комплекса-соларних електрана „Шајиновац 1“, „Шајиновац 2“ и „Шајиновац 3“ на к.п.бр.568/1 у К.О. Шајиновац, снага 3х999kW је на подручју општине Дољевац.

Нацртом Измена и допуна плана биће прецизно дефинисани обухвати измена и допуна Плана.

Грађевинско подручје се не мења већ се предлаже промена намене дела плана и врши корекција предложених путних праваца у складу са одредбама Закона и Правилника.

Изменом и допуном плана ће се утврдити нови услови за уређење делова простора и изградњу кроз издавање информације о локацији и локацијских услова.