

На основу члана 35. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 и 24/11) и члана 37.став 1. тачка 7. Статута Општине Дољевац ("Службени лист града Ниша", број 69/08 и 89/10),

Скупштина општине Дољевац, на седници од 16.12.2011. године, донела је:

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНО ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ НА ЈУГОИСТОЧНОМ ДЕЛУ „ПЕТЉЕ ДОЉЕВАЦ“**

### **I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА**

#### **1.1. Повод и циљ израде Плана детаљне регулације**

##### **1.1.1. Повод за израду плана**

- Изради плана приступа се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације Радно пословне зоне на југоисточном делу „Петља Дољевац“, бр: 350-625 од 15.07.2011. године

Непосредни повод је да се шири простор бивше петље Дољевац-стара траса ауто-пута Ниш-Лесковац, који је релативно запуштен приведе намени, да се уреди и рационално користи.

##### **1.1.2. Циљеви израде плана**

Овим планом се у оквиру подручја захвата одређује и разграничава јавна површина, одређује намена и начин коришћења земљишта, дају нивелациона решења и правила регулације и парцелације.

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

Основни циљеви израде плана су:

- Формирање јавних површина у границама захвата Плана (траса пута 214-државни пут II реда и сервисна саобраћајница);
- Формирање нових саобраћајница у границама захвата Плана;
- Дефинисање капацитета и стандарда изградње;
- Дефинисање најрентабилнијег типа изградње у складу са могућношћу простора;
- Дефинисање инфраструктурне опремљености;
- Дефинисање решења паркирања.

### **1.2. Правни и плански основ**

#### **1.2.1. Правни основ**

Правни основ за израду плана детаљне регулације Радно пословне зоне на југоисточном делу „Петља Дољевац“ је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр: 72/09, 81/09 и 24/11);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", бр. 31/2010, Измена и допуна- бр. 69/2010 и 16/2011);
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" бр.50/2011);

- Одлука о изради Плана детаљне регулације Радно-пословне зоне на југоисточном делу „Петља Дољевац“, бр: 350-625 од 15.07.2011. године.

## **1.2.2. Плански основ**

Плански основ за израду ПДР Радно пословне зоне на југоисточном делу „Петља Дољевац“ је Просторни план општине Дољевац 2007-2021. („Сл. лист Града Ниша“ бр. 16/11) у даљем тексту ПП и Правилник о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска односно градска управа (Сл.гл.73/2003), у даљем тексту Правилник.

На основу Просторног плана општине Дољевац 2007-2021. („Сл. лист Града Ниша“ бр. 16/11) на простору захвата Плана детаљне регулације Радно пословне зоне на југоисточном делу „Петља Дољевац“ предвиђене су привредне делатности. Забрањена је изградња за све намене које угрожавају животну средину.

## **1.3. Обухвата плана**

### **1.3.1. Граница и површина обухвата плана**

План обухвата подручје 12,57 ha у оквиру границе која иде по катастарским парцелама: са истока ка југу, дуж источних међа катастарских парцела бр : 1629, 1625/2, 1630/1, 1623/1, 4536, по 1792/2, 4515/2, по ободу 1811, 1807, 1806, 1805, 1804, 1801, 1798/1, 1799, 1800, 1802/1, 4532/2, 4516/2, 1842/2, 1841/2, 1803/1, 1808/1, 1808, 1810/3, 1810/2, 1810/1, 1835, 1818, 1814/1, 1816/2, 1815/2, 1619,1618/2, 1618/1,1615/2, 1614/2, 1611, 1613/2, 1612/2, 4535/2, 1638.

Граница је приказана на свим графичким приказима, а у случају неподударности описа и графике, меродавна је ситуација са графичког приказа (бр. 2. Геодетска подлога са границом Плана ). У оквиру подручја Плана детаљне регулације, утврђују се следеће катастарске парцеле К.О. КОЧАНЕ:

Делови: 1792/2, 4515/2, 4532/2.

Целе: 1629, 1625/2, 1630/1, 1623/1, 4536, 1811, 1807, 1806, 1805, 1804, 1801, 1798/1, 1799, 1800, 1802/1, 4532/2, 4516/2, 1842/2, 1841/2, 1803/1, 1808/1, 1808, 1810/3, 1810/2, 1810/1, 1835, 1818, 1814/1, 1816/2, 1815/2, 1619,1618/2, 1618/1,1615/2, 1614/2, 1611, 1613/2, 1612/2, 1638,1633/2, 1630/3, 1631/2, 1624, 1812/1, 1808/2, 1803/2,1802/2, 1812/2, 1622, 1621, 1620, 1614/1.

### **1.3.2. Постојећа намена простора и начин коришћења земљишта**

Увидом на терену, простор у захвату плана је простор бивше петље Дољевац на старом ауто-путу, пољопривредно земљиште, а део заузима база бетона «Инжињеринг инвест» Београд која је формирана ради изградње ауто-пута Е-75 Ниш-Лесковац. Простор захвата је источно од ауто-пута Е-75 Ниш-Лесковац, а јужно од наплатне рампе код Житорађе.

