

**ОПШТИНА ДОЉЕВАЦ
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ДОЉЕВАЦ**



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
КОМПЛЕКСА ПОСЛОВНО-РАДНЕ ЗОНЕ СЕВЕРНО ОД
„ПЕТЉЕ ДОЉЕВАЦ“,
НА ТЕРИТОРИЈИ ОПШТИНЕ ДОЉЕВАЦ**

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -





ОПШТИНА ДОЉЕВАЦ
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ДОЉЕВАЦ

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
КОМПЛЕКСА ПОСЛОВНО-РАДНЕ ЗОНЕ СЕВЕРНО ОД
„ ПЕТЉЕ ДОЉЕВАЦ“,
НА ТЕРИТОРИЈИ ОПШТИНЕ ДОЉЕВАЦ
- РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА
ДРУШТВО ЗА ТРГОВИНУ И ТРАНСПОРТ „ШИЛОПРОМ“, Д.О.О. БЕЛОТИНАЦ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА
ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ДОЉЕВАЦ

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА



СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ „URBS AETERNA“ НИШ

Одговорни урбаниста,

Овлашћено лице,

Биљана Јовановић, дипл.инж.арх.
лиценца број 200 1497 15

Растко Палић

Доњевац, 2023. година

С а д р ж а ј

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ	1
1. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	
1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	2
1.1.1. Правни основ	2
1.1.2. Плански основ	2
1.2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	2
1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА	3
1.3.1. Извод из Просторног плана општине Дољевац	3
1.3.2. Извод из ППППН инфраструктурног коридора Ниш-граница Републике Македоније	6
1.3.3. Извод из ППППНИК ВД 110 KV БРОЈ 113/X ОД ТС НИШ 1 ДО ВРЛЕ III	7
2. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	
2.1. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	7
2.1.1. Обухват грађевинског подручја	7
2.1.2. Опис постојећег стања	7
2.1.2.1. Грађевинско подручје са наменом површина	7
2.1.2.2. Објекти и површине јавне намене	8
2.1.2.3. Коридори и регулација саобраћајница	8
2.1.2.4. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре	8
2.1.2.5. Јавно и друго зеленило	9
2.1.2.6. Преглед евидентираних и заштићених објеката, споменика културе и природе и амбијенталних целина	9
3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА ПЛАНСКА РАЗВОЈНА РЕШЕЊА	
3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	9
3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА	9
3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА	10
3.3.1. Производне и комерцијалне делатности	10
3.3.2. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре	10
3.4. ПРОЦЕНАТ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ	11
4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	
Б. ГРАФИЧКИ ДЕО	
1.0. Извод из Просторног плана општине Дољевац - Реферална карта бр.1 "Намена простора"	Р 1:25000
2.0. Извод из Просторног плана општине Дољевац - Реферална карта бр.4 "Карта спровођења"	Р 1:25000
3.0. Прелиминарна граница Плана са планираном претежном наменом површина	Р 1:1000

На основу члана 38. став 5. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21) и члана 27. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19)

ИЗЈАВЉУЈЕМ

Да је елаборат за рани јавни увид **ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА ПОСЛОВНО-РАДНЕ ЗОНЕ СЕВЕРНО ОД „ ПЕТЉЕ ДОЉЕВАЦ, НА ТЕРИТОРИЈИ ОПШТИНЕ ДОЉЕВАЦ** припремљен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона.

Одговорни урбаниста,

Биљана Јовановић, дипл.инж.арх.
(лиценца бр. 200 1497 15)

Овлашћено лице,

Растко Палић

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА ПОСЛОВНО-РАДНЕ ЗОНЕ СЕВЕРНО ОД „ ПЕТЉЕ ДОЉЕВАЦ“, НА ТЕРИТОРИЈИ ОПШТИНЕ ДОЉЕВАЦ

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

План детаљне регулације комплекса пословно-радне зоне северно од „Петље Дољевац“, на територији општине Дољевац (у даљем тексту: "План") ради се на основу Одлуке о изради Плана ("Сл.лист града Ниша", бр.126/2022) - у даљем тексту: Одлука о изради, чији је саставни део Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину.

План се израђује у дефинисаном обухвату Просторног плана општине Дољевац ("Службени лист Града Ниша", бр.16/11 и 91/19), на основу иницијативе коју је покренуо инвеститор „Друштво за трговину и транспорт 'ШИЛОПРОМ', Д.О.О. Белотинац“.

Циљ израде Плана је да се, кроз сагледавање просторних могућности и ограничења саме локације, а у складу са Просторним планом, дефинишу планске могућности за изградњу нових садржаја, у складу са програмом инвеститора, обезбеде капацитети саобраћајне и техничке инфраструктуре за планирану изградњу, очувају и побољшају услови животне средине и дефинишу одговарајуће мере заштите од пожара и других елементарних непогода.

