

На основу члана 27. и 35. Закона о планирању и изградњи („Сл. гл. РС“ бр: 72/09, 81/09 – испр, 64/10 – одлука УС, 24/11,121/12,42/13 - одлука УС, 50/13- одлука УС 98/13- одлука УС и 132/2014 и 145/2014), и члана 37 став 1 тачка 6. Статута општине Дољевац ("Сл. лист Града Ниша" бр: 69/08, 89/10, 14/12, 32/12, 70/12, 57/13, 9/14, 26/15, 99/15 и 100/16)

Скупштина општине Дољевац на седници 23.11.2016. године, донела је:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНО ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ НА ЈУГОЗАПАДНОМ ДЕЛУ „ПЕТЉЕ ДОЉЕВАЦ“

План детаљне регулације Радно - пословне зоне на југозападном делу „Петља Дољевац“, састоји се из:

- Текстуалног дела: правила уређења и правила грађења;
- Графичког дела, и
- Документационог дела.

Правила уређења, Правила грађења и Графички део су делови Плана детаљне регулације који се објављују, док се Документациони део не објављује, али се ставља на јавни увид.

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

У складу са чл. 48 Закона о планирању и изградњи („Сл. гл. РС“ бр: 72/09,81/09 – испр, 64/10 – одлука УС, 24/11,121/12,42/13 - одлука УС, 50/13- одлука УС 98/13-одлука УС и132/2014 и 145/2014), приступа се изради Нацрта Плана детаљне регулације Радно пословне зоне на југозападном делу „Петља Дољевац“.

Нацрт Плана садржи графички део и текстуално образложење са потребним урбанистичким и нумеричким показатељима.

1.1. Повод и циљ израде Плана детаљне регулације

1.1.1. Повод за израду плана

Повод за израду Плана детаљне регулације је намера да се и западни део простора дефинисаног планом вишег реда за радно-пословну зону, источно и западно од бивше петље Дољевац-стара траса ауто-пута Ниш-Лесковац, приведе намени у дефинисаним границама обухвата, да се уреди и рационално користи, с'обзиром да су се већ у западном делу ове радне зоне, у њеним појединим деловима формирале парцеле са одређеним наменама пословања и привредно-производних делатности, а за југоисточни део је донет План детаљне регулације Радно-пословне зоне на југоисточном делу „Петља Дољевац

1.1.2. Циљеви израде плана

Овим Планом детаљне регулације 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 детаљне регулације се заснива на комплексним анализама стања и проценама нових потреба у простору.

Основни циљ израде Плана детаљне регулације је стварање планског основа за дефинисање могућих садржаја у складу са основном наменом планског подручја одређене планом вишег реда.

С обзиром на значај и положај локације и већ исказано интересовање за изградњу на овом простору, као и потребу да се планско подручје приведе намени за радно-пословну зону, потребно је да се изврши усмерење и начин коришћења простора, услови комуналног и инфраструктурног опремања, као и одреде правци и ограничења у градњи и то кроз:

- формирање нових саобраћајница према формираним јавним површинама у граници захвата Плана детаљне регулације (траса пута 214-државни пут II реда и сервисна саобраћајница), дефинисање капацитета, стандарда изградње, као и најјрентабилнијег типа изграње, у складу са могућношћу простора, и дефинисање решења паркирања.

1.2. Правни основ

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

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гл. РС“ бр: 72/09,81/09 – испр, 64/10 – одлука УС, 24/11,121/12,42/13 - одлука УС, 50/13- одлука УС 98/13-одлука УС и132/2014 и 145/2014),

- Одлука о изради Плана детаљне регулације Радно-пословне зоне на југозападном делу «Петља Дољевац» ("Сл. лист града Ниша ", бр. 47/2014),

- Одлука о измени и допуни Одлуке о изради Плана детаљне регулације Радно-пословне зоне на југозападном делу «Петље Дољевац» ("Сл. лист града Ниша ", бр. 101/2014),

- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гл. Републике Србије“, број 64/15),

- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гл. Републике Србије“, бр. 22/2015.г.).

1.2.1. Плански основ

Плански основ за израду Плана детаљне регулације Радно пословне зоне на југозападном делу „Петља Дољевац“ је:

- План генералне регулације Дољевца ("Сл. лист града Ниша ", бр. 70/2012).

На основу Плана генералне регулације Дољевца на простору захвата Плана детаљне регулације Радно пословне зоне на овом, југозападном делу „Петља Дољевац“ , предвиђене су привредне делатности. Забрањена је изградња за све намене које значајније угрожавају животну средину. Планско подручје је урбанистички регулисано Планом генералне регулације Дољевца, односно то је подручје захвата бивше петље Дољевац, југозападни део, у оквиру кога је на делу необрађених пољопривредних површина, започета изграња претежно привредних објеката, али и стамбених. Такође је формирано неколико комплекса за које још није дефинисана намена или су већ у стечају. У односу на нове потребе и интерес власника парцела, планира се изграња нових објеката производно-комерцијалне делатности, који ће бити у функцији рационалног коришћења простора.

У овој радној 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.

Урбанистички параметри утврђују се према Плану генералне регулације Дољевца ("Сл. лист града Ниша ", бр. 70/2012): и то тако да највећи дозвољени индекс заузетости износи: за производне комплексе - 40-60%, за пословно - трговинске комплексе - до 70%.

Највећа дозвољена спратност објеката износи до П+3.

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

За објекте привредне делатности минимална величина грађевинске парцеле је 400м².

1.3. Подлога за израду Плана

За израду Плана детаљне регулације користи се ажурна катастарска подлога у дигиталном облику: Катастарско-топографски план-локација „Петља Дољевац “ у размери 1:1000

1.4. Граница Плана и обухват грађевинског подручја

Границе планског подручја, дефинисане Планом генералне регулације Дољевца ("Сл. лист града Ниша ", бр. 70/2012) обухватају простор северозападно од Државног пута првог реда М-1 (Е 75 - Коридор 10), у дужини од око 1,0 км; источно од планиране сервисне саобраћајнице (паралелне новопланираној ободној саобраћајници поред планиране регулације Пусте реке)

и 200 м јужно од државног пута другог А реда бр. 216- веза са ДП првог А реда бр.1 (деоница Кочане – Прокупље) , односно до северне границе катастарских парцела број: 2325/2, 2326/2, 2326/1, 2330, 2333, 2334, 2335, 2336, 2339, 2340, 2341, 2342, 2346, 2347, 2350, 2351, 2352, 2353, 2317, 2316/1, источном границом кат. парцела број: 2312, 2313, 2314/1, 2, до преломне тачке са к.п. бр. 2307, затим западном и јужном границом к.п. бр: 2307, а даље јужном границом к.п. бр: 1598, 1600, 1608/1, 2 до преломне тачке са к.п. бр: 1822/1 и онда северном границом к.п. бр: 1822/2, 1821, 1820/2 К.О. Кочане, до тачке пресека са оградом (ДП првог А реда бр.1 - Коридор 10).

Простор у захвату Плана чине катастарске парцеле катастарске општине Кочане.

План детаљне регулације, приказан на графичком приказу бр.2 “ Катастарско – топографска подлога са границом плана “ **обухвата подручје од 46,51 ha.** и у оквиру те границе, обухваћене су следеће целе кат. парцеле: 659/2, 659/3, 658/2, 656/2, 655/2, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169/1, 1176/2, 1180/2, 1181/2, 1182, 1196, 1195, 1194, 1193, 1192, 1191, 1188, 1187, 1185, 1184, 1183/1, 1175/1, 1174, 1173, 1173, 1171, 1170, 1172/1, 1156, 1155, 1154, 1153, 1310/1, 1310/2, 1308, 1307, 1172/2, 1172/3, 1306, 1305, 1304, 1303, 1296, 1295, 1294, 1293, 1292, 1284, 1283, 1282, 1281, 1280, 1302, 1301, 1300, 1299, 1298, 1297, 1291/1, 1291/2, 1291/3, 1289, 1285, 1286, 1887, 1421, 1517/1, 1517/2, 1515, 1519, 1520, 1511, 1510/1, 1510/2, 1508, 1506/1, 1507/1, 1529/1, 1530/1, 1528, 1526/1, 1526/2, 1525, 1524, 1523, 1522, 1537/2, 1533, 1534, 1535, 1536/1, део 4514/1, 1565/1, 1564/1, 1570/1, 1556/2, 1568/2, 1539/1, 1539/2, 1538/1, 1537/1, 1537/2, 1537/3, 1537/4, 1271/1, 1271/2, 1270, 1269, 1268, 1267, 1266, 1259, 1258/1, 1258/2, 1253/2, 1252/2, део 4515/1, део 4538, 1543, 1544, 1553, 1554, 1555, 1558, 1561, 1580/1, 1551, 1550, 1549, 1547, јужно од кат. парцеле број 4535/1 (саобраћајница- државни пут другог А реда бр. 216 - веза са ДП првог А реда бр.1, катастарске парцеле бр: 1513/2, 1505/2, 1506/2, 1507/2, 1529/2, 1530/2, 1531/2, 1565/2, део 4514/3, 1464/2, 1566, 1567, 1568, 1569, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366/1, 2366/2, 2370/1, 2370/2, 2315, 1559/2, 1578, 1579, 2310, 2309, 2308, 2307, 1598, 1562/2, 1583, 1586, 1587/2, 1588/2, 1589, 1590/2, 1591, 1592, 1593/2, 1594, 1595, 1595, 1599, 1600/1, 1600/2, 1817, 1816/1, 1815/1, 1610, 1609,

и делове катастарских парцела 659/1, 660, 1146, 1157, 1147, 1148, 1149, 1150, 1152, 1310/2, 1310/3, 1311, део 4513/1, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1500, 1501, 1502, 1504/1, 2325/2, 2326/1, 2326/2, 2330, 2333, 2334, 2335, 2336, 2339, 2340, 2341, 2342, 2346, 2347, 2350, 2351, 2352, 2351, 2316/1, 2317, 2313, 2314/1, 2314/2, 2312, 1822/1, 1822/2, 1821, 1820/2 К.О. Кочане .

Граница је приказана на свим графичким приказима, а у случају неподударности описа и графике, меродавна је ситуација са графичког приказа бр. 2. «Катастарско – топографска подлога са границом плана “ .

1.5. Подела простора на посебне целине и зоне

Планско подручје се дели на две целине:

Целина 1 – површине јавне намене по Плану генералне регулације Дољевца ("Сл. лист града Ниша ", бр. 70/2012). и

Целину 2 – површине радно-пословне зоне (остале намене).

Целина 2 планираном саобраћајном мрежом – зона јавног грађевинског земљишта, на осталом грађевинском земљишту формирано је 5(пет) зона: зона за производњу и складиштење (А), зона за пословно-производне делатности (Б), зона за трговинске комплексе (В), зона за угоститетелске и административне услуге (Г) и зона за пословно-стамбене објекте (постојећи) (Д) .

1.6. Постојећа намена простора и начин коришћења земљишта

Увидом на терену постоје: два изграђена стамбена објекта, један производни комплекс, два комплекса за складиштење воћа и трговинских производа, један сервис теретних и путничких возила и један напуштени комплекс.

Такође је на овом простору формирано и неколико комплекса који су у фази припрема, без објеката и још недефинисане делатности или су у стечају.

На преосталом делу планског подручја земљиште се користи у функцији пољопривреде.

Кроз простор Плана детаљне регулације је траса изграђене везе државног пута првог А реда бр.1 (Е 75 - Коридор 10) и државног пута другог А реда бр. 216 (веза аутопута са путем Кочане – Прокупље), као веза насеља Дољевац са Малошиштем и Нишом.

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.

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

1.7. Регулационе линије улица и јавних површина са обележавањем

Регулациону матрицу чине регулационе осовине и карактеристични профили саобраћајница преузетих из Плана генералне регулације Дољевца ("Сл. лист града Ниша ", бр. 70/2012), а то је траса изграђене везе државног пута првог А реда бр.1 (Коридор 10) и државног пута другог А реда бр. 216 (веза аутопута са путем Кочане – Прокупље), као веза насеља Дољевац са Малошиштем и Нишом, са југозападним делом изграђене петље и планиране ободне сервисне саобраћајнице паралелне са државним путем првог А реда бр.1 (коридором 10) и паралелне новопланираној ободној саобраћајници поред планиране регулације Пусте реке .