На површини захвата Плана нема изграђених објеката (осим базе бетона). Такође, ту је и напуштени објекат бензинске пумпе. Кроз простор Плана је траса изграђене везе пута 214, као веза села Чечина са Малошиштем и Нишом. Овај пут је у рангу државног пута II реда, а просторно је одређен у Просторном плану општине Дољевац 2007-2021 („Сл. лист Града Ниша“ бр. 16/11).

### **1.3.3. Услови из Просторног плана општине Дољевац 2007-2021**

Простор захвата плана није урбанистички регулисан, односно то је подручје захвата бивше петље Дољевац, делом необрађених пољопривредних површина, а на коме за сада није започета изградња. Тренутно је изградњена саобраћајна веза села Чечина са Малошиштем и правцем за Ниш. У односу на нове потребе и интерес власника парцела, планира се изградња нових објеката производно-комерцијалне делатности, који ће бити у функцији рационалног коришћења природних ресурса.

Урбанистички параметри утврђују се према Просторном плану општине Дољевац 2007-2021. („Сл. лист Града Ниша“ бр. 16/11) и Правилнику: и то у оквирима коефицијента изградњености од 0,4-0,7 и коефицијента заузетости од 50 % -80 % зависно од величине и непосредне намене сваке целине посебно (дато у правилима грађења). Спратност се утврђује према ПП и Правилнику и не може прећи П+1 (са могућношћу изградње подземне етажне).

### **1.4. Подлоге за израду Плана**

За израду Плана детаљне регулације користи се ажурна катастарска подлога у дигиталном облику Р 1: 2500.

## **2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

### **2.1. Грађевински реон**

Површину обухваћену Планом чини земљиште дефинисано као грађевински реон, у површини од 12,57 ха. У оквиру грађевинског реона налази се земљиште јавне и остале намене.

#### **2.1.1. Планирано грађевинско земљиште јавне намене**

Планирано грађевинско земљиште јавне намене обухвата земљиште постојеће и планиране инфраструктуре (постојеће саобраћајнице, ЕЕ-мрежа, ТТ-мрежа, В+К мрежа).

Планирано грађевинско земљиште јавне намене обухвата земљиште планирано за изградњу:

- Саобраћајних површина, укупне површине 1,11 ха;
- Јавних зелених површина, укупне површине 1,30 ха;

#### **Попис катастарских парцела грађевинског земљишта јавне намене**

Парцеле и делови парцела које обухватају јавну намену су:

Делови кат.пар. бр.: 4532/2, 1638, 1630/3, 1631/2, 1630/1, 1623/1, 4536, 1624, 1812/1,1811, 1807, 1806, 1805, 1804, 1801, 1798/1, 4535/2, 1792/2, 1795 К.О. Кочане.

Цела кат.пар. бр.: 4515/2 К.О. Кочане.

Укупна површина планираног грађевинског земљишта јавне намене износи 2,41 ха, односно 19,3% грађевинског реона.

#### **2.1.2. Грађевинско земљиште остале намене**

Остало грађевинско земљиште у планском обухвату је земљиште на коме се могу градити производни и пословни објекти, као и мањи индустријски погони.

Остало грађевинско земљиште заузима површину од 10,16 ха. На основу планиране намене из ПП-а општине Дољевац, анализе тенденције развоја предметног подручја, као и ограничења од утицаја належућег саобраћаја и комуналне инфраструктуре, планирано је остало грађевинско земљиште:

- Производно занатство, индустријски погони и пословање;
- Бензинска станица са пратећим садржајима;
- Заштитно зеленило.

## **2.2. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте**

### **2.2.1. Јавне саобраћајне површине**

У оквиру Плана јавно земљиште је постојећа саобраћајница /регионални пут 214/ и сервисна саобраћајница са елементима ситуационог и нивелационог плана (приказано у графичком прилогу бр. 5а,5б. Саобраћај, регулација и нивелација са грађевинским линијама).

#### **2.2.1.1. Новопланиране саобраћајне површине**

Унутар простора зона Плана формирају се унутрашње сервисне саобраћајнице, којима се повезује свака зона са регионалном саобраћајницом 214 и остварује правилна саобраћајна комуникација на целокупном простору Плана. Решење ових саобраћајница се не решава овим Планом, већ локацијском дозволом (уз прилог ситуационо решење).

#### **2.2.1.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи**

У захвату Плана постоји једна категорисана саобраћајница пут Р-214 која је планска и има потребан профил и планирана сервисна саобраћајница.

Све формиране радне зоне у оквиру Плана налазе се на планирану сервисну саобраћајницу, која је паралелна са саобраћајницом Р-214. Формирање саобраћаја и организација унутар радних зона се раде према ПРАВИЛИМА ГРАЂЕЊА.

Застори на коловозу и тротоарима су од савремених материјала-асфалта и бетона. Оивичење је са бетонским ивичњацима.

