

Plan detaljne regulacije "MOTEL DOLJEVAC SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA u koridoru autoputa E-75, Niš – granica Makedonije, na orijentacionoj stacionaži km 830+450"

Na osnovu člana 27. i 35. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/2009 i 81/09 i 24/11) i člana 37. stav1. tačka 7. Statuta opštine Doljevac ("Službeni list Grada Niša", broj 69/2008 i 89/2010),

Skupština opštine Doljevac, na sednici od 31.05.2011. godine, donela je

PLAN DETALJNE REGULACIJE

„MOTEL DOLJEVAC SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA u koridoru autoputa E-75, Niš – granica Makedonije, sa desne strane u pravcu ka granici Makedonije na orijentacionoj stacionaži km 830+450“ na teritoriji Opštine Doljevac

A OPŠTI DEO

A.1. CILJ IZRADE PLANA

Cilj izrade Plana detaljne regulacije je razrada lokacije u regulaciono nivelacionom smislu, kao i analiza kapaciteta, mogućnosti i ograničenja i definisanja pravila uređenja i pravila građenja za realizaciju planiranih sadržaja, priključenja na infrastrukturnu mrežu, kao i mogućnost priključenja pratećih sadržaja na Autoput E-75, Niš - granica Makedonije.

A.2. PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA IZRADU PLANA

Planski osnov za izradu Plana detaljne regulacije MOTEL DOLJEVAC SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA u koridoru autoputa E-75, Niš – granica Makedonije, sa desne strane u pravcu ka granici Makedonije na orijentacionoj stacionaži km 830+450 je:

- Prostorni plan područja infrastrukturnog koridora E-75 Niš – Granica Makedonije („Sl.glasnik RS“ br.77/2002),
- Prostorni plan Opštine Doljevac („Sl.list grada Niša“ br.16/11)
- Mišljenje Republičke agencije za prostorno planiranje br. 350-359/2010-01

Pravni osnov za izradu i donošenje Plana detaljne regulacije MOTEL DOLJEVAC SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA u koridoru autoputa E-75, je :

- Zakon o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/09 i 81/09),
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata („Službeni glasnik RS“, br. 31 /10, 69 /10).
- Odluka o izradi Plana detaljne regulacije MOTEL DOLJEVAC SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA u koridoru autoputa E-75 (br.350-521, od 10.03.2011.)

Nacrt plana detaljne regulacije MOTEL DOLJEVAC SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA u koridoru autoputa E-75, Niš – granica Makedonije, sa desne strane u pravcu ka granici Makedonije na orijentacionoj stacionaži km 830+450 je (u daljem tekstu: Plan) izrađen je na osnovu Odluke o izradi plana detaljne regulacije MOTEL DOLJEVAC SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA u koridoru autoputa E-75, Niš – granica Makedonije, sa desne strane u pravcu ka granici Makedonije na orijentacionoj stacionaži km 830+450 ("Službeni list grada Niša", broj 1611) koju je donela Skupština opštine Doljevac na sednici održanoj 09.03.2011. godine.

A.3. STATUS ZEMLJIŠTA U OBUHVATU PDR-A

Zemljište obuhvaćeno ovim Planom nalazi se delimično u statusu poljoprivrednog zemljišta u svojini Naručioca plana (kp 1601 KO Doljevac) koje se ovim Planom pretvara u građevinsko zemljište, dok je zemljište na kome se planira realizacija saobraćajnih priključaka u svojini Republike Srbije, sa utvrđenim korisnicima i to JP Putevi Srbije (kp 4537 KO Kočane i kp 733 KO Klisura)

A.4. GRANICA OBUHVATA PLANA

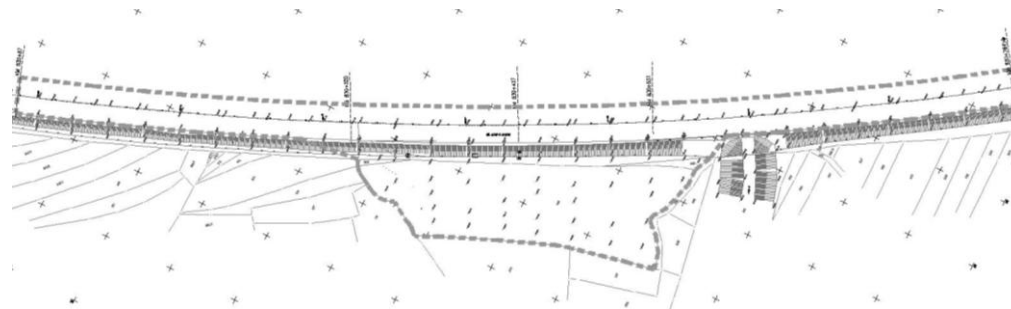
Prostor obuhvaćen ovim Planom nalazi se neposredno uz autoput E75 Niš – Granica Makedonije, na teritoriji Opštine Doljevac.

Obuhvat Plana detaljne regulacije iznosi 3ha 62ar 86m2, a granica se proteže granicom katastarske parcele 1601 KO Doljevac, na kojoj se planira izgradnja sadržaja u okviru kompleksa motela Doljevac sa stanicom za snabdevanje gorivom – Korvin grad, a zatim granicom putnog zemljišta (kp 4537 KO Kočane i kp 733 KO Klisura) u delu potrebne površine putnog pojasa za realizaciju saobraćajnih priključaka na autoput E-75 na orijentacionoj stacionaži od km 830+87 do km 830+784 sa desne strane u pravcu rasta stacionaže.

SI.1 Katastarsko-topografski plan sa granicom obuhvata PDR-a

U slučaju neslaganja napred navedenih brojeva katastarskih parcela i područja datog u grafičkim priložima, kao predmet ovog PLANA DETALJNE REGULACIJE, važi granica utvrđena u grafičkom prilogu broj 1. «Katastarsko – topografski plan sa granicom Plana detaljne regulacije», u razmeri 1:1000.

