



ОПШТИНА ДОЉЕВАЦ

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДОЉЕВЦА

НАРУЧИЛАЦ И НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА

- ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ДОЉЕВАЦ-

ИЗРАДА ПЛАНА: ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ



ДОЉЕВАЦ, 2011.година

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ:
ОПШТИНСКА УПРАВА

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ

.....
Томислав Кулић

ОБРАЂИВАЧ:
ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

.....
Мр Дејан Стојановић

ДИРЕКТОР:

.....
Мр Драган Радивојевић

СТРУЧНИ ТИМ:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Мр Дејан Стојановић
КООРДИНАЦИЈА И СИНТЕЗА:	Мр Дејан Стојановић, Валентина Лучић, дипл.инж.грађ. Драган Јанковић, дипл.инж.ел.
УРБАНИСТА:	Валентина Лучић, дипл.инж.грађ.
САРАДНИЦИ:	
УРБАНИСТИЧКА АНАЛИЗА:	
ЗАШТИТА ПРИРОДЕ И ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:	Милијана Петковић-Костић, дипл.инж.пејз.арх.
ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА:	Александар Ристић, дипл.инж.арх.
САОБРАЋАЈ:	Слободан Мицић, дипл.инж.грађ.
ВОДОСНАБДЕВАЊЕ, КАНАЛИСАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА И РЕГУЛАЦИЈА ВОДОТОКОВА:	Весна Стојановић, дипл.инж.грађ.
ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА И ТЕЛЕФОНИЈА:	Драган Јанковић, дипл.инж.ел.
ГАСИФИКАЦИЈА:	Милан Милосављевић, дипл.инж.маш.
ГЕОДЕЗИЈА И АНАЛИТИКА:	Зорица Голубовић, инж.геодезије Ивана Стаменковић, геометар
ТЕХНИЧКА ПОДРШКА:	Јасмина Рашић, арх.тех. Верица Савић, арх.тех.
СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА:	Милијана Петковић-Костић, дипл.инж.пејз.арх.
ПРАВНА РЕГУЛАТИВА:	Др Александар Костић
СТРУЧНА КОНТРОЛА:	Бранимир Ћирић, дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР,

Мр Драган Радивојевић

САДРЖАЈ

A.	УВОД	8
1.	ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА	8
2.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	9
2.1	ПРАВНИ ОСНОВ	9
2.2	ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	9
Б.	САДРЖАЈ ПЛАНА	9
I.	ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ	9
1.	ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА	9
1.2.	КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА	10
II	ПЛАНСКИ ДЕО	11
1.	ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА.....	11
2.	ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ.....	13
3.	ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА... 15	
3.A	ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	15
3.A.1.	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	15
3.A.1.1.	ОБРАЗОВАЊЕ	15
3.A.1.1.1.	Основно образовање	15
3.A.1.2.	СОЦИЈАЛНА И ДЕЧЈА ЗАШТИТА	15
3.A.1.2.1.	Дечија заштита	15
	Геронтолошки центар	15
	Црвени Крст	15
3.A.1.3.	ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА	15
3.A.1.3.1.	Основна здравствена заштита	15
3.A.1.4.	СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА	16
3.A.1.4.1.	Спортско-рекреативни центар	16
	Спорт и рекреација	16
3.A.1.5	УПРАВА И ДРЖАВНИ ОРГАНИ.....	16
3.A.1.5.1	Општинска управа.....	16
3.A.1.5.2	Полицијска станица.....	16
3.A.1.5.3	ЈП Дирекција за изградњу.....	16
3.A.2.	КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ.....	16
3.A.2.1	Пречишћивач отпадних вода.....	16
3.A.2.2	Пијаца.....	16
3.A.2.3	Гробље	17
3.A.2.4	Трафостаница.....	17
3.A.3.	САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ	17
3.A.3.1	Саобраћајне површине.....	17
3.A.3.2	Коридор железничке пруге.....	17
3.A.3.3	Железничка станица.....	17
3.A.3.4	Аутобуска станица	17
3.A.3.5	Пошта	17
3.A.4.	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	17
3.A.4.1.	Парк	17
3.A.4.2.	Заштитно зеленило.....	18
3.Б.	ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	18
3.Б.1.	СТАНОВАЊЕ	18
3.Б.1.1.	Центар насеља.....	18
3.Б.1.2.	Становање са пословањем	18
3.Б.1.3.	Становање	18

3.Б.2.	ПРИВРЕДНЕ ДЕЛАТНОСТИ	18
3.Б.2.1.	Привредне делатности.....	18
3.Б.3.	ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ	18
3.Б.3.	Верски објекти	18
3.Ц	ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА	19
3.Ц.1.	ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ	19
3.Ц.1.1.	Водно земљиште	19
3.Ц.2.	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	19
3.Ц.2.1.	Пољопривредно земљиште.....	19
3.Ц.3.	ПОСЕБНА НАМЕНА	19
3.Ц.3.1.	Посебна намена.....	19
	БИЛАНСИ ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА	20
4.	РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА, ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	24
5.	НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ (НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН) ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	24
6.	ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ	24
6.1.	Саобраћајна инфраструктура.....	24
6.1.1.	Друмске саобраћајнице	24
6.1.1.1.	Државни и општински путеви.....	24
6.1.1.2.	Примарна улична мрежа	25
6.1.1.3.	Атарски путеви	25
6.1.2.	Железнички саобраћај	25
6.1.3.	Бициклички саобраћај	25
6.1.4.	Водни саобраћај	26
6.1.5.	Саобраћајни терминали	26
6.1.5.1.	Аутобуска станица	26
6.1.5.2.	Железничка станица.....	26
6.1.6.	Паркирање.....	26
6.2.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ СИСТЕМИ	26
6.3.	ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ	28
6.3.1.	Фиксна телефонија	28
6.3.1.	Мобилна телефонија.....	28
6.4.	ТОПЛИФИКАЦИЈА И ГАСИФИКАЦИЈА	28
6.4.1.	Оцена стања топлификационе и гасовдне мреже.....	28
6.4.2.	Концепт планског решења топлификационе и гасовдне мреже.....	29
6.4.3.	Енергетска ефикасност	30
6.5.	ВОДОВОДНА МРЕЖА	30
6.6.	КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА	31
6.7.	УРЕЂЕЊЕ ВОДОТОКОВА	32
7.	МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА ИЗАШТИЂЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА	34
7.1.	Споменици културе	34
7.2.	Природна добра	34
7.3.	Стратешка процена утицаја плана на животну средину	34
8.	ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ПРОПИСАНОМ ЗАБРАНОМ ИЗГРАДЊЕ ДО ЊЕГОВОГ ДОНОШЕЊА	34
9.	ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ	

	ПРОЈЕКАТ, ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ КОНКУРС.....	35
10.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНО ДОНОШЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	35
10.1.	Правила уређења.....	35
10.1.1.	Концепција уређења и типологија карактеристичних грађевинских зона и карактеристичних целина одређених планом	35
10.1.1.2.	Површине јавне намене.....	35
10.1.1.3.	Површине остале намене.....	38
10.1.2.	Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама/зонама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе.....	39
10.1.3.	Општи и посебни услови и мере заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи	39
10.1.3.1.	Мере заштите културног наслеђа	39
10.1.3.2.	Мере заштите животне средине, живота и здравља људи	39
10.1.4.	Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности	40
10.1.4.1.	Тротоари и пешачке стазе	40
10.1.4.2.	Пешачки прелази	40
10.1.4.3.	Места за паркирање.....	40
10.1.4.4.	Стајалишта јавног превоза	41
10.1.4.5.	Прилази до објеката.....	41
10.1.5.	Попис објеката за које се пре обнове или реконструкције морају изградити конзерваторски или други услови за предузимање мера техничке заштите и других радова.....	41
10.1.6.	Мере енергетске ефикасности изградње.....	41
10.1.7.	Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода и просторно-плански услови од интереса за одбрану земље.....	41
10.1.7.1.	Урбанистичке мере заштите од пожара.....	41
10.1.7.2.	Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода и ратних дејстава.....	43
10.1.8.	Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	43
10.2.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	43
10.2.1.	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	44
10.2.1.1.	Образовање.....	44
10.2.1.1.1.	Основно образовање	44
10.2.1.2.	Социјална и дечја заштита.....	45
10.2.1.2.1.	Дечја заштита - Вртић.....	45
10.2.1.2.2.	Геронтолошки центар	46
10.2.1.3.	Здравствена заштита	46
10.2.1.3.1.	Основна здравствена заштита	46
10.2.1.3.2.	Ветеринатска станица	47
10.2.1.4.	Спорт и физичка култура.....	48
10.2.1.4.1.	Спортско – рекреативни центар	48
10.2.1.4.2.	Спорт и рекреација.....	48
10.2.1.5.	Управа и државни органи	49
10.2.1.5.1.	Општинска управа.....	49
10.2.1.5.2.	Полицијска станица.....	49
10.2.1.5.3.	Ватрогасна служба	49
10.2.1.5.4.	ЈП Дирекција за изградњу.....	49

10.2.1.6.	Култура.....	50
10.2.1.6.1.	Дом културе	50
10.2.1.7.	Комуналне делатности	51
10.2.1.7.1.	Пречишћивач отпадних вода.....	51
10.2.1.7.2.	Пијаца.....	51
10.2.1.7.3.	Гробље	52
10.2.1.7.4.	Трафостаница.....	52
10.2.1.8.	Саобраћајнице и терминали	53
10.2.1.8.1.	Саобраћајне површине.....	53
10.2.1.8.2.	Железничка станица	53
10.2.1.8.3.	Аутобуска станица	53
10.2.1.8.4.	Пошта	53
10.2.1.9.	Зелене површине	54
10.2.1.9.1.	Парк	54
10.2.1.9.2.	Заштитно зеленило.....	54
10.2.1.10.	Становање.....	54
10.2.1.10.1.	Центар насеља.....	54
10.2.1.10.2.	Становање са пословањем.....	56
10.2.1.10.3.	Становање.....	57
10.2.1.11.	Привредна делатност.....	59
10.2.1.11.1.	Привредна делатност.....	59
10.2.1.12.	Верски објекат	60
10.2.1.12.1.	Верски објекат	60
10.2.1.13.	Земљиште ван грађевинског земљишта.....	61
10.2.1.13.1.	Водно земљиште	61
10.2.1.13.2.	Пољопривредно земљиште.....	61
10.2.1.14.	Посебна намена.....	62
10.2.1.14.1.	Посебна намена.....	62
10.2.15.	Посебни услови за изградњу објеката	62
В.	ГРАФИЧКИ ДЕО - КАРТЕ.....	62
	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:	
П.1	ГРАНИЦА ПЛАНА И ГРАНИЦЕ КАТАСТАРСКИХ ОПШТИНА СА ГРАНИЦАМА ЦЕЛИНА	Р 1:5000
П.2	ПОСТОЈЕЋА ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА НАСЕЉА.Р 1:5000 ПЛАНСКИ ДЕО:	
П.3	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1:5000
П.4	САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ, НИВЕЛАЦИЈА И РЕГУЛАЦИЈА СА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	Р 1:5000
П.5	УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА СА ГРАЂЕВИНСКИМ ЛИНИЈАМА.....	Р 1:5000
П.6	ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ, КОРИДОРИ И МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	Р 1:5000
П.6.1	Електроенергетика	
П.6.2	Гасификација и топлификација	
П.6.3	Водоснабдевање и каналисање	
П.6.4	ТТ мрежа	
П.7	СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДАЉОМ УРБАНИСТИЧКОМ РАЗРАДОМ	Р 1:5000
Г.	ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА	62
Д.	ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	63

На основу члана 35. став. 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09 и 81/09 – исправка 24/11) и члана 37. тачка 6. Статута општине Дољевац („Службени лист града Ниша“, број 69/08 и 89/10),

Скупштина општине Дољевац, на седници од __.__.____. године, донела је

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДОЉЕВЦА - НАЦРТ -

А. УВОД

Основна делатност Општине Дољевац је пољопривреда, уз минимално учешће индустрије и грађевинарства. Остале привредне делатности, попут трговине и занатства, и поред традиције у обављању ових делатности, су недовољно развијене. Туризам и угоститељство су минимално заступљени. Близина Ниша као макрорегионалног центра и повољне саобраћајне везе, резултирали су променом структуре сеоске популације и физиономије самих насеља Дољевац и Кочане, доводећи до доминације мешовитих и домаћинстава непољопривредног карактера.

Према постојећем стању изграђености доминира породична стамбена изградња, са малобројним вишепородичним стамбеним објектима у центру Дољевца. Објекти јавне намене су претежно приземне спратности.

Ангажовање простора и изградња објеката прате развојне приоритете. Развојне потребе општинског центра превазилазе постојећу просторну организацију за ове делатности.

Планом генералне регулације насеља Дољевац (у даљем тексту: План) обухваћено је подручје у граници: североисточни део подручја КО Дољевац на тремеђи кп.бр. 2727/1 - јужна граница реке Топлице - кп.бр. 733 КО Клисуре - западна линија експропријације аутопута - и кп.бр. 1270 КО Дољевац. Грађевинско земљиште и земљиште ван грађевинског земљишта представља цело подручје обухваћено Планом и припада катастарским општинама Дољевац, Кочане и Орљане. Прелиминарна површина грађевинског подручја износи 503.43ха. У грађевинском подручју доминирају грађевинска подручја Дољевца и Кочане са изграђеним земљиштем (истоимена насеља) и неизграђеним земљиштем (предвиђени за развој насеља, т.ј. за заштиту, уређење или изградњу објеката у планском периоду). Све изграђене структуре су настајале стихијски без одговарајућег планског концепта, што је резултирало локацијским размештањем већих јавних и стамбених објеката на расположивом простору уз главну градску саобраћајницу.

За потребе израде Плана, врши се валоризација потреба и могућности даљег уређења, коришћења и заштите простора уз ослањање на стечене обавезе, расположива истраживања и анализе стања.

Планом се обезбеђују услови за изградњу на подручју насеља по зонама и целинама, чинећи основ за израду планова детаљне регулације, урбанистичких пројеката и за издавање информације о локацији и локацијске дозволе.

1. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде Плана је стварање планског основа за утврђивање стратегије организованог просторног развоја, заштиту, уређење и наменско коришћење простора као и стварање услова за уређење и изградњу насеља.

Циљ израде плана је дефинисање концепције уређења и услова изградње насеља. Планом се дефинише подручје обухвата граница грађевинског реона, основна намена површина, генерална, регулациона и нивелациона решења инфраструктуре, услови заштите и други услови као и правила уређења и грађења, а све у складу са прописима који регулишу област урбанистичког планирања.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

2.1. Правни основ за израду Плана чине:

1) Закон о планирању и изградњи (у даљем тексту: **Закон**, -"Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09 и 24/11),

2) Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената (у даљем тексту: **Правилник** - "Сл. гласник РС" бр. 31/10, 69/10, 16/11);

3) Одлука о изради плана генералне регулације Дољевца Службени лист града Ниша", бр. 85/09 и 34/10), (у даљем тексту: **Одлука о изради**);

Општинска управа Дољевац је, као носилац израде Плана, израду Плана (у складу са чланом 47. Закона о планирању и изградњи) уступила ЈП-у "Завод за урбанизам Ниш", као обрађивачу.

2.2. Плански основ за израду Плана чине:

1) Просторни план Републике Србије (у даљем тексту: "**ППР Србије**" - "Сл. гласник РС", бр. 88/10);

2) Просторни план подручја инфраструктурног коридора Ниш-граница Републике Македоније ("Службени гласник РС" бр. 77/02 - у даљем тексту: "**ПППИК**"

3) Просторни план општине Дољевац (у даљем тексту: "**ППО Дољевац**" - "Службени лист града Ниша", бр. 16/11).

4) Генерални план Дољевца 2003 - 2025. год. ("Службени лист града Ниша" бр. 46/04 - у даљем тексту: "**Генерални план**)".

Б. САДРЖАЈ ПЛАНА

План садржи: Текстуални и графички део.

Текстуални део Плана садржи: Полазне основе и Плански део.

Полазне основе садрже: Извод из текстуалног дела концепта плана. Плански део садржи: Правила уређења и Правила грађења.

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

Грађевинско земљиште не представља цело подручје обухваћено Планом, односно граница грађевинског подручја се не поклапа са границом Плана и припада катастарским општинама Дољевац, Кочане и Орљане.

Основне намене површина на посматраном подручју су: јавне службе, центар насеља, становање, становање са пословањем, привредне делатности, комуналне делатности, саобраћајнице и терминали, зелене површине, верски објекти, водно земљиште, комплекс посебне намене и пољопривредно земљиште.

Све изграђене структуре су настајале стихијски без одговарајућег планског концепта, што је резултирало локацијским размештањем већих јавних и стамбених објеката на расположивом простору уз главну градску саобраћајницу.

Грађевинско земљиште егзистира кроз површине јавне и остале намене.

Површине јавне намене

Концептом Плана, површине јавне намене обухватају мреже и објекте саобраћајних и инфраструктурних мрежа, образовне установе (школе и дечије заштита), управе и

администрације, здравствене и социјалне заштите, културе, комуналне функције (гробље, пијаца, пречишћивач), парковске и делимично површине спорта и рекреације.

Објекти јавне намене концентрисани су у централном делу Дољевца и дуж садашње главне саобраћајнице која повезује Дољевац и Кочане.

Површине остале намене

У захвату Плана, а у саставу грађевинског подручја, земљиште које није заузето јавним функцијама, објектима и садржајима, представља земљиште остале намене. Ово земљиште намењено је становању, делатностима (трговина, услуге, занатство, угоститељство), привреди и предузетништву, индустријским и производним комплексима.

Врста изградње

Према постојећем стању изграђености доминира породична стамбена изградња, са малобројним вишепородичним стамбеним објектима у центру Дољевца. Објекти јавне намене и индустријски објекти су претежно приземне спратности.