### **2.2.3. Комунална инфраструктура**

#### **2.2.3.1. Електроенергетска мрежа**

У границама захвата детаљног плана горе наведеног комплекса постоје изграђене две трафостанице напонског нивоа 10/0,4 kV, које се налазе у приватном власништву Бетонске базе. Трафостанице 10/0,4 kV су изграђене за потребе базе, и нема капацитета за новопроектване објекте.

Кроз комплекс разраде пролази вод напонског нивоа 10 kV, са зоном заштите 7 m, које је власништво “Југоисток ЕД Ниш”. Свака градња условљена је “Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 до 400 kV, као и правилником о границама излагања о нејонизујућим зрачењима.

Планирање потреба за електричном енергијом извршено је према техничким препорукама бр. 14 (Пословна заједница Електродистрибуције Србије). На основу ових прорачуна за потребе снабдевања нових потрошача, потребно је изградити три нове трафостанице 10/0,4 kV, једна БСТС, за потребе будуће бензинске пумпе, и две МБТС, за потребе дела индустријских зона означене пољем IV и пољем V, чије ће се локације ближе одредити Урбанистичким пројектом за изградњу. Начин повезивања (техничко решење), трафостаница биће условљено редоследом градње и условима “Електродистрибуције Ниш”. Трасе кабловских водова су у тротоарском делу саобраћајница. Инсталисану снагу у трафостаници дефинисати локацијском дозволом, према конкретној намени објекта по захтеву инвеститора, а на основу врсте, категорије и локације потрошача, као и потребне снаге за исте. Локација ТС се одређује поред улице (на приступном месту) и што ближе центру потрошње ел. енергије.

Мрежа 0,4 kV је кабловска са типом и пресеком кабла дефинисаним главним пројектом.

Улично осветљење радити као и мрежу 0,4 kV, тј. као кабловску.

### 2.2.3.2. Телекомуникациона мрежа

На потезу разраде детаљног плана постоји положен оптички кабл. Остали ТТ разводи на постојећем делу индустријског дела нису дати. Планиране потребе (АТЦ централе и привод) у индустријској зони биће условљене према конкретној намени објекта по захтеву инвеститора, а на основу врсте, категорије и локације потрошача, а према издатим условима надлежног предузећа Телекома Србије.

### 2.2.3.3. Водоводна мрежа

У захвату Плана нема изграђене инфраструктуре водоснабдевања.

Снабдевање комплекса у захвату Плана санитарном водом и водом за потребе заштите од пожара реализовати у складу са Водним условима бр.329 од 22.09.2011.год. прибављеним од ЈП-а за водоснабдевање „Брестовац-Бојник-Дољевац“ из Бојника изградњом доводног цевовода до локације захвата.Новопланирани цевовод прикључити у водоводном шахту код моста на Јужној Морави на изграђеном водоводу ка резервоару „Клисура“.При изradi пројектне документације за реализацију предметног прикључног цевовода за локацију захвата предвидети могућност перспективно прстенастог повезивања водоводне мреже с водоводом насеља Пуковац из правца резервоара „Кочане“.

Обзиром на намену и планиране садржаје у зони захвата подручја Плана а ради задовољења потреба за санитарном и противпожарном водом минимални пречник доводног цевовода треба бити Ø300 mm.

Прикључење појединих објеката или више објеката у оквиру исте целине на јавни водовод условити изградњом водомерних шахтова у складу са техничким условима прикључења надлежног ЈП-а. За објекте за које је у складу са Законом о заштити од пожара потребна изградња хидрантске мреже, у водомерном шахту предвидети издвојено евидентирање потрошње воде за санитарне и противпожарне потребе.

У циљу рационалног коришћења водних ресурса могуће је задовољење потреба корисника за техничком водом захватањем из појединачних локалних подземних изворишта у зони захвата.Овакве активности са морају спроводити у складу с техничким прописима и одредбама Закона о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10).

### 2.2.3.4. Канализациона мрежа

У захвату Плана нема изграђене канализационе инфраструктуре.

Употребљене отпадне воде комуналног садржаја ефлуента из будућих објеката у комплексу захвата преко граничних ревизионих шахтова усмерити с оријентацијом за прикључење на канализациони одводни колектор кога треба изградити кроз и од локације зоне захвата плана до планираног централног постројења за пречишћавање отпадних вода које ће бити лоцирано на ушћу реке Топлице у Јужну Мораву. Минимални пречник одводног колектора кога треба изградити је Ø250 mm.

Обзиром на то да у време израде овог Плана није изграђено централно постројење за пречишћавање отпадних вода, а да је могућа планска изградња производних и пословних објеката у захвату плана, даје се могућнос локалног и индивидуалног решавања канализационог комплекса захвата. У том смислу, као привремено-прелазно решење до изградње централног постројења, планирано је депоновање комуналних отпадних вода у водонепропустним септичким јамама са организованим одвозом садржаја од стране правних лица регистрованих и овлашћених за ту делатност. Такође се планом даје могућност изградње појединачних уређаја за пречишћавање отпадних вода са одвођењем пречишћеног садржаја у реципијент. Степен прераде отпадних вода мора бити такав да не погоршава режим и категорију реципијента. У том смислу потребно је изградити у путном појасу од локације захвата Плана до моста на Јужној Морави канализациони колектор Ø250 mm. Изградњу колектора реализовати у складу с одредбама Закона о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10) и другим прописима који регулишу ову област.