Регулационе осовине осталих новопланираних саобраћајница у захвату Плана, одређене су пројектованим координатама осовинских и темених тачака, као и полупречницима хоризонталних заобљења. Уз графички прилог бр.5. „Саобраћај, регулација и нивелација са грађевинским линијама“ дат је списак координата свих карактеристичних тачака (Прилог 5.1). Дефинисани карактеристични попречни профили у потпуности одговарају карактеру и нормалним условима саобраћаја и примениће се код обележавања регулационих линија на терену и смештај подземних и надземних вода. На графичком приказу су поред наведених елемената дефинисани и полупречници заобљења хоризонталних кривина, као и полупречници заобљења у раскрсницама. Сви горе наведени елементи, чине јединствену регулациону базу.

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом . Базу за дефинисање грађевинских линија представља ортогонална матрица аб, преузета из координатног система постојећег комплекса, развијена са регулационим линијама новопланираних саобраћајница по Плану генералне регулације Дољевца ("Сл. лист. града Ниша ", бр. 70/2012), и интерних . Изузетак су блокови у којима постоје изграђени или започети објекти, и у том случају грађевинска линија се дефинише према постојећим објектима.

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 3,5 m.

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

1.8. Нивелациони план

Генерална нивелација у захвату Плана, дефинисана је преко падова и успона нивелета саобраћајница. Приликом израде плана нивелације задржане су нивелете постојећих саобраћајница, које имају квалитетан коловозни застор, а код планираних саобраћајница водило се рачуна да пројектоване нивелете максимално прате постојећи терен, уз задовољавање основних техничких услова. На основу нивелационих елемената саобраћајница и осталих површина, треба одредити пројектоване коте подова и партера свих планираних објеката и површине у оквиру Плана.

Сва обележавања везана за регулационе, нивелационе и остале елементе Плана, вршити са геодетских тачака које су у државном координатном систему.

1.9. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте

Саобраћајнице дефинисане Планом генералне регулације Дољевца ("Сл. лист града Ниша ", бр. 70/2012) обухватају делове следећих катастарских парцела:

4538 (траса изграђене везе Државног пута првог реда А реда бр.1, односно коридора 10) и државног пута другог А реда бр. 216 (веза аутопута са путем Кочане – Прокупље), као веза насеља Дољевац са Малошиштем и Нишом, а то је део кат.парцеле:

бр.4535/1,660; 659/1; 659/2; 659/3; 658/2; 657/2; 1163; 1164; 1165; 1166, 1167; 1168; 1169/1; 1176/2; 1180/2; 1183/1; 1184; 1185; 1187; 1188; 1191; 1192; 1193; 1194; 1195; 1196; 1258/1; 1259; 1266; 1267; 1268; 1269; 1270; 1271/2; 1271/1; 1286; 1287; 1512; 1513; 1514; 1515; 1516; 1517/1; 1517/2; 1518; 1174; 1175/1; 1508; 1510/2; 1510/1; 1511; 1311; 1309; 1310/1; 1310/2; 1310/3; 1152; 1153; 1150; 1149; 1148; 1147; 1157; 1158; 1159; 1505/2; 1584/1; 1585; 1587/1 К.О.Кочане.

Регулациона линија је приказана на свим графичким приказима, а у случају неподударности описа и графике, меродавна је ситуација са графичког приказа бр.5 „ Саобраћај, регулација и нивелација са грађевинским линијама “.

Новопланиране саобраћајнице на осталом грађевинском земљишту, дефинисане Планом детаљне регулације, обухватају делове следећих катастарских парцела:

1157; 1158; 1159; 1163; 1164; 1165; 1175/1; 1183/1; 1184; 1185; 1187; 1188; 1191; 1192; 1193; 1194; 1195; 1147; 1148; 1149; 1150; 1156; 1172/1; 1175/2; 1292; 1284; 1282; 1280; 1283; 1284; 1304; 1305; 1306; 1307; 1308; 1309; 1310/1; 1310/2; 1310/3; 1296; 1295; 1294; 1285; 1293; 1517/1; 1287; 1289; 1291/1; 1291/2; 1291/3; 1297; 1298; 1299; 1300; 1301; 1302; 1303; 1522; 1523; 1524; 1525; 1534; 1535; 1537/4; 1533; 1530/1; 1506/1; 1507/1; 1529/1; 1565/1; 1543; 1544; 1553; 1554; 1555; 1539/1; 1558; 1545; 1582/1; 1546; 1551; 1547; 1548; 1549; 1505/2; 1506/2; 1507/2; 1529/2; 1530/2; 2371/2; 2370/1; 2369; 2368; 2367; 2363; 2360; 1565/2; 2357; 1569; 1572; 1573; 1574; 1575/1; 1575/2; 1576; 1577; 1581/1; 1581/2; 1578; 1579; 2307; 2308; 2309; 2310; 1559/2; 1560; 1582/2; 1583; 1586; 1587/2; 1588/2; 1589; 1590/2; 1591; 1592; 1593/2; 1594(цела); 1595; 1597; 1599; 1600; 1608/1; 1608/2; 1817; 1816/1; 1815/1; 1610; 1609 К.О. Кочане.

Регулациона линија је приказана на свим графичким приказима, а у случају неподударности описа и графике, меродавна је ситуација са графичког приказа бр.5 „Саобраћај, регулација и нивелација са грађевинским линијама“.

1.10. Коридори и капацитети за инфраструктуру

Као један од циљева израде Плана детаљне регулације у наведеним границама обухвата, је планирање коридора и капацитета за одређену инфраструктуру. Коридори саобраћајне мреже са основном улогом опслуживања конкретних садржаја у предметном простору и смештај потребне инфраструктурне мреже и објеката је на парцелама за јавне намене и оне се образују углавном од делова постојећих катастарских парцела, према графичком приказу бр.5 „Саобраћајно решење, урбанистичка регулација и нивелациони план“.

1.10.1 Саобраћајна инфраструктура

Унутар планског подручја постоје изграђене саобраћајнице и то: траса изграђене везе Државног пута првог А реда бр.1 (коридор 10)- југозападни крак и државног пута другог А реда бр.216 (веза аутопута са путем Кочане – Прокупље), као и веза насеља Дољевац са Малошиштем, односно, Нишом и Лесковцем.

Регулација ових саобраћајница је спроведена и изведена према планираном стању и у дефинисаним заштитним појасу забрањена је изградња објеката високоградње, као и постављање постројења, уређаја и инсталација, осим изградње саобраћајних површина пратећих садржаја пута, као и постројења, уређаја и инсталација који служе потребама пута и саобраћаја на истом.

У заштитном простору могу да се постављају водоводне, канилационе топоводне мреже и други слични објекти, као и телекомуникациони и електропроводи, инсталације и постројења по предходно прибављеној сагласности управљача пута, односно, саобраћајно-техничким условима.

Унутар планског подручја планиране су две сервисне саобраћајнице и то северозападно од државног пута првог А реда бр.1 (Коридор 10), у дужини од око 1,0 км; и источно од планиране ободне саобраћајнице паралелне планираној регулацији Пусте реке у које се уливају сада постојеће интерне саобраћајнице (приступне постојећим објектима и комплексима) и новопланиране интерне саобраћајнице у оквиру планираних радно-пословних зона.

Планиране нове, интерне саобраћајнице наставак су постојећих саобраћајница, прате где год је то могуће већ формиране приступне путеве, са тако планираним профилима да омогућавају несметано функционисање саобраћаја, а могу бити и различити у односу на

назначене у графичком приказу бр.5 „ Саобраћај, регулација и нивелација са грађевинским линијама “, ради задовољења теренских или техничких услова.

1.10.2. Саобраћајна мрежа

У обухвату Плана детаљне регулације планиране су приступне саобраћајнице за двосмерни и једносмерни саобраћај, које одвајају радно-пословне зоне, а које имају и функцију противпожарног пута.

Стационирани саобраћај

Површине намењене за стационирани саобраћај планираће се у оквиру пословно-производних комплекса, у складу са урбанистичким пројектом.

1.10.3. Општа правила уређења водоводне и канализационе мреже

Водоводну и канализациону мрежу планирати тако:

- да не угрожава постојеће и планиране објекте, као ни планирано коришћење земљишта;
- да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе;
- да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре;
- да се води рачуна о геолошким особинама земљишта и подземним водама;
- да се води рачуна о минимално дозвољеном растојању при паралелном вођењу са другим инсталацијама, као и код попречног укрштања истих;
- да се примене прописи о минималној дубини укопавања цеви, заштити водова и прикључка истих до уличне мреже и
- да исте морају бити са слободним пролазом.

Спојеве нових прикључака у водомерној шахти врши искључиво надлежно Јавно предузеће, које је једино овлашћено и да контролише исправност инсталација, и то уз законску одговорност имаоца исте, а осталу инсталацију у комплексу може изводити овлашћено лице или предузеће.

1.10.4. Општа правила уређења електромреже

Свака градња условљена је „Правилником о техничким нормативима за изградњу подземних електроенергетских водова називног напона од 1 до 400 kv.

Планирање потреба за електричном енергијом извршено је према техничким препорукама бр.14 (Пословна заједница Електродистрибуције Србије). Потребно је изградити начин повезивања (техничко решење), трафостаница, које је условљено редоследом градње и условима надлежне Електродистрибуције. Трасе напојних водова су у тротоарском делу саобраћајница. Инсталисану снагу у трафостаницама дефинисати локацијским условима, 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 саобраћајнице, на приступном месту и што ближе центру потрошње ел. Енергије. Мрежа 0,4 kv је кабловска са типом и пресеком кабла дефинисаним главним пројектом. Планирати каблирање постојеће мреже НН мреже и са наставком нове у смислу обезбеђења квалитетног напајања за постојеће и нове купце.

У заштитним зонама далековада, које су за планско подручје дефинисане Планом генералне регулације Дољевца ("Сл. лист града Ниша ", бр. 70/2012), забрањена је изградња објеката.

Код евентуалне изградње у близини далековада обавезна је израда елабората са тачно дефинисаним односом предметног далековада и објекта, применом Техничких прописа за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1кв до 400кв («Сл.лист СФРЈ», бр.65/88 и «С.Л. СРЈ»,бр.18/92) и уз сагласност енергетског субјекта, који је власник, односно, корисник тог објекта.

1.11. Мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина

Мере заштите културно-историјских споменика

На планском подручју не постоје културно-историјски објекти који су непосредно заштићени, нема ни евидентираних непокретности, а ни грађевинског фонда са споменичким вредностима.

Мера заштите природних целина

Предметно подручје се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, не налази се у просторном обухвату еколошке мреже, нити у простору евидентираниог природног добра.

1.12. Локације за које се ради урбанистички пројекат

План детаљне регулације се спроводи директно у урбанистичким зонама Б,В,Г и Д, односно, локацијски услови за изградњу нових и доградњу постојећих објеката (за које се издаје грађевинска дозвола), издају се на основу правила грађења дефинисаних овим Планом, док се у зони А спровођење плана предвиђа и израдом урбанистичких пројеката када План не може да буде спроведен директно.

За целе или делове блоква у оквиру урбанистичких целина, односно, зона, могуће је, према условима за парцелацију, препарцелацију, формирање грађевинске парцеле и правилима грађења дефинисаних овим Планом, на основу захтева инвеститора или налога надлежне општинске службе, пројектима парцелације, препарцелације или исправком граница суседних парцела, дефинисати грађевинске парцеле са изласком на јавну површину, тј. јавни пут.

Изградња објеката на тако формираним грађевинским парцелама може се реализовати само у оквиру Планом предвиђених намена.