A.5. OBAVEZE, USLOVI I SMERNICE IZ PLANSKIH DOKUMENATA VIŠEG REDA



Prostornim planom infrastrukturnog koridora E-75 Niš – Granica Makedonije („Sl.glasnik RS“ br.77/2002) u delu - planirani raspored funkcionalnih pratećih sadržaja uz autoput, motel sa stanicom za snabdevanje gorivom na lokaciji „Korvin grad“ je predviđen na stacionaži km 828+500 i - samostalna obostrana smaknuta benzinska stanica "Pukovac" (km 833+680);

Smernicama za sprovođenje Prostornog plana infrastrukturnog koridora E-75 Niš – Granica Makedonije, definisano je da se planovima nižeg reda i razradom lokacije utvrđuju precizne stacionaže, kao i položaj pratećih sadržaja autoputa, a s tim u vezi SO Doljevac je donela PDR Kompleksa „Sveti Djordje“ na km 828+500 na mestu „Korvin grad“ i PDR benzinske stanice „Pukovac“ na km 833+680 autoputa E-75 – („Sl.list grada Niša“ br.8/2007).

Obzirom da su Republička agencija za prostorno planiranje i JP Putevi Srbije dali pozitivno mišljenje, a Ministarstvo životne sredine i prostornog planiranja dalo Saglasnost na doneti Prostorni plan opštine Doljevac 2007-2021, („Sl.list grada Niša“ br.16/2011) u kome je implementirana mogućnost izgradnje motela „Doljevac“, sa osnovnim i dopunskim funkcijama na stacionaži (km 830+450) sa desne strane gledano u pravcu rasta stacionaže, pristupilo se izradi ovog planskog dokumenta

U skladu sa gore navedenim, prema odrednicama Prostornog plana Opštine Doljevac, tačka 3.5. **PROSTORNI RAZVOJ SAOBRAĆAJA I INFRASTRUKTURNIH SISTEMA, POVEZIVANJE SA REGIONALNIM INFRASTRUKTURNIM MREŽAMA**, u koridoru auto puta E-75 planirana je realizacija sledećih pratećih sadržaja za potrebe korisnika puta:

- samostalna obostrana smaknuta benzinska stanica "Pukovac" (km 833+680);
- obostrano motel sa osnovnim i dopunskim funkcijama "Doljevac - na mestu Korvin Grad (km 828+500) sa leve strane gledano u pravcu rasta stacionaže"
- i "Doljevac (km 830+450) sa desne strane gledano u pravcu rasta stacionaže";

Plan detaljne regulacije “MOTEL DOLJEVAC SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA u koridoru autoputa E-75, Niš – granica Makedonije, na orijentacionoj stacionaži km 830+450”

Na navedenim stacionažama je predviđena realizacija Motela sa pratećim sadržajima, za koje je navedeno da imaju osnovnu funkciju ugodnog odmora i osveženja vozačima i putnicima pre nastavka putovanja, kao i dopunske funkcije među kojima su navedene, ponuda hrane i pića, snabdevanje vozila pogonskim gorivom, parkiralište, sanitarni čvor, telefonske usluge i druge.

A.6. PREGLED PRIKUPLJENIH PODATAKA I USLOVA NADLEŽNIH INSTITUCIJA

U fazi izrade Nacrta plana detaljne regulacije MOTEL DOLJEVAC SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA u koridoru autoputa E-75, Niš – Granica Makedonije, prikupljeni su sledeći uslovi i mišljenja nadležnih institucija:

- Mišljenje Republičke agencije za prostorno planiranje br. 350-359/2010-01 od 14.06.2010.godine;
- Saglasnost na lokaciju izdatu od strane Ministarstva za životnu sredinu i prostorno planiranje
- Stručno mišljenje izdato od strane JP Putevi Srbije br. 953-4325/09-3 od 04.09.2009.godine;
- Uslovi izdati od strane JP Putevi Srbije br. 953-256/1 od 11.01.2011. godine;
- Obaveštenje izdato od Ministarstva odbrane br.1432-2 od 30.04.2009.
- Saglasnost na lokaciju izdatu od strane MUP RS, Odsek za zaštitu i spašavanje u Nišu, br.06/16 217-742/09 od 02.07.2009.;
- Uverenje izdato od RGZ, Služba za katastar nepokretnosti Doljevac br.952-05-946/2009-07 od 24.10.2008.godine;
- Uslovi izdati od strane JKP “Doljevac” br.148/09 od 20.07.2009.;
- Mišljenje izdato od strane JVP “Srbijavode”, VPC “Morava” Niš, br.1983/3 od 18.05.2009.
- Vodoprivredni uslovi izdati od Ministarstva poljoprivrede, šumarstava i vodoprivrede, br.325-05-946/2009-07 od 08.09.2009.godine;
- Uslovi izdati od Telekom Srbija, PJ Doljevac br.4978-7418 od 28.03.2011.
- Uslovi izdati od ED Jugoistok, ED Niš, br. 10411/1 od 30.03.2011

B ANALIZA I OCENA POSTOJEĆEG STANJA

B.1. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

Cilj izrade ovog Plana jeste analiza predmetne lokacije u arhitektonsko urbanističkom smislu i preispitivanje mogućnosti i ograničenja za izgradnju željenih sadržaja u sklopu kompleksa.

Posmatrana lokacija se nalazi na teritoriji Opštine Doljevac, neposredno uz autoput E-75 Niš - Granica Makedonije sa desne strane u smeru ka granici Makedonije.

Glavna karakteristika prostora je navedena saobraćajnica koja prolazi kroz prostor bez izgrađene fizičke strukture i komunalne infrastrukture.

Parcela nije zaštićena kao kulturno dobro, ne nalazi se u okviru zaštićene kulturno-istorijske celine, i u njenom obuhvatu nema zaštićenih dobara kao ni flore ni faune.

Prema analizi postojećeg stanja urbanistički parametri su:

- površina parcele 1601KO Doljevac.....1ha15a94m²
- površina pod objektom.....0
- indeks izgrađenosti, koeficijent zauzetosti, BRGP.....0

B.2. POSTOJEĆE STANJE MREŽE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

Predmetni kompleks koji je tretiran ovim Planom nalazi se neposredno uz autoput E75 Niš – Granica Makedonije i obuhvata deo autoputa E-75 na orijentacionoj stacionaži od km

830+37 do km 830+855 sa desne strane u pravcu rasta stacionaže, koji je u nadležnosti JP Putevi Srbije.

