

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 21. Статута општине Дољевац ("Службени лист града Ниша, бр.29/2002, 38/2002 и 42/2005),

Скупштина општине Дољевац, на седници од 19.02.2007. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА МОТЕЛА "СВЕТИ ЂОРЂЕ" НА km 828+500 АУТОПУТА Е-75 НА МЕСТУ "КОРВИН ГРАД"

I

Планом детаљне регулације комплекса мотела "Свети Ђорђе" на km 828+500 аутопута Е-75 на месту "Корвин град" (у даљем тексту: План) ближе се разрађују поставке Просторног плана подручја инфраструктурног коридора Ниш - граница Републике Македоније ("Службени гласник РС", бр.77/2002) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације.

План обухвата подручје површине од 1,19ха. Граница планског подручја дефинисана је на графичком прилогу бр.01 "Граница захвата на геодетској подлози, 1:1000", и описно: катастарске парцеле бр. 576, 577/1, 577/2, 577/3, 6874, 4754, 4753, 4752 КО Орљане.

У случају неподударности меродавна је ситуација са графичког приказа бр.01.

II

Саставни делови Плана детаљне регулације су:

- 1) Правила уређења
- 2) Правила грађења
- 3) Графички део
- 4) Документациони део

1.0 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. Опис и објашњење графичког дела

Подручје обухваћено Планом, дефинише се Просторним планом подручја инфраструктурног коридора Ниш - граница Републике Македоније као простор за мотел "Дољевац" (km 828+500) - на месту "Корвин град". Основне принципе планске интервенције представља изградња објеката комплекса мотела са пратећим садржајима.

Планом се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. Концепција решења Плана одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта.

1.1.1. Постојеће стање изграђености и намена површина

Подручје Плана детаљне регулације обухвата јединствен урбанистички комплекс површине од 1,19 ha.

Локација је неизграђена и налази се са леве стране аутопута Е-75 на km 828+025, одакле би се омогућио улаз у комплекс, а излаз ће бити дефинисан пројектном документацијом.

1.1.2. Циљеви и концепција уређења простора

Основни циљеви будућег концепта развоја локације би били:

- остварење планерских, просторних и инфраструктурних могућности за потпуније функционисање аутопута Е-75;
- формирање јединствене парцеле, са могућношћу просторног преобликовања;
- квалитетна опремљеност потребном инфраструктуром;
- озелењавање комплекса како би се постигли што повољнији радни услови.

Концепција уређења простора се састоји од потребних саобраћајних, инфраструктурних и архитектонских објеката потребних за неопходно функционисање предметне намене - мотел са пратећим садржајима. Локација је у близини реке Јужна Мораве, те стога би требало размишљати у будућности о повезивању садржаја мотела и садржаја карактеристичних за речна подручја (спортски риболов, поједине врсте водених спортова, камп).

1.2. Извод из Просторног плана подручја инфраструктурног коридора Ниш - граница Републике Македоније

У односу на морфолошке карактеристике простора, као и у односу на постојећи магистарални пут М-1, коридор аутопута, имаће следећи положај и техничке карактеристике по деоницама:

1) Трупале - Печењевце (km 812+000 - km 844+804,57) - изграђена деоница аутопута пружа се на обе обале долине реке Јужне Мораве на равничарском терену дужине од 32,8km, са техничким карактеристикама за брзину кретања возила од 120km/h; од km 812+000 - km 820+000 налази се на десној обали реке Јужне Мораве у дужини од 8,0km, а од km 820+000 - km 844+804,57 на левој обали реке у дужини од 24,8 km.

У пратеће садржаје аутопута сврставају се објекти непосредно уз пут, који у функционисању путног саобраћаја имају додатне улоге у обезбеђењу бржег, сигурнијег, удобнијег и поузданијег транспорта роба и људи, и то:

Пратећи садржаји за потребе корисника пута:

(3) Мотели - имају основну функцију обезбеђења угодног одмора и освежењима возачима и путницима пре наставка путовања, као и допунске функције: промоције туристичких вредности подручја Просторног плана и Јужне Србије, запошавања локалне радне снаге и пласирања локалних производа и услуга.