Трасе, коридори и регулација саобраћајница

На разматраном подручју захвата плана постоји доминантана повезаност размештаја градње са егзистирајућим саобраћајним правцима (Ниш-Лесковац и Дољевац-Прокупље), који су, иако са рангом државних путева II реда, задржали основне функције насељских комуникација.

Привредни и други објекти

Као недостатак дефинисаности праваца развоја у послератном периоду, Дољевац добија статус привредно неразвијене територије, иако лоциран у близини већих и развијенијих центара као што су Ниш, Лесковац и Прокупље. Акцент је дат пољопривредној производњи са малим учешћем индустрије, грађевинарства, трговине и занатства, те ове гране представљају и основне индикаторе стања привреде и привредног развоја.

Друмски саобраћај- подручје егзистира као раскрсница паневропских, магистралних, регионалних, локалних путних и железничких праваца.

Железнички саобраћај - кроз Дољевац, као железничко чвориште, пролази магистрална железничка пруга Е-85 (Београд-Ниш-Прешево-Државна граница) и железничка пруга (Дољевац-Куршумлија-Косово поље), укрштајући се са више путних праваца и остварујући мешовити саобраћај возова за превоз путника и робе у унутрашњем и међународном саобраћају.

Јавни градски саобраћај није развијен, осим линија које повезују околна насеља са Дољевцем, као и међуградски саобраћај до већих градова у Републици.

Аутобуска станица не постоји, већ се пријем путника обавља на отвореном путу.

Водоснабдевање - неизграђени јавни водоводни системи и оријентација на локално и индивидуално решавање проблема водоснабдевања доводи до угрожавања здравља локалног становништва,

Електроенергетска мрежа - Насеља Дољевац и Кочане која се налазе у захвату Плана припадају електроенергетском систему ПД за дистрибуцију електричне енергије "Југоисток" Ниш, Погон "Електродистрибуција" Ниш, пословница Дољевац.

Споменици културе - На подручју које је обухваћено Планом Дољевца (према условима Завода за заштиту споменика културе бр. 480/2 од 20.05.2010. године), нема утврђених непокретних културних добара, али постоје два објекта са статусом претходне заштите.

Природна добра - Према условима Завода за заштиту природе Србије на простору Плана, нема заштићених природних добара.

1.2. Концепт планског решења

Концепт планског решења подразумева:

- Просторно обједињавање и повезивање функција на посматраном подручју, усмереног ширења грађевинског подручја у циљу преусмеравања даљег развоја од доминантних саобраћајних праваца уз акцентовање изградње нових привредних зона, слободних и зелених површина;
- Побољшање и прилагођавање мреже установа јавних служби планираној структури насеља;

- Стварање услова за равномеран и одржив развој кроз контролисану експлоатацију и заштиту свих доступних потенцијала и рационалну организацију производних структура;
- Остваривање оптималне густине насељености, али и оптималне вредности индекса изграђености као индикатора величине парцела индивидуалне градње;
- Привредне оријентисаности насеља са уважавањем локалних развојних могућности;
- Континуирани развој постојећих индустријских капацитета уз примену нових технологија;
- Развој капацитета прихвата и прераде пољопривредних производа, као и развоја индустријских, сервисних и складишних капацитета са могућношћу брзог транспорта;
- Избор повољних терена за нове капацитете (производне, складишне и сервисне функције), њиховог уређења, као и реорганизације постојећих у циљу рационалног коришћења простора и привлачења нових инвестиција;
- Формирање пункта за организовање веће кванташке пијаце услед велике понуде пољопривредних производа;
- Планирање и изградње универзалног стадиона, спортске хале и пливачког базена, у складу са великим интересовањем младих за масовним бављењем спортом;
- Развој нових трговинских, смештајних, угоститељских и других капацитета (тржних центара, мотела, хотела, ресторана, кафана и слично), као реалне потенцијале уз важна саобраћајна чворишта (државни пут I реда Е-75, железничка пруга Ниш-Скопље) и два речна тока (Топлица и Пуста река) ;
- Активирање природних и антропогених туристичких потенцијала (излетнички, спортско - рекреативни, ловни, риболовни, пословни, транзитни, еколошки, наутички, споменични сеоски туризам);
- Развој традиционалног и модерног угоститељства;
- Заштита и промовисање културног наслеђа, локалних обичаја и производа.
- Даљи развој свих инфраструктурних система од локалног и националног значаја;
- Нове просторе за изградњу линијских система и објеката инфра и супра структуре;
- Снабдевање становништва и индустрије водом задовољавајућег квалитета;
- Лоцирање постројења за пречишћавање отпадних вода и њихова реализација;
- Лоцирање депоније за сопствене потребе насеља и реализација на подручју ван граница посматраног подручја;
- Обезбеђење траса и коридора за нову канализациону мрежу са прикључењем свих корисника на канализациони систем;
- Побољшање услова и остваривање стабилности снабдевања електричном енергијом реконструкцијом далеководне мреже, изградњом трафостанице већег капацитета и система разводне мреже са мањим трафостаницама у зонама са новом изградњом;
- Планирање и изградња основног прстена примарне гасоводне мреже и дистрибутивне мреже са мерно-регулационим станицама.

II ПЛАНСКИ ДЕО

1. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Грађевинско земљиште и земљиште ван грађевинског земљишта представља цело подручје обухваћено Планом и припада катастарским општинама Дољевац, Кочане и Орљане. У грађевинском земљишту доминирају грађевинска земљишта Дољевца, Кочана и Орљана са изграђеним земљиштем (истоимена насеља) и неизграђеним земљиштем (предвиђеним за развој насеља, тј. за заштиту, уређење или изградњу објеката у планском периоду), а земљиште ван грађевинског земљишта обухвата: пољопривредно земљиште и водно земљиште.

Опис граница Плана утврђена је границама катастарских општина и катастарских парцела и то: у североисточном делу подручја КО Дољевац на тромеђи кп.бр. 2727/1 - јужна

граница реке Топлице - кп.бр. 733 КО Клисуре - западна линија експропријације аутопута - и кп.бр. 1270 КО Дољевац.

Планско подручје у тим границама обухвата целокупно грађевинско земљиште са укупном површином од **503.43** ха и земљиште ван грађевинског земљишта са укупном површином од **35.82** ха.

Грађевинско земљиште чини изграђено земљиште и неизграђено земљиште (предвиђено за развој насеља, тј. за заштиту, уређење или изградњу објеката у планском периоду).

Граница Плана утврђена је границама катастарских општина и катастарских парцела.

Граница Плана почиње у североисточном делу подручја КО Дољевац на тремеђи кп.бр. 2727/1 - јужна граница реке Топлице - кп.бр. 733 КО Клисуре - западна линија експропријације аутопута - и кп.бр. 1270 КО Дољевац. Из ове тачке иде на југ источном границом кп.бр.: 1270, 1271, 1272, 1302, 1303, 1311, 1312, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323; у следећем прелому на југозапад иде јужном границом кп.бр. 1323 и даље на север западном границом кп.бр. 1323, 1322, 1321, 1320, 1319, до тремеђе кп.бр. 1317, 1318 и 1328. Од ове тремеђе иде јужном и западном границом кп.бр. 1317, западном ганицом кп.бр. 1295, 1314 до тремеђе кп.бр. 1314, 1307 и 1329, затим иде југоисточном границом кп.бр. 1307 и 1294, јужном границом кп.бр. 1294 и 1293 до тремеђе кп.бр. 1293,1341 и 1344. Овде се граница ломи ка југозападу источном границом кп.бр. 1344, 1342 и даље јужном границом кп.бр. 1342 и 1343 до тремеђе кп.бр. 1349,1348 и 1343 правцем југозапада источном границом кп.бр. 1348 до међе кп.бр. 1351 и 1362, скреће на југоисток северном границом кп.бр. 1362, 1363, 1364 у благом прелому ка југозападу иде источном границом кп.бр. 1364, ломи се на југоисток северном границом кп.бр. 1479 и 1463 до тремеђе кп.бр. 1463, 1368 и 2732.

Из ове тачке наставља истим правцем западном страном пута кп.бр. 2732 и 2733, ломи се на исток сече пут и иде јужном границом кп.бр. 1571 до тремеђе кп.бр. 1572, КО Дољевац и кп.бр. 703 и 704 КО Клисуре . Из ове тачке иде између граница КО Клисуре и КО Дољевац, до тремеђе КО Клисуре, КО Дољевац и КО Кочане. Од тремеђе ових катастарских општина граница се ломи на југоисток западном линијом експропријације аутопута кп.бр. 4537 КО Кочане до међне тачке КО Дољевца и КО Кочане, скреће на североисток сече аутопут до јужне међне тачке кп. 408 КО Кочане, наставља правцем југоистока источном линијом експропријације аутопута кп.бр. 4537 КО Кочане до тремеђе кп.бр. 4539, 1256/1 и 1256/2 и даље прати источну границу аутопута кп.бр.4537 до међе кп.бр. 1235/2 и 1638. Надаље граница иде западном границом кп.бр. 1638 до тремеђе са кп.бр. 1646/2 и 4532/2,скреће на север западном границом пута кп.бр. 4532/2, у следећем скретању на североисток јужном границом кп.бр. 4532/1и 1657/2, и даље истим правцем северном, источном границом кп.бр. 1629, источном границом кп.бр. 1625, 1625/3 и 4536 до тремеђе са кп.бр. 1792/2 и 1791/3.

Овде се граница ломи ка североистоку западном границом кп.бр. 1792/1,2,3 и 1785 до тремеђе кп.бр. 1785, 1782 и 1772, у следећем прелому на југоисток северном границом кп.бр. 1785 и 1784 до границе са КО Чечина, ломи се ка југозападу и иде између граница КО Кочане и КО Чечина до међне тачке 15, из ове тачке скреће на северозапад западном линијом експропријације аутопута кп.бр. 4537 до тремеђе са кп.бр. 1817 и 1820/2.

Овде се граница ломи ка југозападу јужном границом кп.бр. 1818; 1608/1,2; 1600, 1598, 2307 у следећем прелому ка северозападу западном границом кп.бр. 2307, 2308, 2309, 2310 до тремеђе кп.бр. 2310, , 2312 и 2311 (пут), од ове тремеђе правцем југозапада јужном границом пута кп.бр. 2311 и 4518 до тремеђе кп.бр. 2324, 4518 и 4502/1, наставља истим правцем, сече пут кп.бр. 4502/1 и иде јужном, западном границом кп.бр. 2389 до тремеђе кп.бр. 2389, 2391/1 и 2391/2, јужном и источном границом кп.бр. 2391/1, сече пут 4512/2 и прати јужне границе кп.бр. 2412/2 и 2414 до пута кп.бр. 4504/2.

Скреће ка југоистоку источном границом пута кп.бр. 4504/2 до међе са КО Пуковац, из ове тачке граница се ломи ка југозападу, јужном границом кп.бр. 4504/2, 3859, 4510/2 4373 КО Кочане. У следећем прелому на северозападу западном границом кп.бр. 4373, 4372, 4371, 4370/1, 4369, 4368, 4367, 3929, 3913/2,1; 3918, 3917 до тремеђе кп.бр. 3917, 3930/1, 3909, скреће ка југозападу јужном границом кп.бр. 3909, 3908, 3907, 3906/2,1, западном границом кп.бр. 3906/1 и даље истим правцем јужном границом кп.бр.3890,3896, 3902,3901 и даље истим

правцем пресеца кп.бр.3949,3950,3952,3953,3954 и 3955 до тромеђе кп.бр. 3955, 3957 и 4523 (пут).

Од ове тачке наставља правцем југозапада, јужном границом кп.бр. 3975, 3976/2, 3976/1, 3977, 3978, 3979, 3980, 3971, 4341, 4340 до пресека са путем. У наставку северном границом кп.бр. 4335 и 4334 до тромеђе кп.бр. 3989, 4524 и 3990, затим јужном границом кп.бр. 3990, скреће на север западном границом пута кп.бр. 3990 сече пут кп.бр. 3994 наставља истим правцем западном границом пута кп.бр. 3588 до тромеђе са кп.бр. 3577 и 3578, ломи се на запад јужном границом кп.бр.3577, 3461 (пут) у следећем прелому на север сече пут кп.бр. 3461 и иде западном границом кп.бр. 3543, 3545/2, 3547/2, 3568/1,2,3 до тромеђе кп.бр. 3568/3, 3548 и 3564, наставља јужном и западном границом кп.бр. 3564, правцем севера западном границом кп.бр. 3562, 3561/1, 3559, 3558/1, 3558/3, 3558/2, 3557/2, 3520, 3521, 3513, јужном и западном границом кп.бр. 3257 и иде даље западном границом кп.бр. 3244, 3241/1, 3241/2, 3237/2, 3237/1, 3236, 3235, 3233, 3228, 3301(пут), до пресека са путем кп.бр. 4521, ломи се ка југозападу и иде јужном, западном границом пута кп.бр. 4521, и наставља истим правцем јужном границом кп.бр. 3336/7, 3337/1, 3338, 3339, 3340, 3341, 3342, 3343, 3344 и 3445 пресеца пут кп.бр. 4529, до границе између КО Кочане, КО Дољевац и кп.бр. 537 КО Дољевац. У наставку граница иде јужном границом кп.бр. 536 КО Дољевац, пресеца пут и иде западном страном пута кп.бр. 981/1 до пута кп.бр. 982, ломи се ка југозападу јужном границом пута кп.бр. 982 и даље истим правцем јужном границом кп.бр. 716 и 717, до тромеђе кп.бр.766/2, 717 и 754, скреће на југозапад јужном границом кп.бр. 754 и 755 до тромеђе кп.бр. 1652 КО Шаиновац, кп.бр. 756 и кп.бр. 755 КО Дољевац, од ове тромеђе правцем северозапада границом КО Шаиновац и КО Дољевац западном границом кп.бр. 746, 747, 749, 656, 654, 970, 652, 651 КО Дољевац ломи се ка североистоку југоисточном границом кп.бр. 977 (река Топлица) до тромеђе кп.бр. 977, 105 и 106, и даље југоисточном границом кп.бр. 105 до тромеђе кп.бр. 105, 983 и 397, ломи се на исток јужном границом кп.бр.2727/1(река Топлица),у следећем прелому на север источном границом кп.бр.2727/1 до тромеђе са кп.бр.1749 и1750, овде се граница ломи на запад сече реку Топлицу, прелази у КО Орљане до пресека са путем кп.бр. 6984 и наставља на југозапад јужном границом пута кп.бр.6984 и6983, сече пут и наставља на север западном границом кп.бр.6570,6980(пут), у следећем прелому ка истоку северном границом кп.бр.6416, сече реку Топлицу у правцу тромеђе између кп.бр. 1538 и1539 КО Дољевац и реке Топлице.Из ове тачке скреће ка северозападу источном границом кп.бр.2727/1 до тромеђе са кп.бр.1205 и 1206 КО Дољевац, овде се граница ломи на исток јужном границом кп.бр.2727/1 до почетне тачке описа.

2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Сагледавањем затеченог стања на терену, дефинисањем приоритета и потреба развоја подручја предложен је обухват Плана са дефинисањем основне намене површина у оквиру предложеног обухвата.

Простор у границама плана представља једно урбанистичко подручје са 5 просторних урбанистичких целина (А - Д):

А. Целином А (површине 123.80ha) обухваћено је претежно:

- Центар насеља (вишепородично становање)
- Становање (породично)
- Становање са пословањем (породично)
- Општинска управа
- Основна здравствена заштита
- Дечја заштита – вртић
- Основно образовање
- Дом културе
- Привредне делатности

- Заштитно зеленило
- Црвени крст
- Полицијска станица
- ЈП Дирекција за изградњу
- Посебна намена
- Геронтолошки центар
- Спортско рекреативни центар
- Гробље
- Железничка станица
- Пољопривредно земљиште
- Аутобуско стајалиште
- Пијаца
- Водно земљиште

Б. Целином Б (површине 95.95ha) обухваћено је претежно:

- Становање (породично)
- Становање са пословањем (породично)
- Заштитно зеленило
- Верски објекат
- Спорт и рекреација
- Привредне делатности
- Аутобуска станица
- Пољопривредно земљиште
- Гробље

В. Целином В (површине 89.80ha) обухваћено је претежно:

- Становање (породично)
- Становање са пословањем (породично)
- Основно образовање
- Гробље
- Заштитно зеленило

Г. Целином Г (површине 109.58) обухваћено је претежно:

- Становање (породично)
- Железничка станица
- Пијаца
- Парк
- Заштитно зеленило
- Верски објекат
- Спорт и рекреација
- Привредне делатности
- Пољопривредно земљиште
- Пречишћивач отпадних вода
- Водно земљиште
- Парк

Д. Целином Д (површине 120.12ha) обухваћено је претежно:

- Становање са пословањем (породично)
- Привредна делатност
- Трафостаница
- Водно земљиште
- Заштитно зеленило

3. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

Планом је представљено урбанистичко подручје са 5 просторних урбанистичких целина (А-Д), према диспозицији на планском подручју и стеченим обавезама. У оквиру тако одређених просторно урбанистичких целина протежу се урбанистичке зоне, дефинисане према планским карактеристикама, тј. као површине за одређене намене – јавне и остале.

Простор у грађевинском подручју се према израженим потребама за простором и делатностима које ће се обављати на подручју Плана, намењује за:

3.А/ ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

3.А.1. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

3.А.1.1. ОБРАЗОВАЊЕ

3.А.1.1.1. Основно образовање

Намена „Основно образовање“ захвата укупну површину од 1,89ха, што представља 0,35% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене „Основно образовање“ прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње.

Намена „Основно образовање“ заступљена је у следећим урбанистичким целинама: А, и В.