Рани јавни увид, као прва фаза у изради планског документа, ради се на основу члана 45а. Закона о планирању и изградњи, и садржи *Текстуални* и *Графички део*, са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима за развој као и ефектима планирања.

Предмет равног јавног увида су основна концептуална планска развојна решења, којима нису прецизирани услови, могућности и ограничења грађења на појединачним катастарским или грађевинским парцелама, али представљају оквирне основе за могуће уграђивање сугестија и иницијатива постојећих и потенцијалних корисника планског подручја током трајања јавног увида.

У складу са одредбама Члана 10. Одлуке не приступа се изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације комплекса пословно-радне зоне северно од „Петље Дољевац“, на територији општине Дољевац, на животну средину.

За потребе израде материјала за рани јавни увид прикупљени су подаци о постојећој планској документацији, стању и капацитетима инфраструктуре, а извршена је и валоризација потреба и могућности уређења, коришћења и заштите простора.

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ

План се ради на основу:

- Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020 и 52/2021),
- Статута општине Дољевац ("Службени лист града Ниша", бр.127/18),
- Одлуке о изради ("Сл. лист Града Ниша", бр. 126/2022),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр.32/2019).

1.1.2. Плански основ

Плански основ за израду Плана представља Просторни план општине Дољевац („Службени лист града Ниша“, бр.16/11 и 91/19), у даљем тексту: Просторни план.

Релавантни плански документи ширег подручја су:

- Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора Ниш-граница Републике Македоније („Службени гласник РС“, бр. 77/02, 127/14, 102/17(др.уредба) и 100/21);
- Просторни план подручја посебне намене за инфраструктурни коридор високонапонског далековода 110 KV број 113/X од ТС Ниш 1 до Врле III, ("Службени гласник РС", бр. 93/2016).

1.2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Прелиминарном границом Плана обухваћена је површина од око 9,87ха у оквиру катастарских општина Кочане и Чечина.

Прелиминарна граница Плана полази од њене најсеверније тачке, тремеђе к.п. бр. 3408, 3409 и 4726/1 КО Чечина, креће се и правцу истока северном границом к.п. бр. 3409, 3410, 3411, 3412, 3413, 3414 и 3415 КО Чечина где се ломи и у правцу југа спушта источном границом к.п. бр. 3415 и 3418 КО Чечина до граничне тачке к.п. бр. 3451 и 3452/1 КО Чечина пресецајући к.п. бр. 3424 КО Чечина. Одатле се креће у правцу истока северном границом к.п. бр. 3452/1, 3452/2, 3452/3 и 3452/4 КО Чечина, ломи се и према југу наставља североисточном границом к.п. бр. 1207/1, 1208/1, 1209/1, 1211/2, 1210/5, 1210/2, 1213/1 и 1217/2 КО Кочане, иде ка западу до тачке бр.1, спушта се према југу источном границом к.п.бр. 1219 КО Кочане до тачке бр. 2, пресеца к.п. бр. 1218/2 у тачки бр. 3 и наставља да се креће тачкама бр. 4, 5, 6, 7 одакле у правцу севера наставља регулацијом планиране саобраћајнице до тачке бр.9. Од тачке бр. 9 се у правцу југозапада креће границом к.п.бр. 1217/2 и 1217/1 КО Кочане, ломи се ка северу и наставља западном границом к.п. 1217/1, 1213/1, 1210/2, 1210/5, 1211/3 до границе са к.п.бр. 3436 КО Чечина. Одатле се спушта источном границом к.п.бр. 3436, 3435, 3434, 3433 КО Чечина до граничне тачке к.п.бр. 3433 КО Чечина и к.п.бр. 1200 КО Кочане, прати у правцу југа источну па затим јужну границу к.п.бр. 1200 КО Кочане до тачке пресека са заштитном зоном аутопута (тачка бр.10), наставља дуж исте до тачке бр. 15. Од тачке бр.15 пење се западном границом к.п.бр.1186 КО Кочане до границе к.п. бр. 647 КО Кочане и

наставља дуж њене јужне границе до тачке бр. 16 и 17, одакле иде западном границом к.п. бр. 647, 646/2, 646/1, 645/2, 645/1 КО Кочане и јужном границом к.п. бр. 643 КО Кочане, пресеца у правцу севера к.п. бр. 642 КО Кочане у тачкама бр. 18 и 19 и наставља западном границом к.п. бр. 640 и 639 КО Кочане, ломи се и креће северном границом к.п. бр. 639 КО Кочане и западном и северном границом к.п. бр. 638 КО Кочане до тачке бр. 20. Северозападно од тачке бр.20 креће се регулацијом планиране саобраћјнице, у дужини од 23,20m к.п. бр.3424 КО Чечина, па се спушта источном границом к.п. бр. 3388 КО Чечина и наставља северном границом к.п. бр. 3432, 3431, 3430, 3429, 3428, 3427, 3425, 3421/1 КО Чечина до граничне тачке к.п. бр. 3421/1 и 3407 КО Чечина. Одатле се у правцу севера креће западном и северном границом к.п. бр. 3407 КО Чечина и враћа у почетну тачку.