У колико у будућим производним и пословним објектима има технолошких поступака у којима има продукције технолошких отпадних вода, исте се морају адекватно третирати у индивидуалним уређајима за пречишћавање и тек након тога усмерити, у зависности од карактера и квалитета излазног ефлуента, на прикључење било на одвод комуналних отпадних вода било на одвод атмосферских вода.

Планом се предвиђа изградња атмосферске канализације у зони захвата с оријентацијом одвода ка природном реципијенту без третмана таквих вода. У том смислу на планирану атмосферску канализацију могу се прикључити атмосферске воде захваћене са условно чистих површина. Атмосферске воде захваћене са манипулативних површина, паркиралишта, гаража и сл. где су могућа запрљања сливних површина, пре прикључења на јавну атмосферску канализацију морају се адекватно третирати у таложницима и сепараторима за уклањање нафтних деривата и других лаких и пливајућих примеса.

Сви системи прихватања, пречишћавања и одвођења отпадних вода до реципијента морају бити са таквим техничким решењима која ће побољшати постојећи режим вода и у потпуности онемогућити било какву деградацију квалитета површинских и подземних вода.

Реализацију система каналисања спроводити у складу с важећим техничким прописима, Законом о водама и другим законима који уређују област заштите животне средине и природних ресурса.

#### **2.2.4. Евакуација и складиштење отпада**

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

Број и положај потребних контејнера одредити према нормативу: један контејнер на 600m<sup>2</sup> корисне површине пословног простора.

Судове за смеће поставити ван јавних површина у захвату сваке радне зоне у посебно изграђеним просторијама или просторима за дневно депоновање смећа.

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

Уколико се планирају отворени платои, судове поставити на ограђеним бетонираним или асвалтираним платоима визуелно скриваним зеленилом или на други начин, са падом max 2,0%, без степеника ради могућег гурања.

За депоновање отпадака неорганског састава, нпр. папира, картонске амбалаже, PET амбалаже и сл, ради вршења рециклаже, препорука је набавка судова од 5m<sup>3</sup> и поставити их у складу са напред наведеним нормативима. Њихово пражњење се врши према склопљеном уговору са овлашћеном службом за одвоз.

Потребно је обезбедити директан и несметан приступ површини за смеће.

#### **2.2.5. Регулација мреже озелењених и слободних површина**

На простору обухваћеним Планом заступљене су следеће врсте зелених површина:

- Јавно зеленило
- Пратеће зеленило у зонама пословања
- Јавно зеленило-формирати дуж пута 214, између регулационе линије и тротоара, линеарне траке са дрворедним садницама високих лишћара. Препоручљиво је садити:

*Acer platanoides*

*Tilia cordata*

*Acer pseudoplatanus*

*Platanus x acerifolia*

- Пратеће зеленило у зонама пословања

Унутар зона пословања, обавеза је планирати минимум 20% површине парцеле за озелењавање.

Ове површине планирати као апсорпционе појасеве за заштиту околине, али и као спољну

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

Површине намењене јавним и комерцијалним функцијама, где је интензивније кретање, обликовати ниско и средње партерно зеленило.

- Зоне Ia и Ib чине зелени појас формиран као санитарн коридор према комплексу трафостанице 110/35/10 kV Ниш 15-Дољевац. Уредити их високим зеленилом са применом високих лишћара (*Acer platanoides*, *Tilia cordata*, *Acer pseudoplatanus*, *Fraxinus excelsior "Globosa"*, *Platanus x acerifolia*) и четинара као што су: *Picea omorica*, *Picea pungens*, *Picea abies*.

## 2.3. Правила уређења грађевинског земљишта остале намене

### 2.3.1. Целине и зоне дефинисане планом

Простор Плана чини грађевинско подручје са заштитним зеленилом. Оно се дели на радне зоне које излазе на сервисну саобраћајницу и пут Р 214- јавну површину.

Саобраћајнице у радним зонама су земљиште остале намене и биће дефинисане кроз Ситуациони приказ у току издавања локацијске и грађевинске дозволе.

Табела 1. Подела простора на зоне са планираним површинама

	БР. ЗОНЕ	НАМЕНА ПРОСТОРА	ПОВРШИНА (ha)	ПОВРШИНА (%)
Ћевински реон	<b>Планирано земљиште јавне намене</b>			
		Саобраћајнице	1,11	8,83
		Заштитно путно зеленило	1,30	10,50
	<b>Планирано земљиште остале намене</b>			
	Ia	Заштитно зеленило	0,48	3,80
	Ib	Заштитно зеленило	0,33	2,62
	II	Бензинска пумпа	0,66	5,25
	III	Производња и пословање	3,06	24,30
	IV	Производња и пословање	2,90	23,07
	V	Производња и пословање	2,73	21,70
<b>УКУПНА ПОВРШИНА ПЛАНА:</b>			<b>12,57</b>	<b>100,0</b>

Напомена: Површина заштитних зона инфраструктурних коридора је ушла у обрачун површина осталих намена.