Основни садржај мотела обезбедиће удобност, понуду разних видова хране и пића, снабдевањем погонским горивом, паркиралиште, санитарни чвор, преноћиште, телефонске услуге, непрекидан рад, сервисирање и оправку возила и друго.

У коридору аутопута утврђују се следећи размештај мотела:

(а) мотел "Дољевац" (km 828+500) - на месту "Корвин град"

Као допунски садржај свих мотела предвиђени су ауто - кампови.

Стационаже за све функционалне и пратеће садржаје аутопута дате су оријентационо и биће ближе дефинисане разрадом планских решења на нивоу регулационог плана.

1.3. Подела земљишта обухваћеног Планом детаљне регулације на јавно и остало грађевинско земљиште

На предметној локацији није планирано земљиште које изискује проглашење јавним. Прилаз објектима комплекса обезбеђује се са аутопута. Земљиште под објектима, зеленим површинама и паркинг простором чини остало земљиште.

1.4. Целине и зоне одређене Планом детаљне регулације

Мотелски комплекс чини јединствена целина са свим потребним садржајима.

1.5. Одредбе о постројењима и инфраструктурним објектима и мрежама

1.5.1. Саобраћајне површине

Са аутопута је обезбеђен прилаз за улаз и излаз возила, док се приступи објектима комплекса остварују преко унутрашње интерне комуникацијске мреже. Положај саобраћајница, кретање возила (једносмерно, двосмерно) и положај

прикључка са аутопута и приступне саобраћајнице унутар комплекса, биће дефинисан пројектном документацијом.

1.5.1.1. Услови саобраћаја и саобраћајних површина

Коловозна конструкција саобраћајних површина је утврђена на основу димензионисања у односу на важеће прописе, при чему је предвиђен коловозни застор од асфалт-бетона.

Нивелационо решење новопланираних саобраћајница условљено је постојећим аутопутем.

Попречне нагиби коловозних површина су усклађени са прописима који уједно омогућују несметано одводњавање.

1.5.1.2. Услови за стационарни саобраћај

Паркирање возила на локацији је предвиђено за аутобусе, теретна возила и путничка возила.

При дефинисању површина за стационирање путничких возила примењени су законски нормативи у зависности од намене планираних објеката.

При пројектовању паркинг простора, мере места за паркирање одредити према ЈУС-у, у зависности од врсте паркирања (подужно, косо или управно) и типа возила (путничко, теретно, аутобус).

На графичком прилогу 04 "Намена површина" је дата површина за паркирање, која по потреби може заузимати и већу површину на уштрб објеката мотелског комплекса.

На планираним паркинг површинама је предвиђен асфалтни застор или застор од префабрикованих елемената бетон-трава (БТ плоче). Димензије паркинг места на отвореним паркиралиштима су 2,5x5,0m за путничка возила, 4,0x16,0m и 4,0x19,0m за теретна возила и 4,0x19,0 m за аутобусе.

1.5.1.3. Обезбеђење противпожарних услова

У погледу испуњености противпожарних прописа обезбеђен је приступ противпожарног возила свим објектима. Такође је испоштован и пропис о неопходности формирања проточности, односно кружног саобраћајног тока око скоро сваког објекта.

1.5.1.4. Услови за несметано кретање лица са посебним потребама

У предметном комплексу омогућено је неометано и континуално кретање инвалидних лица у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", бр.18/97).

1.5.2. Инфраструктурне мреже

1.5.2.1. Одредбе о инфраструктурним мрежама

У захвату плана не постоје објекти комуналне инфраструктуре.