Autoput E-75 se prihvata kao stečena obaveza i zadržava svoju funkciju. U skladu sa Prostornim planom infrastrukturnog koridora E-75 Niš – Granica Makedonije („Sl.glasnik RS“ br.77/2002), obavezni su prateći sadržaji koridora autoputa čija je osnovna funkcija da pri uobičajenom ritmu vožnje na svakih 20-30km obezbede snabdevanje pogonskim gorivom, a po potrebi rezervnim delovima, servisnim uslugama i sl.

Frekventnost saobraćaja na autoputu E-75 nameće potrebu za izgradnjom komercijalnih sadržaja kao što je stanica za snabdevanje gorivom sa pratećim sadržajima. Sa stanovišta odvijanja saobraćaja lokacija se može oceniti kao vrlo povoljna.

B.3. POSTOJEĆE STANJE INFRASTRUKTURE

B.3.1 Hidrotehnička infrastruktura

Prema uslovima JKP „Doljevac“ br. 148/09 od 20.07.2009.god. i Mišljenju JVP “Srbijavode“, VPC “Morava“ Niš, br.1983/3 od 18.05.2009. lokacija stanice za snabdevanje gorivom i motela nije obuhvaćena sistemom vodosnabdevanja, kao ni javnom kanalizacionom mrežom.

B.3.2. Elektroenergetska mreža i postrojenja

U obuhvatu predmetnog Plana nema elektroenergetskih objekata. Prema uslovima privrednog društva za distribuciju električne energije Jugoistok doo, ED Niš, napajanje planiranih sadržaja je moguće ostvariti izgradnjom novih elektroenergetskih objekata, a to su: nova MBTS 10/04kV u sklopu samog kompleksa i privodnog 10kV kablovskog voda do planiranog mesta za priključenje na elektomrežu.

B.3.3. Telekomunikacije

Prema uslovima Telekom Srbija, direkcija za tehniku, izvršna jedinica Niš, na području obuhvaćenom ovim PDR-om nema kablova mesne i međumesne TK mreže. Za priključenje planiranih sadržaja na TK mrežu potrebno je izvesti privodni TK kabl do planiranog mesta priključenja sa odgovarajućim kapacitetom.

B.4. PREGLED EVIDENTIRANIH I ZAŠTIĆENIH OBJEKATA, SPOMENIKA KULTURE I PRIRODE I AMBIJENTALNIH CELINA

Prostor u obuhvatu Plana se nalazi u KO Doljevac i delom u KO Klisura i KO Kočane, neposredno uz autoput E-75 Niš – Granica Makedonije.

Zemljište obuhvaćeno ovim Planom nalazi se delimično u statusu poljoprivrednog zemljišta u svojini Naručioća plana (kp 1601 KO Doljevac) koje se ovim Planom pretvara u građevinsko zemljište, dok je zemljište na kome se planira realizacija saobraćajnih priključaka u svojini Republike Srbije, sa utvrđenim korisnicima i to JP Putevi Srbije (kp 4537 KO Kočane i kp 733 KO Klisura)

Parcela nije zaštićena kao kulturno dobro, ne nalazi se u okviru zaštićene kulturno-istorijske celine i u njenom obuhvatu nema zaštićenih dobara kao ni flore ni faune.

B.5. PREDLOG PODELE NA ZONE PREMA URBANISTIČKIM POKAZATELJIMA I DRUGIM KARAKTERISTIKAMA

Planom je definisana mogućnost formiranja dve zone za izgradnju komercijalnih sadržaja, koje je moguće realizovati fazno prema potrebama investitora:

- zona stanice za snabdevanje gorivom kao posebna zona specifične namene.
- zona motela sa pratećim sadržajima, kompatibilna sa stanicom za snabdevanje gorivom.

B.4. OCENA RASPOLOŽIVIH PODLOGA ZA IZRADU PLANA

- Topografski plan izrađen od strane preduzeća „Geocentar“ Doljevac, overen od Republičkog geodetskog zavoda, Službe za katastar nepokretnosti Doljevac

C KONCEPT PLANSKOG REŠENJA

C.1. PRAVILA UREĐENJA

C.1.1 PODELA ZEMLJIŠTA

Prostor obuhvaćen granicom Plana detaljne regulacije definisan je kao:

- površine javne namene
- površine pretežne namene

Površine javne namene u obuhvatu Plana zauzimaju prostor saobraćajnih površina u koridoru autoputa E-75 u sklopu kog se formiraju saobraćajni priključci za prateće sadržaje. Navedeno zemljište predstavlja postojeće javno zemljište i zauzima delove sledećih katastarskih parcela:

- Kp 4537 KO Kočane
- Kp 733 KO Klisura

Ukupna površina građevinskog zemljišta javne namene iznosi 2ha47a

Površine pretežne namene u obuhvatu Plana predstavljaju prostor koji zauzima parcela 1601 KO Doljevac namenjena za izgradnju pratećih sadržaja autoputa sa pretežnom namenom komercijalnih delatnosti i podeljen je u dve zone čija se realizacija može planirati fazno:

- Zona 1 – kompleksa stanice za snabdevanje gorivom
- Zona 2 – kompleks Motela sa pratećim sadržajima

Ukupna površina građevinskog zemljišta pretežne namene iznosi 1ha15a 94m²

Grafički prilog br.3: STATUS ZEMLJIŠTA u razmeri 1:1000

C.1.2 PROGRAMSKI ELEMENTI I PROSTORNA ORGANIZACIJA

Za područje obuhvaćeno Planom ne postoji urbanistička dokumentacija na osnovu koje bi se realizovali novi sadržaji, pa je neophodna izrada i usvajanje plana koji će omogućiti nove investicije na ovom prostoru.

Programski elementi definisani su: Prostornim planom infrastrukturnog koridora E-75 Niš – Granica Makedonije, koji definiše mogućnost realizacije pretećih sadržaja sa obaveznom izradom urbanističkog plana radi utvrđivanja preciznih stacionaža, programskim elementima koje je definisao investitor i prostornim mogućnostima i ograničenjima predmetne lokacije.