3.А.1.2. СОЦИЈАЛНА И ДЕЧЈА ЗАШТИТА

3.А.1.2.1. Дечија заштита

Намена „Дечија заштита-вртић“ захвата укупну површину од 0,25ха, што представља 0,047% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене „Дечија заштита-вртић“ прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена „Дечија заштита-вртић“ заступљена је у урбанистичкој целини: А.

3.А.1.2.2. Геронтолошки центар

Намена „Геронтолошки центар“ захвата укупну површину од 0,29ха, што представља 0,05% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене „Геронтолошки центар“ прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена „Геронтолошки центар“ заступљена је у урбанистичкој целини: А.

3.А.1.2.3. Црвени крст

Намена „Црвени крст“ захвата укупну површину од 0,03ха, што представља 0,006% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене „Црвени крст“ прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена „Црвени крст“ заступљена је у урбанистичкој целини: А.

3.А.1.3. ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА

3.А.1.3.1. Основна здравствена заштита

Намена „Основна здравствена заштита“ је захвата укупну површину од 0,85ха, што представља 0,16% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене „Основна здравствена заштита“ прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена „Основна здравствена заштита“ заступљена је у урбанистичкој целини А.

3.A.1.4. СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА

3.A.1.4.1. Спортско-рекреативни центар

Намена „Спортско-рекреативни центар“ захвата укупну површину од 2,70ha, што представља 0,5% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене „Спортско-рекреативни центар“ прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена „Спортско-рекреативни центар“ заступљена је у урбанистичкој целини А.

3.A.1.4.2. Спорт и рекреација

Намена „Спорт и рекреација“ захвата укупну површину од 5,70ha, што представља 1,06% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене „Спорт и рекреација“ прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена „Спорт и рекреација“ заступљена је у следећим урбанистичким целинама: Б, Г.

3.A.1.5. УПРАВА И ДРЖАВНИ ОРГАНИ

3.A.1.5.1. Општинска управа

Намена „Општинска управа“ захвата укупну површину од 0,16ha, што представља 0,03% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене „Општинска управа“ прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена „Општинска управа“ заступљена је у урбанистичкој целини А.

3.A.1.5.2. Полицијска станица

Намена „Полицијска станица“ захвата укупну површину од 0,08ha, што представља 0,01% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене „Полицијска станица“ прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена „Полицијска станица“ заступљена је у урбанистичкој целини А.

3.A.1.5.3. ЈП Дирекција за изградњу

Намена „ЈП Дирекција за изградњу“ захвата укупну површину од 0,053ha, што представља 0,009% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене „ЈП Дирекција за изградњу“ прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена „ЈП Дирекција за изградњу“ заступљена је у урбанистичкој целини А.

3.A.2. КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

3.A.2.1. Пречишћивач отпадних вода

Намена „Пречишћивач отпадних вода“ захвата укупну површину од 6,42ha, што представља 1,19% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене „Пречишћивач отпадних вода“ прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена „Пречишћивач отпадних вода“ заступљена је у урбанистичкој целини Г.

3.A.2.2. Пијаца

Намена „Пијаца“ захвата укупну површину од 0,03ha, што представља 0,006% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене „Пијаца“ прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена „Пијаца“ заступљена је у урбанистичкој целини Г.

3.A.2.3. Гробље

Намена „Гробље“ захвата укупну површину од 4,61ха, што представља 0,85% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене „Гробље“ прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена „Гробље“ заступљена је у следећим урбанистичким целинама А, Б и В.

3.A.2.4. Трафостаница

Намена „Трафостаница“ захвата укупну површину од 0,84ха, што представља 0,16% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене „Трафостаница“ прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена „Трафостаница“ заступљена је у урбанистичкој целини Д.

3.A.3. САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ

3.A.3.1. Саобраћајне површине

Намена „Саобраћајне површине“ захвата укупну површину од 135,20ха, што представља 25,07% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене „Саобраћајне површине“ прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње.

3.A.3.2. Коридор железничке пруге

Намена „Коридор железничке пруге“ захвата укупну површину од 15,30ха, што представља 2,83% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене „Коридор железничке пруге“ прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена „Коридор железничке пруге“ заступљена је у следећим урбанистичким целинама А, Б и Г.

3.A.3.3. Железничка станица

Намена „Железничка станица“ захвата укупну површину од 10,61ха, што представља 1,97% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене „Железничка станица“ прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена „Железничка станица“ заступљена је у урбанистичкој целини Г.

3.A.3.4. Аутобуска станица

Намена „Аутобуска станица“ захвата укупну површину од 0,23ха, што представља 0,04% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене „Аутобуска станица“ прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена „Аутобуска станица“ заступљена је у урбанистичкој целини Б.

3.A.3.5. Пошта

Намена „Пошта“ захвата укупну површину од 0,09ха, што представља 0,02% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене „Пошта“ прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена „Пошта“ заступљена је у урбанистичкој целини А.

3.A.4. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

3.A.4.1. Парк

Намена „Парк“ захвата укупну површину од 3,42ха, што представља 0,63% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене „Парк“ прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи,

урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена „Парк“ заступљена је у урбанистичкој целини Г.

3.A.4.2. Заштитно зеленило

Намена „Заштитно зеленило“ захвата укупну површину од 51,87ha, што представља 9,61% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене „Заштитно зеленило“ прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена „Заштитно зеленило“ заступљена је у урбанистичкој целини А, Б, В, Г и Д.

3.Б. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

3.Б.1. СТАНОВАЊЕ

3.Б.1.1. Центар насеља

Намена „Центар насеља“ захвата укупну површину од 13,80ha, што представља 2,56% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене „Центар насеља“ прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена „Центар насеља“ заступљена је у урбанистичкој целини А.

3.Б.1.2. Становање са пословањем

Намена „Становање са пословањем“ захвата укупну површину од 99,80ha, што представља 18,50% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене „Становање са пословањем“ прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена „Становање са пословањем“ заступљена је у урбанистичкој целини А, Б, В и Д.

3.Б.1.3. Становање

Намена „Становање „ захвата укупну површину од 108,23ha, што представља 20,06% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене „Становање „ прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена „Становање „ заступљена је у урбанистичкој целини А, Б, В, Г.

3.Б.2. ПРИВРЕДНЕ ДЕЛАТНОСТИ

3.Б.2.1. Привредне делатности

Намена „Привредне делатности“ односи се на делатности везане за занатство, услужне делатности (трговина, угоститељство, бензинске станице, и сл.), производњу и др. и захвата укупну површину од 66.18ha, што представља 12,27% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене „Привредне делатности“ прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена „Привредне делатности“ заступљена је у урбанистичкој целини А, Б, Г и Д.

3.Б.3. ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

3.Б.3.1. Верски објекти

Намена „Верски објекти“ захвата укупну површину од 1,01ha, што представља 0,19% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене „Верски објекти“ прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена „Верски објекти“ заступљена је у урбанистичкој целини Б, Г.

3.Ц. ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

3.Ц.1. ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

3.Ц.1.1. Водно земљиште

Намена „Водно земљиште“ захвата укупну површину од 18,41ха, што представља 3,41% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене „Водно земљиште“ прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње.

3.Ц.2. ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

3.Ц.2.1. Пољопривредно земљиште

Намена „Пољопривредно земљиште“ захвата укупну површину од 9,89ха, што представља 1,83% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене „Пољопривредно земљиште“ прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње.

3.Ц.3. ПОСЕБНА НАМЕНА

3.Ц.3.1. Посебна намена

Намена „Посебна намена“ захвата укупну површину од 7,52ха, што представља 1,39% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене „Посебна намена“ прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена „Посебна намена“ заступљена је у урбанистичкој целини А.

БИЛАНСИ ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА

Број	Намена	ПЛАН укупно (ha)	у односу на укупну површину Плана (%)
	<u>ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ</u>		
	Површина подручја Плана	539,25	100
	Површина саобраћајница	135.20	25.07
A/	<u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u>		
A.1.	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ		
A.1.1.	ОБРАЗОВАЊЕ		
A.1.1.1.	Основно образовање	1.89	0.35
A.1.2.	СОЦИЈАЛНА И ДЕЧИЈА ЗАШТИТА		
A.1.2.1.	Дечија заштита-вртић	0.25	0.047
A.1.2.2.	Геронтолошки центар	0.29	0.05
A.1.2.3.	Црвени крст	0.03	0.006
A.1.3.	ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА		
A.1.3.1.	Основна здравствена заштита	0.85	0.16
A.1.4.	СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА		
A.1.4.1.	Спортско-рекреативни центар	2.70	0.5
A.1.4.2.	Спорт и рекреација	5.70	1.06
A.1.5	УПРАВА И ДРЖАВНИ ОРГАНИ		
A.1.5.1.	Општинска управа	0.16	0.03
A.1.5.2.	Полицијска станица	0.08	0.01
A.1.5.3.	ЈП Дирекција за изградњу	0.0533	0.0098
A.1.6.	КУЛТУРА		
A.1.6.1.	Дом културе	0.40	0.07
A.2.	КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ		
A.2.1.	Пречишћивач отпадних вода	6.42	1.19
A.2.2.	Пијаца	0.03	0.006
A.2.3.	Гробље	4.61	0.85
A.2.4.	Трафостаница	0.84	0.16
A.3.	САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ		
A.3.1.	Коридор железничке пруге	15.30	2.83
A.3.2.	Железничка станица	10.61	1.97
A.3.3.	Аутобуска станица	0.23	0.04
A.3.4.	Пошта	0.09	0.02
A.4.	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ		
A.4.1.	Парк	3.42	0.63
A.4.2.	Заштитно зеленило	51.87	9.61
Б/	<u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u>		
Б.1.	СТАНОВАЊЕ		
Б.1.1.	Центар насеља	14.77	2.55
Б.1.2.	Становање са пословањем	99.80	18.50
Б.1.3.	Становање	108.23	20.06
Б.2.	ПРИВРЕДНА ДЕЛАТНОСТ		
Б.2.1.	Привредна делатност	66.18	12.27
Б.3.	ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ		
Б.3.1.	Верски објекти	1.01	0.19
Ц/	<u>ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА</u>		
Ц.1.	<u>ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ</u>		
Ц.1.1.	Водно земљиште	18.41	3.41
Ц.2.	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ		
Ц.2.1.	Пољопривредно земљиште	9.89	1.83
Ц.3.	<u>ПОСЕБНА НАМЕНА</u>		
Ц.3.1.	Посебна намена	7.52	1.39

ЦЕЛИНА А			
Број	Намена	укупно (ha)	у односу на целину А (%)
	<u>ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ</u>		
	Површина целине А	123.8	100
	Површина саобраћајница	29.13	23.53
А/	<u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u>		
А.1.	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ		
А.1.1.	ОБРАЗОВАЊЕ		
А.1.1.1.	Основно образовање	0.89	0.72
А.1.2.	СОЦИЈАЛНА И ДЕЧИЈА ЗАШТИТА		
А.1.2.1.	Дечија заштита-вртић	0.25	0.20
А.1.2.2.	Геронтолошки центар	0.29	0.23
А.1.2.3.	Црвени крст	0.03	0.02
А.1.3.	ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА		
А.1.3.1.	Основна здравствена заштита	0.85	0.69
А.1.4.	СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА		
А.1.4.1.	Спортско-рекреативни центар	2.70	2.18
А.1.5.	УПРАВА И ДРЖАВНИ ОРГАНИ		
А.1.5.1.	Општинска управа	0.16	0.13
А.1.5.2.	Полицијска станица	0.08	0.06
А.1.5.3.	ЈП Дирекција за изградњу	0.05	0.04
А.1.6.	КУЛТУРА		
А.1.6.1.	Дом културе	0.40	0.32
А.2.	КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ		
А.2.2.	Коридор железничке пруге	3.18	2.57
А.2.3.	Гробље	1.10	0.90
А.3.	САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ		
А.3.5.	Пошта	0.089	0.07
А.4.	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ		
А.4.2.	Заштитно зеленило	4.38	3.54
Б/	<u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u>		
Б.1.	СТАНОВАЊЕ		
Б.1.1.	Центар насеља	13.77	11.12
Б.1.2.	Становање са пословањем	19.17	15.48
Б.1.3.	Становање	24.98	20.18
Б.2.	ПРИВРЕДНА ДЕЛАТНОСТ		
Б.3.1.	Привредна делатност	3.87	3.12
Ц/	<u>ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА</u>		
Ц.1.	<u>ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ</u>		
Ц.1.1.	Водно земљиште	10.91	8.81
Ц.3.	<u>ПОСЕБНА НАМЕНА</u>		
Ц.3.	Посебна намена	7.52	6.08

ЦЕЛИНА Б			
Број	намена	укупно (ha)	у односу на целину Б (%)
	<u>ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ</u>		
	Површина целине Б	95.95	100
	Површина саобраћајница	12.67	13.20
А/	<u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u>		
А.1.4.	СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА		
А.1.4.2.	Спорт и рекреација	2.38	2.48
А.2.	КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ		
А.2.3.	Гробље	2.34	2.44
А.3.	САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ		
А.3.2.	Коридор железничке пруге	1.80	1.88
А.3.4.	Аутобуска станица	0.23	0.24
А.4.	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ		
А.4.3.	Заштитно зеленило	1.49	1.55
Б/	<u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u>		
Б.1.	СТАНОВАЊЕ		
Б.1.2.	Становање са пословањем	44.20	46.07
Б.1.3.	Становање	20.91	21.79
Б.2.	ПРИВРЕДНА ДЕЛАТНОСТ		
Б.3.1.	Привредна делатност	6.02	6.27
Б.3.	ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ		
Б.3.1.	Верски објекти	0.37	0.38
Ц/	<u>ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА</u>		
Ц.2.	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ		
Ц.2.1.	Пољопривредно земљиште	4.54	4.73

ЦЕЛИНА В			
Број	намена	укупно (ha)	у односу на целину Б (%)
	<u>ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ</u>		
	Површина целине В	89.80	100
	Површина саобраћајница	13.91	15.49
А/	<u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u>		
А.1.	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ		
А.1.1.	ОБРАЗОВАЊЕ		
А.1.1.1.	Основно образовање	1.00	1.11
А.2.	КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ		
А.2.3.	Гробље	1.20	1.34
А.4.	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ		
А.4.3.	Заштитно зеленило	2.25	2.50
Б/	<u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u>		
Б.1.	СТАНОВАЊЕ		
Б.1.2.	Становање са пословањем	37.64	41.92
Б.1.3.	Становање	33.80	37.64
ЦЕЛИНА Г			

Број	Намена	укупно (ha)	у односу на целину А (%)
	<u>ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ</u>		
	Површина целине Г	109.58	100
	Површина саобраћајница	3.12	2.85
А/	<u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u>		
А.1.4.	СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА		
А.1.4.2.	Спорт и рекреација	3.31	3.02
А.2.	КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ		
А.2.1.	Пречишћивач отпадних вода	6.42	5.86
А.2.2.	Пијаца	0.033	0.03
А.3.	САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ		
А.3.2.	Коридор железничке пруге	11.07	10.10
А.3.3.	Железничка станица	10.61	9.70
А.4.	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ		
А.4.1.	Парк	3.42	3.12
А.4.2.	Заштитно зеленило	19.64	17.92
Б/	<u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u>		
Б.1.	СТАНОВАЊЕ		
Б.1.3.	Становање	27.00	24.64
Б.2.	ПРИВРЕДНА ДЕЛАТНОСТ		
Б.3.1.	Привредна делатност	11.40	10.40
Б.3.	ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ		
Б.3.1.	Верски објекти	0.64	0.50
	<u>ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА</u>		
Ц/	<u>ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ</u>		
Ц.1.1.	Водно земљиште	7.55	6.89
Ц.2.	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ		
Ц.2.1.	Пољопривредно земљиште	5.37	4.90

ЦЕЛИНА Д			
Број	Намена	укупно (ha)	у односу на целину А (%)
	<u>ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ</u>		
	Површина целине Д	100.71	100
	Површина саобраћајница	25.30	25.12
А/	<u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u>		
А.2.	КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ		
А.2.1.	Трафостаница	0.84	0.83
А.4.	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ		
А.4.2.	Заштитно зеленило	22.10	21.94
Б/	<u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u>		
Б.1.	СТАНОВАЊЕ		
Б.1.3.	Становање са пословањем	0.46	0.46
Б.2.	ПРИВРЕДНА ДЕЛАТНОСТ		
Б.3.1.	Привредна делатност	48.81	48.47
	<u>ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА</u>		
Ц/	<u>ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ</u>		
Ц.1.1.	Водно земљиште	3.20	3.18

4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА, ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

На разматраном подручју захвата плана постоји доминантана повезаност размештаја градње са егзистирајућим саобраћајним правцима (Ниш-Лесковац и Дољевац-Прокупље), који су, иако са рангом државних путева II реда, задржали основне функције насељских комуникација.

У великој мери План преузима регулационе елементе улица, површина јавне намене и грађевинске линије постојеће изграђености. Задржан је део регулативе већ изграђеног простора као и регулациони елементи улица, површина јавне намене и грађевинских линија.

Грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози за зоне за које није предвиђена израда плана детаљне регулације дате су на графичком приказу: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.

Грађевинске линије приказане су за новопланиране објекте (грађевинска линија се одређује према објектима на суседним парцелама, уколико нема суседних објеката грађевинска линија ја на 5м од регулационе линије). За постојеће објекте важи постојећа грађевинска линија.

5. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ (НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН) ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Нивелационе коте терена раскрсница улица и површина јавне намене у директној су корелацији са котама терена и постојећим нивелетама изведених саобраћајница и осталим површинама јавне намене.

Утврђују се максимални нагиби саобраћајница према следећој табели:

Табела 1: Максимални нагиби саобраћајница

Врста објекта	Максимални нагиб (%)
- приступне улице	15%
- сабирне улице	5%
- примарне улице	5%

Одступања од максималних нагиба датих у табели су на местима где конфигурација терена и постојећа изграђеност условљавају нагибе који су изнад максималних.