Коначна граница Плана биће дефинисана утврђивањем Нацрта Плана.

План се ради на ажурним катастарским и ортофото подлогама.

Прелиминарна граница Плана приказана је на графичком прилогу бр.3.0:"*Прелиминарна граница Плана са планираном претежном наменом површина*", Р 1:1000.

Табела 1. Попис катастарских парцела у обухвату Плана

Обухват катастарских парцела	
КО Чечина	
Целе	К.п.бр. 3388, 3407, 3408, 3409, 3410, 3411, 3412, 3413, 3414, 3415, 3418, 3419, 3420, 3421/1, 3421/2, 3422/1, 3422/2, 3422/3, 3423, 3425, 3426, 3427, 3428, 3429, 3430, 3431, 3432, 3433, 3435, 3436, 3437, 3438, 3439, 3440, 3441, 3442, 3443, 3444/1, 3444/2, 3444/3, 3444/4, 3445/1, 3445/2, 3445/3, 3446/1, 3446/2, 3447, 3448, 3449, 3450, 34451, 3452/1, 3452/2, 3452/3 и 3452/4
Део	К.п.бр. 3386, 3387 и 3424
КО Кочане	
Целе	К.п.бр. 638, 639, 640, 641, 643, 644, 645/1, 645/2, 646/1, 646/2, 1207/1, 1208/1, 1209/1, 1210/2, 1210/5, 1211/2, 1211/3, 1213/1, 1217/1 и 1217/2
Део	К.п.бр. 642, 647, 1186, 1189, 1190, 1199, 1200, 1218/2, 1219, 1220, 1225/2, 4514/4 и 4539

1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА, ОДНОСНО ШИРЕГ ПОДРУЧЈА

1.3.1. ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ ДОЉЕВАЦ („Службени лист града Ниша“, бр.16/11 и 91/19)

Подручје Плана детаљне регулације комплекса пословно-радне зоне северно од „Петље Дољевац“, на територији општине Дољевац, припада **Зони општинског центра Дољевљц-Кочане и долинска Јужна Морава** (заузима 30% површине општине), геоморфолошкој целини која захвата централни део општине Дољевац и представља осовину њеног привредног развоја. Унутар ове Зоне, супротно од брдско-планинског подручја су се развили специфични типови насеља, различити карактер пољопривредне производње и релативно густа саобраћајна мрежа. Ова Зона обухвата целе катастарске општине: Дољевац, Кочане, Орљане, Чапљинац и Белотинац и део катастарске општине Пуковац источно од Пусте реке.

У овој зони живи преко 50% становништва Општине, а поред индустрије развијене су и услужне делатности и трговина. Најзаступљеније је пољопривредно земљиште, док грађевинско земљиште заузима површине линеарно распоређене уз државне путеве другог реда (регионални путеви), као и мање површине уз локалне и некатегорисане путеве. Изражена је тенденција згушњавања и ширења грађевинског земљишта уз путеве што у наредном периоду треба подржати обезбеђењем просторних услова за изградњу посебних, мањих привредних зона.

На територији општине Дољевац грађевинско земљиште обухвата изграђен и неизграђен простор од 21,91 km², односно 18,10 % укупне површине. Просторном планом планирано грађевинско земљиште у односу на постојеће повећано је за 4,52 km² или за око 3,73 % укупне површине.

Најзначајнији раст површине грађевинског земљишта је у општинском центру Дољевац-Кочани, сразмерно значају општинског центра, заступљеношћу привредних функција, јавних служби и др. Ширење грађевинског земљишта је највеће у средишњем делу, дуж Јужне Мораве, поред државног пута IА реда број 1 - аутопута (Е - 75), државних путева IIА реда број 158 и 216, државног пута IIБ реда број 418 и општинских путева, који пролазе средином Општине. Ширина планираног појаса грађевинског земљишта уз државне и општинске путеве утврђена је према локалним потребама и условима.

Основни критеријуми за утврђивање грађевинског земљишта су: рационално коришћење и намена простора, објективно сагледавање потреба сваког насеља за грађевинским земљиштем на основу процена будућих демографских процеса, расположивог простора који није изграђен, процењених природних, привредних и осталих потенцијала и потреба, капацитета постојеће и планиране инфраструктуре, месту насеља у планираној хијарархији мреже насеља, заштити јавног и приватног интереса, очувању аутентичности и посебности насеља и вредновању квалитета простора и његове околине у циљу одређивања грађевинског земљишта, а да се при том не смањују квалитетни шумски, пољопривредни и водни ресурси.