За потребе обезбеђења електричне енергије за планиране објекте у комплексу изградити трафостаницу 10/0,4 kV , снаге 1 x 630 kVA. Прикључивање новопланиране трафостанице 10/0,4 kV на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу извршиће се према условима Привредног друштва "Југоисток"-"Електродистрибуција Ниш".

Трафостаницу 10/0,4 kV градити као слободностојећи објекат, а прикључни вод 10 kV кроз комплекс захват плана радити као кабловски, са локацијом према организацији простора. Разводну мрежу 0,4 kV од трафостанице до објеката у комплексу радити као кабловску.

Осветљење комплекса мотела извести тако да задовољи функције у делу светлотехничких захтева објекта и буде уочљив са аутопута.

Обезбеђење потребног броја телефонских прикључака извршиће се полагањем прикључног телефонског кабла одређеног капацитета са претплатничке мреже АТЦ "Дољевац", а према условима "Телеком Србија".

Грејање објеката вршиће се преко индивидуалних грејних тела до формирања централног топлификационог (локалног) система на који би се могли прикључити објекти у захвату плана.

За потребе објеката у захвату плана планирати два одвојена система и то за санитарну и противпожарну воду. За санитарне потребе изградити одговарајући објекат (резервоар-цистерну са пумпним постројењем) са разводом до свих објеката. За противпожарне потребе обезбедити потребне количине воде према "Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара" ("Службени лист СФРЈ", бр 30/91) из подземља са изградњом одговарајућих грађевина и изградњу одговарајуће хидрантске мреже за гашење пожара.

У комплексу разраде планирати канализациону мрежу за употребљене воде. За потребе прихватања употребљених вода изградити систем фекалне канализације и водонепропусну септичку јаму капацитета према потребама планираних објеката . Атмосферске воде одводити у зеленило у оквиру комплекса. септичке непропусне јаме ће бити условљен размештајем планираних објеката у комплексу разраде.

1.5.3. Слободне и озелењене површине

Простор Плана детаљне регулације комплекса мотела "Свети Ђорђе" на аутопуту Е-75 налази се са леве стране аутопута Ниш-Скопље.

У зависности од карактера саобраћаја и могућности одржавања зеленила, уређење овог простора се састоји у повезивању путног појаса са локалним окружењем, уклапање техничког дела пута у предео, обликовање зауставних пунктова, места за одмор, заштита садашњег стања предела, а у границама могућности његовог побољшања у циљу постизања биолошке равнотеже датог предела.

На простору за паркинг, на коме ће се паркирати аутомобили у оквиру овог плаца, биће дрворедне саднице лишћарских врста, и то: *Acer sp.*(јавор), *Fraxinus excelsior* (јасен), *Tilia sp.*(липа), а уједно ће бити и физичка препрека између садржаја у оквиру бензинске пумпе.

Како овај простор тангира аутопут Е-75, кроз одговарајућу нову вегетацију повезати га са осталим пределом у просторном и композиционом погледу, водећи рачуна о обезбеђењу и учвршћивању шкарпи и заштите од снежних наноса, водене и еолске ерозије.

Изградња "амортизационих појасева" од шибља, задржава аутомобиле од склизнућа са коловозног дела пута, смањује ударе од ветра, штити од заслепљивања светлошћу фарова аутомобила који иду у сусрет, повећава безбедност кретања, учвршћује косине добијене при изградњи канала и насипа, фиксира одроне и маскира јаруге, неугледне објекте и непривлачне визуре.

Обогаћивање путног предела, као и обогаћивање зимског пејсажа, осим лишћарским врстама високе вегетације, заступљене су и четинарске врсте, и то: *Picea omorica* (смрча-оморика), *Abies concolor* (дугоигличава јела), а од жбунастих врста, на површинама за зеленило, заступљене су: *Cotoneaster* sp.(дуњарица), *Spirea* sp. (суручица), *Berberis thunbergii* (жутика), *Lonicera nitida* (лоницера), *Juniperus sabina* (полегла клека).