У случају када природа производног процеса захтева да се производња одвија у више одвојених објеката на парцелама већим од 1000 m², при чему надлежна служба није у могућности да дефинише положај објеката, заштитна и међусобна растојања применом правила грађења одређених овим Планом, исте дефинисати израдом урбанистичког пројекта.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

У циљу што разноврснијег тржишног наступа и задовољења потреба за што различитијим облицима привређивања, дефинисана су правила уређења која треба да омогуће повезивање површина различитих комплекса (са разноврсним захтевима и потребама у погледу врсте технолошких процеса), саобраћајном инфраструктуром применом максималног степена еколошког оптерећења простора.

2.1. Концепција уређења карактеристичних целина и зона

Површину обухваћену Планом чини земљиште дефинисано као грађевински реон, у површини од 46,51 ha. У оквиру грађевинског реона налазе се две урбанистичке целине, које су одређене планом вишег реда и Планом детаљне регулације. То су:

- **целина 1** - земљиште јавне намене и то саобраћајнице одређене Планом генералне регулације Дољевац (површине 9.49ха), површина заштитног зеленила уз државни пут IA реда бр.1 (површине 1.18 ха) и саобраћајнице у оквиру планираних радно-пословних зона (површине 3.51ха), као и коридори за инфраструктурне мреже

- **целина 2** -земљиште остале намене, односно, земљиште на коме се могу градити производни и пословни објекти, као и мањи индустријски погони (површине 30.93 ха).

Намене су планиране на основу потреба општине и анализе тенденције развоја предметног подручја, од утицаја и ограничења належућег саобраћаја и комуналне инфраструктуре, и то тако да је остало грађевинско земљиште планирано за:

- производњу и складиштење (А) (површине 12.05ха),
- пословно-производне намене (Б) (површине 10.47ха),
- трговинске комплексе (В) (површине 6.95ха),
- угоститељске и административне услуге(Г) (мотели, хостели, хотели)(површине 3.53ха),
- пословање са становањем (Д) (површине 0.36ха).

2.1.1. Урбанистичка зона „А“ - производња и складиштење (површине 12.05ха), планирана је у централном делу планског обухвата, односно северно од ДП другог А реда бр.216 до новопланиране сервисне саобраћајнице Планом генералне регулације Дољевац, које ову зону деле на три подзоне, а у оквиру тих подзона планираним интерним саобраћајницама формирано је шест (6) блокова.

У оквиру ове урбанистичке зоне налази се неколико привредних комплекса: „ЛЕМИНД КОМЕРЦ“ на к.п.бр. 1530/1, чија је делатност прерада и трговина обојеним и необојеним металима у оквиру чијег комплекса се налази објекат са пословним простором и производним погоном од 1300 m², „ДАДАП“ на к.п.бр. 1507/1, 1506/1, 1508, 1510/2, 1528 чија је делатност складиштење и превоз воћа, „СЕМЕНАРНА ДОО“ на к.п.бр. 1545, 1546, 1550, 1549, 1548, 1582/1 1551, 1584/1, 1547, 1587/1 чија је претежна делатност узгајање житарица и на коме нема изграђених објеката, „ДАКА ДОЉЕВАЦ“ на к.п.бр. 1555, 1557/1, 1558, 1559/1, 1561, 1562/1, 1563, 1571/1, 1580/1 на чијем поседу власник планира изградњу пословног комплекса БГС – Хале са пратећим садржајима, БАМБИ на к.п.бр. 1564/1, 1538/2, 1536/1 чија је делатност велепродаја намирница и пића, ГАБОНАЦ на к.п.бр. 1537/4, 1537/3, 1537/2, 1537/1, 1522 чија је делатност сервис техничких и путничких возила на коме се налази објекат намењен у ту сврху, на катастарским парцелама 1511 и 1510/1 власник планира изградњу комплекса који ће бити намењен дресури паса, на к.п. 1271/1 постоји производни комплекс који није активан, на к.п.бр. 1538/1, 1536/2, 1539/1, 1556/1, 1553, 1554 постоји намера изградње привредног комплекса за сада непознате намене.

Развој ове урбанистичке зоне базира се на ревитализацији постојећих садржаја и допуном нових у складу са планираном основном наменом и наменом већ постојећих објеката и комплекса, са могућношћу реализације пратећих комерцијалних и услужних делатности.

Као допунске намене у оквиру ове зоне, могући су: полигон за обуку возача, сервиси, занатство, као и пумпна станица и инфраструктурни објекти.

План се у овој зони спроводи и урбанистичким пројектом који мора бити у складу са правилима грађења дефинисаних у поглављу *Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне "А"* и планом вишег реда - *План генералне регулације Дољевац* .

2.1.2. Урбанистичка зона „Б“-пословно-производне намене (површине 10.47ха), планирана је у северозападном делу комплекса и дефинисана планираним сервисним саобраћајницама по Плану генералне регулације Дољевац на североистоку,западу и југозападу, а на истоку делом ДП другог А реда бр.216. У оквиру ове урбанистичке зоне која је у целости неизграђена, планирано је саобраћајно и инфраструктурно опремање простора ради изградње производних-индустријских објеката и пословних, са складишним простором, уз искључење делатности које могу имати значајнији негативан утицај на животну средину. Кроз комплекс пролазе два далековаода која утичу на могућност лоцирања објеката у формираним блоковима,има их пет(5), а у свему према Општим правилима уређења електромреже (поглавље 1.10.4.). План се у овој зони спроводи директно, применом правила грађења дефинисаних у поглављу:*Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне "Б"*.

2.1.3. Урбанистичка зона „В“-трговински комплекс (површине 6.95ха), планирана је јужно од ДП другог А реда бр.216 све до јужне границе планског подручја,источно од планиране сервисне саобраћајнице и западно од новопланиране саобраћајнице која раздваја ову зону од урбанистичке зоне „Г“. Развој ове урбанистичке зоне се базира на изградњи и уређењу пре свега већих трговинских објеката , већих мега центара, а као допунске намене могуће је у оквиру ове зоне одредити простор за: изложбено-сајамске манифестације, изложбене и продајне салоне са пратећим сервисним услугама, комерцијалне услуге, угоститељство, продају половне робе, инфраструктурне објекте. Планираним интерним саобраћајницама формирана су три (3) блока. План се у овој зони спроводи директно, применом правила грађења дефинисаних у поглављу:*Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне "В"*.

2.1.4. Урбанистичка зона „Г“-угоститељске и административне услуге (мотели, хостели, хотели) (површине 3.53 ха), простире се јужним делом планског подручја, источно од зоне „В“. У оквиру ове урбанистичке зоне постоје три стамбена објекта са пратећим садржајима, али како је ова урбанистичка зона планирана за административне и угоститељске објекте, постојећи објекти могу да се уклопе у планиране намене, односно, допуне или промене постојећу намену и тако је ускладе са планираном претежном намен ове урбанистичке зоне Интерном саобраћајном мрежом у оквиру зоне планирано је шест (6) блокова. План се у овој зони спроводи директно, применом правила грађења дефинисаних у поглављу:*Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне "Г"*.

2.1.5. Урбанистичка зона „Д“-пословање са становањем(површине 0.36ха) је у централном делу планског подручја, а истовремено и у централном делу урбанистичке зоне „А“, односно западно од везе ДП другог А реда бр.216 са ДП првог А реда бр.1. У оквиру ове зоне, постоји стамбени објекат. Пошто се и Планом генералне регулације Дољевац и Планом детаљне регулације не дозвољава намена становање, потребно је постојећу намену објекта усагласити са планираном наменом урбанистичке зоне.

План се у овој зони спроводи директно, применом правила грађења дефинисаних у поглављу: *Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне "Д"*.

2.2. Урбанистички услови за јавне површине и објекте јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре са условима прикључења

Парцеле за јавне намене се образују углавном од делова постојећих катастарских парцела према графичком приказу бр.5, „Саобраћај, регулација и нивелација са грађевинским линијама“. Планом се дефинишу трасе, коридори и капацитети за следеће инфраструктурне мреже и објекте.

2.2.1. Јавне саобраћајне површине

У оквиру планског подручја јавно земљиште су: постојећа саобраћајница ДП другог А реда бр.216 (веза са ДП другог А реда бр.216 и државног пута првог А реда бр.1), и све новопланиране сервисне саобраћајнице приказане и дефинисане са елементима ситуационог и нивелационог плана (приказано у графичком приказу бр. 5а. и 5б. „Саобраћај, регулација и нивелација са грађевинским линијама“ у Плану генералне регулације Дољевац ("Сл. лист града Ниша ", бр. 70/2012).

2.2.2. Новопланиране саобраћајне површине

Унутар површина за целину 2 радно-пословне зоне формиране су унутрашње интерне саобраћајнице којима се повезује свака зона са ДП другог А реда бр.216, а преко њих остварује везу са ДП првог А реда бр.1 (коридор 10), и остварује правилна саобраћајна комуникација на целокупном простору Плана.

2.2.3. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи

У захвату Плана постоје две категорисане саобраћајнице: државни пут другог А реда бр. 216 које су планске и имају потребан профил и планиране су за двосмерни саобраћај, као и све сервисне саобраћајнице.

Унутрашње интерне саобраћајнице, формиране у оквиру радних зона: А,Б,В,Г и Д имају и функцију противпожарног пута, приступног су карактера за двосмерни и једносмерни саобраћај са засторима на коловозу и тротоарима од савремених материјала-асфалта и бетона. Оивичење је са бетонским ивичњацима.

2.3. Комунална инфраструктура

2.3.1. Електроенергетска мрежа

У границама захвата плана детаљне регулације Радно-пословне зоне на југозападном делу „Петље Дољевац“ постоје изграђени 10 кV и 0,4 кV електроенергетски водови и објекти који су власништво оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак „Електродистрибуција Ниш“ Ниш.

Ту се налазе ТС 10/0,4кV „Дољевац петља“ која има могућност реконструкције и повећања снаге са приступним водовима 10кV из којих се напаја конзумно подручје електричном енергијом, а и ТС 10/0,4кV „Кочане Дадап-А“, ТС 10/0,4кV „Кочане-Леминд“, ТС 10/0,4кV „Кочане Полар“, ТС 10/0,4кV „Кочане - Расвета“, које нису основно средство оператора дистрибутивног система. Ови објекти тренутно задовољавају потребе потрошача.

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.

ВН и НН мрежа је изграђена на металним и бетонским стубовима одговарајућим проводницима, и самонесећим кабловским сноповима, и мањим делом подземним водовима, а у свему како је приказано на плану.

Према плану детаљне регулације Радно-пословне зоне на југозападном делу „Петље Дољевац“ планира се изградња нових електроенергетских објеката ТС 10/0,4кV и осталих напојних водова:

- нових трафостаница 10/0,4 кV, МБТС, БСТС, приказаних на плану, а чије ће се локације ближе одредити Урбанистичким пројектом за изградњу, а за потребе снабдевања нових потрошача.

-Планирати подземни 10 кV вод тако да се изврши уклапање на постојећи систем 10 кV система са постојећим и новопланираним ТС 10/0,4 кV.

Свака градња условљена је „Правилником о техничким нормативима за изградњу подземних електроенергетских водова називног напона од 1 до 400 кV.

Из тих ТС-а са поља јавне расвете предвидети уличну расвету. Инсталацију осветљења саобраћајница извести у простору тротоара. Избор врсте и висине стубова и типова светиљки препушта се пројектанту инсталације осветљења где је потребно водити рачуна о уградњи украсних осветних стубова који ће одговорати амбијенту.

2.3.2. Телекомуникациона мрежа

У границама захвата плана детаљне регулације Радно-пословне зоне на југозападном делу „Петље Дољевац“ постоји телефонска мрежа, где су приказане, трасе подземног оптичког и мрежног ТК кабла.

Планирана су и нова кабловска окана а за потребе наставка инфраструктуре за будуће објекте, као и проширења капацитета од комутационог чвора до корисника. За потребе функционисања централа потребно је обезбедити простор површине 20 до 25 м² за монтажу потребне телекомуникационе опреме. Такође планирати стално енергетско напајање каблом типа РР00 5х6мм², и бројилом за читавање утрошка електричне енергије, на напонском нивоу 0,4 кV.