Ovim Planom je definisana mogućnost fazne realizacije izgradnje komercijalnih sadržaja podeljenih u dve zone prema nameni:

- zona stanice za snabdevanje gorivom kao posebna zona specifične namene i
- zona komercijalne izgradnje, kompatibilna sa stanicom za snabdevanje gorivom.

Obzirom na orijentaciju planiranih sadržaja uz autoput, uslov za funkcionisanje planiranih sadržaja je izgradnja direktnih saobraćajnih priključaka, čija se realizacija mora planirati u prvoj fazi.

C.1.3. NAMENA POVRŠINA

Planom je obuhvaćena površina od 3ha 62a 86 m².

Kompleks Motela i stanice za snabdevanje gorivom realizovaće se kao kompleks sa različitim dopunskim sadržajima što uz osnovne funkcije, podrazumeva i dopunske sadržaje koji će obogatiti uslugu u predmetnom kompleksu.

Planom se definišu pravila građenja za realizaciju sledećih sadržaja:

- saobraćajni priključci na magistralni autoput E-75 u skladu sa upravljačem predmetnog puta.
- motel sa pratećim sadržajima
- stanica za snabdevanje gorivom i tng sa pratećim sadržajima

Stanica za snabdevanje gorivom planirana je na prostoru koji omogućava zadovoljavajuću preglednost. Sa stanovišta odvijanja saobraćaja lokacija se može oceniti kao vrlo povoljna.

Manipulativne površine stanice za snabdevanje gorivom su formirane izdvajanjem iz poprečnog profila autoputa. Osnovna manipulativna površina odvojena je od puta razdelnim ostrvom.

Sadržaji planirani u okviru kompleksa stanice za snabdevanje gorivom su:

- rezervoari za svetla goriva (4x50 m³+1x100 m³), maksimalnog skladišnog kapaciteta 470 m³
- rezervoar za tng (30 m³) maksimalnog skladišnog kapaciteta 30 m³
- rezervoar za AD Blue (5 m³), maksimalno 10 m³
- prodajna zgrada sa restoranom i terasom
- nadstrešnica sa četiri točiona mesta
- transparentna nadstrešnica
- dečije igralište
- dizel agregat
- trafostanica
- bunar sa pratećom opremom
- uređaj za prečišćavanje otpadnih voda
- prostor za odlaganje smeća
- parking za putnička vozila (25p.m.) min.25 p.m
- parking za teretna vozila i autobuse (7p.m.) min.5 p.m
- reklamni simboli (totem, bilbord, znak, jarboli...)
- manipulativne površine

Sadržaji planirani u okviru kompleksa motela su:

- motel sa minimum 40 ležaja
- restoranski prostor sa zatvorenim i otvorenim delom
- prostor za odmor na otvorenom prostoru (fontana, pešački plato...)
- parkiralište za putnička vozila (min.10 pm)

U skladu sa prostornim planom infrastrukturnog koridora E-75 Niš – Granica Makedonije, osnovni sadržaj motela treba da obezbedi udobnost, ponudu raznih vrsta hrane i pića, parkiralište, sanitarni čvor, prenočište, telefonske usluge, neprekidan rad i sl.

Maksimalna spratnost u ovoj zoni je P+1

Ograđivanje

Kompleks SSG mora biti ograđen u sklopu ograde autoputa, kako ne bi bila ugržena preglednost kao i bezbedno i nesmetano odvijanje saobraćaja. U sklopu kompleksa prostor pretakališta i tankova za TNG mora biti ograđen posebnom ogradom visine 2.5m, čiji je ulaz obezbeđen i zaključan, čime je fizički onemogućen pristup neovlašćenim licima.

Plan detaljne regulacije “MOTEL DOLJEVAC SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA u koridoru autoputa E-75, Niš – granica Makedonije, na orijentacionoj stacionaži km 830+450”

Teren na kome je planirana predmetna stanica za snabdevanje gorivom je uslovno ravan. Prilaz svim rezervoarima i automatima je omogućen saobraćajnicama.

Funkcionalne uslovljenosti

Horizontatna rastojanja od gabarita rezervoara i gabarita automata su u skladu sa tačkom 3. Pravilnika o izgradnji stanica za snabdevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“ br.27/71), kao i Pravilnika o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (“Službeni list SFRJ”, br. 24/71, 26/71).

Do rezervoara pumpne stanice potrebno je obezbediti saobraćajnice koje imaju sledeće karakteristike:

- nosivost 13 kN,
- minimalnu širinu 3.5m,
- unutrašnji radijus krivine 7 metara, a spoljašnji 10.5 metara,
- maksimalni nagib do 6%

Mesta na kojima se nalaze motorna vozila za vreme punjenja, odnosno pražnjenja gorivom ne smeju biti u krivinama, a kolovozna konstrukcija mora biti takva da omogućava lako čišćenje, odvodnju uslovno zagađenih (uljem i gorivom) voda, kao i da nema zapaljiva svojstva.

Istakanje dizela i motornog benzina, kao i TNG-a u rezervoare iz autocisterni mora biti obezbeđeno u skladu sa navedenim pravilnicima, a za vreme istakanja kretanje vozila saobraćajnicama na mestu istakanja je zabranjeno.

Maksimalno planirana spratnost objekta u ovoj zoni je P+0.

Za kompleks namenjen stanici za snabdevanje gorivom moraju se primeniti sve mere zaštite koje takva vrsta objekata treba da ispuni.

Grafički prilog br.4: PLAN NAMENE POVRŠINA u razmeri 1:500

C.1.4. MREŽA SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE SA USLOVIMA ZA NJENO UREĐENJE

Dominantna karakteristika prostora u obuhvatu Plana je postojeća saobraćajnica, odnosno autoput E-75.

Državni put I reda autoput E-75 Niš-granica Makedonije, Planom zadržava svoju funkciju. Planirani saobraćaj na njemu nameće potrebu za izgradnjom komercijalnih sadržaja kao što je motel sa pratećim sadržajima.

Postojeća saobraćajnica E-75 Niš-granica Makedonije se prihvata kao stečena obaveza, a predmet ovog Plana je pored ostalog i uklapanje potrebe za prilazom novoplaniranom kompleksu.