### 2.3.2. Радно-пословне зоне III, IV и V

Зоне III, IV и V налазе се у западном делу обухвата плана са директним излазима на јавну површину, а планиране делатности су: индустријска, занатска и мануфактурна производња као и комерцијалне делатности. У том смислу дозвољена је изградња производних, пословних објеката, као основних делатности са складиштима и стовариштима као објекте допунске намене. На једној грађевинској парцели могућа је изградња већег броја објеката, у границама дозвољених коефицијената, при чему се административни, пословни и остали објекти којима приступају

посетиоци позиционирају према јавној површини, а производни објекти (хале, магацини, складишта и сл.) позиционирају у задњем делу парцеле. На парцелама је потребно предвидети простор за зелене и слободне површине најмање 20% од површине парцеле.

У оквиру радних зона се налази заштитни појас ауто-пута Е-75 (у ширини од 40m) у оквиру кога није дозвољена изградња објеката намене, већ интерне саобраћајнице, надстрешнице, паркиралишта, слободно зеленило зона.

### **2.3.3. Бензинска пумпа - Зона II**

Зона II је простор десно од саобраћајнице Р-214 намењен за изградњу бензинске пумпе. У оквиру ове зоне предвидети све пратеће садржаје бензинске пумпе. Околни простор озеленити минимално са 40% високим растињем које ће имати улогу тампон зоне у односу на комплекс трафостанице. Организацију унутар бензинске пумпе решавати на нивоу локацијске дозволе.

### **2.3.4. Заштитно зеленило- Зоне Ia и Ib**

Зоне Ia и Ib су простор намењен заштитном зеленилу према комплексу трафостанице 110/35/10 kV, и налазе се између саобраћајнице Р-214 и комплекса трафостанице.

Зоне заштитног зеленила припадају земљишту остале намене.

У оквиру зона Ia и Ib забрањена је изградња објеката било које врсте. Предвиђа се уређење зелених површина зеленилом одговарајућих врста, које ће формирати санитарне коридоре између производних зона и комплекса трафостанице. Уредити га степенастим зеленилом са применом бактерицидних аутохтоних врста, местимично и четинара. У делу прикључка саобраћајнице из комплекса трафостанице на Р-214, због боље саобраћајне прегледности простор уредити зеленилом ниског и средњег растиња.

## **2.4. Посебни захтеви, услови и прописи које је потребно испунити за издавање одобрења за изградњу, према месту и врсти објеката за изградњу**

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

**2.4.1.** У случајевима када су у потпуности примењена правила и параметри утврђени Планом могуће је извршити корекцију облика парцеле или формирати нову уколико не постоји сукоб интереса заинтересованих корисника путем Урбанистичког пројекта парцелације или препарцелације.

**2.4.2.** Нови изграђени објекти морају својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и положајем према регулационој и грађевинској линији имати позитивне амбијенталне и архитектонске карактеристике савремене архитектуре.

**2.4.3.** Реализација објеката и других Планом предвиђених садржаја (у оквиру зона) може се одвијати по фазама уз услов да свака фаза представља засебну просторну и функционалну целину и да својом реализацијом не угрожава постојеће и планирано коришћење предметног простора. Фазна градња се односи и на изградњу инфраструктуре и саобраћајница у зонама.

## **2.5 Амбијенталне целине од културно-историјског или урбанистичког значаја**

На подручју обухваћеном границама Плана детаљне регулације не постоје објекти који су непосредно заштићени, односно грађевинског фонда са споменичким вредностима.



## **2.6. Општи услови о заштити животне средине од различитих видова загађења**

Према члану 8. Одлуке о изради Плана детаљне регулације Радно пословне зоне на југоисточном делу „Петља Дољевац“, бр: 350-625 од 15.07.2011. године не приступа се изради стратешке процене утицаја на животну средину.

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

Изградња пословних објеката, објеката складишта, производних и објеката за прераду производа радити у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС бр.114/08).

## **2.7. Општи услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од елементарних непогода**

### **2.7.1. Заштита од елементарних непогода**

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

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

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

#### **2.7.1.1. Заштита од земљотреса**

Подручје Плана, спада у зону VII. степена MCS. Урбанистичким мерама заштите одређује се и условљава заштита од VIII степена MCS. На поменутом подручју није било катастрофалних потреса, али се не искључује могућност јачих удара.

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

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

#### **2.7.1.2. Заштита од пожара**

Објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима и имати одговарајућу спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара у складу с Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ" бр. 30/91), Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл.лист СФРЈ", бр. 7/84), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара

("Службени лист СРЈ", бр.8/95), Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09) и другим прописима који уређују ову област.

Основне мере заштите од пожара су:

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

### **2.7.1.3. Заштита од поплава**

За заштиту од поплава потребно је примењивати следеће смернице:

- регулисати и усмерити потенцијалне површинске воде,
- правилно и по прописима планирати и изводити инфраструктуру (водовод, канализацију и саобраћајнице), а које могу бити узрочник појаве воде на посматраном подручју.