Намене планираних целина и зона у оквиру грађевинског земљишта претежно су одређене за становање, јавне функције, привредне делатности (радне зоне), површине за комуналне делатности (депонија, људска и сточна гробља, пијаце), инфраструктурне и саобраћајне системе, спорт и рекреацију, уређене зелене и парковске површине, заштитно зеленило и посебну намену.

Просторни развој индустријских капацитета заснива се на усмереном полицентричном развоју и размештају активности на основу локационих фактора, развојних потенцијала подручја, локационим захтевима појединих грана индустрије, позитивним трендовима у постојећем размештају индустрије уз строго придржавање мера заштите животне средине.

Размештај индустријских капацитета усмераваће се превасходно ка:

- постојећим индустријским комплексима које је могуће прогустити или проширити уз комплетирање инфраструктуре и унапређење технологије и заштите животне средине;
- технолошким и индустријским парковима и бизнис инкубаторима у постојећим и новим привредно-индустријским зонама; и
- радним зонама уз коридоре магистралних путева и појединачним локалитетима у мањим развојним центрима и насељима са нуклеусом производних активности.

Размештај индустријских капацитета одвијаће се у постојећим индустријско-привредним зонама до попуњења капацитета а потом ће бити активирани и нови локалитети. Подстицањем развоја малих и средњих предузећа повећаће се флексибилност, ефикасност и степен тржишности привредне структуре. На руралном подручју развој индустрије биће усмераваан на агроиндустрију. Две су основне категорије локација на којима ће се у будућности инвестирати:

„Brownfield“ локације - инфраструктурно опремљене неискоришћене капацитете у оквиру постојећих комплекса индустријских предузећа на којима ће се инвестирати у изградњу комплементарних привредних садржаја зависно од потреба тржишта и намене површина и

„Greenfield“ локације у постојећим и новим радним зонама на којима ће се у планском периоду изградити велики број малих и средњих погона из области индустрије и сходно томе се предвиђа њихово опремање одговарајућим инфраструктурним и комуналним садржајима.

Имајући у виду потребу равномерног развоја, заустављање негативних и покретање позитивних демографских трендова, активирање локалних ресурса и потенцијала, неопходно је остварити организовано деловање свих учесника у простору на принципима одрживог развоја. Суштински елемент политичке и економске трансформације је стварање приватног сектора, развој предузетништва и стварање малих и средњих предузећа (МСП) као водеће снаге у економском развоју. МСП су флексибилна и могу се брзо прилагодити на промену понуде и тражње на тржишту, стварају запосленост, промовишу диверзификацију економских активности, подржавају одрживи раст и дају значајан допринос извозу и трговини.

Дефинисане планске мере за развој индустрије су:

- равномеран размештај капацитета на планском подручју;
- производне делатности првенствено лоцирати у постојећим индустријским и радним зонама до постизања високог степена искоришћености;
- линеарне форме тј. појасе производно-услужних делатности усмеравати на простор мање повољан за пољопривреду (непродуктивна земљишта);
- повезивање индустрије са пољопривредом и директан пласман производа;
- мала и средња предузећа као основни облик организовања фирми и генератор развоја, конкурентности и запошљавања (приоритетно у агроиндустрији, туризму, транспорту, трговини и сектору услуга);
- давање подршке за активирање микро бизниса и тзв. породичних фирми, развојем и изградњом микро погона у оквиру постојећег урбаног ткива, уз поштовање правила изградње и уређења простора и услова заштите животне средине;
- побољшавање инфраструктурне опремљености постојећих локација и напуштених објеката (производних хала, складишта, откупних станица, задруга и сл.);
- реструктурирање великих система и диференцијација њихових делова на перспективне које треба јачати и превазиђене које треба трансформисати;
- унапређење инфраструктурне опремљености, технолошке и програмске структуре и заштите животне средине у постојећим и новим зонама;
- унапређење квалитета производа и услуга, увођење система квалитета ИСО 9000, НССР, нових технологија и иновација и повећање степена коришћења капацитета;
- реорганизација постојећих активности уз имплементацију нових технологија;
- инфраструктурно опремити нове производне зоне изградњом приступних саобраћајница, решавањем питања водоснабдевања, пречишћавања и евакуације отпадних и технолошких вода, депоновања и евакуације чврстог отпада, електроснабдевања и телекомуникацијског повезивања.