U sklopu kompleksa se planira jednosmeran režim saobraćaja. Stanica za snabdevanje gorivom opslužuje saobraćaj iz smera Niša ka Skoplju.

Ovim Planom je predviđeno saobraćajno priključenje planiranih sadržaja na autoput u skladu sa uslovima JP „Putevi Srbije“ br.953-256/101 od 12.01.2011.

Saobraćajne priključke projektovati prema sledećim uslovima:

1. jednosmerni saobraćajni priključak predmetnog kompleksa sa izlivom na stacionaži km 830+320 i ulivom na autoput na stacionaži km 830+531
2. uliv i izliv sa autoputa je planiran uz formiranje dodatnih saobraćajnih traka:
 - za usporenje (izlivna traka) u dužini od oko 230m i širini do 3.85m
 - za ubrzanje (ulivna traka) u dužini od oko 295m u širini do 3.85m
3. kolovozna konstrukcija mora biti dimenzionisana za opterećenje od najmanje 11.50 t
4. poluprečnici krivina moraju zadovoljiti manevarske sposobnosti merodavnog vozila za projektovanu brzinu kretanja

5. predvideti zaštitni pojas i pojas kontrolisane izgradnje u skladu sa Zakonom o javnim putevima (SL.Glasnik RS br.101/2005) u cilju obezbeđenja bezbednog odvijanja saobraćaja na predmetnom putu
6. postavljanje ograda i drveća ne sme ometati preglednost i ugroziti bezbednost saobraćaja
7. odvodnjavanje dopunskih traka prilagoditi sistemu odvodnjavanja samog puta
8. postavljanje instalacija u zaštitnom pojasu projektovati prema posebnim uslovima uz prethodno pribavljenu saglasnost upravljača puta.
9. Prilikom ukrštanja instalacija sa autoputem, potrebno je predvideti podbušivanje trupa puta u propisanoj zaštitnoj cevi na minimalnoj dubini od 1.35m od najniže kote kolovoza i dužini od minimum 3.00m sa svake strane poslednje tačke poprečnog profila puta, pri čemu dubina instalacije, tj.zaštitne cevi neće biti manja od 1.00m od kote kanala za odvodnjavanje puta.
10. U slučaju paralelnog vođenja instalacija, moraju se predvideti na minimalnoj udaljenosti od 3.00m od krajnje tačke poprečnog profila puta.

Projektovati elemente situacionog plana tako da zadovoljavaju bezbedan prilaz svih tipova vozila sa puta kompleksu i dimenzionisati ih za adekvatnu računsku brzinu.

Izvršiti grafičku proveru prohodnosti merodavnih vozila i u skladu sa tim postaviti geometriju ivičnih linija kolovoza.

Grafički prilog br.6: PLAN SAOBRAĆAJA u razmeri 1:500

C.1.5. PARKIRANJE

U okviru kompleksa stanice za snabdevanje gorivom i motela potrebno je isplanirati odgovarajući broj parking mesta za putnička i teretna vozila, prema propisanim normativima.

C.1.6. USLOVI ZA PRIKLJUČAK NA SPOLJNU MREŽU INFRASTRUKTURE

C.1.6.1 Hidrotehnička infrastruktura

U okviru kompleksa planirane su sledeće hidrotehničke instalacije:

- vodovod sanitarne vode
- protivpožarni vodovod
- sanitarna (fekalna) kanalizacija
- atmosferska kanalizacija
- tehnološka kanalizacija

Prema uslovima JKP „Doljevac“ br. 148/09 od 20.07.2009.god. i Mišljenju JVP “Srbijavode“, VPC “Morava“ Niš, br.1983/3 od 18.05.2009. lokacija motela i stabice za snabdevanje gorivom nije obuhvaćena sistemom vodosnabdevanja, kao ni javnom kanalizacionom mrežom.

U skladu sa uslovima nadležnih institucija za potrebe snabdevanja predmetnog kompleksa vodom za piće, kao i tehničkom vodom planirana je izgradnja bunara i rezervoara za vodu sa potrebnom pratećom opremom. Uz minimalnu zahtevanu izdašnost od 2 l/s voda se potiskuje u sistem od dva rezervoara ukupnog kapaciteta do 100 m³. Prvi rezervoar, kapaciteta min.72 m³ se koristi za potrebe zaštite od požara, a drugi, obezbeđuje tehničku vodu i uz odgovarajući tretman, vodu za potrošače u objektu.

U cilju uštede bunarske vode, kišnica sa krova objekta kao i voda prikupljena sa platoa, uslovno čista atmosferska voda i voda prečišćena na separatoru, se sprovodi u veći rezervoar i tako obezbeđuje njegov pun kapacitet sve vreme.

Nakon izvršenih istražnih radova za bušenje bunara, biće projektovana potrebna prateća oprema (za prečišćavanje vode za piće i za povišenje pritiska), a u skladu sa kvalitetom vode i izdašnošću bunara.

Planirana unutrašnja sanitarna vodovodna mreža je plastičnim cevima dimenzija prema hidrauličkom proračunu.

Planirana vodovodna mreža za potrebe protivpožarne zaštite i realizovaće se kao posebna mreža za ovu namenu.

Planirana vodovodna mreža u potpunosti će zadovoljiti potrebe snabdevanja vodom i definisana je na odgovarajućem **grafičkom prilogu: 07 PLAN KOMUNALNE INFRASTRUKTURE u razmeri 1:1000**

Odvođenje otpadnih i atmosferskih voda

Odvođenje otpadnih i atmosferskih voda planira se separatno.

Odvođenje otpadnih voda biće preko planirane kanalizacione mreže otpadnih voda i uređaja za prečišćavanje otpadnih voda.

Uređaj za prečišćavanje otpadnih voda planiran je u sklopu kompleksa, u zelenoj površini.

Mrežu fekalne kanalizacije je potrebno planirati od plastičnih cevi adekvatnih dimenzija.

U cilju uštede bunarske vode, preporučeno rešenje prikupljanja atmosferske otpadne vode sa manipulativnih površina, koje su zauzete, je da se odvode do separatora masti i ulja, a zatim sa uslovno čistim atmosferskim vodama, upuštaju zajedno sa kišnicom sa krovova objekata u jedan veći rezervoar za tehničku vodu koji je potrebno planirati u sklopu kompleksa i tako obezbediti njegov pun kapacitet sve vreme.