### **2.7.2. Цивилна заштита људи и добара**

Мере заштите од интереса за одбрану земље, треба да буду уграђене у сва просторна решења (намена површина, техничка решења инфраструктуре, распоред слободних и зелених површина, и сл.) као превентивне мере.

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

Према условима Министарства одбране и Управе за ванредне ситуације на предметном подручју планирају се двонаменска склоништа у новим објектима.

По Правилнику о техничким нормативима за склоништа полупречник гравитације треба да износи максимално 250 m хоризонталног одстојања, с тим да се вертикално одстојање рачуна троструко. Домет рушевина износи половину висине објекта.

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

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

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

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

### **3.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

#### **3.1 Урбанистички параметри**

##### **3.1.1 Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације**

Урбанистички параметри су дефинисани на нивоу зоне и односе се на све објекте у граници планског документа.

Вредности урбанистичких параметара дате билансима у „*Правилима грађења*“ су оријентациони и редукују се за конкретну парцелу у односу на приказане грађевинске линије, односно зоне грађења приказаних у графичком приказу бр 5. Саобраћај, регулација и нивелација са грађевинским линијама, 1:1000, као и у односу на друге услове дате овим планом за појединачне парцеле.

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

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

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

Сви услови изградње појединачних парцела дати планом, заједно са параметрима изградње, у случају спајања парцела, остају исти за сваку појединачну парцелу, без обзира да ли су парцеле које се спајају у једној или више зона, стварни параметри изградње, остају као изведена величина из свих услова сваке од спојених парцела.

##### **3.1.2. Општи услови за новопланиране објекте**

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

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

Дозваљена је изградња пратећих објеката на парцели везаних за процес производње (складишта, просторије за особље, управу и сл.) уз поштовање осталих услова везаних за парцелу. Спратност објеката до П+0 /висине до 5,0 m/. Међусобна удаљеност два објеката на истој парцели износи најмање половину висине вишег објекта.

Међусобно одстојање више објеката на парцели је најмање половине висине суседног објекта. Може бити и мања у случају изричитог технолошког услова и под условом да не угрожава функционисање суседног објекта.

Кота приземља објекта који је пословне намене може бити максимално 0.3m виша од коте приступног тротоара. У случају посебних технолошких захтева, дозвољена висина коте приземља износи 1,2m. Међусобно одстојање више објеката на парцели је најмање половине висине суседног објекта, уколико технолошки процес не захтева другачије и под условом да не угрожава функционисање суседног објекта.

У свим зонама се дозвољава изградња објеката са подземном етажом- сутерен или подрум, а што одређује технолошки процес.

##### **3.1.3 Ограђивање грађевинских парцела**

Дозвољено је оградавање појединачних зона-парцела транспарентном или зиданом оградом висине од 1,4 m до 2,2 m, коју је могуће озеленити садњом зимзелених пузавица.

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

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

### **3.1.4. Правила парцелације**

Положај парцеле је утврђен регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседима. Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину, као и прикључке на комуналну инфраструктуру, уређење манипулативног простора, обезбеђено паркирање и посебне ограђене површене са посудама за прикупљање отпада.

Дозвољено је формирање грађевинских парцела спајањем или дељењем катастарских парцела и делова катастарских парцела у складу са Правилником и дефинише се пројектом парцелације/ препарцелације.

Најмања површина грађевинске парцеле је 1 500,00 m<sup>2</sup>.

Најмања ширина фронта парцеле за све врсте изградње износи 20,00 m.

*Дозвољава се промена предложених граница између зона уколико дође до могућности другачијих реализација. Потребно је у том случају водити рачуна о величини (поштовати задате величине грађевинске парцеле) и начину приступа новоформираним целинама са већ одређених јавних површина- саобраћајница које се не могу мењати.*

### **3.1.5. Подела на зоне и спратност објеката**

У свим Зонама Плана је предвиђена 100% пословна намена.

Простор Плана је подељен на Зоне: Ia, Ib, II, III, IV i V. Све зоне су просторно одређене сагледавањем терена и тренутних захтева и потреба тржишта, а све у циљу развоја и јачања пословно-производних делатности на овим просторима тј. тржишног усмерења простора.

**У зони Ia и Ib** - /чије су површине по око 500 m<sup>2</sup>/ ( мање од предвиђене за ову намену) не предвиђа се никаква изградња. Ове просторе озеленити пригодним високим и ниским растињем и учинити га потребном тампон зоном заштите између предметног комплекса и комплекса трафо станице 110/35/10 kV.

**У зони II** – због величине простора (0,87 ha) могућа је изградња бензиске пумпе – (на том потезу је већ постојала бензинска пумпа на траси старог ауто-пута на правцу према Нишу, а која је изградњом новог ауто-пута угашена и сада је на правцу регионалног пута 214). Простор око комплекса пумпе озеленити пригодним високим и ниским растињем и учинити га потребном тампон зоном заштите између предметног комплекса и комплекса трафо станице 110/35/10 kV.