Основни правци развоја мале привреде и предузетништва усмерени су на мала и средња предузећа су облик организовања фирми који поседује велику тржишну и технолошку флексибилност, повећавају конкурентност и доприносе повећању запослености. Покривају све свере привреде, али су најбројнија у пољопривреди и агроиндустрији, туризму, транспорту, трговини и сектору услуга. Развој индустрије биће усмераван на гране директно ослоњене на пољопривреду и то у подручјима која својим природно-техничким потенцијалима гарантују развој производње.

За даљи развој овог сектора потребно је:

- искористити потенцијале постојећих „Brownfield“ локација, које су инфраструктурно опремљене у оквиру постојећих комплекса великих и средњих индустријских, саобраћајних и трговинских предузећа и отворити нове - „Greenfield“ локације – локације у постојећим и новим радним зонама на којима ће се у планском периоду изградити велики број малих и средњих погона из области индустрије, занатства и других услужних делатности;
- на руралном подручју развој сектора МСП биће усмераван у центре заједнице насеља и око оних насеља која својим природно-технолошким потенцијалима гарантују развој привредних делатности;

- стварање хоризонталних и вертикалних кластера. Циљ стварања хоризонталних кластера може бити ефикаснија организација дистрибуције производа, промоције и маркетинга као и пласмана, продаје и наплате робе. То доводи до смањења трошкова пословања, а све у циљу повећања конкурентности како самих предузећа, тако и локалне привреде у глобалу. Што се вертикалног умрежавања тиче од посебног значаја је стварање интерактивних веза овог сектора са универзитетом и локалном самоуправом. На тај начин се лакше долази до високообразованог кадра и до потребних теоријских знања за развој предузетничког духа и увођење савремених менаџерских техника у управљању, а све у циљу осавремљавања производње и преласка са занатске на индустријску производњу;

- унапређење квалитета производа и услуга, увођење система квалитета ИСО 9000, НССР, нових технологија и иновација и повећање степена коришћења капацитета;

- подршка локалне самоуправе развоју сектору МСП преко подстицајних мера за смањење одређених такси и накнада, обезбеђења повољних кредитних аранжмана са повољним каматним стопама и одобравањем “грејс” периода;

- кредити Министарства економије и регионалног развоја и Фонда за развој Србије – сектору МСПП се нуде бројни субвенционисани кредити за привреду, кредити за суфинансирање и start-up кредити (кредити за самозапошљавање, кредити за подстицај и развој предузећа и предузетништва у најнеразвијенијим општинама, кредити за ублажавање последица економске кризе и др),

- унапређењем квалитета рада локалне самоуправе обезбеђује се адекватна нефинансијска подршка сектору МСПП – локалну администрацију је потребно тако уредити да се на једном месту могу добити све информације, потребне дозволе и у једном дану обавити све радње неопходне за регистрацију фирме.

1.3.2. ПРОСТОРНИ ПЛАН ПОДРУЧЈА ИНФРАСТРУКТУРНОГ КОРИДОРА НИШ-ГРАНИЦА РЕПУБЛИКЕ СЕВЕРНЕ МАКЕДОНИЈЕ ("Службени гласник РС", бр. 77/02, 127/14, 102/17(др.уредба)и 100/21)

Просторни план подручја инфраструктурног коридора Ниш-граница Републике Северне Македоније (у даљем тексту ПППИК НРСМ) је дугорочни развојни документ који се доноси за временски хоризонт до 2020. године којим су утврђена дугорочна планска решења за организацију, уређење и заштиту подручја инфраструктурног коридора, као и мере и смернице за примену и остваривање планских решења. Обухвата простор површине 1.186,5 km² и њиме је о обухваћено је око 93% територије општине Дољевац у коридору реализованих система аутопута Е-75, железничке пруге и оптичког кабла. Изградња Инфраструктурног коридора допринеће јачању саобраћајног значаја Ниша, који је у том погледу већ сада други по рангу у Србији, а преко тога и јачању привредних и других функција Ниша, даље смањењу процеса метрополизације Србије, уз бржи развој Ниша, регионалних центара и мањих градова у регионалним целинама источно и западно од коридора. ПППИК НРСМ обухваћени су: 1) магистрални инфраструктурни коридор - са постојећим и планираним магистралним инфраструктурним системима и њиховим заштитним појасима: аутопут Е-75 (М-1), пруга за велике брзине Е-85, гасовод и оптички кабл са водотоком Јужне Мораве; и пратећим објектима и садржајима (чворишта, терминали, услужни садржаји и други објекти у функцији магистралних инфраструктурних система); 2) пратећи алтернативни инфраструктурни системи - алтернативни путни правац (без наплате путарине) аутопута Е-75; 3) зона утицаја коридора - обухваћен простор између појединих и зона ширине од 1 до 5 km од крајњег магистралног инфраструктурног система, који су у физичкој и функционалној вези са коридором од Ниша (Трупале) до границе Републике Северне Македоније, изузев на подручју Генералног урбанистичког плана Ниша где се обухват Просторног плана своди на мрежу коридора магистралних инфраструктурних система.