С обзиром на угроженост приступних каблова, неопходно је приликом израде пројекта за изградњу улица планирати и израду пројекта за заштиту и измештање постојећих и нових каблова. Планиране потребе су исказане и уцртане на коридорима дуж саобраћајница. Планирана телекомуникациона инфраструктура, КРОС ормани и привод 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.

Уколико дође до укрштања или паралелног вођења осталих подземних инсталација са ТТ инсталацијама морају се поштовати минимална растојања и то:

Врста објекта	Хоризонтална удаљ. (m)	Вертикална удаљ.(m)
Гасовод средњег и ниског притиска	0.4	0.4
Енергетски кабл до 10 кV	0.5	

	0.5	
Енергетски кабл преко 10kV	1	0.6
Водоводне цеви	3	0.3
Цевоводи одводне канализације	0.6	0.5

Циљ планирања изградње оваквог типа приступне мреже нове генерације НГН мрежа треба да обезбеди дигиталне линије различитих протока, брзи приступ интернету, интегрисани пренос гласа, података и видео сигнала, бежичне приступне мреже, једноставно одржавање и експлоатацију, компактност и поузданост.

2.3.3. Водоводна мрежа

На подручју у границама плана, не постоји изграђен систем за снабдевање водом за пиће, већ се водоснабдевање врши индивидуално путем бунара.

У циљу квалитетног снабдевања водом свих корисника на подручју 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:

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

Мрежа је планирана тако да се формира прстенаст тип мреже где год је то могуће.

Положај мреже приказан је на графичком прилогу бр. 6 „Мреже и објекти инфраструктуре – водовод и канализација“ и по правилу се налази у коловозу, на хоризонталном одстојању од 0,5÷1,0 m у односу на ивицу коловоза.

Забрањује се употреба санитарне воде за прање и заливање површина, већ ће се за те потребе користити постојећи системи са бунарима, који су сада у функцији или изградити нови уз претходно прибављене водне услове. 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.

2.3.4. Канализациона мрежа

Према условима надлежног комуналног предузећа на предметном подручју не постоји изграђена канализациона мрежа. Канализација 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 реципијената. Дуж свих саобраћајница планира се изградња канализационе мреже за употребљене воде, које ће се одводити гравитационим системом, до планираног постројења за пречишћавање отпадних вода, чија је локација за ово подручје одређена Планом

генералне регулације Дољевца, уз десну обалу Пусте реке, а како је ван границе обухвата, није третирана овим Планом.

Реализацију канализационе мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих.

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

Уколико у будућим објектима има технолошких поступака у којима има продукције технолошких отпадних вода, оне се морају адекватно третирати у индивидуалним уређајима за пречишћавање и тек након тога прикључити на јавну мрежу за одвођење употребљених отпадних вода.

Са свих паркинга и манипулативних површина, бензинских станица, 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, док се атмосферске воде захваћене са условно чистих површина могу прикључити директно.

Забрањено је испуштање у јавну канализацију свих отпадних вода које садрже хазардне супстанце изнад прописаних вредности, које могу штетно деловати на могућност пречишћавања вода из канализације, које могу оштетити канализациони систем и планирано постројење за пречишћавање отпадних вода.

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.

До изградње канализационог система, као прелазно решење, дозвољена је изградња водонепропусних септичких јама захтеваног капацитета у складу са пројектованим количинама отпадних вода, са организованим пражњењем и одвозом садржаја од стране правних лица регистрованих и овлашћених за ту делатност.

Изградњу водонепропусних септичких јама вршити према следећим условима:

- да су приступачне за возило - аутоцистерну које ће их празнити,
- да су коморе изграђене од водонепропусних материјала,
- да су удаљене од свих објеката и међа према суседима најмање 3,0 m,
- да се лако могу преоријентисати на јавну канализациону мрежу након њене изградње
- да буду удаљене од бунара најмање 8 m.

2.3.5. Гасоводна мрежа

Плански основ за израду гасоводна мрежа у захвату Плана детаљне регулације Радно пословне зоне на југозападном делу „Петља Дољевац“ је „План генералне регулације Дољевца“.

Како у границама захвата Плана генералне регулације Дољевца не постоји изграђена гасоводна мрежа то је у захвату Плана планирана изградња гасоводне мреже која би се снабдевала природним гасом из изграђеног дела магистралног гасовода МГ-11 на правцу Ниш - Лесковац. На делу овог магистралног гасовода, који пролази дуж западне границе захвата Плана планирана је изградња главне мерно регулационе станице (ГМРС „Дољевац“) из које ће се гасоводна мрежа у Дољевцу снабдевати природним гасом.

Планирану гасоводну мрежу чине:

1. Примарна градска гасоводна мрежа (ГГМ) од челичних цеви
 2. Секундарна дистрибутивна гасоводна мрежа (ДГМ) од полиетиленских цеви за гас
 3. Терцијална мрежа коју чине гасни прикључци на ДГМ од полиетиленских цеви за гас
- Примарна градска гасоводна мрежа (ГГМ) почиње на излазу из ГМРС „Дољевац“ и планирано је да снабдева природним гасом секундарну дистрибутивну гасоводну мрежу (ДГМ) и веће индустријске потрошаче.

Секундарна дистрибутивна гасоводна мрежа (ДГМ) ће снабдевати природним гасом потрошаче у склопу широке потрошње гаса као и мање индустријске потрошаче. Притисак гаса у дистрибутивној гасоводној мрежи је нижи у односу на притисак гаса у примарној гасоводној мрежи.

Прикључење секундарне дистрибутивне гасоводне мреже (ДГМ) на примарну гасоводну мрежу (ГГМ) се врши преко мерно регулационих станица у којима ће се поред мерења сумарне потрошње гаса вршити и редукација притиска гаса са притиска гаса у примарној гасоводној мрежи (ГГМ) на притисак гаса у дистрибутивној гасоводној мрежи (ДГМ).

Планом генералне регулације је планирано да се у склопу градске гасоводне мреже Дољевца изграде 2 мерно регулационе станице, МРС „Дољевац“ за снабдевање гасом непосредног градског подручја и МРС „И.З. Дољевац“ за снабдевање гасом пословне зоне у југозападном делу „Петље Дољевац“. Обе станице се налазе на краку градске гасоводне мреже који се простире дуж деоница пута II реда R-245.

Непосредно прикључење потрошача на дистрибутивно гасоводну мрежу се врши путем гасних прикључака.

Све наведене мреже се полажу подземно. У захвату плана су приказане примарна градска гасоводна мрежа и секундарна дистрибутивна гасоводна мрежа. Положај мреже прикључних гасовода биће одређен динамиком прикључења потрошача гаса на планирани гасоводни систем.

Градска гасоводна мрежа (ГГМ) у захвату Плана детаљне регулације пословне зоне у југозападном делу „Петље Дољевац“ представља део гасоводне мреже средњег притиска за снабдевање природним гасом потрошача у склопу дистрибутивне гасоводне мреже.

Градска гасоводна мрежа се гради од црних челичних цеви за гас у складу са функционалним захтевима за дистрибуцију природног гаса челичним гасоводима притиска до 16 бар-а дефинисаних у SRPS EN 12007-3.

Поред челичних цеви за градњу ове гасоводне мреже користе се и челични фазонски комади (лукови, рачве, редукације и сл.) помоћу којих се врши промена праваца и промена димензија гасовода. Челичне цеви и фазонски комади спајају се гасним или електролучним заваривањем и након постављања антикорозивне заштите полажу се подземно по планираној траси.

Траса планиране градске гасоводне мреже се налази унутар регулације деоница пута II реда R-245, у земљишту јавне намене и приказана је у графичком прилогу.

Дубина полагања градске гасоводне мреже ван саобраћајница износи претежно 1,0 м од коте терена до горње ивице цеви. Минимална дубина полагања у зеленим површинама износи 0,8 м. Дубина полагања у саобраћајницама се одређује зависно од саобраћајног оптерећења.

Градска гасоводна мрежа се води заједно са осталим инфраструктурним мрежама. Положај градске гасоводне мреже у односу на друге инфраструктурне мреже у регулационом појасу саобраћајница је поред места прикључења дефинисан и прописаним растојањем дистрибутивне гасоводне мреже од других инфраструктурних мрежа и значајних објеката на траси. Градска гасоводна мрежа се води претежно паралелно са осталим инфраструктурним мрежама. На местима укрштања са саобраћајницама градска гасоводна мрежа се води по правилу кроз челичне заштитне

цеви како би се у току експлоатације на овим деловима трасе омогућило извођење сервисних радова без раскопавања саобраћајница. Дубина полагања гасовода на овим местима је одређена попречним профилем саобраћајнице и саобраћајним оптерећењем. Заштитна зона за градску гасоводну мрежу износи 2м са обе стране, мерено од ивице гасовода.

Мерно регулациона станица (МРС, „И.З. Дољевац“) је гасна инсталација за мерење и редукују притиска гаса смештена у надземни контејнер. Терен непосредно око контејнера представља заштитни појас МРС и ограђен је дуж прописане ширине металном оградом прописане висине. МРС „И.З. Дољевац“ прикључена је на крак градске гасоводне мреже који се простире дуж деоница пута II А реда бр.216. Планирана локација МРС је у непосредној близини „Петље Дољевац“.

Дистрибутивна гасоводна мрежа (ДГМ) представља гасоводну мрежу за непосредно снабдевање природним гасом потрошача у захвату Плана детаљне регулације пословне зоне у југозападном делу „Петље Дољевац“. Почиње на излазу из МРС „И.З. Дољевац“ а завршава се на местима прикључења потрошача природног гаса на ову мрежу.

Дистрибутивна гасоводна мрежа се гради од полиетиленских цеви за гас у складу са функционалним захтевима за дистрибуцију природног гаса полиетиленским гасоводима -а дефинисаних у SRPS EN 12007-2. Поред полиетиленских цеви за градњу ове гасоводне мреже користе се полиетиленски фитинзи (лукови, рачве, редукуције, спојнице, седла и сл.) помоћу којих се врши спајање деоница, промена правца и промена димензија гасовода. Полиетиленске цеви фитинзи спајају се полифузионим и електрофузионим заваривањем и полажу се подземно по планираној траси. Траса планиране дистрибутивне гасоводне мреже се налази унутар регулације планираних и изведених саобраћајница, у земљишту јавне намене и приказана је у графичком прилогу. На приложеном графичком прилогу су дати само главни правци простирања дистрибутивне гасоводне мреже. За полагање дистрибутивне гасоводне мреже, увек где је то било могуће, коришћене су тротоари и банке поред саобраћајница. На делу трасе где то није било могуће услед недовољне ширине регулације, коришћен је слободни коридор у коловозној површини.

Дубина полагања дистрибутивне гасоводне мреже ван саобраћајница износи претежно 1,0 м од коте терена до горње ивице цеви. Минимална дубина полагања у зеленим површинама износи 0,8 м. Дубина полагања у саобраћајницама се одређује зависно од саобраћајног оптерећења. Дистрибутивна гасоводна мрежа се води заједно са осталим инфраструктурним мрежама. Положај дистрибутивне гасоводне мреже у односу на друге инфраструктурне мреже у регулационом појасу саобраћајница је дефинисан прописаним растојањем дистрибутивне гасоводне мреже од других инфраструктурних мрежа и значајних објеката на траси.

Дистрибутивна гасоводна мрежа се води претежно паралелно са осталим инфраструктурним мрежама. На местима укрштања са саобраћајницама дистрибутивна гасоводна мрежа се по правилу води кроз заштитне цеви. Дубина полагања гасовода на овим местима је одређена попречним профилем саобраћајнице и саобраћајним оптерећењем. Заштитна зона за дистрибутивну гасоводну мрежу износи 1м са обе стране, мерено од ивице гасовода.