Planirana kanalizaciona mreža u potpunosti će zadovoljiti potrebe odvođenja otpadnih i atmosferskih voda i definisana je na odgovarajućem **grafičkom prilogu: 07 PLAN KOMUNALNE INFRASTRUKTURE u razmeri 1:1000**

C.1.6.2. Elektroenergetska mreža i postrojenja

U granicama zahvata PDR-a, ne postoje izgrađeni elektroenergetski objekti u vlasništvu privrednog društva za distribuciju električne energije ED Jugoistok, ED Niš.

Radi obezbeđenja napajanja električnom energijom planiranih objekata predviđena je izgradnja novih elektroenergetskih objekata potrebnog naponskog nivoa.

Planirati novu TS 10/0,4kV sa priključnim vodom 10KV.

Instalisanu snagu u trafostanici definisati lokacijskom dozvolom prema konkretnoj nameni objekta po zahtevu investitora, a na osnovu vrste, kategorije i lokacije potrošača kao i potrebne snage za iste.

Napajanje nove TS 10/0,4kV planirati u sistemu “ulaz-izlaz”, sa postojećeg ili novoplaniranog 10kV voda (postojeće TS 10/0,4kV na priloženoj situaciji nisu vlasništvo Elektrodistribucije Niš). Lokaciju TS treba odrediti pored ulice (na pristupnom mestu) i što bliže centru potrošnje električne energije.

Rezervni vid napajanja planiranih sadržaja je sa planiranih dizelagregata posebno za SSG i posebno za kompleks motela sa pratećim sadržajima.

Priključenje unutrašnjih elektro instalacija na spoljnu mrežu se vrši u kablovskoj priključnoj kutiji (KPK) sa osiguračima.

C.1.6.3. Telekomunikacije

Na datom području nema kablova mesne i međumesne mreže.

Od mesta rezervi, u skladu sa uslovima Telekom Srbija, direkcija za tehniku Izvršna jedinica Niš, br. 4978-74180 od 28.03.2011. potrebno je predvideti polaganje TK kabla tipa TK-DSL(30)-59 odgovarajućeg kapaciteta i dve cevi PE Fi 40mm do kablovskog okna (KO) , označenog na grafičkom prilogu. Uraditi kablovsko okno unutrašnjih dimenzija 110x180x190, kako je na situaciji u prilogu prikazano. Od kablovskog okna do ITO ormana u objektima položiti TK kabl tipa TK-DSL(30)-59 odgovarajućih kapaciteta i dve cevi PE Fi 40 mm.

Instalacije u objektima projektovati u skladu sa navedenim uslovima nadležnog preduzeća.

C.1.7. Uslovi za evakuaciju otpada

Za sakupljanje i evakuaciju otpada koristiće se sudovi-kontejneri iz kontigenta nadležnog komunalnog preduzeća, standardnih dimenzija. Za potrebe evakuacije otpada u sklopu ovog kompleksa potrebno postavljanje jednog kontejnera za kompleks SSG i 5 kontejnera za motel.

Kontejneri je predviđeni na slobodnom prostoru uz pristupnu saobraćajnicu u posebnoj niši.

C.1.8. OPŠTI I POSEBNI USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Radi obezbeđivanja kvalitetne životne sredine na postojećim i planiranim prostorima potrebno je da se ostvari stepen zaštite sredine prema propisanim standardima kvaliteta sredine.

Na lokaciji stanice za snabdevanje vozila gorivom moguća su zagađenja kao posledica redovne eksploatacije i kao posledica akcidentnih situacija, koje mogu biti izazvane havarijom na rezervoarima ili havarijom vozila sa naftnim derivatima (najčešće kod istakanja).

Posledica odvijanja saobraćaja na manipulativnim površinama je permanentno taloženje štetnih materija na kolovoznoj površini i pratećim elementima, koji se kod pojave padavina ili pranja spiraju.

Slučajna (akcidentna) zagađenja, koja nastaju kao posledica destrukcija rezervoara, predstavljaju potencijalnu opasnost za zagađenje površinskih i pod-zemnih voda kao i za zagađenje tla. Verovatnoća ovog akcidenta zavisi od više faktora od kojih su najznačajniji: kvalitet materijala, konstrukcije i izrade, vrsta hidroizolacije, hemijske karakteristike tla i dr. Obim posledica u ovakvim slučajevima bitno zavisi od konkretnih lokacijskih karakteristika tla, koeficijenta filtracije, itd.

Havarijska zagađenja, nastala na lokaciji stanice za snabdevanje vozila gorivom kao posledica udesa vozila koja transportuju naftne derivate ili kao posledica akcidenta kod pretakanja, predstavljaju događaje sa malim verovatnoćama i teško se mogu sa određenom pouzdanošću kvantifikovati. U vodama, koje se slivaju sa kolovoznih površina, prisutan je niz štetnih materija u koncentracijama koje su često iznad maksimalno dozvoljenih za ispuštanje u vodotoke. Posebnu grupu štetnih elemenata predstavljaju tzv. teški metali kao što su: olovo (dodatak gorivu), kadmijum, bakar, cink, gvožđe i nikel. Značajan deo predstavljaju i čvrste materije različite strukture i karakteristika koje se javljaju u obliku taloživih, suspendovanih ili rastvorenih materija. Navedene emisije utiču na povećanje imisionih vrednosti iznad GVI (Granične vrednosti imisije) na posmatranom području zbog čega se moraju primeniti odgovarajuće tehničke mere zaštite. Ovim planom, radi zaštite od negativnih uticaja utvrđene su mere zaštite od aerozagađenja, buke, mere u slučaju akcidentnih situacija, kroz definisanje zaštitnih odstojanja i obaveze podizanja zelenih površina.

Planirani sadržaj (stanica za snabdevanje gorivom) se nalazi na listi II, član 2. Uredbe o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Sl.glasnik RS”br.114/2008), što ukazuje da će Organ nadležan za utvrđivanje potrebe za izradom studije o proceni uticaja na životnu sredinu, doneti odluku da li je izrada Studije potrebna.