ПППИК НРСМ се предвиђа остваривање приоритетних програма и пројеката дугорочног привредног развоја, комплементарних постојећој индустрији Јужне Србије, у области индустрије и производног занатства у следећим гранама: прерада метала; електроиндустрија; прерада пластичних маса; прерада дрвета; сервисирање и обрада

производа текстилне индустрије и индустрије коже и обуће; графичка индустрија; фармацеутска индустрија, козметика и производња средстава за хигијену. Најповољније локационо-развојне потенцијале за развој индустрије има долина Јужне Мораве, макрорегионални центар Ниш и регионални центри Лесковац и Врање.

ПППИК НРСМ постојеће чеоно наплатно место (ЧНМ) пре петље „Дољевац“ (km 831+110), предвиђено је за укидање по успостављању ЧНМ у близини граничног прелаза „Прешево“.

1.3.3. ПРОСТОРНИ ПЛАН ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНИ КОРИДОР ВИСОКОНАПОНСКОГ ДАЛЕКОВОДА 110 KV БРОЈ 113/X ОД ТС НИШ 1 ДО ВРЛЕ III, ("Службени гласник РС", бр. 93/2016)

На територији општине Дољевац, Просторни план подручја посебне намене за инфраструктурни коридор високонапонског далековода 110 kV број 113/x од ТС Ниш 1 до Врле III, (у даљем тексту ПППНИК ВД 110 KV БРОЈ 113/X ОД ТС НИШ 1 ДО ВРЛЕ III) обухвата катастарске општине Белотинац, Клисуре, Кнежица, Малошиште, Перутина, Русна, Ђурчина, Чаплинац и Чечина укупне површине 6,539 ha, у којима према Попису из 2011. године живи 7779 становника. У обухвату ПППНИК ВД 110 KV БРОЈ 113/X ОД ТС НИШ 1 ДО ВРЛЕ III је комплетан коридор далековода 110 kV број 113/x од ТС „Ниш 1“ до ХЕ „Врла III“ који се састоји од пет водова, бр. 113/1, 113/2, 113/3, 113/4 и 113/5, од којих се четири вода (бр. 113/1, 113/2, 113/4 и 113/5), детаљно разрађују поменути планом. Обухват прве зоне детаљне разраде ПППНИК ВД 110 KV БРОЈ 113/X ОД ТС НИШ 1 ДО ВРЛЕ III полази од ТС „Ниш 1“ и пролази кроз територију града Ниша и општине Дољевац, до ТС „Ниш 2“ (далековод 110 kV број 113/1, дужине око 14.550 m), а затим од ТС „Ниш 2“, кроз територију града Ниша, општина Дољевац, Гаџин Хан и града Лесковца, до ТС „Лесковац 4“ (далековод 110 kV број 113/2, дужине око 47.400 m). Траса 110 kV далековода у највећој мери заузима неплодно земљиште, шуме, пашњаке, ливаде и оранице, а затим воћњаке и грађевинско земљиште. С обзиром да се ради о ужем појасу линијског инфраструктурног објекта, не очекују се већи утицаји на околно подручје, како у погледу измене природних услова, тако и у погледу утицаја на постојеће привредне активности, тачније ови утицаји су локализовани

2. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

2.1. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

План се израђује за део подручја у дефинисаном обухвату Просторног плана општине Дољевац ("Службени лист Града Ниша", бр.16/11 и 91/19), које се налази 1 km од центра Дољевца, северно од Дољевачке петље између државног пута I А реда (аутопута) и државног пута II А реда бр.158. Прелиминарна граница Плана се на северу граничи са Јужном Моравом, на западу и југу заштитном зоном аутопута Е-75, на истоку са заштитном зоном државног пута II А реда бр.158.

2.1.1. Обухват грађевинског подручја

Земљиште обухваћено Планом према планском основу одређено је као грађевинско земљиште, изузев у делу планираних саобраћајних прикључака где је одређено као пољопривредно земљиште.

2.1.2. Опис постојећег стања

2.1.2.1. Грађевинско подручје са наменом површина

Постојеће грађевинско подручје обухвата: *изграђено грађевинско земљиште* - земљиште које се користи за сепарацију песка и шљунка, у средишњем и северном делу планског обухвата, које заузима око 50% површине Плана и *неизграђено грађевинско*

земљиште - пољопривредно земљиште у преосталом делу планског обухвата. На изграђеном грађевинском подручју постоје објекти у функцији сеперације шљунка и песка који су привременог карактера.