Апсолутне вредности кота нивелете, подужни нагиби и дужине на којима су нагиби дефинисани приказани су на карти број

6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

6.1. Саобраћајна инфраструктура

6.1.1. Друмске саобраћајнице

6.1.1.1. Државни и општински путеви

У саобраћајном погледу подручје Плана је ослоњено са источне стране на Државни пут I реда Е-75 (Ниш-Скопље), који прати долину реке Јужне Мораве и везу са насељима остварује преко петље „Дољевац“ која је у систему наплате путарине. Са истока подручје Плана тангира Државни пут I I реда Р-214. Поред тога насеље Дољевац и Кочане пресецају јаки регионални правци Р-214 и Р-245 (Државни путеви I I реда) у правцу исток-запад и север-југ, стварајући директну везу ових насеља са Прокупљем, Лесковцем и Нишем. Магистрална железничка пруга Е-85 (Београд-Ниш-Прешево-граница Македоније) и железничка пруга (Дољевац-Куршумлија-Косово поље), такође пресецају посматрано подручје Плана.

6.1.1.2. Примарна улична мрежа

Костур уличне мреже на подручју Плана базиран је на систему постојећих главних саобраћајница. То су ранији регионални пут Р-214, (сада локални пут) који пролази средином насеља Дољевац и Кочане, из правца Ниша, на северу ка Лесковцу и даље на југу и регионални пут Р-245, који пролази између насеља Дољевац и Кочане, из правца истока ка западу и повезује правац Е-75 (аутопут М1) и коридор 10 са излазом ка Прокупљу, Куршумлији и даље према Косову.

Мрежу примарних саобраћајница, осим две наведене главне улице, чине два нова полу прстена примарних саобраћајница: Западни полупрстен полази од јужне границе Плана и источни полупрстен полази од радне зоне на северу подручја Плана и води до јужног дела насеља Кочане. Два наведена прстена примарних саобраћајница омогућавају кружно кретање и треба да растерете два примарна саобраћајна правца.

На систем примарних саобраћајница надовезује се систем секундарних, сабирних, улица.

Унутар мреже секундарних улица постављен је систем локалних, стамбених и приступних улица који омогућавају приступ грађевинским парцелама за адекватно коришћење грађевинског земљишта.

6.1.1.3. Атарски путеви

Приступ до пољопривредних парцела треба да буде обезбеђен системом атарских путева одговарајуће регулационе ширине за пролаз механизације са регулисаном везом на уличну односно саобраћајну мрежу.

6.1.2. Железнички саобраћај

Према ППДољевац и развојним плановима ЈП „Железнице Србије“, за планско подручје, предвиђа се:

- задржавање комплекса железничке станице Дољевац на постојећој локацији са свим потребним садржајима, с тим што се планира реконструкција железничке станице Дољевац тако да садржи потребне садржаје за саобраћај на двоколосечној прузи;
- изградња другог колосека поред постојеће пруге Ниш - Прешево - Државна граница, тако да се ова пруга формира као двоколосечна електрифицирана пруга. Увођење другог колосека на прузи Ниш - Прешево - Државна граница подразумева и проширење пружног појаса на овој железничкој прузи;
- реконструкција пруге како би се омогућила пројектована брзина на прузи до 120 km/h;
- реконструкција постојећих мостова и тунела на прузи при чему ће се обезбедити слободан профил (UIC-C) за електрифициране пруге чиме не би ограничавао интермодални транспорт робе железницом који се планира на Коридору 10;
- спољно осветљење саобраћајних и других површина у станицама;
- реконструкција контактне мреже и сигналних уређаја;
- дигитализација телекомуникација;
- задржавање постојеће једноколосечне неелектрифициране железничке пруге (Ниш) Дољевац - Кастрат - Косова Поље за јавни путнички и теретни железнички саобраћај, електрификација железничке пруге Дољевац - Косово Поље.

Прописано је Законом о железници потребна заштита железничке инфраструктуре.

- реконструкцију контактне мреже и сигналних уређаја;
- реконструкцију пруге за саобраћај на двоколосечној прузи потребно је дефинисати Планом детаљне регулације

6.6. Бициклички саобраћај

Коридор источно-европске бицикличке трансверзале бр. 11 пружаће се кроз Србију од Хоргоша – Сенте - долином Тисе – Зрењанина – Панчева – Ковина – Смедерева – долином Велике и Јужне Мораве ка Македонији и Грчкој.

Траса бицикличке стазе налази се у коридору аутопута Е-75. Веза са локалном бицикличком мрежом оствариће се на петљи аутопута "Дољевац".

6.1.4. Водни саобраћај

За период до 2021. године не постоје реални изгледи за реализацију канала Морава – Вардар, али се врши резервација простора за изградњу канала на Ј. Морави.

6.1.5. Саобраћајни терминали

6.1.5.1. Аутобуска станица

Аутобуска станица не постоји, већ се пријем путника обавља на отвореном путу. На територији Плана у циљу остваривања оптималног нивоа услуга планирана је аутобуска станица.

Аутобуска станица за приградски и међуградски саобраћај планирана је у насељеном месту Кочане, на локацији на делу раскрснице два пута I I реда P214 и P245 и железничке пруге Ниш - Скопље. Приступ аутобуској станици је из Улице Моравска.

Неопходно је Планом детаљне регулације разрешити неопходан простор за аутобуску станицу.

Унутар границе Плана јавни градски саобраћај је прилично заступљен, а постоје и линије које повезују околна села. Стајалиште је на посебно издвојеном простору ван коловоза, односно проширењем Улице Никола Тесла северно од железничке станице, на државном земљишту:

6.1.5.2. Железничка станица

Планира се реконструкција постојећег комплекса железничке станице Дољевац на постојећој локацији са свим потребним садржајима, за саобраћај на двоколосечној прузи, и реконструкција пруге како би се омогућила пројектована брзина на прузи до 120 km/h.

Планирану реконструкцију железничке станице Дољевац, тако да садржи потребне садржаје за саобраћај на двоколосечној прузи, потребно је дефинисати Планом детаљне регулације

6.1.6. Паркирање

Приликом изградње нових објеката примењивати највише могуће нормативе за број паркинг места, а уколико постоји било каква могућност предвидети и већи број од прописаног нормативима и на тај начин постепено повећавати површине за паркиралишта.

Површине за паркирање путничких возила треба да буду обезбеђене у централном делу Дољевца, као и за комплексе чија је намена привредна делатност. Већи паркинг простори треба да буду обезбеђени у оквиру нових спортско-рекреативних комплекса, као и у простору предвиђеном за пијацу.

Паркирање путничких возила у комплексима становања, односно становања са пословњем треба да буду обезбеђени унутар индивидуалних парцела.

За комплексе чија је намена привредна делатност треба да буду обезбеђене површине за паркирање теретних возила, а посебно и уз комплекс железничке станице.

За гаражирање возила планира се изградња гаражних капацитета за потребе пословних функција, као и индивидуалних гаража у двориштима колективних стамбених објеката, односно у оквиру парцела за становање.

6.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ СИСТЕМИ

Насеља Дољевац и Кочане која се налазе у захвату ПГР-а припадају електроенергетском систему ПД за дистрибуцију електричне енергије «Југоисток» Ниш, Погон «Електродистрибуција» Ниш, пословница Дољевац.

Подручје пословнице Дољевац снабдева се електричном енергијом преко трафостанице 35/10 kV „Клисура“, снаге 2 x 8 MVA. Основно напајање ове трафостанице је из трафостанице 110/35 kV „Ниш 1“, преко далековода 35 kV, и са резервним напајањем из трафостанице 110/35 kV „Прокупље“, преко трафостанице 35/10 kV „Житорађа“.

За обезбеђење електричне енергије потрошача на подручју општине (и потрошача у захвату ПГР-а) Дољевац изградиће се трафостаница 110/35/10 kV „Дољевац“, грађевински за снагу 2 x 31,5 MVA. Повезивање ове трафостанице у преносни систем „Електро mreжа Србије“

извршиће се двоструким водом 110 kV, по систему „улаз - излаз“, на далековод 110 kV ТС 400/220/110 kV „Ниш 2“ - ТС110/35 kV „Лесковац 4“. Из ове трафостанице ће се изградити двоструки далековод 35 kV до постојећег далековода 35 kV ТС 35/10 kV „Клисура“ - ТС 35/10 kV „Житорађа“, на коме ће се извршити превезивање и добити следеће далековеде 35 kV:

- ТС 110/35/10 kV „Дољевац“ - ТС 35/10 kV „Клисура“, и
- ТС 110/35/10 kV „Дољевац“ - ТС 35/10 kV „Житорађе“.

Два постојећа далековода 10 kV који су изграђени из ТС 35/10 kV „Клисура“ и снабдевају подручје Плана електричном енергијом се задржавају, а нови изводи 10 kV ће се изводити из трафостанице 110/35/10 kV „Дољевац“. Нови изводи 10 kV из трафостанице 110/35/10 kV „Дољевац“, за захват Плана радиће се као кабловски са пролазом испод аутопута Ниш - Скопље.

Нова мрежа 10 kV треба да буде кабловска, као „затворена“ са радом у „отвореном прстену“, а на периферији може бити и антенска.

За одређивање величине трафореона и снаге трафоа трафостанице 10/0,4 kV користити Техничке препоруке бр.14 (Планирање електродистрибутивне мреже) за становање, и податке о потребном специфичном оптерећењу за поједине врсте објеката и то:

- објекти пословања 80 -120 W/m² површине,
- школе и дечје установе 60 -80 W/m² површине,
- остале намене 30 - 120 W/m² површине.

Заштитна зона далековода напонског нивоа 35 kV износи : за једноструки вод заштитна зона је ширине 15,0 м (2 x 7,5 м од осе далековода), а за двоструки вод заштитна зона је ширине 16,0 м (2 x 8,0 м од осе далековода).

У коридору (заштитној зони) далековода не дозвољава се подизања објеката високоградње као ни подизање засада виших од 3,0 м.У делу вода где постоје објекти високоградње и на прелазима саобраћајница, морају се задовољити прописана хоризонтална и вертикална одстојања. а сам вод мора имати појачану механичку и електричну сигурност.

У складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 до 400 kV („Службени лист СФРЈ“, бр.65/88 и „Сл. Лист СРЈ“ бр. 18/92) , изградња објеката (који нису намењени за трајни боравак људи) и друге инфраструктуре у коридору заштитног и извођачког појаса далековода је по правилу могућа. Обавеза инвеститора је да у фази планирања, пројектовања и изградње објекта или инфраструктуре прибави услове, сагласност и по потреби обезбеди надзор од стране електропривредног предузећа надлежног за изградњу/газдовање далеководом.

Планиране трафостанице 10/0,4 kV градити грађевински за снагу 630/1000 kVA, као слободностојећи објекат или у оквиру објекта. На просторима становања и друштвених делатности трафостанице 10/0,4 kV су слободностојећи и типски објекти. У пословним (радним) зонама трафостанице могу бити и слободностојећи објекти или у оквиру објекта.

Постојеће трафостанице 10/0,4 kV се у принципу задржавају, с тим да се могу заменити новом типском уз постојећу или њеној непосредној близини.

За локације за које није планирано цепање парцеле за објекте јавне намене, локација трафостанице ће се утврђивати споразумом инвеститора и ЈП „Електродистрибуција“ Ниш и кроз даљу урбанистичку разраду.

За слободностојећи објекат трафостанице 10/0,4 kV обезбедити парцелу димензија 5,5 x 6,5 м. До трафостанице 10/0,4 kV (слободностојеће и у објекту) обезбедити колски приступ изградњом приступног пута најмање ширине 3 м до најближе јавне саобраћајнице.

Новопланиране електроенергетске каблове 10 kV полагаати по планираним трасама и по трасама постојећих електроенергетских водова према техничким прописима., где се број каблова по траси не ограничава , с тим да ширина рова није већа од 0,8 метара. Мрежу 10 kV радити као кабловску, и то код полагања нових извода и код реконструкције постојећих извода 10 kV. Електроенергетске каблове полагаати у просторима тротоара.При преласку каблова преко саобраћајница, исте полагаати у кабловнице или пластичне цеви. На местима преласка каблова постављати кабловнице или пластичне цеви са најмање 6 (шест) отвора, ради сукцесивног полагања каблова.

У свим планираним саобраћајницама извести инсталације јавног осветљења, са светлотехничким карактеристикама зависно од ранга саобраћајнице.

Мрежу 0,4 kV на просторима центра насеља и зонама индустрије радити као кабловску, а у просторима становања са пословањем и становања мрежа може бити надземна и кабловска.

Како објекти трафостаница 10/0,4 kV и водови напонског нивоа 10 (20) kV спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола (члан. 145. Закона о планирању и изградњи) већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, то је могуће издавање решења за објекат трафостанице и за деонице каблова који нису дати на графичком прилогу ако инвеститор обезбеди документацију предвиђену чланом 145. закона.

6.3. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

6.3.1. Фиксна телефонија

У области фиксне телефоније постојећа телекомуникациона мрежа састоји се од мреже комутација, транспортне мреже (мрежа оптичких каблова и преноса) и приступних мрежа.

Подручје општине Дољевац припада мрежној групи „Ниш“ (018).

Мрежа комутација је организована тако да је телефонска централа „Дољевац“, ранга чворне централе, повезана са централама вишег ранга (главне централе :Ниш, Прокупље и Лесковац и централама ранга крајњих централа на територији општине Дољевац углавном оптичким кабловима.

У Дољевцу је у функцији централа типа „DKTS 30“ са капацитетом 1280 телефонских прикључака. Приступна мрежа је изведена као дигитализована капацитета 2.434 телефонских прикључака и покрива насеља Дољевац и Кочане. Капацитети приступне мреже су такви да могу задовољити потребе нових корисника за дужи временски период.

Нови потребан број прикључака за нове претплатнике обезбедиће се реконструкцијом постојећих кабловских подручја и полагањем нових претплатничких каблова. Нове претплатничке каблове полагати по трасама постојећих тт каблова и по новопланираним трасама. Телекомуникационе каблове (оптичке и претплатничке-бакарне) по правилу полагати-градити у просторима тротоара.

За полагање оптичких каблова у ров полагати полиетиленске цеви пречника 40 мм, које ће послужити као заштита или резерва за касније „удување“ оптичког кабла.

Наведени телекомуникациони објекти спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола (члан. 145. Закона о планирању и изградњи) већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, то је могуће издавање решења за истурене комутационе степене (MSAN) и за деонице каблова који нису дати на графичком прилогу ако инвеститор обезбеди документацију предвиђену чланом 145. закона.

6.3.2. Мобилна телефонија

На телекомуникационом тржишту Србије постоје три јавне телекомуникационе мреже (GSM) и делују три оператера :

- Предузеће за мобилне телекомуникације „Телеком Србија“ - МТС ,
- „Теленор“,
- „ВИП Мобиле“.

Територија обухваћена ППР-ом је због конфигурације терена добро покривена сигнаlima све три мреже. Сва три оператера имају базне радиостанице на Орљанском брду, поред манастира „Свети Јован“.

6.4. ТОПЛИФИКАЦИЈА И ГАСИФИКАЦИЈА

6.4.1. Оцена стања топлификационе и гасоводне мреже

У Дољевцу не постоји централизован систем грејања објеката. У три објекта, у згради Општинске управе, у Основној школи и у Дому здравља изграђене су локалне котларнице. Највећи број стамбених и пословних објеката у захвату Плана греје се путем индивидуалних ложишта.

Подручје југоисточне Србије снабдеваће се природним гасом из правца севера, тј. са примопредајне станице «Појате». Од Појата до Ниша изграђен је магистрални гасовод МГ-09 («Појате - Ниш») и то на територији града Ниша од границе са општином Алексинац до главног разделног чвора (ГРЧ) «Ниш» у дужини од 9.605 метара.

Са МГ-09 (од ГРЧ «Ниш») планира се изградња магистралних гасовода МГ-10 «Ниш - Димитровград» и МГ-11 «Ниш – Лесковац - Врање». Са магистралног гасовода МГ-10 изградиће се МГ-12 «Ниш-Прахово».

На територији Плана генералне регулације Дољевца не постоје објекти гасоводне мреже који су у функцији. У току је изградња магистралног гасовода МГ - 11 Ниш - Лесковац - Врање, који пролази кроз западни део захвата плана и на њему је предвиђена рачва за прикључивање Главне мернорегулационе станице.

6.4.2. Концепт планског решења топлификационе и гасификационе мреже

На подручјима где је преовладајући систем породичног система градње ниже и средње спратности није рационално увођење централизованог топлводног система.

У захвату Плана планира се главна мерно-регулациона станица (ГМРС) „Дољевац“, и лоцирана је у западном делу ППР, уз трасу магистралног гасовода МГ-11. Локација ГМРС ће се налазити у заштитној зони гасовода, на катастарским парцелама 738, 739, 740 и 741 К.О. Дољевац. Тачна локација одредиће се даљом планском разрадом. Са ГМРС ће се гасоводном мрежом средњег притиска снабдевати гасом планиране мернорегулационе станице у захвату Плана, као и оне које се налазе ван Плана, а на територији општине Дољевац. Са ГМРС „Дољевац“ ће се дистрибутивном мрежом снабдевати и потрошачи у том делу насеља

Планира се МРС „Дољевац“ за широку потрошњу, као и МРС „ИЗ Дољевац“, предвиђена за потребе индустријске зоне. Од ових мерно-регулационих станица градиће се дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска за потребе становништва и индустрије.