1.6. Амбијенталне целине од културно - историјског или урбанистичког значаја

У блоку не постоје објекти под претходном заштитом, нити евидентирани објекти од значаја за културну баштину.

1.7. Локације прописане за даљу планску разраду (урбанистички пројекат, урбанистичко - архитектонски конкурс)

У простору плана је предвиђена израда Урбанистичког пројекта за препарцелацију катастарских парцела које чине комплекс и изградњу објеката комплекса, као даља разрада Плана детаљне регулације. Услови надлежних организација за прикључење комплекса на комуналну инфраструктуру нису дати кроз План, већ је обавеза инвеститора да прикупи исте при изради пројектне документације.

1.8. Заштита живота и здравља људи

1.8.1. Заштита ваздуха и заштита од буке

Потребно је ускладити стандарде за квалитет ваздуха са европским стандардима. На ширем подручју Плана, при неповољним метеоролошким условима и непридржавања основних начела заштите животне средине, може доћи до нарушавања еколошке равнотеже која се пре свега огледа кроз аерозагађење ширег простора. Линијски извор загађења представља аутопут, дуж ког се поред загађења издувним гасовима у одређеним временским интервалима јавља проблем буке. Заштиту од буке обезбедити озелењавањем слободних површина и формирањем зелених тампона. У току извођења радова, све објекте прикључити на мрежу инфраструктуре на начин утврђен овим Планом.

По завршетку изградње планираних објеката и инфраструктурних система, надлежна организација обезбедиће мониторинг систем животне средине у току експлоатације тог система.

1.8.2. Заштита од пожара

Заштиту од пожара за предметне садржаје извести тако да се превентивно обезбеди немогућност ширења пожара, а у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник СРС", бр. 37/88).

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима.

Објекти морају имати одговарајућу спољну и унутрашњу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 33/91). Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95), по коме најудаљенија тачка објекта није даља од 25 м од саобраћајнице.

1.8.3. Заштита од елементарних и других већих непогода

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од елементарних и других непогода и опасности, укупна реализација у предметном простору мора бити условљена применом одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере којима се спречавају непогоде или ублажава њихово дејство, мере које се подразумевају у случају непосредне опасности од елементарне непогоде, мере заштите кад наступе непогоде, као и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 28/95 и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

1.8.4. Заштита од земљотреса

Ради заштите од потреса, објекти који се граде у оквиру предметног комплекса, морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/71, 52/90).

1.8.5. Заштита од уништавања

Битан критеријум за уређење простора за потребе одбране и заштите је обавеза усклађивања принципа уређења простора са становишта оптималног

мирнодопског развоја са принципом уређења простора за обезбеђивање ефикасне одбране и заштите.

Мере заштите од интереса за одбрану земље, треба да буду уграђене у сва просторна решења (намена површина, техничка решења инфраструктуре, распоред слободних и зелених површина и сл.) као превентивне мере које утичу на смањење повредивости појединих објеката и целог комплекса у посебним ситуацијама.

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се на подручју 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).

1.9. Ограничења за извођење одређене врсте радова

У структури површина могу се толерисати само минимална одступања, до којих може доћи у разрази због разлике у нивоу детаљности. У погледу планираних БРГП нове изградње могу се толерисати одступања $\pm 10\%$ под условима да се не угрозе стандарди коришћења и укупне организације и обликовања простора.

Планиране показатеље урбаног стандарда требало би у целини, уз минимална одступања очувати.

Биланси површина (приказ параметара на подручју целог плана)

табела 1.