Промена положаја планиране дистрибутивне гасоводне мреже у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава у случајевима када је то неопходно због ситуације на терену, и не сматра се изменом Плана. Промену положаја вршити уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова. Како дистрибутивна гасоводна мрежа, уколико се планира у оквиру регулације улица, спада у објекте за које се не издаје грађевинска

дозвола већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, могуће је издавање решења и за деонице које нису дате на графичком прилогу уколико за то буде било потребе под условом да инвеститор обезбеди документацију предвиђену Законом. Могуће је полагање дистрибутивне гасоводне мреже кроз остало грађевинско земљиште у сврху прикључења објеката, а уз сагласност корисника земљишта. Сви прикључци објеката на дистрибутивну гасоводну мрежу ниског притиска спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола, и решаваће се у складу са Законом.

2.4.Евакуација и складиштење отпада

Приликом извођења грађевинских радова грађевински и комунални отпад (шут, земљу и сл.), привремено депоновати на унапред предвиђене локације уз одговарајућу заштиту, а неискоришћен материјал трајно одложити на локацију коју одреди надлежна комунална служба. Према чл.26. Закона о управљању отпадом („Сл. гл. РС“, бр.36/09 и 88/10), произвођач отпада дужан је да сачини План управљања отпадом у постројењу за које се издаје интегрисана дозвола и организује његово спровођење, ако годишње производи више од 100т неопасног отпада или 200кг опасног отпада. За прикупљање отпада користиће се контејнери, канте, корпе и сл.

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 600m² корисне површине пословног простора.

За депоновање отпада неорганског порекла, тј. састава, примера-папира, картонске амбалаже, ПЕТ амбалаже и слично, ради омогућења рециклаже, користити судове до 5 м³, постављених у складу са нормативом у складу са врстом производног процеса.. Њихово пражњење се врши према склопљеном уговору са овлашћеном службом за одвоз

Простор за одлагање отпада у захвату сваке радне зоне, поставља се ван јавних површина, али са директним приступом на јавну површину у посебно изграђеним просторијама или на отвореним платоима.

Просторије за одлагање отпада, 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.

2.5.Регулација мреже озелењених и слободних површина

Главна функција зеленила у оквиру планског подучја, с обзиром да је реч о индустријском комплексу, првенствено је санитарна заштита и огледа се у:

- стварању повољне микроклиме и заштите од доминантних ветрова;
- смањењу површина које производе прашину и које рефлектују топлотно зрачење,
- заштити од штодљивих утицаја и загађења у процесу индустријске производње (прашине, гасова и дима),
- стварању слободних зелених површина за краћи одмор,
- стварању противпожарних препрека,
- естетском значају зеленила, као једном од важних чиниоца у урбанистичком уређењу индустријског комплекса.

У склопу уређења јавних површина (улица) унутар подручја целине 2, односно урбанистичких зона „А“, „Б“, „В“, „Г“ и „Д“, не планирају се јавне зелене површине у категорији линеарног зеленила, већ се исто планира само у оквиру осталог земљишта, односно, пратеће зеленило у зонама пословања .

2.5.1. Зелене површине на земљишту остале намене

Пратеће зеленило у зонама пословања, на осталом грађевинском земљишту, планирано је зеленило у категорији индустријских комплекса и обухвата озелењавање слободних површина парцела корисника. Унутар зона пословања, обавеза је планирати минимум 15% површине парцеле за озелењавање, у зони «Д». Ове површине планирати као апсорпционе појасеве за заштиту околине, али и као спољну заштиту објеката унутар комплекса, а нарочито према објектима и комплексима у зони «А», у чијем се средишту налази зона «Д».

У зонама делатности, посебно зона «А» и «Б» обавеза је планирати минимум 20% површине парцеле за озелењавање. У оквиру радних површина, у зонама „А“ и „Б“, зелене површине формирати у пејсажном стилу садњом дендролошких врста отпорних на гасове, дим и прашину. 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 комерцијалним функцијама, зоне „В“ и „Г“ где је интензивније јавно кретање, обликовати ниско и средње партерно зеленило.

Ширина појаса за ниво буке од 60 dbL не сме бити мањи од 20м. Декоративне врсте дрвећа и шибља, које је прилагођено условима средине, применити око објеката, паркинга, платоа и саобраћајницама, у складу са просторним могућностима.

Ширина тог заштитног појаса зависиће пре свега од процењеног нивоа буке самог извора буке и уколико је већа од 60 dbL, треба да буде већа, и до 150м. У таквом појасу, а ради што веће искоришћености парцеле, могуће је у том простору лоцирати гараже, складишта, административне објекте, платое за продају половне робе, изложбено-сајамске манифестације, комерцијалне услуге, угоститељство (мотеле, хостеле).

У зони заштитног зеленила могуће је постављање урбаног мобилијара (расвета, канте за смеће, и сл.)

2.6. 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 "Локацијских услова", одређују се следећи додатни критеријуми:

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.

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

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.

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

У складу са условима надлежних установа и важећим правилницима и техничким нормативима, Планом се дефинишу следећи услови и мере заштите природног и културног наслеђа, животне средине и здравља људи.

Мере заштите културних добара

На подручју обухваћеном границама Плана детаљне регулације не постоје објекти који су непосредно заштићени, односно грађевинског фонда са споменичким вредностима, нема ни евидентираних непокретности. Као посебна мера заштите ствари и творевина на које се може наићи у току извођења радова, прописује се обавеза:

- Извођача радова, да ако у току извођења грађевинских радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Нишу, уз обавезу да исто сачува, не уништи и оштети.
- Инвеститора објекта, да обезбеди средства за истраживање, конзервацију и презентацију откривених налаза.

Мере заштите природних целина

На планском подручју не постоје заштићена природна добра, али су у складу са условима Завода за заштиту природе Србије бр.020-187/2 од 28.10.2015.године, прописане следеће мере заштите природе:

- Преузети мере којима се обезбеђује спречавање или смањење, контрола и санација свих облика загађивања адекватним планирањем начина управљања отпадом;
- При извођењу земљаних радова на ископу терена применити мере којима ће се обезбедити стабилност тла, нарочито код усецања или укопавања, и тиме изазвати инжињерскогеолошке појаве и процесе, односно, ерозију терена под нагибом;
- Забрањено је извођење радова који могу довести до морфологије простора, а у колико дође до појаве ерозије, инвеститор је у обавези да предузме одговарајуће мере у заштити терена према важећим прописима;
- Уколико се у току извођења радова наиђе на геолошка или палентолошка открића (фосили, минерали, кристали и др.), која би могла представљати заштићену природну вредност, чл. 99. Закона о заштити природе („Сл.гл. РС“, бр.36/09,88/10 и 91/10) инвеститор радова је дужан да обавести надлежно министарство у прописаном року и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе до доласка овлашћеног лица.

2.8. Општи услови о заштити животне средине од различитих видова загађења

Према члану 5. Одлуке о изради Плана детаљне регулације Радно пословне зоне на југозападном делу „Петља Дољевац“, бр: 350-142/2014 од јуна 2014. године („Сл.лист града Ниша“ бр. 47/2014), не приступа се изради стратешке процене утицаја на животну средину.

У оквиру границе Плана не планирати садржаје који у значајној мери 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 („Сл. гл. РС“, бр.114/08).

На планском подручју нису вршена мерења параметара у контексту утврђења квалитета ваздуха, воде и земљишта, али обзиром на већ постојеће привредне објекте и фреквенцију саобраћајних возила, нарочито третних, као и на планиране у будућем планском периоду, животна средина због повећаног аерозагађивања, као и повећања нивоа буке, биће у доброј мери деградирана.

У контексту заштите животне средине предвиђене су адекватне мере заштите воде ваздуха и земљишта као природног ресурса:

- Снабдевање квалитетном водом за пиће и санитарних потреба преко насељског водоводног система;
- Изградња сепаратног канализационог система, уз пречишћавање отпадних вода до квалитета који захтева реципијент;
- Нови производни капацитети градиће одговарајуће пречистаче у оквиру свог комплекса или на посебним локацијама, у зависности од карактера отпадних вода;
- Атмосферске воде са зауљених изапрљаних повешина тек након адекватног третмана упуштати у реципијент;
- Гасификацијом простора заштитиће се ваздух од загађења;
- У циљу заштите ваздуха од загађења потребно је у погонима уградити системе за аспирацију.

У контексту заштите ваздуха и земљишта потребно је, за производне погоне који врше емисије одређених аерозагађивача, предвидети контролна мерења параметара који карактеришу квалитет ваздух и у складу са њима, применити одређене мере заштите.

У контексту заштите земљишта, све незазградиве материје у чврстом стању, настале као отпад у процесу производње потребно је одлагати у одговарајуће контејнере, до транспотовања и пражњења од стране надлежног комуналног предузећа. Реализацијом плана озелењавања, посебно радне зоне, унапредиће се микроклиматски и санитарни хигијенски услови насеља, а планирано зеленило у оквиру појединачних радно-производних комплекса. Заштитни појас око радне зоне : према ДП првог реда М-1(Е 75 - Коридор 10) и према Пустој реци (западно од планског подручја), бити у функцији баријере у промету загађивача у односу на спољне садржаје.

За објекте који могу имати негативне утицаје на животну средину, надлежни орган може прописати потребу израде Студије утицаја на животну средину према Закону о заштити животне средине („Сл. гл. РС“, бр.135/04 и 36/09), Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. гл. РС“, бр. 135/04 и 36/09), Правилника о садржини студије о процени утицаја на животну средину („Сл. гл. РС“, бр.69/05) и Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гл. РС“, бр.114/08).

2.9. Мере заштите живота и здравља људи и заштита од елементарних непогода

При изградњи објеката обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава за заштиту људи и материјалних добара.

2.9.1. 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 ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53/88, 54/88 и 28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", бр. 11/96).

2.9.2. 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 ("Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

2.9.3. 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 са Законом о заштити од пожара ("Сл. гл. РС", бр. 111/09), Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гл. СРС", бр.44/77,45/84,18/89 и „Сл.гл.РС“, бр.53/93,67/93, 48/94 и 101/2005), Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. 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 ("Сл. лист СРЈ", бр.8/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара ("Сл. гл. РС", бр.61/2015) и другим прописима који уређују ову област.

Основне мере заштите од пожара су:

- Ради заштите од пожара портебно је омогућити кретање интервентним возилима (ватрогасна возила, хитна помоћ, полицијска 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.

2.9.4. 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 узрочниик појаве воде на посматраном подручју.

2.9.5. Заштита од техничко-технолошких несрећа (акцидентата)

Заштита од техничко-технолошких несрећа (акцидентата) обезбдиће се:

- Преузимањем мера за спречавање истицања било какве штетне или разарајуће супстанце по тло или његове особине;
- Складиштење горива, нафте или њених деривата обављати у осигураним подручјима ради спречавања истицања горива и мазива, а исте или сличне услове применити и на мазивна уља, хемикалије и течни отпад;

- Паркирање грађевинских машина вршити само на уређеним локацијама, уз примену мера заштите тла од загађења уљем, нафтом и погонским горивом;
- Разношење чврстог отпада, који се јавља у процесу градње и боравка радника на градилишту спречити систематским прикупљањем и депоновањем на за то предвиђен начин;
- Уколико дође до хаварије возила приликом превоза опасне материје у прашкастом или гранулираном стању, прекинути саобраћај на тој деоници све док специјализоване службе не уклоне опасан материјал и асанацију коловоза;
- Уколико дође до несреће са возилом које транспортује опасне материје у течном стању, зауставити и прекинути саобраћај и алармирати надлежну службу и специјализоване екипе, које ће санирати место несреће и омогућити наставак коришћења истог.

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

На подручју планског обухвата 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 ("Сл. гл. Републике Србије", бр. 18/97).

У складу са стандардима приступачности избегавати различите нивое пешачких приступа и простора, а када је промена неизбежна, савладати је и рампом поред степеништа, а на свим прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака.. Минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 90 см, а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8%).

2.11. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе

Комунална опремљеност грађевинског земљишта подразумева изградњу објеката комуналне инфраструктуре и изградњу и уређење површина јавне намене, односно, планраних саобраћајница унутар радно-пословне зоне. 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 остале врсте изградње, осим обезбеђења приступног пута, неопходно је обезбеђење прикључака на све инфраструктурне мреже.