**У зонама III, IV i V**- могуће су делатности које испуњавају општу намену простора и задовољавају еколошке стандарде (индустријска, занатска и мануфактурна производња са допунским наменама-складишта, хладњаче, стоваришта и сл. Према технолошком процесу комплекс се може реализовати изградњом једног или више објеката, као и кроз више фаза реализације.

Највећа дозвољена спратност је II+1 код административно-управног дела, а II код технолошко-производног дела.

Дозвољава се изградња и приземних објеката са галеријом уколико процес производње или органозација то захтевају. Спратна висина објекта одређује се технолошким захтевима. Максимална висина објекта је 15m осим за технолошке објекте где се може утврдити већа висина према технолошким потребама. Дозвољена висина за рекламне стубове је 30m.

### 3.1.6. Положај објекта на парцели

Положај објекта одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела, како је приказано на графичком приказу бр. 5. Саобраћај, регулација и нивелација са грађевинским линијама.

#### Положај у односу на регулацију:

Обавезно је постављање објекта на предњу грађевинску линију. Објекат је могуће поставити и унутар задатих грађевинских линија у складу са потребама и технолошким процесом. Подземна грађевинска линија се не мора поклапати са надземном, али не сме прећи регулациону- линију и границу парцеле ка суседу.

Минимална удаљеност грађевинске линије од регулације износи 10,0m

Минимално удаљење објекта од суседне –бочне- међе је 6,0 m

Минимално удаљење објекта од задње границе парцеле је 40,0 m за радне зоне, односно 5,0 m за бензинску пумпу.

#### Растојање од граница парцеле:

У простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити само објекат портирнице, улазни и контролни пункт. Комерцијалне објекте, административне и управне зграде или садржаје којима приступају посетиоци ( изложбени салони, продајни простори и сл.) позиционирати према јавној површини, а производне објекте (производне хале, магацини, складишта и сл.) планитати у задњи део парцеле.

#### Међусобна удаљеност објеката:

Најмања дозвољена удаљеност објекта од бочних суседних објекта у оквиру комплекса је 0,5% висине вишег објекта, али не мање од 8,0m.

Растојање између складишта запаљивог материјала и осталих објеката је најмање 50m низ ветар.

### 3.1.7. Параметри за зоне

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

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

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

Табела 2. Табеларни преглед коефицијената за зоне

Зона	Изграђеност	Заузетост %
Ia,Ib	0	0%
II	0,7	60%
III	0,5	40%
IV	0,5	40%
V	0,6	50%

### **3.1.8. Правила и услови за друге и помоћне објекте на парцели**

Дозвољена је изградња пратећих и помоћних објеката везаних за технолошки процес производње (оставе, складишта, просторије за раднике и сл.). Спратност ових објеката се ограничава на II (приземље) и висине до 5,0m.

Организација радних зона - комплекса треба да омогућава (ако је потребно) фазну градњу и могућности проширења и циљу усавршавања производног процеса, а све у оквиру постојећег захвата.

### **3.1.9. Паркирање на парцели**

Дозвољено је паркирање свих врста возила искључиво на парцели. Паркиге и манипулативне површине предвидети у оквиру парцела и то једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> корисне површине. У зависности од процеса рада предвидети и паркинге за тешке камионе у задњем делу парцеле.

## **4. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

### **Општи услови изградње инфраструктуре**

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајнице са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Могуће је да се одређене инфраструктурне мреже воде и кроз парцеле производних објеката, ако је рационалније и услови полагања и усклађивања са другим инфраструктурним мрежама то траже.

Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се не сматра изменом плана и дозвољена је кроз израду урбанистичких пројеката за урбанистичку дозволу, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

### **Услови прикључења на електроенергетску мрежу**

Прикључивање објеката вршиће се према условима Електродистрибуције Ниш. Димензије ровова за полагање електроенергетских водова (10 kV и 0,4 kV) су: ширина 0,4-0,6m и дубине 0,8-1,0m. У исти ров дозвољено је полагање каблова 10 kV и каблова 0,4 kV.

### **Услови прикључења на телефонску мрежу**

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршиће се повезивањем са постојећих кабловских веза са преплатничке мреже, а према условима "Телекома Србије".

Димензије ровова за полагање телефонских каблова су ширине 0,4 m и дубине 0,8 m.

### **Услови прикључења на водоводну мрежу**

Прикључивање објеката на јавну водоводну мрежу извршиће се прокључним цевоводом до водомерног шахта. Од водомерног шахта до објеката, водиће се посебан цевовод за унутрашњу санитарну мрежу. Водомерни шахт поставити на 1,5 m од регулационе линије.

Код изградње водоводне мреже минимална дебљина надслоја земље изнад темена цеви износи 1,0 m.

Прикључивање објеката на будућу водоводну мрежу обавиће се на основу услова које издаје ЈКП за водовоснабдевање "Брестовац-Бојник-Дољевац" Бојник.