Međutim, obzirom da planirani skladišni kapacitet rezervoara za gorivo iznosi ukupno maksimalno 500m³, kao i da se lokacija nalazi van naseljenog mesta, može se zaključiti da će planirani sadržaj ne nalazi ni na listi II, tj. prema članu 2. Uredbe o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Sl.glasnik RS” br.114/2008).

C.2. PRAVILA GRAĐENJA

C.2.1. USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE

Plan detaljne regulacije "MOTEL DOLJEVAC SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA u koridoru autoputa E-75, Niš – granica Makedonije, na orijentacionoj stacionaži km 830+450"

Ovim planom uspostavlja se mogućnost parcelacije za obe zone pojedinačno u slučaju različitih korisnika pojedinih sadržaja.

Svaka parcela predviđena planom mora biti oslonjena na javnu saobraćajnu (kolsku ili pešačku) površinu.

Urbanistički parametri kojima se definiše način izgradnje i uređivanja prostora (građevinska linija, spratnost, stepen ili indeks zauzetosti parcele, indeks izgrađenosti) odnose se na pojedinačne građevinske parcele označene u planu.

Procentualni odnos namena utvrđen je za zonu i na pojedinačnim parcelama treba ga primenjivati fleksibilno (u zavisnosti od potreba investitora), više kao preporuku čije poštovanje obezbeđuje ostvarivanje planom definisanog karaktera pripadajuće zone.

Korekcija postojećih granica parcela, parcelacija i preparcelacija moguće su na usaglašenu inicijativu korisnika zemljišta i u skladu sa urbanističkim pravilima utvrđenim u ovom Planu.

Deoba planom utvrđenih građevinskih parcela moguća je uz uslov da je minimalna površina pojedinačnih parcela 1000 m². Parcele nastale deobom treba da su oslonjene na javni put (prolaz) u širini minimum 3.5 m.

C.2.2. REGULACIJA I NIVELACIJA

Planom se utvrđuju regulacione linije. Regulaciona linija prema autoputu E-75 definisana je duž postojeće granice između putnog pojasa i parcele kompleksa stanice za snabdevanje gorivom, i nalazi se na minimum 25 m od osovine puta, odnosno min.12 m od spoljne ivice puta.

Prednja građevinska linija se nalazi na min. 30 m od ivice postojeće bankine autoputa, s tim što je dozvoljeno da nadstrešnica u sklopu stanice za snabdevanje gorivom bude 5m ispred ove linije. Planom su definisane i bočne građevinske linije koje se nalaze na min. 5.0 m od granice parcele.

Od poslednje tačke profila nadputnjaka formiran je zaštitni pojas u širini od 40.0 m.

Svi tehnički elementi definisani su na grafičkom prikazu br.05 "Plan nivelacije i regulacije" u R 1:1000.

Dispozicija planiranih objekata i sadržaja, data u grafičkom prikazu br. 05 "Plan nivelacije i regulacije" u R 1:1000, njihovi kapaciteti su okvirni i njihovo pozicioniranje i dimenzionisanje je uslovljeno funkcionalnim rešenjem i uslovima nadležnih ustanova i javnih komunalnih preduzeća.

Teren na kome se nalazi predmetna stanica za snabdevanje gorivom je uslovno ravan i denivelisan u odnosu na postojeću saobraćajnicu (autoput E-75) za oko 2.0 m - 2.5 m. Intervencijama predviđenim ovim Planom, kompleks se gradi na nasipu do orijentacione kote postojeće saobraćajnice na koju se vrši saobraćajni priključak. Nivelacionim rešenjem je planirano je uklapanje priključnih saobraćajnica u profil autoputa, a projektom predvideti propisane nagibe kolovoznih površina kojim je omogućeno nesmetano odvođenje atmosferskih voda sa platoa u zoni objekata, točionih ostrva i manipulativnih površina. Nivelaciono rešenje je prikazano u **grafičkom prilogu: PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE u razmeri 1:500.**

C.2.3. PRAVILA GRAĐENJA OBJEKATA

Planom se utvrđuju uslovi građenja za planirane objekte. Dozvoljeni stepen zauzetosti je maksimalno 40%. Dozvoljena spratnost objekata je P+0 za objekat stanice za snabdevanje gorivom, odnosno P+1 za Motel.

Objekte izvesti od čvrstih materijala, oblikovno ih prilagoditi funkciji i konkretnom lokalitetu. Krovovi treba da su ravni ili blagog nagiba.

Manipulativne i parking površine obezbediti unutar kompleksa.

Zastupljenost zelenih površina na kompleksu je min.25%.

Kota poda prizemlja poslovnog objekta mora biti 20 cm viša u odnosu na planiranu niveletu zaštitnog trotoara.

Prilaze objektu, horizontalne i vertikalne komunikacije u objektima projektovati tako da se obezbedi nesmetano kretanje hendikepiranih i invalidnih osoba, u svemu prema važećem Pravilniku o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica ("Službeni glasnik RS", broj 18/97).

Tabelarni prikaz urbanističkih parametara

Tabela 1:

1	Površina parcele		Min.1000 m ²
2	Položaj objekta na parceli/kompleksu		Slobodnostojeći objekti u kompleksu
3	Udaljenje objekta od granica parcele /kompleksa	bočna	Za objekte više od 6m min. ½ visine objekta, za objekte do 6m min. 3m
		zadnja	Za objekte više od 6m min. ½ visine objekta, za objekte do 6m min. 3m
4	Maks. indeks izgrađenosti (PZ)		0.4
5	Maks. stepen zauzetosti (%)		40
6	Maks. spratnost/visina objekta		P+1, odnosno 8m
7	Nezastarte zelene površine u kompleksu bez podzemne izgradnje (%)		Min. 25%
8	Min. rastojanje između objekata u slučaju izgradnje više objekata u kompleksu	u slučaju da ne postoje otvori na objektima	3m
		u slučaju da postoje otvori na objektima	6m

Grafički prilog br.5: PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE u razmeri 1:500

C.2.4. PRAVILA GRAĐENJA SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA

Stanica za snabdevanje gorivom je priključena na državni put I reda (autoput E-75) Niš – Granica Makedonije.