Минимална опремљеност комуналном инфраструктуром потребна за издавање локацијских услова подразумева обезбеђење приступа јавној саобраћајној површини, прикључка на водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу.

На локацијама где није реализована одговарајућа инфраструктура, неопходно је исту обезбедити на санитарно прихватљив третман, као и третман отпада(течног и чврстог) у сарадњи са надлежним комуналним предузећем.

2.12. Мере енергетске ефикасности

Сви планирани објекти морају да задовољавају прописе везане за енергетску ефикасност објеката, а који су дефинисани Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гл. РС", бр.61/11).

Утврђивање испуњености услова енергетске ефикасности објекта врши израдом елабората енергетске ефикасности, који је саставни део техничке документације и прилаже се уз захтев за издавање грађевинске дозволе или уз захтев за издавање решења којим се одобрава извођење радова на адаптацији или санацији објекта, као и енергетској санацији.

- Правилник се примењује на:
- Реконструкцију, доградњу, обнову, адаптацију, санацију и енергетску санацију постојећих објеката;
- Зграде или делове зграда које чине техничко-технолошку или функционалну целину.

Одредбе овог Правилника не примењују се на:

- Објекте за које се не издаје грађевинска дозвола;
- Објекте за које се издаје привремена дозвола, као и за објекте који се граде на основу грађевинске дозволе за припремне радове ;
- Радионице, производне хале и индустријске објекте који се не греју и не климатизују;

Објекте који се повремено користе током зимске или летње сезоне (мање од 25% времена трајања зимске, односно, летње сезоне).

Енергетска ефикасност објекта је остварена ако су обезбеђени минимални услови комфора садржани у наведеном Правилнику.

Мере енергетске ефикасности градње за планиране објекте

Приликом пројектовања објеката неопходно је водити рачуна о оријентацији и функционалном концепту објекта у циљу коришћења природних ресурса саме локације, односно, енергије сунца, ветра и околног зеленила.

Планираним обликом објекта обезбедити што је могуће ефикаснији однос површине и запремине омотача објекта у односу на климатске факторе и намену самог објекта. У зависности од намене објекта, предвидети одговарајућу термичку масу за постизање топлотног комфора и на тај начин повећати термичку инерцију објекта.

Структуру и омотач објекта предвидети тако да се омогући максимално коришћење пасивних и активних соларних система. У случају коришћења падавина, подземних и отпадних вода за потребе заливања, спољне употребе, грејања и хлађења објекта, техничке просторије са адекватним постројењима, уколико су укопане не урачунавају се у индекс заузетости парцеле.

Мере за постизање енергетске ефикасности постојећих објеката

Приликом реконструкције постојећих објеката у циљу постизања енергетске ефикасности објекта, дозвољено је накнадно извођење спољне топлотне изолације зидова и то:

- Уколико се зид који се санира налази на регулационој линији, дозвољава се да укупна дебљина термоизолационог зида буде унутар јавног простора (уколико за то постоје техничке могућности и не крше се други прописи), а када се ради о зиду који се санира, на граници са суседном парцелом, дозвољено је да са само уз сагласност суседа постави спољна изолација дебљине 15см;
- Дозвољено је накнадно формирање стакленика (уколико за то постоје техничке могућности и не крше се одредбе других прописа), ако се елаборатом докаже побољшање енергетске ефикасности објекта;
- Приликом енергетске санације, еркери и други истурени делови, као што су двоструке фасаде, стакленици, чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом, а у складу са правилником и важећим прописима.

Сертификат о енергетским својствима зграде (енергетски пасош) морају имати сви нови објекти, као и постојећи, осим објеката (зграда), који су Правилником изузети од обавезе енергетске сертификације и то је Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде (“Сл. гл. РС”, бр.69/12).

Енергетски пасош чини сатавни део део техничке документације која се прилаже за добијање употребне дозволе и издаје се по извршеном прегледу зграде.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Планом се утврђују правила грађења на нивоу урбанистичких целина за целокупно грађевинско земљиште у обухвату планског подручја као основ за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе. Правила грађења садрже услове којима се дефинише изградња свих објеката високоградње, нискоградње, као и услове за изградњу инфраструктурних објеката и мреже и уређење неизграђеног простора.

За постојеће објекте чији су урбанистички параметри мањи од вредности утврђених овим Планом, могућа је доградња и/или надградња до испуњења задатих параметара дефинисаних правилима грађења за конкретну урбанистичку целину, односно, зону.

У случају замене објекта новим, примењују се параметри дефинисани овим Планом.

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 изградњености (и) је однос између бруто развијене грађевинске површине свих етажа корисног простора и површине парцеле. Надземне гараже, техничке просторије и слично, рачунају се 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. Општи услови

3.1.1. Намена и начин коришћења грађевинске парцеле

Намена и начин коришћења грађевинске парцеле дефинисани су у складу са наменом објеката по урбанистичким целинама и зонама.

У оквиру сваке урбанистичке зоне дефинисана је намена и врста објекта који се могу градити и врста и намена објекта чија је изградња забрањена. Локацијским условима се може утврдити на истој грађевинској парцели и изградња помоћних објеката који су у функцији главног објекта (гараже, цистерне за воду, портирнице и сл.).

Није дозвољена је изградња објеката са Листе пројеката за које се захтева процена утицаја на животну средину на основу Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја („Сл. гл. РС“, бр.114/08).

У складу са условима дефинисаним Планом генералне регулације Дољевац забрањује се изградња стамбених објеката, а за постојеће се планира промена или допуна намене према основној или допунској намени конкретне зоне.

На простору предвиђеном за заштитне појасеве зеленила, забрањена је изградња објекта и извођње радова супротно разлогу због којих је појас планиран.

Могућа је фазна реализација пословно-производних комплекса према пројекту којим је разрађен комплекс у целини и то тако да свака фаза може да се реализује и функционише независно од реализације друге или осталих планираних фаза.

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.

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

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.

3.1.2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела дефинисана је приступом на јавну саобраћајну површину, границама према суседним парцелама и аналитичко геодетским елементима.

Формирање грађевинских парцела оптималне величине, облика и површине за потребе пословно-производних комплекса, вршиће се деобом или укрупњавањем катастарских парцела у оквиру планског подручја дефинисаних урбанистичких зона, израдом пројеката парцелације и препарцелације, на предлог, потребама и захтеву инвеститора, техничким прописима и нормативима за одређену урбанистичку зону.

Основни принцип, који је потребно поштовати при формирању грађевинске парцеле је да се сви неопходни услови заштите (одстојање од суседа, зелени заштитни појас, одводњавање, паркирање и сл.), планирају у оквиру те грађевинске парцеле.

Пројектом парцелације и препарцелације се не могу мењати правила грађења за одређену намену, али се капацитети одређују према новопланираној површини.

Уколико се у оквиру блока, формираног планираним саобраћајницама, пројектом парцелације и препарцелација формира само једна грађевинска парцела површине којом није обухваћен цео блок, иста мора бити димензионисана тако да се на остатку површине тог блока може формирати још једна грађевинска парцела минималне прописане површине.

Формирање нове парцеле јавне намене вршиће се на основу пројекта парцелације или препарцелације за потребе експропријације, у складу са условима дефинисаним овим Планом. Уз захтев за спровођење препарцелације подноси се пројекат парцелације потврђен од стране органа надлежног за послове урбанизма и решења којим је утврђен јавни интерес за експропријацију.

Исправка граница грађевинске парцеле, која се формира од катастарских парцела на осталом грађевинском земљишту и грађевинског земљишта у јавној својини, врши се на захтев власника или закупца катастарске парцеле, припајањем грађевинског земљишта у јавној својини, постојећој или постојећим катастарским парцелама. Таква исправка се ради због испуњавања услова за формирање грађевинске парцеле или доделе јавне површине која није обухваћена у целости грађевинском парцелом јавне намене. Том приликом мора се поштовати правило да део катастарске парцеле у јавној својини не испуњава услов за формирање посебне грађевинске парцеле тј. да је мањи од минималне површине потребне за формирање грађевинске парцеле.

Етапна парцелација ради формирања грађевинских парцела у оквиру блокова у урбанистичким зонама се може вршити и етапно, путем парцелације појединачних катастарских парцела, у складу са потребама за изградњом објеката производно-пословних комплекса. Приликом такве парцелације, део катастарских парцела које ће касније бити део јавне површине, неће се образовати као грађевинске парцеле, без обзира на површину и до окончања експропријације остаће у власништву постојећих власника. Оне ће се третирати као површине планиране за јавну намену и као такве неће представљати сметњу за уређење и изградњу планираних комплекса.

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. Промену предложених граница дефинисати пројектом парцелације и препарцелације

3.1.3. Положај грађевинске парцеле

Положај парцеле је утврђен регулационом линијом која одваја јавне површине од осталог грађевинског земљишта и разделним границама парцеле према суседним парцелама.

Грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну површину и то колским приступом који за: пословне и производне објекте мора имати ширину мин. 5,0 м, а за пословно-административне објекте и постојећи пословно-стамбени објекат (у зони „Д“) мора имати минималну ширину од 2,5 м.

3.1.4. Величина грађевинске парцеле

Најмање дозвољена величина грађевинске парцеле дефинисана је у складу са наменом конкретне зоне, а према Плану генералне регулације Дољевац.

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

Грађевинске парцеле се формирају спајањем или цепањем катастарских парцела и делова катастарских парцела према пројекту парцелације или препарцелације урађеном у складу са условима за формирање грађевинских парцела датих овим Планом.

3.1.5. Положај објекта на грађевинској парцели

Положај објекта на грађевинској парцели дефинисан је грађевинском линијом према регулационој линији, односно, јавној површини и приказана је на графичком приказу бр.5. „Саобраћај, регулација и нивелација са грађевинским линијама“.

Објекат је могуће поставити и унутар дефинисане грађевинске линије, а према потребама пословно-производног процеса.

Изван грађевинске линије дозвољава се постављање портирнице на регулациону линију. Подземна грађевинска линија се не мора поклапати са надземном, али не сме прећи регулациону линију и границу парцеле ка суседима.

Ако грађевинска линија прелази преко постојећег објекта, онда исти, уколико се задржава, не може бити дограђен, нити надграђен, већ се може само грађевински одржавати.

Дефинисане грађевинске линије овим Планом се не односе на изградњу објеката и извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, према чл.144. Закона о планирању и изградњи („Сл. гл. РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС,24/11 и 121/12).

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 функционисања суседног објекта.

У зони према ДП IА реда бр.1 могуће је дислоцирање дефинисане грађевинске линије, до линије ограничене изградње, како је приказано на графичком приказу бр 5. „Саобраћај, регулација и нивелација са грађевинским линијама“, искључиво уз претходно добијену сагласност ЈП Путеви Србије.

3.1.6. Архитектонско обликовање објеката

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

Спољни изглед објеката, облик крова, боје, материјали и други елементи и одређују се идејним и главним пројектом.

Грађевински елементи (двострука фасада, еркери, надстрешнице и друго) могу да пређу грађевинску линију и то максимум 1,2 м, хоризонталне пројекције, уз услов да са површином ти испусти не пређу 50% укупне површине уличне фасаде изнад приземља.

Висина објекта дефинисане према наменама у урбанистичким зонама, односе се на висину слемена косих кровова или висину венца код равних и кровова са нагибом кровних равни мањим од 10%.

3.1.7. Паркирање

Дозвољено је паркирање свих врста возила искључиво на парцели којој се мора обезбедити приступ возилом са јавне површине. Тај приступ се обезбеђује са новопланираних саобраћајница минималне ширине 5,0м, са радијусом кривине прикључка најмање 10-12,0м. Паркинге и манипулативне површине предвидети у оквиру парцела и то једно паркинг место на 70 m² корисне површине или на 5 запошљених, али тај норматив може бити коригован и усклађен са наменом конкретног комплекса.