Ове дистрибутивне гасоводне мреже ниског притиска су везане међусобно, тако да је обезбеђен почетак функционисања комплетног дистрибутивног система након изградње једне мернорегулационе станице, све до завршетка изградње осталих и обезбеђивања пуне функционалности система. Динамика развоја дистрибутивних мрежа и мернорегулационих станица условљена је развојем примарне градске гасоводне мреже у захвату плана.

Тачне локације мернорегулационих станица одредиће се даљом урбанистичком разрадом.

Укидање индивидуалних ложишта и локалних котларница на течна и чврста горива и њихова конверзија на природни гас, као и изградња МРС за индустријске потрошаче смањиће загађење животне средине у захвату плана.

Како дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска, уколико се налази или планира у оквиру регулације улица спада у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола (члан. 145. Закона о планирању и изградњи, „Службени гласник РС“ бр 72/2009, 81/2009 и 24/2011) већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, могуће је издавање решења за трасу гасовода ниског притиска (до 4 бара) и за деоницу која није дата на графичком прилогу уколико за то буде било потребе под условом да инвеститор обезбеди документацију предвиђену чланом 145. Закона.

Сви прикључци објеката на дистрибутивну мрежу ниског притиска спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола, и решаваће се у складу са Законом о планирању и изградњи.

Дубина полагања цевовода гасоводне мреже у тротоару износи 0.8 - 1,0 м, мерено од горње ивице цеви до коте терена.

Минимална дубина укопавања при укрштању са путевима и улицама износи 1.0м, мерено од горње ивице заштитне цеви до коте коловоза, с тим да се гасовод полаже у заштитну цев или се врши заштита гасовода на други начин. Укрштање гасовода са путевима се врши под правим углом (90°), односно, уколико то није могуће, под углом од 60° до 90°.

При укрштању или паралелном вођењу гасоводне мреже са осталим инфраструктурним мрежама и објектима потребно је уважити захтеве власника инсталација и мора бити у складу са важећим прописима.

Мернорегулационе станице градити искључиво у складу са Правилником о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт (“Службени лист СФРЈ”, бр. 26/85) и другим важећим законима и прописима.

Заштитна зона за примарну градску гасоводну мрежу износи 3м са обе стране, мерено од ивице гасовода, а зона заштите за секундарну (дистрибутивну) мрежу је 1м са обе стране. У овим зонама је забрањена изградња објеката супраструктуре.

Код изградње магистралних гасовода (притиска од 16 до 50 бара), као и продуктовода обезбеђују се две зоне заштите и то:

- Ужа зона заштите, чија ширина износи 60 метара, односно по 30 метара са сваке стране гасовода (продуктовода). У овој зони је забрањена градња објеката за становање или боравак људи.
- Шира зона заштите гасовода је подручје у ком други објекти утичу на сигурност гасовода. Граница шире зоне гасовода износи 200 метара са сваке стране гасовода, рачунајући од осе цевовода.

Поред ових зона заштите, код градње гасовода и продуктовода мора се испоштовати и услов да је у појасу ширине од 5 метара са једне и друге стране, рачунајући од осе цевовода, забрањена садња биљака (дрвећа) чији корени досежу дубину већу од 1 метра, односно за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 метара.

6.4.3. Енергетска ефикасност

Сви новопланирани објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објеката. (Правилник о енергетској ефикасности зграда и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/2011)).

Правилником о енергетској ефикасности зграда ближе се прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте.

Одредбе овог правилника не примењују се на: зграде за које се не издаје грађевинска дозвола; зграде које се граде на основу привремене грађевинске дозволе, као и зграде које се граде на основу грађевинске дозволе за припремне радове; радионице, производне хале, индустријске зграде које се не греју и не климатизују.

У оквиру правилника дати су параметри за постизање енергетске ефикасности планираних објеката. Поред овога, дат је и скуп параметара који се могу применити приликом извођења радова на постизању енергетске ефикасности већ постојећих зграда и објеката.

Технички захтеви и параметри за постизање енергетске ефикасности нових зграда се односе пре свега на оријентацију, облик зграде (енергетски најефикаснији однос површине и запремине омотача зграде), зонирање и позиционирање просторија унутар самог објекта у складу са њиховим енергетским потребама, коришћења природног осветљења и осунчања:

6.5. ВОДОВОДНА МРЕЖА

На подручју у границама плана, не постоји изграђен систем за снабдевање водом за пиће, већ је становништво оријентисано на индивидуално решавање водоснабдевања путем бунара, без континуалног испитивања и одржавања квалитета воде што утиче на угрожавање здравља становништва.

Већ више година ради се на реализацији регионалног система водоснабдевања из акумулације Брестовац, који ће касније функционисати заједно са регионалним системом водоснабдевања из акумулације „Селова“. На систему су до сад изграђени сви објекти и изведени радови до подручја дољевачке општине као и главни цевовод Кочане - Шаиновац - Шарлинце. Изграђени дистрибутивни цевоводи као и главни довод, морају се неком од метода санирати пре пуштања у функцију.

Постојећи системи са бунарима, који су сада у функцији, задржаће се, са одговарајућом заштитом, као резервни систем, односно за потребе коришћења техничке воде за пољопривредне и друге сврхе.

За потребе водоснабдевања насеља Дољевац неопходна је изградња резервоара на коти 260м н.м. који ће у исто време покривати и потребе насеља: Мекиш, Орљане, Шарлинце, Шаиновац, Кочане и Пуковац, тако да је оријентациона запремина резервоара 2600м³. Планирани резервоарски простор налази се ван граница Плана.

Дуж свих постојећих и планираних саобраћајница потребно је изградити разводну водоводну мрежу. Услед неопходне рационализације потрошње висококвалитетне воде за пиће приликом прорачуна јавне водоводне мреже оквирно треба користити следеће норме потрошње и коефицијенте неравномерности:

Табела 2 : Норме потрошње и коефицијенте неравномерност

Потрошачи	Коефицијент		Норма потрошње воде l/stan,dan	
	дн.нерав. к1	час.неравн. к2	2011 год.	2025 год.
Становници			150	250
Привреда	1,5	2,0	90	116
УКУПНО			240	366

У циљу квалитетног снабдевања водом свих становника на подручју Плана уз поштовање рационализације потрошње висококвалитетне воде, неопходно је предузети следеће активности:

- Изградити резервоар „Кочане“;
- Изградити главни цевовод „резервоар „Кочане“ - Дољевац“ у дужини од 1,9км;
- Изградити главни цевовод хлорна станица - резервоар „Кочане“ у дужини од 0,96км;
- Извршити санацију изграђеног цевовода „Кочане - Шаиновац - Шарлинце“.
- Изградити разводну мрежу кроз насеље. Димензионисање мреже ће се извршити за максималну часовну потрошњу.
- Повезати мрежу тако да се формира прстенаст тип мреже где год је то могуће.
- Користити подземне воде односно воде из водотока за технолошке потребе где год је могуће уз претходно прибављене водне услове.
- Хидранте поставити према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.
- Пројектовати независне инсталације за санитарну и хидрантску мрежу у пословним и вишепородичним објектима.
- У објектима вишепородичног становања сваки стан треба да има посебан водомер. Ово је обавезујуће за све нове објекте.

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу који ће бити уграђен, 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. Изградњу јавне водоводне мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих. Положај мреже приказан је на графичком прилогу «Мреже и објекти инфраструктуре-водоводна мрежа» и обично је у коловозу на хоризонталном одстојању од 0,5÷1,0м у односу на ивицу коловоза.

Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1,0м. Планирану водоводну мрежу у зони постојеће и планиране регулације водотокова изводи у мостовској конструкцији са адекватном заштитом.

Постојећу мрежу приликом извођења радова на регулацији потока обезбедити од оштећења у току изградње и урадити адекватну заштиту за период експлоатације. Уколико је неопходно изместити у конструкцију моста.

Забрањује се употреба санитарне воде за прање и заливање површина. Уколико се воде не могу обезбедити из подземља или водотока, за потребе прања асфалтних и бетонских површина као и заливања травнатих и парковских површина користити воду из аутоцистерни.

6.6. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Насеље Дољевац је 90%-тно покривено канализацијом са око 1500 кућних прикључака на постојећу мрежу. Колектори у Дољевцу су бетонски, максималног пречника 600мм и укупне дужине око 6км. У Кочанима је канализациона мрежа дужине око 5км. Постројење за пречишћавање отпадних вода не постоји, тако да се тренутно отпадне воде испуштају у Пусту реку преко једаног испуста и у реку Топлицу кроз 6 испуста. Све отпадне воде се испуштају без икаквог облика пречишћавања.

Каналисање отпадних вода са подручја у захвату Плана развијаће се као сепаратни канализациони систем, који је оцењен као најпогоднији у зависности морфолошких услова подручја и карактера рецепијената.

Употребље вода са подручја Плана одводиће се гравитационим системом, до централног постројења за пречишћавање употребљених вода, чија је локација одређена на локалитету који се налази на крајњој низводној позицији, на северном делу, уз реципијент, реку Топлицу, на делу непосредно уз њен улив у реку Јужну Мораву. Провером брзине течења и висине пуњења за претпостављени максимални часовни протицај, утврђено је да постојећи колектор задовољава потребе одвођења употребљених вода са подручја обухваћеног планом. Потребно је наставити изградњу колектора до локације постројења за пречишћавање.

Изграђена канализациона мрежа положена је кроз већи део постојећих улица, пречника Ø200, Ø300 и Ø400mm са директним изливањем у Топлицу, без пречишћавања, супротно прописима Закона о водама („Сл.гласник РС“ бр. 30/2010). Дуж свих саобраћајница планира се изградња канализационе мреже за употребљене воде са прикључком на постојећу мрежу, односно колектор. Реализацију канализационе мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих.

За комплекс пречишћивача употребљених вода потребно је обезбедити укупан простор заједно са зоном заштите у површини од око 6,5ха. Осим насеља Дољевац и Кочане постројење је планирано и насеље Пуковац. Постројење за пречишћавање градити са таквим степеном пречишћавања да се не угрози квалитет прописане класе водотока који служи као реципијент, у конкретном случају реке Топлице која је сврстана у II класу. Прилаз постројењу мора се обезбедити са јавне површине. Омогућити фазну изградњу.

Атмосферске воде одводиће се површински и мрежом атмосферске канализације најкраћим путем до реципијената.

Мрежа атмосферске канализације планирана је у деловима са већом густином изграђености, са којих је могуће гравитационо одвести воду до реципијената.

Профил и капацитет мреже пројектоваће се у складу са сливним површинама и утврђеним плувиметријским фактором. Изградњу канализационе мреже за атмосферске воде ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих, као и са изградњом канализационе мреже за употребљене воде.

Са свих паркинга и манипулативних површина неопходно је пречишћавање атмосферских вода пре упуштања у јавну мрежу.

Канализациону мрежу за употребљене воде полагати у осовини саобраћајница, а за атмосферске воде у коловозу на хоризонталном одстојању од 1,0m у односу на ивицу коловоза, са стране супротне положају водоводне мреже. Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, одређују се на основу хидрауличног прорачуна.

За контролу рада канализације и могућност благовремене интервенције, на месту вертикалног прелома цевовода, промене хоризонталног правца пружања цевовода и улива бочног огранка, предвидети ревизионе силазе.

Радове око ископа рова, разупирања зидова рова, полагања и међусобног повезивања цеви, затрпавања цевовода и рова песком и ископаном материјалом, испитивања цевовода и пуштања у рад, извршити на основу важећих техничких прописа и услова за ову врсту радова и инсталација.

До изградње канализационе мреже за употребљене воде дозвољава се изградња водонепропусних септичких јама.

6.7. УРЕЂЕЊЕ ВОДОТОКОВА

Река Топлица је највећа лева притока Јужне Мораве како по површини њеног слива тако и количини воде. Својим током, на територији Општине, пролази кроз сам Дољевац. Ток реке Топлице је делимично регулисан.

Пуста река је такође лева притока реке Јужне Мораве и већим делом свога тока је регулисана са уређеним уливом у Јужну Мораву. Комплетна регулација Пусте реке изведена је на делу од ушћа у Јужну Мораву до км 0+750, а делимична до моста на путу Кочанска петља-Прокупље, до км 1+442. Траса корита Пусте реке пролази кроз Пуковац и са источне стране обилази насељено место Кочане.

Табела 3: Карактеристични протицаји у профилу Топлице и Пусте реке

Шифра станице	Станица	Река	$Q_{\min \text{ god } 95\%}$ (m^3/s)	$Q_{\text{sr god}}$ (m^3/s)	$Q_{\max 1\%}$ (m^3/s)	$Q_{\max 2\%}$ (m^3/s)	Површина слива (km^2)
47890	ДОЉЕВАЦ	ТОПЛИЦА	0.528	10.6	663	534	2083
47548	ПУКОВАЦ	ПУСТА	0.017	1.85	192	167	561

Предвиђа се да профил регулисаног корита реке Топлице кроз насеље буде двогубо-трапезастог профила, са регулационом ширином мајор корита од 50 м, а Пусте реке двогуби профил са регулационом ширином мајор корита од 42,80 м.

Елементи регулације корита одредиће се за меродавни рачунски протицај педесетогодишњих великих вода ($Q_{2\%}$), а контролни рачунски протицај је од стогодишњих великих вода ($Q_{1\%}$) за природно стање слива.

На местима укрштаја са планираним саобраћајницама треба обезбедити неопходан протицајни профил испод трупа саобраћајница, тако да доња ивица конструкције саобраћајнице буде минимум 0,7м изнад коте меродавне рачунске велике воде.

Планиране изливе атмосферске канализације предвидети пројектном документацијом.

Уколико се радови на регулацији врше фазно, на крају трасе регулисане деонице предвидети грађевину која ће бити тако обликована да не изазива штетне последице на нерегулисану деоницу низводно, као и на саме регулисане грађевине.

У случају да се јавља дубинска и бочна ерозија у зони мостовских стубова или ослонаца, предвидети решење којим ће се осигурати ослонци и стубови и стабилизovati речно дно.

Пројектовати уздужну диспозицију регулације (падови дна регулисаног корита) и попречни профил корита тако да режим воде и наноса буде стационаран тако да нема ерозије дна и обала, односно засипања корита.

Пројектом организације радова на изградњи регулације обезбедити услове којима се неће угрозити стабилност и функционисање грађевинских објеката у непосредној близини водотока.

Сва евентуална оштећења настала у току изградње, морају се санирати и довести у првобитно функционално стање на терет инвеститора.

Детаљно чишћење корита свих водотокова од наноса и осталог материјала на делу изведене регулације и дуж целог природног, нерегулисаног корита у насељу представља приоритет и основу за уредно одвођење вода.

Забрањено је:

- градити објекте којима се смањује пропусна моћ корита,
- одлагати чврсти отпад и опасан и штетан материјал,
- складиштити дрво и други чврст материјал на начин којим се ремете услови проласка великих вода,
- садити дрвеће на одбрамбеном насипу, у инундацијском појасу ширине најмање 10m од небрањене ножице насипа према водотоку, а у брањеној зони супротно издатим водним условима;
- прати возила и друге машине.

7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА

7.1. СПОМЕНИЦИ КУЛТУРЕ

На подручју које је обухваћено Планом (према условима Завода за заштиту споменика културе бр. 480/2 од 20.05.2010. године), нема утврђених непокретних културних добара, али постоје два објекта са статусом претходне заштите и то:

1. Вила Душана Димитријевића, преко пута Старог млина на Топлици у насељу Стари Дољевац и
2. Зграда старе жандармерије на излазу из Кочана према Пуковцу.

Амбијентална заштита може се применити и на руралну организацију старијих делова насеља Дољевац и Кочане, који геометријом улица и парцела поседују аутентичност коју треба сачувати и истицати у даљем развоју ових насеља.

7.2. ПРИРОДНА ДОБРА

Према условима завода за заштиту природе Србије на простору плана, нема заштићених природних добара.

7.3. СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Стратешком проценом Просторног плана општине Дољевац обухваћени су утицаји Просторног плана на животну средину и припремљене мере и решења заштите животне средине које су у потпуности интегрисане у Просторни план општине Дољевац (Службени лист града Ниша 16/11). За **План генералне регулације Дољевца**, стратешка процена се не мора радити јер су стратешком проценом урађеном за Просторни план општине Дољевац ти утицаји већ обрађени. За **планове детаљне регулације** не приступа се изради стратешке процене, имајући у виду околност да се ови планови раде за објекте за које је прописана израда процене утицаја на животну средину (Закон о процени утицаја на животну средину, "Службени гласник РС", број 135/04 и 88/10), Уредба 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", број 84/05 и 114/08), а за поједине врсте објеката и постројења и издавање интегрисане еколошке дозволе (Закон о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине, "Службени гласник РС", број 135/04, Уредба о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола, "Службени гласник РС", број 84/05). Приступање изради стратешке процене за ове урбанистичке планове била би сувишна и представљала би дуплирање документације, јер се за објекте који су овим плановима обухваћени ради процене утицаја на животну средину односно прибавља интегрисана еколошка дозвола.

8. ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ПРОПИСАНОМ ЗАБРАНОМ ИЗГРАДЊЕ ДО ЊЕГОВОГ ДОНОШЕЊА

План генералне регулације спроводиће се путем издавања информације о локацији и локацијске дозволе за делове територије у обухвату Плана за које није предвиђена израда урбанистичког плана или урбанистичког пројекта.

Зоне за које је обавезна израда Плана детаљне регулације дефинисана је на графичком прилогу: Спровођење плана даљом урбанистичком разрадом

Зоне за која је обавезна израда **Плана детаљне регулације** су:

1. Пречишћивач отпадних вода
2. Аутобуска станица
3. Спортско рекреативни центар

- 4.Привредна делатност
- 5.Новопланиране саобраћајнице
- 6.Новопланирана инфраструктура
- 7.Реконструкција железничке станице

Планови детаљне регулације могу се радити за саобраћајнице, инфраструктурне објекте и комплексе, као и за друге комплексе јавне намене који нису одређени у овом Плану, по процени надлежне управе.