Saobraćajno rešenje priključenja stanice za snabdevanje gorivom podrazumeva definisanje jednosmernih priključaka kojim će se odvijati saobraćaj vozila koja ulaze i izlaze sa stanice. Planirano priključenje na kolovoz autoputa E-75 izvesti prema uslovima JP "Putevi Srbije".

Unutar samog kompleksa motela i stanice za snabdevanje gorivom, saobraćajno rešenje prilagoditi prostornim mogućnostima parcele, distribuciji sadržaja stanice koje podrazumeva neophodne manipulativne i pešačke površine kao i parkinge (za putnička, teretna vozila i autobuse).

U okviru kompleksa, sve saobraćajne površine dimenzionisati prema pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta.

Minimalna visina slobodnog profila saobraćajnice je 4.5 m, što se pre svega odnosi na prostor ispod nadstrešnice.

Saobraćajnice unutar kompleksa su minimalne širine 5m. Trotoari su minimalne širine 1,5 m.

Gabarite saobraćajnica i parking mesta u samom kompleksu dimenzionisati prema važećim standardima.

Potrebna sredstva za uređenje javne saobraćajne površine kao i za opremanje i izgradnju potrebne infrastrukture u cilju realizacije planiranih sadržaja u obuhvatu ovog Plana, obezbeđuju zainteresovani investitori i ona iznose **18.935.000,00 dinara** prema proceni sredstava po cenama za februar 2011. godine.

C.2.5. PRAVILA GRAĐENJA PARKING PROSTORA

Širina parking prostora za upravno parkiranje putničkih vozila iznosi 2.5 m, a dužina 5 m, a za teretna vozila je širina 3.5 m a dužina 18 m.

Parkinzi mogu biti urađeni i tzv. "perforiranim" pločama - prefabrikovanim tankostenim plastičnim (ili sl.) elementima koji obezbeđuju uslove stabilnosti podloge, dovoljne za navoženje vozila i istovremeno omogućavaju održavanje (uzgajanje) niskog rastinja.

Izgradnju parkinga izvršiti u skladu sa pravilnikom kojim su definisane mere i način obeležavanja mesta za parkiranje za različite vrste parkiranja. Takođe je potrebno izvršiti rezervaciju parkinga koji se odnosi na prostorne potrebe invalida. Od ukupnog broja planiranih parking mesta, obezbediti 5% za invalide i to u propisanim dimenzijama.

Potreban broj parking mesta se određuje na osnovu važećih normativa za parkiranje vozila i to:

delatnost	1 parking mesto na
poslovanje	80m ² BRGP
Hotel, motel	1 sobu
Restoran/kafe	10 m ²
trgovina	66m ² BRGP
autoservis	na 0,2 radna mesta
magacin	na 100 m ²

C.2.6. PRAVILA ZA UREĐENJE ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA

Obodom kompleksa obavezna je postavka zelenog zaštitnog pojasa. Kompleks treba da sadrži minimum 25% zelenila. Razdvajanje sadržaja unutar kompleksa postiže se nižom dekorativnom vegetacijom i travnatim površinama. Unutar regulacije državnog puta planirati adekvatno ozelenjavanje i to gde je moguće visokom vegetacijom, a zonu melioracionih kanala zatraviti. U zoni podzemnih rezervoara treba izostaviti sadnju visokog drveća.

Shodno savremenoj, pejzažnoj koncepciji ozelenjavanja uz objekte ovog tipa, planirane su slobodne grupacije različitih kategorija sadnog materijala. Slobodne kompozicije biljnih vrsta različite spratnosti, bogatog kolorita i raznolikih habitusa, obezbediće visok stepen dekorativnosti u toku cele godine.

C.3. NUMERIČKI POKAZATELJI PLANIRANIH SADRŽAJA

Površina zemljišta namenjenog za posebne javne namene zastupljene su sa 68.00%, a građevinsko zemljište namenjeno za druge javne i ostale namene (pretežne namene) planirano je na 1.16 ha, odnosno 32.00% ukupne površine zemljišta obuhvaćenog Planom.

D SREDNJOROČNI PROGRAM UREĐENJA

D.1. Srednjoročni program uređivanja javnog građevinskog zemljišta

U programu uređivanja javnog građevinskog zemljišta prikazane su orijentacione pozicije i iznosi za opremanje i izgradnju potrebne infrastrukture u području PLANA DETALJNE REGULACIJE

E SMERNICE ZA PRIMENU I SPROVOĐENJE PLANA

Po donošenju Odluke o izradi Plana detaljne regulacije „MOTEL DOLJEVAC SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA u koridoru autoputa E-75, Niš – granica Makedonije, sa desne strane u pravcu ka granici Makedonije na orijentacionoj stacionaži km 830+450“, nosilac izrade pristupio je izradi Koncepta plana.

Koncept plana je zatim prošao stručnu kontrolu koju vrši Komisija za planove opštine Doljevac. Nakon pribavljenog pozitivnog mišljenja Komisije za planove, nosilac izrade Plana pristupio je izradi Nacrta plana.

Nacrt plana podleže stručnoj kontroli i nakon pribavljenog pozitivnog mišljenja Komisije upućuje se na javni uvid u trajanju od 30 dana.

Nakon obavljenog javnog uvida, obzirom da nije bilo primedbi, komisija za planove Opštine Doljevac je donela pozitivan izveštaj o upućivanju Plana na skupštinsko usvajanje.

Plan detaljne regulacije predstavlja osnov za podnošenje zahteva za izradu i izdavanje Lokacijske dozvole u skladu sa čl. 54 Zakona o planiranju i izgradnji, koja se tiče izgradnje objekata i saobraćajnih priključaka.

Planiranoj izgradnji ne može se pristupiti na osnovu izdate Lokacijske dozvole, već nakon dobijene Građevinske dozvole izdate na osnovu odgovarajuće investiciono tehničke dokumentacije.

Broj: 350-521
U Doljevcu, 31.05.2011. godine
SKUPŠTINA OPŠTINE DOLJEVAC

PREDSEDNİK
Tomislav Kulić