2.2.2.2. Објекти и површине јавне намене

Нема изграђених објеката јавне намене. Површину јавне намене је постојећи локални пут на кл.бр. 3424 КО Чечина.

2.2.2.3. Коридори и регулација саобраћајница

У планском захвату не постоје изграђене друмске саобраћајнице са савременим - чврстим коловозним застором. Како је овај простор некада коришћен као пољопривредно земљиште, као и околни простор који се и даље користи у ту сврху, у обухвату плана евидентиран је локални - атарски пут који се планира за измештање, а његову функцију ће преузети новопланирана саобраћајница.

2.2.2.4. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

Електроенергетска мрежа

У границама Плана детаљне регулације постоје изграђени електроенергетски објекти Огранка „Електродистрибуција Ниш“ и то мрежа 35kV која је надземна и трафостаница ТС 10/0,4 kV.

Захват Плана сече траса надземниг вода 35kV, па је потребно планирану изградњу, тј. сигурносна растојања, од новопланираних објеката до постојећих електроенергетских објеката, ускладити са чланом 218 Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/2014, 95/2018 – др. закон и 40/2021). У складу са чланом 218. Закона о енергетици заштитни појас далековода износи 15m са обе стране далековода напонског нивоа 35 kV од крајњег фазног проводника.

Ради обезбеђења напајања електричном енергијом планираних објеката у границама захвата Плана детаљне регулације може се предвидети изградња нових електроенергетских објеката потребног напонског нивоа.

Број потребних трафостаница и инсталисана снага у њима биће регулисани одговарајућим техничким условима а на основу врсте, категорије и локације потрошача као и потребне снаге за исте.

Телекомуникациона мрежа

На простору захваћеним Планом детаљне регулације постоји изграђена ТК инфраструктура.

У непосредној близини Плана пролази оптички кабл.

Водоснабдевање

У обухвату Плана не постоји изграђена водоводна мрежа. Ван обухвата, уз северну границу Плана пролази магистрални цевовод којим се врши снабдевање насеља Чечина и на који се планира прикључење пословно-радне зоне.

Унутар границе Плана евидентирани су бунари за снабдевање водом из подземља која се користи у фазама процесне производње.

Евентуални потенцијални укрштаји са водоводном мрежом планираће се у складу са условима надлежних предузећа.

Каналисање

У обухвату Плана не постоји изграђена канализациона мрежа како за употребљене тако и за атмосферске воде. Непосредно уз источну границу Плана постоји изграђена канализациона мрежа у оквиру регулационе ширине државног пута II А реда бр.158.

Евентуални потенцијални укрштаји планираће се у складу са условима надлежних предузећа.

Уређење водотока

Предметна локација се налази у плавној зони изван линије одбране великих вода вероватноће Q5%. Даља концепцијска решења решаваће се по условима надлежних предузећа.

2.2.2.5. Јавно и друго зеленило

У постојећем стању не постоји јавно и друго зеленило, само неизграђено грађевинско земљиште, које се делом користи као пољопривредно земљиште.

2.2.2.6. Преглед евидентираних и заштићених објеката, споменика културе и природе и амбијенталних целина.

На планском подручју нема објеката са значајним споменичким вредностима, утврђених нити евидентираних кутурних добара, објеката од градитељског, културног или историјског значаја за које би биле прописане мере заштите.

2.2.2.7. Основна ограничења

Највеће ограничење за развој планског подручја представља неизграђена саобраћајна и комунална инфраструктура. Положај планског подручја у односу на коридоре државних путева, заштитну зону далеководна која пролази кроз планско подручје, близину речног корита Јужне Мораве, представља додатно ограничење, јер ће изградња објеката на планираној намени зависити од услова надлежних институција.

3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА РАЗВОЈНА ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Планом се на обухваћеном простору одређују и разграничавају јавне површине, одређује намена и начин коришћења земљишта.

Планским мерама, у оквиру намена и коришћења простора, одређене су активности, чији је циљ:

- формирање урбанистичке целине у којој ће бити обезбеђени просторни услови за стварање радне зоне;
- дефинисање проблематике уређења и изградње простора;
- заштита животне средине правилном организацијом планиране намене уз примену техничких мера заштите;
- побољшање постојећих и обезбеђење неопходних саобраћајних веза са остатком општине;
- обезбеђивање просторно-функционалних и техничко-технолошких услова за функционисање свих инфраструктурних система;
- уважавање позитивних токова претходних планских активности.

Циљ израде Плана је проналажење најбољег и најприхватљивијег решења уз подстицање изградње, тј. стварање предуслова за брзу реализацију. Планска решења треба да имају флексибилност уз максимално поштовање природних и створених предности и ограничења.