Рокови за израду ових планова треба дефинисати програмима уређења простора непосредно по усвајању предметног плана.

Рокови за доношење осталих планова детаљне регулације дефинисаће се програмима за уређење грађевинског земљишта по потреби реализације, по процени надлежне управе.

9. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ, ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ КОНКУРС

Планом генералне регулације дефинисане су површине и објекти за које постоји обавеза израде урбанистичког пројекта, где се урбанистичком и архитектонском разрадом може доћи до најквалитетнијих решења.

Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта приказани су на графичком прилогу: Спровођење плана даљом урбанистичком разрадом.

Урбанистички пројекти израђују се за:

1. Стајалиште
2. Зелена пијаца
3. Верски објекат
4. Гробље
5. Уређење зелене површине са паркирањем

Локације за које је обавезно расписивање јавних архитектонских или урбанистичких конкурса нису одређене на подручју Плана.

10. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНО ДОНОШЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

10.1. Правила уређења

10.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних грађевинских зона и карактеристичних целина одређених планом

Концепција уређења заснива се на поштовању основних постављених циљева и програмских елемената утврђених Планом.

Основни циљ уређења и изградње на подручју Плана је подизање нивоа квалитета живота и рада. Овај циљ оствариће се реализовањем програмских елемената: комуналним опремањем, изградњом објеката јавних служби, реконструкцијом и санацијом грађевинског фонда, обезбеђењем просторних капацитета за лоцирање нових пословних, пословно-производних и пословно-производно-трговинских комплекса; обезбеђењем већег броја локација за становање, прилагођених потребама становника, за различиту врсту изградње.

10.1.1.1. Површине јавне намене

Образовање: на подручју општине постоје две основне школе и вртић. Оно што је у планском периоду неопходно решити је уређење комплекса основне школе у Дољевцу и комплетирање школе у Кочану за потпуну основно-школску наставу: опремање школа

потребним садржајима (учионице, рекреативни садржаји), побољшање инфраструктурне опремљености школских објеката.

Дечија заштита: осим уређења простора постојеће дечје установе у Дољевцу, са могућим проширењем планирана је и изградња одељења дечје установе поред школе у Кочану, чија ће изградња бити актуелна уколико се оствари планиран популациони развој Дољевца

Здравствена заштита: за повећани број становника и очекиван виши ниво стандарда планира се комплетирање функција постојећег Дома здравља недостајућим функцијама, потребном опремом и већим бројем специјализованих кадрова. Проширење капацитета решаваће се изградњом новог простора, на локацији постојећег Дома здравља, у коме се могу организовати одговарајуће недостајуће функције.

Здравствена заштита стоке реализоваће се, амбулантно, на терену из централне Ветеринарске станице, која се задржава на постојећој локацији.

Спорт и рекреација: Развој функција спорта и рекреације планиран је уређењем постојећих комплекса (фудбалска игралишта). Одговарајући простори за спорт и рекреацију налазе се: са јужне стране регионалног пута Р-245 поред пруге у насељу Кочане у оквиру нових стамбених комплекса, а са источне стране у Дољевцу поред новопланираног верског објекта.

За потребе наставе користиће се игралишта у оквиру школских комплекса.

Управа и државни органи: обезбеђење довољно простора за потребе градске управе, адаптација и реконструкција зграде градске управе и градске општине. Управно-административне функције општина су коцентрисане у оквиру општине. За обављање ових функција користиће се постојећи расположиви простори. Као центар општине, Дољевац је седиште општинског органа управе, а поред органа управе, у згради Скупштине општине површине 515м², смештена је и Републичка управа јавних прихода, Геодетска управа и Дирекција за изградњу.

Правосудне функције за локалне потребе обављају правосудне институције у Нишу.

Зграда полиције заузима површину од 546 м² са гаражама од 187 м², а у току летњег периода, када је повећана опасност од пожара, дежура посебна **Ватрогасна служба** (возило и опрема смештено у гаражи полиције).

У Дољевцу ради испостава **Поште**, као и одељења **Црвеног крста** и **Синдиката**.

Електродистрибуција Ниш лоцирана је наомак **Ветеринарске станице**.

Култура: потребе за функцијама културе реализоваће се у оквиру постојећег Дома културе у Дољевцу. **Дом културе** је савремено организован простор, површине 950 м², са универзалном салом капацитета 360 места, простором за рад библиотеке (фонд преко 37.000 књига), пространим вишефункционалним холлом, књижаром и пратећим просторијама у централном делу насеља, лоциран уз главну градску саобраћајницу,

Универзална сала у Дому културе, се може користити за биоскопске, позоришне представе и културне манифестације забавног и камерног карактера.

За потребе већих културних манифестација, са бројнијом посетом, из ширег окружења, у летњем периоду се могу користити планирани капацитети за спорт и рекреацију.

Народна библиотека је у саставу Дома културе.

Комуналне делатности:

- **Пречишћивач отпадних вода** је планиран у северном делу подручја Плана на левој обали реке Топлице, у непосредној близини њеног улива у реку Јужну Мораву. Локација пречишћивача подразумева посебно уређење комплекса са одговарајућом заштитом.

- Локација за уређење **пијаци** за оба насеља, Дољевац и Кочане, планирана је уз трасу железничке пруге јужно од железничке станице.

- Сахрањивање становника Дољевца и Кочана и у планираном периоду до 2025 г. вршиће се на три постојећа **гробља**, једно на граници према Шаиновцу, а два у Кочану од којих је једно Ромско гробље. За постојећа гробља планирана су проширења, којима се обезбеђује потребан простор за ново сахрањивање и уређење комплекса са пратећим функцијама и инфраструктуром. Локација гробља треба да имају одговарајуће капеле, инфраструктуру, санитарну заштиту и организовану службу одржавања. Неопходно је Урбанистичким планом разрешити неопходан простор за гробља.

- **Трафостанице** - у области електроенергетског снабдевања концепт развоја је обезбеђење потребног броја трафостаница свих напонских нивоа за равномерно снабдевање целе територије Плана.

- **Саобраћајнице и терминали** концепција развоја у овој области је обезбеђење просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни развој. Мрежу примарних саобраћајница, осим две наведене главне улице, чине два нова полу прстена примарних саобраћајница: Западни полупрстен полази од јужне границе Плана и источни полупрстен полази од радне зоне на северу подручја Плана и води до јужног дела насеља Кочане. Два наведена прстена примарних саобраћајница омогућавају кружно кретање и треба да растерете два примарна саобраћајна правца.

- Планира се реконструкција постојећег комплекса **железничке станице** Дољевац на постојећој локацији са свим потребним садржајима

- **Аутобуска станица** за приградски и међуградски саобраћај планирана је у насељеном месту Кочане, на локацији у на делу раскрснице два пута I I реда P214 и P245 и железничке пруге Ниш-Скопље. Приступ аутобуској станици је из Улице Моравска.

- **Пошта** - у области развоја поштанског система концепт развоја је покривеност територије поштама, пре свега у оквиру центра општине. Пошта у Дољевцу (18410) остаје као део РЈ поштанског саобраћаја Ниш. Поштанска служба се задржава у постојећем објекту у центру Дољевца у коме су смештене шалтерске службе, телефонска централа и ПТТ администрација. За потребе повећаног броја корисника Пошта ће према потреби вршити проширење службе отварањем нових шалтерских места.

- Планом се предвиђа подизање досадашњег поступка збрињавања отпада на ниво управљања отпадом. **Евакуација комуналног смећа** из Дољевца и Кочана вршиће се организовано са одвозом смећа, посебним возилима, на регионалну санитарну депонију комуналног отпада (резервисан је простор на микролокацији "Келеш" на крајњем северу КО Ђурлина укупне површине 72.40ха, што заједно са постојећим сметлиштем и резервацијом површина за ову намену на административном подручју града Ниша износи 99,73 ха), чија је локација ван подручја Плана и удаљена је дванаест километара . Тренутно је у употреби заједничка депонија са градом Нишом на локацији Бубањ. **Одлагање комуналног смећа** у оквиру стамбених зона вршиће се у стандардним контејнерима и то са предходном сепарацијом, како би се смањила укупна кубатура за одлагање на депонији и извршило коришћење фракција које се могу рециклирати (метал, стакло, хартија, крпе). Управљање **индустријским отпадом** - увођењем предtretмана индустријског отпада и рециклирање; Управљање **пољопривредним отпадом** – стимулисање употребе стајског ђубрива уместо вештачких ђубрива, компостирање органског отпада; Заштита од **опасног отпада** подразумева његово одвајање, одлагање на посебна складишта и даљи третман у посебним постројењима. Локације за складишта и постројења, сагледаће се у складу са прописима (по изради студије избора локација према свим прописаним параметрима који се односе на дугорочно сагледавање еколошких услова, одрживог развоја подручја и здравља становништва). Успостављени **систем управљања медицинским отпадом** неопходно је унапређивати: медицински отпад ће се и даље по већ установљеној процедури претварати у безопасни инертни отпад који ће се коначно збрињавати на регионалној депонији. Заштита простора од инфективног медицинског отпада постиже се прописном припремом за транспорт и прописним транспортом. Третман инфективног медицинског отпада ће се одвијати на комплексу Дома здравља у селу Трупале код Ниша ("Центар за третман инфективног медицинског отпада Ниша"); њиме ће управљати Дом здравља из Ниша. Центар тренутно опслужује Дом здравља Ниш и Домове здравља Ражањ, Дољевац, Меровина, Сврљиг и Гацин Хан, а по прибављању потребног броја специјалних возила за превоз инфективног медицинског отпада, опслуживаће још и Завод за здравствену заштиту радника "Ниш" и Здравствени центар Алексинац. **Поступање са лековима** којима је истекао рок употребе решава се искључиво на националном нивоу, а заштита од њиховог негативног утицаја на животну средину, подразумева безбедно одлагање и чување у контролисаним условима.

Зелене површине

Уређење јавног и парковског зеленила на подручју Дољевца подразумева уређење постојећег централног простора, уређење нових зелених и парковских површина у новом делу насеља, на левој обали Топлице, у новим комплексима становања, постојећим и новим комплексима за спорт и рекреацију и новим радним комплексима.

Посебна пажња треба да буде посвећена формирању заштитног зеленила у оквиру планираних комплекса за привредне делатности.

При пројектовању високог растиња, у свим урбанистичким целинама, водити рачуна о избору садног материјала и неопходности просторних могућности за партерно зеленило-травњак. Жбунасте врсте средњег раста као и покривачи тла, не предвиђају се на раскрсницама, на унутрашњим кривинама путева и пешачким прелазима преко коловоза, да би се омогућила добра видљивост и контрола комплекса у време коришћења. Приликом избора врста треба се оријентисати према фитоценолошкој заједници сладуна и цера (*Quercetum frainetto-cerris*). Могу се укључити и нове дендролошке врсте које су у симбиози са свезом *Quercetum frainetto-cerris carpinetosum betuli*, која су отпорнија на аеро-загађења у односу на аутохтону вегетацију и имају већу биолошку, хигијенску и естетску вредност.

Дрвореде радити од отпорнијих врста. Отворене травне просторе допунити алејном садњом дрвећа и шибља, различитим по величини - жбунасте групе и солитерни примерци биљака. Планирати жбунасте врсте које подносе орезивање (бордурно зеленило), као што су: шимшир, форзиција Балканска, Европска курика (*Buxus sempervirens*, *Forsythia europea*, *Evonymus europea*).

Заштитно зеленило, биће густо пошумљено врстама као што су: буква, црвени храст, кисели руј, маклура, источна туја и др. (*Fagus sylvatica*, *Quercus rubra*, *Rhus typhina*, *Maclura aurantiaca*, *Thuja orientalis*) која ће штитити од јаких ветрова, снежних намета и буке од саобраћаја.

Високо растиње мора бити на растојању већем од 10m у односу на осу колосека железничких пруга.

У оквиру грађевинских парцела за различите врсте изградње, зеленило мора бити заступљено у минималном проценту од:

- 20% за образовање;
- 40% за социјалну и дечју заштиту;
- 20% здравствену заштита;
- 20% спорт и физичка култура
- 10% управу и државне органе;
- 10% зелену пијацу;
- 10% за гробље (*површине за сахрањивање не третирети зеленилом док је гробље у функцији*);
- 10% центар насеља
- 10% становање са пословањем
- 10% становање
- 10% привредне делатности
- 20% верски објекат

10.1.1.2. Површине остале намене

Становање

У области становања (вишепородично и породично) концепт развоја је: обезбеђење већег броја локација за становање, прилагођених потребама становника, за различиту врсту изградње, повећање стамбене површине по становнику; модернизација инфраструктуре и комуналне опремљености на оним просторима који су угрожени већом густином становања; побољшање инфраструктурне опремљености станова, санирање бесправно-изграђених подручја. Планом ће постојеће и нове стамбене зоне бити сагледане и дефинисане у оквиру следеће структуре:

- **Центар насеља** (вишепородично становање) - У постојећем централном делу Дољевца, дуж садашње главне саобраћајнице, која повезује Дољевац и Кочане налазе се стамбено пословни објекти и пословни објекти. Планирани су објекти спратности до П+4.

- **Становање са пословањем** (породично становање са пословањем) - планирани су објекти спратности до П+2+Пк који се налазе поред саобраћајница, а у чијем приземљу је планирано пословање.

- **Становање** (породично становање) планирани су објекти спратности до П+2+Пк.

Привредна делатност

Циљеви и концепција развоја у овој области су обезбеђење просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни привредни развој.

Развој Дољевца у планираном дугорочном периоду биће у значајној мери усмерен на коришћење расположивог погодног грађевинског земљишта за привлачење нових инвестиција и грађење нових привредних капацитета.

Верски објекат

У области верских објеката важно је уређење комплекса око објеката, јер функција то захтева. На планском подручју задржаће се постојећи верски објекат на свом комплексу.

Простор за изградњу нове цркве обезбедио би се у источном делу Дољевца.

Пољопривредно земљиште

Уређење пољопривредног земљишта на укупном подручју Плана подразумева наставак система комасације, увођење система за наводњавање и изградњу специјализованих објеката у функцији пољопривреде.

Посебне намене

Објекти (комплекс) посебне намене је у функцији војске и налази се у западном делу насеља Дољевац.

У оквиру подручја Плана задржава се и простор посебне намене у повшини од 7,52 ха. За комплекс „посебне намене“ дефинисана је заштитна зона (према условима Министарства одбране Србије – Сектор за материјалне ресурсе - Управа за инфраструктуру Инт.број 1658-7 од 07.07.2010.године).

10.1.2. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама/зонама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

Грађевинско земљиште треба бити комунално опремљено и обухвата изградњу објеката комуналне инфраструктуре и изградњу и уређење површина јавне намене. Уређивање грађевинског земљишта врши се према средњорочним и годишњим програмима уређивања, које доноси јединица локалне самоуправе. Неизграђено грађевинско земљиште које није опремљено, а налази се у обухвату Плана, може се комунално опремити и средствима физичких и правних лица.

За стамбене објекте у зони становања (породичног), за издавање локацијске и грађевинске дозволе обавезно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини.

За остале врсте изградње, осим обезбеђења приступног пута, неопходно је обезбеђење прикључака на све инфраструктурне мреже.

10.1.3. Општи и посебни услови и мере заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи

10.1.3.1. Мере заштите културног наслеђа

Мере заштите културног наслеђа дате су у поглављу 7: Мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина.

10.1.3.2. Мере заштите животне средине, живота и здравља људи

Заштита животне средине, живота и здравља људи постићи ће се:

Заштитом вода:

- планским третманом комуналних отпадних вода - ширењем канализационе мреже (канализације за употребљене и атмосферске воде);
- пречишћавањем отпадних вода са штетним материјама пре њиховог упуштања у водотокове;

Заштитом ваздуха

- планским озелењавањем јавних површина изградњом нових паркова и спортско-рекреативних терена, дечијих игралишта и нових дрвореда;
- преласком на гас, обезбедити смањење емисије из индивидуалних ложишта;
- повећањем енергетске ефикасности у секторима зградарства и привредне делатности смањиће потребну количину топлоте за загревање објеката, а тиме и аерозагађење;
- уградња уређаја за смањење емисија на индустријским погонима, котларницама итд.

Заштитом од буке и вибрација

- планским озелењавањем јавних површина и хортикуларним уређењем појаса дуж саобраћајница уз комбинацију са другим видовима заштите;
- изградњом вертикалних заштитних зидова- баријера (грађевинске конструкције од разног материјала: армирани бетон, бетон, опека, камен, дрво, алуминијум, стакло, пластика и др, које се налазе се у профилу саобраћајница) посебно на државним путевима 2. реда и коридору железничке пруге.

Уклањањем комуналног отпада

За сакупљање отпада са подручја Плана неопходно је поставити судове, контејнере, у визуелно ограђеним просторима (зеленилом или зидом висине до 1,20m).

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

За разраду и спровођења Плана обавезна је примена одредби Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", бр. 18/97).

У складу са стандардима приступачности потребно је осигурати услове за несметано кретање и приступ особама за инвалидитетом, деци и старијим особама на следећи начин:

10.1.4.1.Тротоари и пешачке стазе

Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, места за паркирање и друге површине у оквиру улица, тргова, шеталишта, паркова и игралишта, по којима се крећу лица са посебним потребама морају бити међусобно повезани и прилагођени за оријентацију и са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12).

Површина тротоара и пешачких стаза мора да буде чврста, равна и отпорна на клизање. На трговима или на другим великим пешачким површинама, контрастом боја и материјала обезбедити уочљивост главних токова и њихових промена у правцу.

Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%.

У коридору основних пешачких кретања не постављају се стубови, рекламни панои или друге препреке, а постојеће препреке се видно обележавају.