табела 1.1		
бр.	Намена површина	Површина (ха)
1	површина плана	1,19
а	простор за изградњу са комуникацијама и зеленилом	0,93
б	паркинг простор	0,26

табела 1.2

Изведени урбанистички параметри		максималне вредности
а	индекс изграђености (и)	0,8
б	степен заузетости земљишта (з)	10%

2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације

2.1.1. Општа правила

1. Сваки објекат мора бити постављен унутар планираних грађевинских линија, односно може бити повучен иза грађевинске линије из функционалних или естетских разлога.
2. Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена код косих, односно коте венца код равних кровова.
3. Надстрешница објекта на нивоу венца (уз архитектонско - обликовно оправдање) може прећи грађевинску линију до 3,00м уколико постоји архитектонско - обликовно оправдање.
4. На предметној локацији могућа је изградња следећих објеката:
 - рецепција, ресторан и стамбени блок могу функционисати као засебни објекти повезани комуникацијом, али и као јединствен објекат
 - објекти сервисне мреже као нпр. радионица, сервис и сл.
 - паркиралишта за путничка возила, теретна возила и аутобусе
 - саобраћајне манипулативне површине
 - трафостаница и агрегат
 - објекти за снабдевање погонским горивом
 - контејнери за складиштење отпада
 - дечје игралиште
 - јавни санитарни чвор.

2.2. Могуће трансформације - препарцелација

Планом је предвиђено уједињење постојећих катастарских парцела у једну грађевинску парцелу. Парцелу оградити транспарентном оградом.

2.3. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

На графичком прилогу су прецизиране регулациона линија, грађевинска линија и линија ограничења изградње.

Објекти у мотелском комплексу су постављени у оквиру планираних грађевинских линија као слободностојећи.

Линија ограничења изградње представља задњу и бочну грађевинску линију које нису обавезујуће, већ само информативне, и могу се кориговати у проценту од 10%.

2.4. Највећи дозвољени индекси заузетости и индекси изграђености грађевинске парцеле

2.4.1. Степен заузетости земљишта (з)

Максимално дозвољени степен заузетости земљишта је 10% .

2.4.2. Индекс изграђености (и)

Максимални индекс изграђености износи 0,8.

2.5. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Предвиђена максимална спратност новопланираних објеката је П+3.

Наведене спратности се односе на све новопланиране објекте, представљају максималну висинску изградњу и односе се само на надземне етаже.

Апсолутна висина објеката према архитектонско - грађевинском пројекту.

2.6. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

2.6.1. Електроенергетска мрежа

Трафостаница 10/0,4 kV је слободностојећи објекат за коју треба обезбедити парцелу величине 5,5 x 6,5 метара, а њено прикључивање на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу извршиће се према условима Електродистрибуције Ниш.

Прикључивање објеката на електроенергетску мрежу извршиће се кабловским водовима 0,4 kV из планиране трафо-станице 10/0,4 kV , са постављањем мерних група у сваком објекту посебно, а према условима Електродистрибуције Ниш.

Димензије рова за полагање електроенергетских водова (10 kV и 0,4 kV) су : ширина 0,4-0,6 м и дубине 0,8-1,0 м. У исти ров дозвољено је полагање каблова 10 kV и каблова 0,4 kV.

Инсталација осветљења изводиће се кабловским водовима и канделабр стубовима који имају у централном делу функцију обезбеђења осветљаја за приступ објектима у ноћним условима, и истовремено да задовољи естетске захтеве комплекса сагласно функцији.

2.6.2. Телефонска мрежа

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршиће се полагањем телефонских каблова одговарајућих капацитета до телефонских концентација у објектима , а према условима "ТелекомСрбија".

Димензије рова за полагање телефонских каблова су :ширина 0,4 м и дубина 0,8 м.

2.6.3. Водоводна мрежа

Изградити две засебне водоводне мреже за санитарну воду и противпожарну са хидрантском мрежом .

Код изградње водоводне мреже минимална дубина укопавања је 1,0 м (надслој) плус пречник цеви.

2.6.4. Канализациона мрежа

За сакупљање употребљених вода изградити систем фекалне канализације и водонепропусну септучку јаму. Минимално одстојање септичке јаме од објеката износи 5,0 метара. Димензије одредити на основу хидрауличног прорачуна, односно усвојеног оптерећења и времена ретензије. На горњој плочи обезбедити приступ за чишћење јаме и вентилацију изнад улазне цеви. Обавеза инвеститора је да обезбеди санитарну сагласност.