### **Услови прикључења на канализациону мрежу**

Прикључивање објеката из зона извршиће се на најближи јавни одводник за евакуацију употребљених вода.

До изградње јавне канализације за одвођење употребљених вода дозвољава се изградња водонепропусних биолагуна и хигијенских јама.

Прикључивање објеката на будућу канализациону мрежу вршиће се на основу услова које издаје ЈКП за водовоснабдевање "Брестовац-Бојник-Дољевац" Бојник.

## **III ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА**

- Лист бр. 1. Извод из просторног плана општина Дољевац
- Лист бр. 2. Геодетска подлога са границом Плана..... Р 1 : 2500
- Лист бр. 3а,3б. Режим коришћења земљишта..... Р 1 : 1000
- Лист бр. 4. План намене површина са поделом на урбанистичке зоне... Р 1:2500
- Лист бр. 5а,5б. Саобраћај, регулација и нивелација са грађевинским линијама.....Р 1:1000
- Лист бр. 6а. Ситуациони приказ прикључака на инфраструктурну мрежу
- Лист бр. 6б. Синхрон план инсталација..... Р 1:2500
- Прилог бр.1. Координате тачака границе плана
- Прилог бр.2. Координате тачака планираног грађевинског земљишта јавне намене
- Прилог бр.3. Координате тачака саобраћајнице

## **IV ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА**

### **V СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

**Локацијска дозвола и информација о локацији** се издаје на основу Плана детаљне регулације, и издаје је надлежни општински орган у складу са одредбама овог Плана. Локацијске дозволе и информације о локацији као основ за добијање одобрења за изградњу могу се издавати за цело грађевинско подручје из Плана.

**Грађевинску дозволу** издаје надлежни општински орган на основу техничке документације у складу са одредбама овог плана.

Правила изградње и регулације се дефинишу појединачно за сваки објекат на грађевинској парцели.

У Плану детаљне регулације, у текстуалном делу и графичком прилогу бр.4. „Режим коришћења земљишта“, дефинисано је грађевинско земљиште јавне намене, што може да буде основ за прибављање земљишта и доношење Одлуке о проглашењу грађевинског земљишта јавне намене.

На основу дефинисане границе грађевинског земљишта јавне намене, на целом подручју Плана, могућа је парцелација и препарцелација грађевинског земљишта остале намене на начин предвиђен Законом.

## **VII ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине општине Дољевац и урађен је у пет аналогних и пет дигиталних примерка, од којих се два примерка налазе у Одељењу за привреду и финансије општине Дољевац, и по један примерак Министарству животне средине, рударства и просторног планирања, Републичком геодетском заводу и обрађивачу плана.

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

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

Број: \_\_\_\_\_

Дољевац, 16.12.2011. године

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ДОЉЕВАЦ**

**ПРЕДСЕДНИК**

**Томислав Кулић, с.р.**

---



## ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

### Плана детаљне регулације Радно пословне зоне на југоисточном делу „Петље Дољевац“

Повод за израду Плана детаљне регулације Радно пословне зоне на југоисточном делу „Петље Дољевац“ је Одлука о изради Плана бр: 350-625 од 15.07.2011. године.

Инвеститор израде Плана детаљне регулације Радно пословне зоне на југоисточном делу „Петља Дољевац“ је општина Дољевац.

Правни основ за израду овог Плана је Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 и 24/11), а плански основ је садржан у Просторном плану општине Дољевац ("Службени лист града Ниша", бр. 16/11). Подручје обухваћено Планом предвиђено је за привредне делатности.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје површине око 12,57 ха.

Увидом стања на терену, а према одредницама из Просторног плана општине Дољевац 2007-2021. („Сл. лист Града Ниша“ бр. 16/11) урађен је овај План.

Према Закону о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр.135/04, 88/10) и Стратешке процене утицаја на животну средину Просторног плана општине Дољевац, **Смерницама за израду процена утицаја на нижим хијерархијским нивоима** је наведено :

**"2. Планови 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",бр.135/04,88/10; 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", бр. 114/2008), 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 израде стратешке процене за ове урбанистичке планове била би сувишна и представљала би дуплирање документације, јер се за објекте који су овим плановима обухваћени ради процена утицаја на животну средину односно прибавља интегрисана еколошка дозвола."

Одлуку о изради Плана донела је Скупштина општине Дољевац на седници одржаној дана 15.07.2011. године.

Концепт и Нацрт Плана разматрани су на седници Комисије за планове општине Дољевац дана 09.11.2011 године.

Оглашавање јавног увида Плана је обављен у "Народним новинама" дана Оглашавање јавног увида Плана је обављен у "Народним новинама" дана 10.11.2011. године и трајао је од 10.11.2011 до 09.12.2011. године.

Свођење јавног увида обављено је на седници Комисије за планове општине Дољевац дана 10.12.2011 године. Како није било примедби на план Комисија предлаже да се исти упути Скупштини општине на доношење.

„ПЛАН урбан“ Д.О.О. Ниш

Директор,

ОПШТИНСКА УПРАВА

Начелник,