Делови зграда као што су балкони, еркери, висећи рекламни панои и сл., као и доњи делови крошњи дрвећа, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, уздигнути су најмање 250cm у односу на површину по којој се пешак креће.

10.1.4.2.Пешачки прелази

За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза користити закошене ивичњаке, са ширином закошеног дела од најмање 45cm и максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

10.1.4.3.Места за паркирање

Места за паркирање возила која користе лица са посебним потребама предвидети у близини улаза у стамбене зграде, објеката за јавно коришћење и других објеката и означити знаком приступачности. Најмања ширина места за паркирање возила са посебним потребама у простору износи 350cm. Број паркинг места износи:

1) за јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и стамбене зграде, најмање 5% места од укупног броја места за паркирање;

2) на паркиралиштима са мање од 20 места која се налазе уз амбуланту, апотеку, продавницу прехранбених производа, пошту, ресторани и дечији вртић, најмање једно место за паркирање;

3) на паркиралиштима уз бензинске пумпе, ресторане и мотеле поред магистралних и регионалних путева, 5% места од укупног броја места за паркирање, али не мање од једног места за паркирање;

4) на паркиралиштима уз домове здравља, болнице, домове старих и друге веће здравствене и социјалне установе, као и друге објекте који претежно служе лицима са посебним потребама у простору, најмање 10% места од укупног броја места за паркирање.

10.1.4.4. Стајалишта јавног превоза

На стајалиштима јавног превоза, предвидети плато (перон) за пешаке ширине најмање 200cm, а на стајалиштима у близини школских објеката ширине најмање 300 cm.

10.1.4.5. Прилази до објеката

Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се: рампама за пешаке и инвалидска колица, за висинску разлику до 76 cm, односно спољним степеницама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76cm.

Минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 90cm, а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8%).

Површина рампе мора бити чврста, равна и отпорна на клизање. Ако су рампе предвиђене за учестало коришћење од стране лица са оштећеним видом, површине рампи могу бити у бојама које су у контрасту са подлогом.

Савладавање висинских разлика до висине од 90cm, у случају када не постоји могућност савладавања ове разлике рампама, степеницама и степеништем врши се подизним платформама.

10.1.5. Попис објеката за које се пре обнове или реконструкције морају изградити конзерваторски или други услови за предузимање мера техничке заштите и других радова

На подручју Плана нема утврђених непокретних културних добара.

10.1.6. Мере енергетске ефикасности изградње

Сви новопланирани објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објеката (Правилник о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/11) и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/11)).

Правилником о енергетској ефикасности зграда ближе се прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте.

Одредбе овог правилника не примењују се на: зграде за које се не издаје грађевинска дозвола; зграде које се граде на основу привремене грађевинске дозволе, као и зграде које се граде на основу грађевинске дозволе за припремне радове; радионице, производне хале, индустријске зграде које се не греју и не климатизују.

У оквиру правилника дати су параметри за постизање енергетске ефикасности планираних објеката. Поред овога, дат је и скуп параметара који се могу применити приликом извођења радова на постизању енергетске ефикасности већ постојећих зграда и објеката.

10.1.7. Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода и просторно-плански услови од интереса за одбрану земље

10.1.7.1. Урбанистичке мере заштита од пожара

Заштита од пожара у редовним условима вршиће се путем противпожарних преградака, а интервенције ће се реализовати коришћењем водохидраната из водоводне мреже, као и из водозахвата, а у производним и радним срединама путем система Ц6 и Ц9.

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

- објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09);
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник СРС", бр. 44/77, 45/85 и 18/89);

- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 7/84);
- објектима мора бити обезбеђен приступ за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95);
- предвидети хидрантску мрежу према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 30/91);
- реализовати објекте у складу са Одлуком о плану заштите од пожара општине Ниш ("Међуопштински сл. лист", бр. 18/83);
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 53 и 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", 11/96);
- уколико се планира изградња електроенергетских објеката и постројења, исти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ", бр. 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ", бр. број 37/95);
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета ("Сл. лист СФРЈ", број 16/86 и 28/89)
- системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", број 87/93),
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", број 45/85),
- обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међусупратне таванице, челичних елемената...), сходно ЈУС У.Ј1 240,
- предвидети поделу објеката у пожарне сегменте и секторе, поједине просторије посебно пожарно издвојити (технички блок, вентилационе коморе, електроенергетски блок, машинске просторије лифта, посебне специфичне просторије, просторије са стабилним инсталацијама за гашење пожара, магацине, администрацију и сл.),
- реализовати објекте у складу са техничким препорукама ЈУС ТП 21:2003,
- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста,
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", број 21/90),
- обезбедити сигурну евакуацију употребом негоривих материјала (ЈУС У.Ј1.050) у обради ентеријера и конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар, постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања,
- гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Сл. лист СЦГ", број 31/2005),
- уколико се предвиђа гасификација комплекса, реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Сл. лист СФРЈ", број 10/90), уз предходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за заштиту и спасавање, сходно чл. 28. и 29. Закона о експлозивним материјалима, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник СРС",

бр. 44/77, 45/84 и 18/89), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара ("Сл. лист СРЈ", број 20/92) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Сл. лист СРЈ", бр. 20/92 и 33/92).

За предметни План прибављено је обавештење од Министарства унутрашњих послова – Сектора за ванредне ситуације – Управа за ванредне ситуације у Нишу, 07/10 бр. 217-441/10 од 04.06.2010. године.

10.1.7.2. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода и ратних дејстава

Ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, становништво, односно запослени, материјална и културна добра склањају се у склоништа и друге заштитне објекте.

Породична склоништа градити као подрумске и друге погодне просторије са армирано-бетонским конструктивним елементима.

У склопу стамбених, стамбено-пословних и пословних зграда чија је укупна развијена бруто површина већа од 5.000 m² градити склоништа основне заштите, а у склопу зграда бруто развијене површине мање од 5.000 m² градити склоништа допунске заштите.

Склоништа морају бити испројектована према одредбама Правилника о техничким нормативима за склоништа ("Сл. лист СФРЈ", бр. 55/83) и другим важећим прописима и стандардима.

Уколико инвеститор не гради склониште, дужан је да уплати накнаду у висини 2% од укупне вредности грађевинског дела објекта која се уплаћују Јавном предузећу за склоништа.

10.1.8. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Препарцелација се може вршити на основу пројекта препарцелације у циљу образовања једне или више грађевинских парцела од већег броја катастарских парцела, уколико новоформиране грађевинске парцеле испуњавају услове утврђене овим Планом.

Парцелација се може вршити на основу пројекта парцелације, у циљу образовања већег броја грађевинских парцела од једне катастарске парцеле, на начин и под условима утврђеним у овом Плану.

Исправка граница суседних парцела се може вршити на основу пројекта препарцелације, на захтев власника, односно закупца катастарске парцеле, припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове грађевинске парцеле, под условом да је таква промена у складу условима за образовање грађевинске парцеле датим у овом Плану.

Приликом утврђивања услова за исправку граница парцела мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

Парцелација, препарцелација и исправка граница парцела врше се у складу са условима за образовање грађевинске парцеле који су дати у Плану за сваку зону посебно, у поглављу 10.2. Правила грађења.

10.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења дата су по наменама грађевинског земљишта у обухвату Плана..

-Могуће је задржавање само квалитетних објеката у естетском, конструктивном и функционалном смислу, који су у сагласности са Планом. На основу осталих правила регулације и прописаних параметара могућа је доградња, надградња, адаптација и реконструкција објеката у складу са амбијенталним карактеристикама.

- У случајевима када су у потпуности примењена правила и параметри утврђени Планом могуће је извршити корекцију облика парцеле или формирати нову, ако не постоји сукоб интереса заинтересованих корисника, путем урбанистичког пројекта.

-Нови, реконструисани, дограђени, надграђени објекти морају својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и односом према регулационој и грађевинској линији бити уклопљени у постојећу урбану матрицу и позитивне амбијенталне и архитектонске карактеристике окружења.

Дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле и основ су за издавање локацијске и грађевинске дозволе за грађевинско земљиште обухваћено Планом, осим за подручја за која је одређена обавеза израде планова детаљне регулације

Дефинишу се правила грађења за следеће намене са заједничким и сродним карактеристикама грађења:

10.2.1. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

10.2.1.1. ОБРАЗОВАЊЕ

10.2.1.1.1. Основно образовање

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У овој зони могу се градити објекти у функцији образовања, који су дефинисани за сваку функцију појединачно (основно образовање, средње образовање,) на графичком приказу: Планирана намена површина

Као допунска намена могућа је изградња објеката у функцији спорта и рекреације, социјалне и дечје заштите, становања у функцији делатности објекта (домар).

Забрањена је изградња објеката у функцији становања и производне делатности.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Комплекси су дефинисани регулационим линијама према површинама остале и друге јавне намене.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Удаљеност објекта од осталих граница грађевинске парцеле износи минимално 3,50m.

Испади на објекту не смеју прећи регулациону линију. Подземне етажне могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 60%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 2,2.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи:

- за образовање - до П+2;

Највећа дозвољена висина објеката износи 18 m за образовање.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност између објеката износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4m.

Услови заштите суседних објеката

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели намењеној за:

- основно и средње образовање, поред изградње објекта школе дозвољена је изградња изградња физкултурне сале и отворених спортских терена;
- за зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање.

Паркинг-простор за мирујући саобраћај обезбеђује се у оквиру парцеле према нормативу за:

- основне и средње школе: 1 паркинг место на једну учионицу.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

10.2.1.2. СОЦИЈАЛНА И ДЕЧЈА ЗАШТИТА

10.2.1.2.1. Дечја заштита - Вртић

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Дозвољена је изградња вртића.

Као допунске намене могуће су административне услуге и становање у функцији делатности објекта (домар).

Забрањена је изградња објеката у функцији становања и производне делатности.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела за вртић дефинисана је регулационим линијама према површинама друге јавне и остале намене.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница дефинисан је грађевинском линијом (графички приказ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Минимална удаљеност објеката од осталих граница грађевинске парцеле износи 3,50m.

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију највише 1,60m, али не смеју прећи регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 50%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 1,6.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи до П+2.

Највећа дозвољена висина објеката износи 15m.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност између објеката износи најмање половину висине вишег објекта.

Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m.

Услови заштите суседних објеката

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградња других објеката на парцели за вртић није дозвољена. за зеленило и слободне површине предвидети најмање 40% површине грађевинске парцеле.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање.

Паркинг простор обезбеђује се у оквиру грађевинске парцеле према нормативу 15 паркинг места на 1000 m² корисне површине простора.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

10.2.1.2.2. Геронтолошки центар

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Дозвољена је изградња геронтолошког центра.

Као допунске намене могуће су административне услуге и становање у функцији делатности објекта (домар).

Забрањена је изградња објеката у функцији становања и производне делатности.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела за геронтолошки центар дефинисана је регулационим линијама према површинама друге јавне и остале намене.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница дефинисан је грађевинском линијом (графички приказ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Минимална удаљеност објеката од осталих граница грађевинске парцеле износи 3,50m.

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију највише 1,60m, али не смеју прећи регулациону линију. Подземне етажне могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 50%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 1,6.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи до П+4.

Највећа дозвољена висина објеката износи 20m.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност између објеката износи најмање половину висине вишег објекта.

Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m.

Услови заштите суседних објеката

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградња других објеката на парцели за вртић није дозвољена. за зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање.

Паркинг простор обезбеђује се у оквиру грађевинске парцеле према нормативу 15 паркинг места на 1000 m² корисне површине простора.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

10.2.1.3. ЗДРАСТВЕНА ЗАШТИТА

10.2.1.3.1. Основна здравствена заштита

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У овој зони може се градити објекат Дома здравља.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела за објекат Дома здравља одређена је регулационом линијом према површинама друге јавне и остале намене.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на регулациону линију јавних саобраћајних површина одређен је грађевинском линијом (графички приказ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Минимална удаљеност објекта од осталих граница грађевинске парцеле износи 3,50m.

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију највише 1,60m, али не смеју прећи регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 70%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 2,4.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи до П+4. Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Највећа дозвољена висина објеката износи 20m.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m.

Услови заштите суседних објеката

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградња других објеката на парцели за Дом здравља није дозвољена. За зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину.

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, према нормативу 30 паркинг места на 1000 m² корисне површине простора.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

10.2.1.3.2. Ветеринарска станица

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У овој зони може се градити објекат ветеринарске станице (у приземљу) са становањем.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела за објекат ветеринарске станице одређена је регулационом линијом према површинама друге јавне и остале намене.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на регулациону линију јавних саобраћајних површина одређен је грађевинском линијом (графички приказ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Минимална удаљеност објекта од осталих граница грађевинске парцеле износи 3,50m.

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију највише 1,60m, али не смеју прећи регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 70%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 2,4.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи П+1. Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Највећа дозвољена висина објеката износи 10m.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m.

Услови заштите суседних објеката

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградња других објеката на парцели за ветеринарску станицу није дозвољена. За зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину.

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, према нормативу 30 паркинг места на 1000 m² корисне површине простора.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

10.2.1.4. СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА

10.2.1.4.1. Спортско – рекреативни центар

10.2.1.4.2. Спорт и рекреација

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У овој зони могу се градити објекти у функцији спорта и рекреације.

Као допунске намене могуће су трговина, угоститељство, здравство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге.

Забрањена је изградња објеката у функцији становања и производне делатности.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Минимална удаљеност објекта од осталих граница грађевинске парцеле износи 3,50m.

Испади на објекту не смеју прећи регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 60%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 2,1.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи до П+3. Могућа је изградња подземних етажа, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Највећа дозвољена висина објеката износи 25 m.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m.

Услови заштите суседних објеката

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели могу се градити пратећи објекти (свлачионице, трибине, и др.). За зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину.

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, према нормативу 1 паркинг место на 10 гледалаца и 1 паркинг место за аутобусе на 100 гледалаца.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 3,00 m.

10.2.1.5. УПРАВА И ДРЖАВНИ ОРГАНИ

10.2.1.5.1. Општинска управа

10.2.1.5.2. Полицијска станица

10.2.1.5.3. Ватрогасна служба

10.2.1.5.4. ЈП Дирекција за изградњу

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У овој зони могу се градити објекти у функцији управе, државних органа, поште, комуналне администрације.

Као допунска намена могуће су комерцијалне и административне услуге.

Забрањена је изградња објеката у функцији становања и производне делатности.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле одређене су регулационим линијама према површинама друге јавне и остале намене.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Минимална удаљеност објекта од осталих граница грађевинске парцеле износи 3,50m.

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију највише 1,60m, али не смеју прећи регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле износи 70%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи до 2,1.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност и висина објеката износи до П+3. Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Највећа дозвољена висина објеката износи 18 m.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m.

Услови заштите суседних објеката

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели могу се градити пратећи објекти. За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину.

Паркинг простор потребно је обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, према нормативу 30 паркинг места на 1000 m² корисне површине простора.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

10.2.1.6. КУЛТУРА

10.2.1.6.1. Дом културе

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У овој зони могу се градити објекти у функцији културе, информисање.

Као допунска намена могуће су комерцијалне услуге, угоститељство, трговина, занатске услуге.

Забрањена је изградња објеката у функцији становања и производне делатности.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле одређене су регулационим линијама према површинама друге јавне и остале намене.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Минимална удаљеност објекта од осталих граница грађевинске парцеле износи 3,50m.

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију највише 1,60m, али не смеју прећи регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле износи 80%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи до 3,2.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност и висина објеката износи до П+3. Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Највећа дозвољена висина објеката износи 20 m.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта.

Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m.

Услови заштите суседних објеката

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели могу се градити пратећи објекти. За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину.

Паркинг простор потребно је обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, према нормативу 1 паркинг места на 70 m² корисне површине простора. и једно паркинг место на 5 седишта планиране намене; број гаража - према потреби, у комплексу.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

10.2.1.7. КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

10.2.1.7.1.Пречишћивач отпадних вода

Правила грађења за комуналне објекте (Пречишћивач отпадних вода) утврђују се у складу са одговарајућим санитарно – хигијенским, односно, техничким прописима за конкретне објекте, а на основу детаљне разраде сваког конкретног комплекса. Комплекси комуналних објеката морају у свом окружењу имати одговарајуће површине заштитног зеленила.

10.2.1.7.2.Пијаца

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У овој зони могу се градити објекти у функцији пијаце.

Као допунска намена могуће су трговина, угоститељство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге.

Забрањена је изградња објеката у функцији становања и производне делатности.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела за пијацу дефинисана је регулационом линијом према површинама друге јавне и остале намене.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Минимално растојање објеката од граница грађевинске парцеле износи 3,50m.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 70%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 2,1.

Највећа дозвољена спратност и висину објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи П+1.

Највећа дозвољена висина објеката износи 12 m.

Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта.

Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m.

Услови заштите суседних објеката

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти. За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, према нормативу 250 паркинг места на 1000 m² корисне површине простора.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати транспарентном оградом висине до 2,10m.

10.2.1.7.3. Гробље

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На парцели се могу градити објекти у функцији сахрањивања.
Као допунска намена могуће су трговина и административне услуге.
Све остале намене су забрањене.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела за гробље дефинисана је регулационом линијом према површинама друге јавне и остале намене.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Минимална удаљеност објеката од граница грађевинске парцеле износи 3,50m.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 10%.
Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 0,10.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи до II.
Највећа дозвољена висина објеката износи 5m.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта.
Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m.

Услови заштите суседних објеката

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели могу се градити пратећи објекти (управни објекти, објекти за верске обреде, чесме).

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Паркинг простор се обезбеђује у оквиру грађевинске парцеле према нормативу 5 паркинг места на 1000m² површине комплекса.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 2,1 m.