2.7. Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката (материјали, фасаде, кровови и сл.)

Објекти унутар комплекса треба да представљају обликовну целину једна са другом и са целим амбијентом.

Изглед објеката (обликовање фасаде, примена грађевинског материјала, боја, кровни покривач, архитектонски елементи и детаљи, ограде и сл.) треба да је у складу са наменом објекта и да допринесе чувању визуелног идентитета простора и стварању нових урбаних вредности локације.

При пројектовању објеката, све фасаде се морају равноправно третирати.

2.8. Услови за примену мера заштите и унапређења животне средине

Стратегија заштите животне средине у Плану се заснива на начелима интегралности и превенције приликом привођења простора намени и изградњи нових објеката на основу процене утицаја на животну средину свих главних планских решења, програма, пројеката и активности за спровођење Плана, нарочито у односу на рационалност коришћења ресурса, могуће угрожавање животне средине и ефективност спровођења мера заштите.

Мере за смањење загађености животне средине утврђују се путем примене законске регулативе из области заштите животне средине.

2.8.1 Урбанистичке мере

1. Ограничити заузетост парцеле на максимално 10%. Паркинзи и манипулативни простор, односно објекти нискоградње не улазе у овај проценат, те је потребно за исте обезбедити минимално 20%, зеленило минимално 20%.

2. Обезбедити прилаз објектима са свих страна, уз планирање довољне површине манипулативног простора.

2.8.2 Грађевинско - техничке мере заштите

1. Планирати одговарајућу мрежу инфраструктуре.

2. Посебним грађевинско-техничким мерама приликом изградње објеката и уградње опреме планирати редукцију буке и вибрација како она на граници комплекса не би прелазила нормиране вредности.

3. Планирати довољан број канала и ригола за одвођење кишних вода са површинама које се неће одводњавати.

4. Комплекс прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

5. Потребно је на аутопуту најавити појаву мотела на раздаљини до 30 km. Ознаке наиласка мотела треба поставити даље на 10, 5, 2 и 1km, као и 500 и 100m.

6. Знаци и рекламе на путу морају бити ниско постављени и добро уочљиви, а ако нема слободних места за преноћиште, потребно је ознаком о овој информацији скренути пажњу возачу на довољној удаљености, пре скретања ка мотелу.

2.8.3 Санитарно - хигијенске мере заштите

1. На комплексу се не сме трајно одлагати и складиштити отпад који има карактеристике штетних или опасних материја.

2. Комунални отпад сакупљати у посебним судовима контејнерима запремине и организовано одвозити преко овлашћеног комуналног предузећа.

3. Све друге врсте отпада евакуисати на начин прописан за конкретну врсту.

2.8.4 Биолошке мере заштите

Заштитне зоне испунити зеленилом дугог вегетативног периода:

- границом комплекса мотела,
- на простору за паркирање,
- у простору између аутопута и комплекса објеката као тампон слој за амортизовање буке и прашине.

2.9. Геотехнички услови планирања

За израду главних пројеката посебно се издвајају општи геотехнички услови пројектовања и градње, а они су:

1.Пројектовање и изградња нових објеката изводи се израдом геолошких истраживања и геотехничке документације за ниво главног пројекта. Документација треба да садржи одговарајући обим истраживања са анализом услова димензионисања и израде темеља, земљаних ископа, евентуалне санације темељног тла, заштите и санације терена, као и хидротехничке заштите објекта и друго, а посебно ТНГ резервоара и претакалишта..

2.Саобраћајна инфраструктура при изради главних пројеката мора садржати геотехничке податке о постелици тла, карактеристикама локалног материјала за израду тупа саобраћајница, препоруке карактеристика тла од других материјала, сходно прописима ЈУС за категорију саобраћајница према осовинском оптерећењу.