3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Оријентационо планирано грађевинско подручје обухвата површину од 9,87 ха што представља 100% целокупне површине Плана.

У обухвату грађевинског земљишта Плана биће дефинисане претежне намене простора у складу са Просторним планом, и у складу са циљевима израде Плана.

Концепција развоја обухваћеног простора заснива се на изградњи нових капацитета, уз њихово адекватно инфраструктурно опремање и саобраћајно повезивање.

У обухвату Плана предвиђене су следеће претежне намене:

1. Саобраћајне површине
 - саобраћајнице;
2. Површине за привредне делатности
 - производне и комерцијалне делатности.

3.2.1. Површине јавне намене

Саобраћајне површине

Планом ће бити дефинисана регулација јавне саобраћајне површине која је потребна за обезбеђивање приступа до грађевинских парцела/ комплекса, уз омогућавање ефикасног и безбедног одвијања саобраћаја, и спровођења адекватне имовинске припреме.

Са обзиром на планирану претежну намену - привредне делатности, јавна саобраћајница се планира са попречним профилем и елементима одговарајућим за ову врсту намене (за тешка теретна возила). Ширина коловоза саобраћајнице је 6.00m до 7.00m за двосмерни саобраћај.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници пословних објеката свих врста обезбеђиваће манипулативни простор, паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине саобраћајнице - површине јавне намене.

Простор обухваћен границом Плана, планираном саобраћајницом унутар њега, оствариваће везу у јужном делу са саобраћајницом која повезује државни пут II А реда бр.158 са насељем Дољевац као и са аутопутем Е-75 (државни пут I А реда).

3.2.2. Остале намене

Планом се дефинишу претежне намене површина и основни урбанистички параметри. За остале намене као претежна намена површина планирана је производна и комерцијална делатност.

3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Предлог основних урбанистичких параметара дат је за претежне планиране намене површина, а базира се на правилима уређења и грађења Просторног плана.

3.3.1. Производне и комерцијалне делатности

Основна намена: индустријска, занатска и мануфактурна производња

Компатибилна намена: складишта и стоваришта

Индекс заузетости: до 0.5ha-70%, од 0.5ha до 1ha-60%, од 1ha до 3ha-50% и преко 3ha-40%

Највећа висина: 15,0m, осим за технолошке објекте где се може утврдити већа висина према технолошким потребама. Уколико су објекти виши од 30,0m неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја. Дозвољена висина за рекламне стубове је 30,0m.

Паркирање и гаражирање

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то једно паркинг место на 70m² корисне површине. Број гаража, претоварно-манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила предвидети у зависности од технолошког процеса, у комплексу.

3.3.2. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре

За детаљну разраду планских решења потребно је да носилац израде планског документа у току раног јавног увида достави захтеве за издавање услова надлежним органима, посебним организацијама, имаоцима јавних овлашћења и другим институцијама, који у складу са Законом и посебним прописима утврђују услове за планирање и уређење простора, који ће омогућити потребне податке за даљу израду Плана.

3.4. ПРОЦЕНАТ ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Планирана бруто развијана грађевинска површина за максималну искоришћеност простора према планираним коефицијентима износи **19,92**.

Табела 1: Процењена бруто развијена грађевинска површина

Претежна намена површина	Површине предвиђене за изградњу (ha)	Максимални индекс заузетости парцеле (%)	Бруто развијена грађевинска површина (ha)
<u>Саобраћајне површине</u> ▪ саобраћајнице	0,73	100	0,73
<u>Пословне и радне зоне</u> ▪ радна зона	9,14	70	19,19
Укупно:			19,92

4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Планским решењима биће утврђен начин коришћења, уређења и заштита простора, као и јачање функционалних веза са окружењем. Предложена планска решења биће у функцији спровођења смерница и циљева развоја утврђених плановима вишег реда и релевантне планске документације.

Ефекти планираних решења треба да подстакну развој пословно-радне зоне, услед њихове усмерености ка максималној искоршћености капацитета планског подручја, тежњи ка остваривању континуитета развоја и афирмације сагледаног простора, уз поштовање окружења, а у складу са својим положајем у општини Дољевац.

За овај простор битно је и предузимање мера за унапређење инфраструктурне и комуналне опремљености, чиме ће Планом бити створени предуслови за развој радне зоне. Планираним сагледавањем и изградњом саобраћајне инфраструктуре повећаће се просторна доступност разматраног подручја.

Растко Палић ПР Студио за архитектуру

„Urbs Aeterna „ Ниш

Овлашћено лице,

Растко Палић

Одељења за урбанизам и инспекцијск послове
Општинске управе општине Дољевац

Начелник,

Јелена Спасојевић , дипл. инж. арх.