Остали услови за изградњу

Дозвољено је сахрањивање у три нивоа.

Гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу ширине минимално 3m. За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле (површине за сахрањивање не третирети зеленилом док је гробље у функцији).

10.2.1.7.4.Трафостаница

Правила грађења за комуналне објекте (Трафостаница) утврђују се у складу са одговарајућим санитарно – хигијенским, односно, техничким прописима за конкретне објекте, а на основу детаљне разраде сваког конкретног комплекса.

10.2.1.8. САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ

10.2.1.8.1.Саобраћајне површине

10.2.1.8.2.Железничка станица

10.2.1.8.3.Аутобуска станица

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У овој зони могу се градити објекти у функцији саобраћајница и терминала.

Као допунска намена могуће су трговина, угоститељство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге.

Забрањена је изградња објеката у функцији становања и производне делатности.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела за саобраћајницу и терминал усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Минимално растојање објеката од граница грађевинске парцеле износи 3,50m.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 70%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 2,1.

Највећа дозвољена спратност и висину објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи П+1.

Највећа дозвољена висина објеката износи 14 m.

Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта.

Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m.

Услови заштите суседних објеката

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни. За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, према нормативу 250 паркинг места на 1000 m² корисне површине простора.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати транспарентном оградом висине до 1,40m.

10.2.1.8.4. Пошта

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У овој зони могу се градити објекти у функцији управе, државних органа, поште, комуналне администрације.

Као допунска намена могуће су комерцијалне и административне услуге.

Забрањена је изградња објеката у функцији становања и производне делатности .

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле одређене су регулационим линијама према површинама друге јавне и остале намене.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Минимална удаљеност објекта од осталих граница грађевинске парцеле износи 3,50m.

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију највише 1,60m, али не смеју прећи регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле износи 70%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи до 2,1.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност и висина објеката износи до П+3. Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Највећа дозвољена висина објеката износи 18 m.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта.

Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m.

Услови заштите суседних објеката

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели могу се градити пратећи објекти. За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину.

Паркинг простор потребно је обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, према нормативу 30 паркинг места на 1000 m² корисне површине простора.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

10.2.1.9. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

10.2.1.9.1. Парк

10.2.1.9.2. Заштитно зеленило

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У овој зони намена је зеленило.

Забрањена је изградња објеката у функцији становања и производне делатности.

10.2.1.10. СТАНОВАЊЕ

10.2.1.9.1. Центар насеља

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У овој зони могу се градити вишепородични стамбени објекти са пословањем, објекти јавних служби (општинска управа, администрација, јавно предузеће дирекција за изградњу, дом

културе, црвени крст и др.), банке, поште и друге јавне институције, који се граде на слободним просторима планираним за централне функције (целина А).

Као допунске намене могуће су: пословање, комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, култура, објекти дечје и социјалне заштите.

Забрањена је изградња производних објеката и складишта, као и делатности које имају негативних утицаја на животну средину.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела формира се у зависности од намене.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Минимално растојање објеката од осталих граница грађевинске парцеле, за слободностојеће објекте и објекте у прекинутом низу, одређује се на следећи начин:

- у случају да на суседној парцели нема објеката, удаљеношћу објекта од границе парцеле за 5m;
- у случају да је суседна парцела изграђена, удаљеношћу од објекта на суседној парцели за најмање половину висине вишег објекта; удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).

Објекти се могу постављати на међи само уз сагласност суседа.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

При изградњи објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију. Код обнове и реконструкције постојећих објеката, на постојећим грађевинским парцелама, примењују се утврђени услови за изградњу нових објеката.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи до 60%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи до 3,2.

Највећа и најмања дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи до П+4. Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Највећа дозвољена висина објеката износи 21 m.

Уколико је постојећа спратност објеката у блоку већа, таква се и задржава за постојеће објекте.

Најмања дозвољена спратност износи П+2+Пк.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4m.

Услови заштите суседних објеката

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели могу се градити други објекти уколико су у

функцији основне намене јавних објеката. За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину.

Паркинг простор се обезбеђује на грађевинској парцели, изван површине јавног пута, према нормативу: на сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70m^2 корисне површине пословног простора.

Ограђивање парцеле

Парцеле се, по правилу, не ограђују. Могуће је ограђивати парцеле живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,4m.

10.2.1.9.2 . Становање са пословањем

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Зона становање са пословањем (породично становање са пословањем) је: у централном делу, дуж главне улице са западне стране (ул. Николе Тесле), обострано дуж улица Топличка и Петра Кочића (целина А, целинаБ, целина В), као и у целини Д где је намена претежно привредна делатност.

У зони становање са пословањем (породично становање са пословањем) могу се градити стамбено-пословни објекти. Пословни простор је обавезан у приземљу. Обавезни су одвојени улази за стамбени и пословни део.

Као допунске намене могуће су: здравство, образовање, култура, објекти децје и социјалне заштите.

Забрањена је изградња производних објеката и складишта, као и делатности које имају негативних утицаја на животну средину.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу износи 450m^2 .

За грађевинске парцеле површине од $450\text{--}600\text{m}^2$ и веће од 600m^2 најмања ширина парцеле је:

- за слободностојеће објекте 20m;
- за објекте у прекинутом низу 15m.

У изграђеним зонама, парцела може површину мању од 450m^2 и тада важе следећи услови:

1) Минимална површина грађевинске парцеле износи:

- 300m^2 за слободностојећи објекат,
- 400m^2 (две по 200m^2) за двојни објекат,
- 150m^2 за објекат у непрекинутом низу,
- 130m^2 за полуатријумски објекат и
- 200m^2 за објекат у прекинутом низу.

2) Минимална ширина грађевинске парцеле је:

- 10,00m за слободностојећи објекат;
- 16,00m (две по 8,00m) за двојни објекат;
- 5,00m за објекат у непрекинутом низу.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Минимално растојање објеката од осталих граница грађевинске парцеле, одређује се удаљеношћу објеката од објеката на суседној парцели.

Најмања међусобна удаљеност слободностојећих објеката и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,5m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекси заузетости износи:

- за парцеле до 450m² - 60%

Највећи дозвољени индекси изграђености износи:

- за парцеле до 450m² - 2,4.

Највећа дозвољена спратност и висину објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи:

- за парцеле до 450m² - до П+2+Пк.

Највећа дозвољена висина објеката износи:

- за спратност до П+2+Пк - 14 m.

Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе. Уколико је постојећа спратност објеката у блоку већа, таква се и задржава за изграђене објекте

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4m.

Услови заштите суседних објеката

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели не могу се градити помоћни објекти. . За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину.

Паркинг простор се обезбеђује на грађевинској парцели, изван површине јавног пута, према нормативу на сваки стан једно паркинг место, једно паркинг место на 70 m² корисне површине пословног простора и једно гаражно место на један стан.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,4m.

10.2.1.9.3. Становање

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Зона становање (породично становање) је на површинама по ободу насеља, Дољевца и Кочана. У овој зони могу се градити породични стамбени објекти са објектима за пољопривредне намене, примарну прераду, односно механизацију (целина А, целинаБ, целина В и целина Г).

Као допунске намене могуће су: занатске услуге, трговина.

Забрањена је изградња производних објеката и складишта, као и делатности које имају негативних утицаја на животну средину.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Минимална површина грађевинске парцеле износи:

- 300m² за слободностојећи објекат,
- 400m² (две по 200m²) за двојни објекат,
- 150m² за објекат у непрекинутом низу,
- 130m² за полуатријумски објекат и

- 200m² за објекат у прекинутом низу.
- Минимална ширина грађевинске парцеле износи:
- 10,00m за слободностојећи објекат;
 - 16,00m (две по 8,00m) за двојни објекат;
 - 5,00m за објекат у непрекинутом низу.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Најмање дозвољено растојање основног габарита стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

1. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5m;
2. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5m;
3. двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4m;
4. први или последњи објекат у непрекинутом низу 1,5m.

За зоне изграђених стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито, могу се нови објекти постављати и на растојањима која су ранијим правилима постављена и то:

1. слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1m.
2. слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3m.

Пољопривредни објекти се могу постављати у залеђу парцеле.

Објекти се могу постављати на међи само уз сагласност суседа.

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију највише 1,60m, али не смеју прећи регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи до 50%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи:

- 1,6 за парцеле површине до 400m²,
- 1,2 за парцеле површине преко 400m²;

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи до П+2+Пк (за пољопривредне објекте до П+Пк). Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Највећа дозвољена висина објеката износи 12 m.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност нових објеката, осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу је 4 m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

За изграђене породичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 3m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4m.

Услови заштите суседних објеката

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти.

Максимална спратност помоћних објеката износи П+Пк, а максимална висина 5m. Удаљеност помоћних објеката од регулационе линије саобраћајница одређена је грађевинском линијом (графички приказ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Минимална удаљеност помоћног објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи 1m. Удаљеност помоћног објекта од линије суседне грађевинске парцеле може бити и мања од 1m, по претходно прибављеној сагласности власника суседне грађевинске парцеле.

Удаљеност помоћног објекта од другог стамбеног или пословног објекта може бити најмање 2,5m, односно 4m, уколико је његов зид наспраман отвору за дневно осветљење стамбеног или пословног објекта.

Вода са кровне површине помоћног објекта не сме се сливати у парцелу суседног објекта.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину.

У оквиру грађевинске парцеле обезбедити паркинг простор и гараже за путничка и теретна возила као и објекте за пољопривредну механизацију.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,9m (рачунајући од коте тротоара), транспарентном оградом висине до 1,4m или живом оградом.

Ограде се постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,4m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,4m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

10.2.1.10. ПРИВРЕДНА ДЕЛАТНОСТ

10.2.1.10.1. Привредна делатност

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У овој зони могу се градити објекти у функцији пословања, производње, складиштења и трговине.

Као допунске намене могући су: полигон за обуку возача, простор за изложбено-сајамске манифестације, магацински простор, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, угоститељство, сервиси, продаја половне робе, пумпна станица, инфраструктурни објекти.

Забрањена је намена објеката у функцији становања и јавних служби.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Величина комплекса усаглашава се са технолошким условима и потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију. Подземне и надземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Минимална удаљеност објеката од граница грађевинске парцеле износи 3,5m.

Минимална ширина противпожарног пута око објеката износи 3,5 m за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости износи:

- за производне комплексе - 40-60%
- за пословно - трговински комплексе - до 70%.

Највећи дозвољени индекс изграђености износи:

- за производне комплексе: 0,6-1,2;
- за пословно - трговинске комплексе: 2,1.

Највећа дозвољена спратност и висину објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи до П+3.

Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Највећа дозвољена висина објекта износи 18m.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност износи најмање трећину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m.

Услови заштите суседних објеката

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели, осим производних, складишних и пословних објеката могу се градити помоћни објекти (портирнице, гараже, надстрешнице). Максимална спратност помоћних објеката износи II, максимална висина 5m. Дозвољава се постављање портирнице испред грађевинске линије означене на приказу: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама. На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других/пратећих објеката који су у функцији главног, спратности до II+1, степена искоришћености (заузетости) до 70% и индекса (коэффициента) изграђености до 2,0 - рачунато на нивоу грађевинске парцеле За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину.

Паркинг простор се обезбеђује на грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

Број потребних паркинг (гаражних) места се одређује на основу намене и врсте делатности према нормативу:

- производња и складиштење - 1 ПМ на 200 m² корисног простора;
- пословно-производно-трговински комплекс, или административна установа - 1 ПМ на 70 m² корисног простора;
- угоститељски објекат - 1 ПМ на користан простор за 8 столица.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20m и транспарентном са парапетом до 0,6 m или пуном.

10.2.1.11. ВЕРСКИ ОБЈЕКАТ

10.2.1.11.1. Верски објекат

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Могућа је изградња верског објекта.

Забрањена је изградња производних објеката, складишта и стамбених објеката.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела за верски објекат дефинисана је регулационом линијом према површинама друге јавне намене.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта у односу на јавне саобраћајне површине одређена је грађевинском линијом.

Минимална удаљеност објекта од осталих граница грађевинске парцеле износи 3,5m.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекси заузетости износи 70%.

Највећи дозвољени индекси изграђености износи 0,7.

Највећа дозвољена спратност и висину објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи до II.

Највећа дозвољена висина објеката износи 20m.

Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m.

Услови заштите суседних објеката

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели могу се градити други-пратећи објекти. За зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину.

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места – 30 паркинг места на 500 m² површине простора.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40 m; зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 2,10 m уз сагласност суседа.

10.2.2. ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

10.2.2.1. Водно земљиште

Водно земљиште је земљиште на коме стално или повремено има воде, због чега се формирају посебни хидролошки, геоморфолошки и биолошки односи који се одражавају на акватични и приобални екосистем.

Водно земљиште текућих вода представља корито за велику воду и приобално земљиште.

Водно земљиште стајаћих вода је корито и појас земљишта уз корито стајаће воде, до највишег забележеног водостаја.

Водно земљиште обухвата и напуштено корито и пешчани и шљунчани спруд који вода повремено плави и земљиште које вода плави услед радова у простору (преграђивања текућих вода, експлоатације минералних сировина и слично).

На водном земљушту могућа је изградња објеката у функцији намене земљишта у складу са важећим законом (у области вода).

10.2.2.2. Пољопривредно земљиште

Пољопривредно земљиште јесте земљиште које се користи за пољопривредну производњу и земљиште које се може привести намени за пољопривредну производњу.

Пољопривредно земљиште користи се за пољопривредну производњу и не може се користити у друге сврхе, осим у случајевима и под условима утврђеним законом који регулише ову област.

10.2.3. ПОСЕБНА НАМЕНА

10.2.3. Посебна намена

Грађење у оквиру ове намене дефинисано је важећим прописима надлежне службе Министарства одбране Србије.

Према условима Министарства одбране Србије – управе за инфраструктуру, прибављеним у поступку предвиђеним процедуром за поступак израде планских докумената, на делу планског подручја означеном у графичком прилогу, формирана је ЗОНА ЗАБРАЊЕНЕ ГРАДЊЕ, док надлежна институција не одреди другачије.

„Зона забрањене градње подразумева потпуну забрану било какве градње, односно забрану даље изградње објеката“.

10.2.4. Посебни услови за изградњу објеката

У коридору железничке пруге није дозвољена изградња објеката високоградње.

Зона забрањене градње подразумева потпуну забрану било какве градње.

У коридору заштитне зоне двоструког вода напонског нивоа 110 kV, ширине 25,0 m (2 x 12,5 m од осе далековода), није дозвољена изградња објеката високоградње.

У коридору заштитне зоне једноструког вода напонског нивоа 35 kV, ширине 15,0 m (2 x 7,5 m од осе далековода), није дозвољена изградња објеката високоградње.

Г. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Графички део Плана генералне регулације састоји се из графичких приказа постојећег стања и графичких приказа планских решења.

Графички прикази постојећег стања су:

- П1) Граница плана и границе катастарских општина са границама
целина Р 1:5000
- П2) Постојећа функционална организација насеља Р 1:5000

Графички прикази планских решења су:

- П3) Планирана намена простора Р 1:5000
- П4) Саобраћај, регулација и нивелација са површинама
јавне намене Р 1:5000
- П5) Урбанистичка регулација са грађевинским линијама Р 1:5000
- П6/1) Мреже и објекти инфраструктуре –електроенергетика..... Р 1:5000
- П6/2) Мреже и објекти инфраструктуре –гасификација и топлификација..... Р 1:5000
- П6/3) Мреже и објекти инфраструктуре –водоснабдевање и каналисање..... Р 1:5000
- П6/4) Мреже и објекти инфраструктуре –тг мрежа Р 1:5000
- П7) Спровођење плана даљом урбанистичком разрадом Р 1:5000

Д. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

Документациони део Плана садржи:

1. Одлуку о изради Плана;
2. Образложење плана;
3. Услове и документацију надлежних институција и завода којима су послати захтеви за услове и које су доставиле услове;
4. Концепт плана;
5. Извештај о обављеној стручној контроли концепта плана.

Б. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План се у целости објављује у електронском облику и доступан је путем интернета.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања текстуалног дела у "Службеном листу града Ниша".

Ступањем на снагу „Плана генералне регулације Дољевца“ престаје да важи “Генерални план Дољевца 2003 - 2025. год.“ ("Службени лист града Ниша" бр. 46/04).

БРОЈ: _____
НИШ, 2011. год.

СКУПШТИНА ОПШТИНА ДОЉЕВАЦ

Председник

Томислав Кулић

**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДОЉЕВЦА**

Израда Плана започета је доношењем Одлуке о изради плана генералне регулације Дољевца, "Службени лист града Ниша", бр. 83/09 и 34/10).

Носилац израде Плана је Општинска управа Дољевац.

Израда Плана поверена је ЈП Завод за урбанизам Ниш. План обухвата подручје површине 539,25ha.

Планом се разрађује подручје за које је Генералним урбанистичким планом Дољевца 2003-2025. предвиђена израда плана генералне регулације, ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана.

Планом су утврђени: подела простора на посебне целине и зоне, претежна намена земљишта по зонама и целинама; границе површина за јавне и остале намене; трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, подручја за која је обавезна израда плана детаљне регулације, односно урбанистичких пројеката, као и остали садржај Плана прописан Законом и Правилником.

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.

План утврђује услове за уређење простора и изградњу кроз издавање информације о локацији и локацијске дозволе за делове подручја у обухвату Плана за које није предвиђена даља урбанистичка разрада. Планом су дефинисане зоне и целине за даљу урбанистичку разраду.

Решења и правила Плана дефинишу решења којима се утврђује јавни интерес.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

ОПШТИНСКА УПРАВА ДОЉЕВАЦ

Д и р е к т о р,

Н а ч е л н и к,

Мр Драган Радивојевић

Јовица Пешић