3.Остала инфраструктура водоспроводне, канализационе, топловодне или друге мреже мора садржати податке о геотехничким карактеристикама тла дуж траса, са подацима услова темељења пратећих објеката.

3.0. ГРАФИЧКИ ДЕО

Графички део Плана детаљне регулације састоји се из графичког приказа планираног стања.

- | | | |
|-----|--|---------|
| 01. | Граница захвата на геодетској подлози | 1:1000 |
| 02. | Извод из Просторног плана подручја инфраструктурног коридора
Ниш-граница Републике Македоније | 1:50000 |
| 03. | Режим коришћења простора са парцелацијом | 1:1000 |
| 04. | Намена површина | 1:1000 |
| 05. | Саобраћајно решење | 1:1000 |

4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Одлука о изради Плана, информациона и студијска основа на којој се заснива План детаљне регулације (Документациони део) је обавезан прилог Плана детаљне регулације.

III

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине општине Дољевац и урађен је у пет примерака, од којих се по два примерка налазе у Скупштини општине Дољевац и Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и један примерак у Министарству капиталних инвестиција.

Право на непосредан увид у донети План детаљне регулације имају правна и физичка лица, на начин и под условима које ближе прописује министар надлежан за послове урбанизма.

План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Ниша".

БРОЈ: _____
У ДОЉЕВЦУ, _____ 2007. год.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ДОЉЕВАЦ

ПРЕДСЕДНИК,

**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
КОМПЛЕКСА МОТЕЛА "СВЕТИ ЂОРЂЕ"
НА km 828+500 АУТОПУТА Е-75 НА МЕСТУ "КОРВИН ГРАД"**

План детаљне регулације ради се према одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003 и 34/2006) и према Одлуци о изради детаљног регулационог плана општине Дољевац ("Службени лист града Ниша", број 53/2006).

Носилац израде Плана детаљне регулације је Општинска управа општине Дољевац. Израда Плана је поверена ЈП Завод за урбанизам Ниш, а средства за израду плана обезбеђује носиоц израде плана. Овим Планом се максимално уважава постојећи карактер предметног простора и диспозиција постојећих намена.

План обухвата подручје површине од 1,19ха. Граница планског подручја дефинисана је на графичком прилогу бр.01 "Граница захвата на геодетској подлози, 1:1000", и описно: катастарске парцеле бр. 576, 577/1, 577/2, 577/3, 6874, 4754, 4753, 4752 КО Орљане.

Подручје обухваћено Планом, дефинише се Просторним планом подручја инфраструктурног коридора Ниш - граница Републике Македоније као простор за мотел "Дољевац" (km 828+500) - на месту "Корвин град". Основне принципе планске интервенције представља изградња објеката комплекса мотела са пратећим садржајима.

Планом се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. Концепција решења Плана одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта.

Концепција уређења простора се састоји од потребних саобраћајних, инфраструктурних и архитектонских објеката потребних за неопходно функционисање предметне намене - мотел са пратећим садржајима. Локација је у близини реке Јужна Морава, те стога би требало размишљати у будућности о повезивању садржаја мотела и садржаја карактеристичних за речна подручја (спортски риболов, поједине врсте водених спортова, камп).

Поступак разматрања и доношења Плана:

Одлуку о изради је донео Председник привременог органа општине Дољевац 28.08.2006. године ("Службени лист града Ниша", број 53/2006); Стручна контрола (утврђивање нацрта Плана) - 19.01.2007. године (СО Дољевац, општинска Комисија за планове); Оглашавање јавног увида у Народним новинама - 20-21.01.2007 године; Јавни увид - од 20.01.2007. до 03.02.2007. године; Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана - 05.02.2007. године (СО Дољевац, општинска Комисија за планове).

У току јавног увида није било примедби на План.

Извештај општинске Комисије за планове СО Дољевац о јавном увиду и Одлука о неприступању изради стратешке процене са критеријумима за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја на животну средину (донета 25.12.2006. године) су саставни део документације Плана.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