3.1.8. Услови заштите суседних објеката

Суседни објекти у зависности од намене урбанистичке зоне се штите на следће начине:

- У току извођења радова и при експлоатацији водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и објектима на њима, ;
- Када се нови објекат изводи непосредно уз постојећи суседни, инвеститор је у обавези да предузме све мере да не оштети тај објекат;
- Уколико су темељи новог објекта дубљи од темеља постојећег на суседним парцелама, у обавези инвеститора је и да предузме све мере обезбеђивања суседних објеката;
- Ако се на суседном објекту појаве пукотине и оштећења на суседним објектима, инвеститор је дужан да надокнади насталу штету.

3.1.9. Одводњавање површинских вода са грађевинске парцеле

Одводњавање површинских вода утврђује се у нивелационом решењу у Плану, слободним падом риголама или према саобраћајници (која је регулисана канализацијом или јарковима) са минималним падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не смеју да се упуштају према површинама суседним парцелама.

3.1.10. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

Све прикључке на комуналну и инфраструктурне мреже и објекте остварити у складу са условима надлежних комуналних предузећа. Отпадне воде се морају пре испуштања пречишћавати.

Водоснабдевање

Димензионисање водоводне мреже одредити на основу хидрауличког прорачуна, а узимајући у обзир потребну количину воде за гашење пожара, у складу са законским прописима.

Минимална дубина укопавања цеви водовода је 1,0 m од врха цеви до коте терена, а падови према техничким нормативима и прописима, у зависности од пречника цеви.

Водоводну мрежу градити у прстенастом систему, што омогућава сигурнији и поузданији начин водоснабдевања.

Противпожарна заштита се омогућава уградњом противпожарних хидраната на водоводној мрежи тако да се евентуални пожар на сваком објекту може гасити са најмање два хидранта. Цеви морају бити минималног пречника Ø 100 mm.

Прикључне везе за објекте треба да задовоље потребне количине за санитарном и противпожарном водом. Од шахта за водомер, који треба поставити на 1,5 m од регулационе линије ка објекту, независно пројектовати мреже за: санитарну воду стамбеног дела, санитарну воду пословног дела и противпожарну воду. Уколико се хидрантска мрежа напаја водом недовољног притиска (минимално потребни притисак је 2,5 бара) обавезна је уградња уређаја за повишење притиска. Инсталације за санитарну воду пројектовати тако да свака тржишна целина има сопствени водомер, смештен тако да у сваком тренутку буде доступан стручној служби предузећа за дистрибуцију воде, у циљу читавања потрошње.

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу, 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. Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препуштају се пројектанту на основу хидрауличног прорачуна али не могу бити мањег пресека од Ø100 mm за јавну мрежу. Изградњу и реконструкцију јавне водовodne мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих.

Монтажу цевовода извршити према пројекту са свим фазонским комадима и арматуром. Након монтаже извршити испитивање цевовода на пробни притисак. Пре пуштања у експлоатацију, извршити испирање и дезинфекцију цевовода. Шахте за смештај арматуре и фазонских комада урадити на за то потребним местима од бетона МВ 30, на основу статичког прорачуна.

Број и распоред противпожарних хидраната одредити на основу Закона о заштити од пожара и Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.

Приликом паралелног вођења цевовода или његовог укрштања са постојећим објектима инфраструктурних мрежа треба поштовати међусобна хоризонтална и вертикална одстојања.

Пре израде пројектне документације за појединачне објекте неопходно је прибавити услове надлежног ЈКП за водовод и канализацију.

Каналисање

Избор грађевинског материјала од кога су начињене канализационе цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препушта се пројектанту на основу хидрауличног прорачуна и услова на терену.

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

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

Приликом паралелног вођења цевовода или његовог укрштања са постојећим објектима инфраструктурне мреже треба поштовати међусобна хоризонтална и вертикална одстојања.

Забрањено је упуштање употребљених вода у канализацију за атмосферске воде.

Пре израде пројектне документације за појединачне објекте неопходно је прибавити услове надлежног ЈКП за водовод и канализацију којима ће се дефинисати тачно место прикључка на јавну мрежу.

3.2. Правила грађења саобраћајних површина

У функцији саобраћајног повезивања комплекса у оквиру планског подручја планиране су двосмерне саобраћајнице, са коловозом и рубним појасом који садржи елементе прописане за одвијање моторног саобраћаја, пре свега теретног, собзиром на основну намену планског подручја, како је приказано у графичком приказу бр.5. „Саобраћај, регулација и нивелација са грађевинским линијама“.

Ширина коловоза је 6,00 м (две саобраћајне траке појединачне ширине 3,00 м) са издигнутим ивичњацима и обостраним тротоарима за пешаке појединачне ширине 1,25 м.Регулациони појас је промењив, а минималне ширине 8,50 м.Може бити и већи што директно зависи од терена и уздужног нагиба нивелете планираних саобраћајница.

Сходно прибављеним условима за плански документ бр.953-1377/16 од 22.01.2016.год. ЈП Путеви Србије, преузете су планиране ширине заштитног путног појаса из важећег планског документа у грађевинском подручју (Плана генералне регулације Дољевац) и то северно контактна зона са државним путем IA реда бр.1 (аутопут Е-75) и дуж државног пута IIА реда бр. 216 (веза са државним путем 215-Каоник-Рибаре-Вукања-Прокупље-Житорађа-Дољевац-веза са државним путем А1).

Задржани су планирани прикључци на државни пут IIА реда бр.216 (планирани Планом генералне регулације Дољевац) у захвату Плана, осим једног који је укинут из разлога безбедности, прегледности а у складу са прибављеним условима за плански документ бр.953-1377/16 од 22.01.2016.године ЈП Путеви Србије.

У оквиру планираних саобраћајница у комплексу извести атмосферску канализацију на основу одговарајуће пројектно техничке документације а на основу предходно прибављених техничких услова управљача јавних саобраћајница у захвату плана.

Приликом изградње путних инфраструктурних инсталација као и паралелног вођења путних инфраструктурних инсталација са путем, строго се придржавати следећих услова:

Општи услови за постављање инсталација

- педвидети двострано проширење државног пута на пројектовану ширину и изградњу додатних саобраћајних трака у потезу евентуалне реконструкције постојећих и изградње додатних раскрсница

- траса предметних инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама пореди испод предметних путева

Услови за укрштање инсталација са путем

- да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви

- заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (изузетно спољња ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3,00 м са сваке стране

-минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 м

- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње заштитне цеви износи 1,00 м

Приликом постављања надземних инсталација водити рачуна о томе да се стубови поставе на растојању које не може бити мање од висине стуба, мерено од спољње ивице земљишног појаса пута, као и да се обезбеди сигурносна висина од 7,00 м од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима

Услови за паралелно вођење инсталација са путем

- предметне инсталације морају бити постављене минимално 3,00м од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољње ивице путног канала за одводњавање) узетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза

- на местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута

- не дозвољава се вођење предметних инсталација по банкини, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта.

3.3. Правила грађења инфраструктурних мрежа и објеката

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајнице са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Уколико се ради усклађивања са другим инфраструктурним мрежама и објектима укаже потреба, могуће је да се одређене инфраструктурне мреже воде и кроз парцеле производно пословних комплекса (на основу обезбеђивања права службености пролаза), а према условима полагања за одређене инсталације.

Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се не сматра изменом плана и дозвољена је у случајевима када је то неопходно због ситуације на терену, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

Дозвољено је вршити реконструкцију и санацију постојећих инфраструктурних инсталација истим или већим пречницима, тј. капацитета према потреби, али по постојећим трасама.

3.3.1. Електроенергетска мрежа

Прикључивање објеката вршиће се према условима Електродистрибуције Ниш.

Унутар и у непосредној близини предметног планског подручја, нема постојећих објеката који су власништву ЈП „Електромрежа Србије“, али се према плану развоја преносног система за период од 2015 до 2024 године и Плану инвестиција планира изградња ТС 110/35/10 kV Дољевац са повезаним далеководом. Ова ТС ће бити повезана на постојећи ДВ 110 kV број 113/2 ТС Ниш 2 – ТС Лесковац 4, чија траса пролази поред Дољевца, по принципу улаз-излаз. Унутар граница захвата се не поставља ТС овог напонског нивоа, као и повезани водови. 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.

3.3.2. Телекомуникациона мрежа

Овим планом је превиђена израда нове АТЦ централе која би се повезала на постојећи оптички кабл, као и нови приводни кабл, а у свему како је приказано на графичком приказу бр. 7. „ Мрежа и објекти инфраструктуре – електроенергетска и телекомуникациона мрежа“.

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршиће се повезивањем са постојећих и новопланираних 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.

3.3.3. Водоводна мрежа

Прикључивање објеката на јавну водоводну мрежу за планско подручје, извршиће се према Генералном пројекту снабдевања водом насеља на територији општине Дољевац, планираном изградњом водоводне мреже и то водоводним цевима ДН 225мм из правца Дољевац (вод ка Резервоару „Клисура“ поред шахте Пусте реке – испод новог аутопута), са 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.

3.3.4. Канализациона мрежа

Канализација 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 реципијената.

Употребљена вода са подручја Плана одводиће се гравитационим системом, до планираног постројења за пречишћавање отпадних вода, чија је локација за ово подручје одређена Планом генералне регулације Дољевца, уз десну обалу Пусте реке, ван границе обухвата, тако да није третирана овим документом.

Атмосферске воде одводиће се површински и мрежом атмосферске канализације најкраћим путем до реципијента, Пусте реке.

До изградње канализационог система, као прелазно решење, дозвољена је изградња водонепропусних септичких јама захтеваног капацитета у складу са пројектованим количинама отпадних вода, са организованим пражњењем и одвозом садржаја од стране правних лица регистрованих и овлашћених за ту делатност.

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

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

3.3.5 Правила градње за гасоводну инфраструктуру

Гасоводи у склопу градске гасоводне и дистрибутивне мреже се пројектују и граде у складу са правилником за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар. Гасовод мора да обезбеђује непрекидну и сигурну испоруку природног гаса потрошачима са могућношћу искључивања појединих

деоница. Гасоводи у смислу функционалних захтева морају бити у складу са СРПС ЕН 12007-1. При избору трасе гасовода мора се осигурати да гасовод не угрожава постојеће или планиране објекте, и планирану намену коришћења земљишта у складу са планским документима и као и да испуњавају услова у погледу техничких захтева других инфраструктурних објеката

Гасоводи се по правилу граде на земљишту у јавној својини. У насељеним местима гасовод се по правилу гради у регулационом појасу саобраћајница, у инфраструктурним коридорима. Гасовод се по правилу полаже подземно. Надземно полагање челичних гасовода може се дозволити на мостовима, на прелазима преко канала и водених токова. Надземно полагање гасовода од полиетиленских цеви (ПЕ цеви) није дозвољено. Минимална дубина укопавања гасовода је 80 цм мерено од горње ивице гасовода. Од минималне дубине укопавања цеви може се одступити из оправданих разлога али тако да минимална дубина укопавања не може бити мања од 50 цм. Профил рова треба одредити према димензијама цеви и према прописима за земљане радове. Гасовод мора бити заштићен од подлокавања, плављења, нестабилности тла, одрона земље и других опасности које могу условити померање или додатно оптеретити цеви. Положени гасовод, затрпава се материјалом из ископа, без крупних комада земље и камења. Приликом затрпавања рова за цеви на саобраћајним површинама, треба се придржавати техничких правила за израду коловозних конструкција.

Укрштања путева и пруга са гасоводом изводе се под посебним условима које издаје оператор дистрибутивног система природног гаса. Приликом изградње гасовода укрштање гасовода и јавних путева врши се у складу захтевима правилника за безбедну дистрибуцију природног гаса и условима управљача јавног пута. Ако се гасовод поставља испод путева и пруга бушењем, по правилу се поставља у заштитну цев одговарајуће чврстоће. Ако се гасовод поставља испод путева прокопавањем, он се поставља без заштитне цеви. Угао осе гасовода према објектима са којима се укршта у правилу зноси 90°. Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Траса гасовода мора бити видно обележена посебним ознакама.

Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода. У зависности од притиска заштитни појас гасовода је:

- 1) за ПЕ и челичне гасоводе $МОР \leq 4\text{бар}$ - по 1 м од осе гасовода на обе стране;
- 2) за челичне гасоводе $4\text{ бар} < МОР \leq 10\text{ бар}$ - по 2 м од осе гасовода на обе стране;
- 3) за ПЕ гасоводе $4\text{ бар} < МОР \leq 10\text{ бар}$ - по 3 м од осе гасовода на обе стране;
- 4) за челичне гасоводе $10\text{ бар} < МОР \leq 16\text{ бар}$ - по 3 м од осе гасовода на обе стране.

У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови без одобрења оператора дистрибутивног система.

У заштитном појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 м,

Гасовод не сме пропуштати гас и мора бити довољно чврст да безбедно издржи дејство свих сила којима ће према очекивањима бити изложен током изградње, испитивања и коришћења.

Сви делови гасовода морају бити заштићени од корозије. Антикоровивна заштита подземних гасовода се састоји од пасивне заштите (изолација) и активне заштите (катодна заштита).

Запорни органи на челичним гасоводима уграђени под земљом, морају бити опремљени продужним вretenом довољне дужине

Пре пуштања у рад гасовод се испитује на чврстоћу и непропусност.

Услови прикључења

Услове прикључења на гасоводни систем прописује оператор дистрибутивног система.

3.4. Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне «А»

3.4.1. Врста и намена објеката који се могу градити

У оквиру урбанистичке зоне „А“ дозвољена је изградња објеката производња и складиштење, у оквиру комплекса мале и средње величине, укључујући објекте са ниским нивом еколошког оптерећења.

Делатности које су дозвољене су мали производни погони, прерада и складиштење пољопривредних производа и воћа, складишта, производња хране и сточне хране, занатска производња, сервиси и инфраструктурни објекти.

Као допунске намене у оквиру ове зоне, могући су: полигон за обуку возача, сервиси, занатство, као и пумпна станица и инфраструктурни објекти.

Забрањена је изградња стамбених објеката, а ни објеката намењених јавним функцијама, просвети, култури, здравству, управи, администрацији, спорту и рекреацији.

Према технолошком процесу комплекс се може реализовати изградњом једног или више објеката, као и кроз више фаза реализације.

3.4.2. Услови за формирање грађевинске парцеле

Величина грађевинске парцеле усаглашава се са технолошким условима и потребама технолошког процеса, а у складу са одговарајућим техничким нормативима и прописима. Минимална величина грађевинске парцеле, је 400 м² са најмањом ширином фронта парцеле од 20м.

3.4.3. Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле

Најмање дозвољено растојање основе објекта од ивице грађевинске парцеле је 5,0м, под условом да је слободан простор између објеката на суседним парцелама већи од половине вишег објекта, али не мања од 6,0м, да би се задовољили услови противпожарне заштите.

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.

3.4.4. Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле

Дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 70%.

3.4.5. Највећа дозвољена спратност и висина 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 објеката износи 18м, осим за производне објекте, где се усклађује са технолошким захтевима.

Највећа дозвољена висина објектскладишта износи 9,0м, осим у случајевима силоса, високорегалних и спратних складишта, када технологија складирања условљава максималну висину до 24,0м. Дозвољена висина за рекламне стубове је 30м.

3.4.6. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

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

Растојање између складишта запаљивог материјала и осталих објеката је најмање 50m . Ако технолошки процес то захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите могућа је изградња објеката у низу.

3.4.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више објеката који су повезани производним процесом.

На једној грађевинској парцели поред главног објекта, дозвољена је изградња и помоћних објеката који би били у функцији главног објекта: гараже, портирнице, магацини, трансформатор(ресторани, урбани мобилијар).

Тај објекат се може градити као анекс уз главни објекат или као слободностојећи, с тим да не одступа од задате грађевинске линије и од правила да исти не може бити на мањем растојању од суседног објекта или границе грађевинске парцеле од 5,0m.

Спратност ових објеката се ограничава на II (приземље) и висине до 5,0m.

3.4.8. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Дозвољено је паркирање свих врста возила искључиво на парцели. Паркинге и манипулативне површине предвидети у оквиру парцела и то једно паркинг место на 70 m² корисне површине или на 5 запошљених. У зависности од процеса рада предвидети и паркинге за тешке камионе у задњем делу парцеле.

Потребан манипулативни простор и складишта за оне комплекса који имају веће транспортне захтеве и допремање материјала (сировина, репроматеријала или готових производа), обезбедити на самој парцели.

3.4.9. Услови заштите животне средине

Мере заштите животне средине према нормативима и прописима за конкретну намену објеката у оквиру урбанистичке зоне.

Забрањена је изградња садржаја за које се на основу Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гл. РС“, бр.114/08).

3.4.10. Зеленило и слободне површине

Зеленило и слободне површине заузимају најмање 30% укупне површине грађевинске парцеле. Зеленило треба формирати у свему како је прописано у оквиру поглавља Зелене површине на земљишту остале намене

3.4.11. Услови за оградавање 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.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели, с тим да се капије не могу отварати ван регулационе линије и иста на углу саобраћајница мора бити комбинација зидане и транспаренте, због саобраћајне прегледности.

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

3.5. Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне «Б»

3.5.1. Врста и намена објекта који се могу градити

У оквиру ове урбанистичке зоне дозвољене је изградња производних-индустријских објеката у оквиру планираних блокова у физичком и еколошком смислу неће угрожавати животну средину и функције суседних урбанистичких зона (чисте технологије) и нису обухваћени Листом пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину на основу Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја („Сл. гл. РС“, бр.114/08) .

Делатности које су дозвољене су: електронска и информатичко-технолошка индустрија, прехрамбена индустрија, текстилна индустрија, грађевинарство и производња грађевинског материјала, индустријски , пословни и технолошки паркови, мали производни погони и инфраструктурни објекти, складишта, хладњаче и стоваришта.

У оквиру ове зоне забрањени су производни процеси и намене које могу имати значајнији негативан утицај на квалитет животне средине у суседној урбанистичкој зони (процеси који производе буку изнад 55 db или производе загађење CO₂,CO и NO₂ изнад вредности прописаних за домаћинства).

Према технолошком процесу комплекс се може реализовати изградњом једног или више објеката, као и кроз више фаза реализације.

Два далековода која пролазе кроз комплекс могу да утичу на могућност лоцирања објеката у формираним блоковима.

3.5.2. Услови за формирање грађевинске парцеле

Величина грађевинске парцеле усаглашава се са технолошким условима и потребама технолошког процеса, а у складу са одговарајућим техничким нормативима и прописима.

За мању занатску производњу и мале производне погоне, објекте складишта и сервиса:

- Минимална површина грађевинске парцеле је 400 м²
- Минимална ширина фронта 20м

За привредне, и производне , индустријске:

- Минимална површина грађевинске парцеле је 3.000 м²
- Минимална ширина фронта 25 м

3.5.3. Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле

Најмање дозвољено растојање основе објекта од ивице грађевинске парцеле је 5,0м, под условом да је слободан простор између објеката на суседним парцелама већи од половине вишљег објекта, али не мања од 6,0м, да би се задовољили услови противпожарне заштите.

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 задњем делу парцеле.

3.5.4. Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле

Дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 60%.

3.5.5. Највећа дозвољена спратност и висина 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 објеката износи 18m, осим за производне објекте, где се усклађује са технолошким захтевима.

Највећа дозвољена висина објектскладишта износи 9,0m, осим у случајевима силоса, високорегалних и спратних складишта, када технологија складирања условљава максималну висину до 24,0m. Дозвољена висина за рекламне стубове је 30m.

3.5.6. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

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

Растојање између складишта запаљивог материјала и осталих објеката је најмање 50m низ ветар. Ако технолошки процес то захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите могућа је изградња објеката у низу.

3.5.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више објеката који су повезани производним процесом.

На једној грађевинској парцели поред главног објекта, дозвољена је изградња и помоћних објеката који би били у функцији главног објекта: гараже, портирнице, магацини, трансформатор(ресторани, урбани мобилијар).

Тај објекат се може градити као анекс уз главни објекат или као слободностојећи, с тим да не одступа од задате грађевинске линије и од правила да исти не може бити на мањем растојању од суседног објекта или границе грађевинске парцеле од 5,0m.

Спратност ових објеката се ограничава на П (приземље) и висине до 5,0m.

3.5.8. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Дозвољено је паркирање свих врста возила искључиво на парцели. Паркинге и манипулативне површине предвидети у оквиру парцела и то једно паркинг место на 70 m² корисне површине или на 5 запошљених. У зависности од процеса рада предводити и паркинге за тешке камионе у задњем делу парцеле.

Потребан манипулативни простор и складишта за оне комплекса који имају веће транспортне захтеве и допремање материјала (сировина, репроматеријала или готових производа), обезбедити на самој парцели.

У зависности од процеса рада предвидети и паркинге за тешке камионе у задњем делу парцеле.

3.5.9. Услови заштите животне средине

Мере заштите животне средине према нормативима и прописима за конкретну намену објеката у оквиру урбанистичке зоне.

Забрањена је изградња садржаја за које се на основу Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гл. РС“, бр.114/08).

3.5.10. Зеленило и слободне површине

Зеленило и слободне површине заузимају најмање 30% укупне површине грађевинске парцеле. Зеленило треба формирати у свему како је прописано у оквиру поглавља 2.2.5.3. Зелене површине на земљишту остале намене.

3.5.11. Услови за ограђивање грађевинских парцела

Дозвољено је ограђивање 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 преграђивање функционалних целине с тим да висина унутрашње ограде не може бити виша од висине спољне ограде.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели, с тим да се капије не могу отварати ван регулационе линије и иста на углу саобраћајница мора бити комбинација зидане и транспаренте, због саобраћајне прегледности.

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

3.6. Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне «В»

3.6.1. Врста и намена објекта који се могу градити

У оквиру ове урбанистичке зоне „В“ дозвољена је изградња пре свега већих трговинских објеката, већих мега центара, дистрибутивни центри, а као допунске намене могуће је у оквиру ове зоне одредити простор за: изложбено-сајамске манифестације, изложбене и продајне салоне са пратећим сервисним услугама, комерцијалне услуге, угоститељство, продају половне робе и инфраструктурне објекте.

У случају потребе за већим јединственим простором, могуће је искључиво урбанистичким пројектом уређења и изградње, број планираних блокова смањити или целу зону планирати само за једну намену.

Према технолошком процесу комплекс се може реализовати изградњом једног или више објеката, као и кроз више фаза реализације.

3.6.2. Услови за формирање грађевинске парцеле

Величина грађевинске парцеле усаглашава се са технолошким условима и потребама технолошког процеса, а у складу са одговарајућим техничким нормативима и прописима. Минимална величина грађевинске парцеле, прописана Планом генералне регулације Дољевац је:

За мању занатску производњу, мале производне погоне и продајне салоне са сервисима:

- Минимална површина грађевинске парцеле је 800 м²
- Минимална ширина фронта 20м

За објекте мега и дистрибутивних центара, складишта и сервиса :

- Минимална површина грађевинске парцеле је 4.000 м²
- Минимална ширина фронта 25м

3.6.3. Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле

Најмање дозвољено растојање основе објекта од ивице грађевинске парцеле је 5,0м, под условом да је слободан простор између објеката на суседним парцелама већи од

половине вишљег објекта, али не мања од 6,0м, да би се задовољили услови противпожарне заштите.

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.

3.6.4. Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле

Дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 70%.

3.6.5. Највећа дозвољена спратност и висина 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 објеката износи 18m, осим за производне објекте, где се усклађује са технолошким захтевима.

Највећа дозвољена висина објектскладишта износи 9,0м, осим у случајевима силоса, високорегалних и спратних складишта, када технологија складирања условљава максималну висину до 24,0м. Дозвољена висина за рекламне стубове је 30m.

3.6.6. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

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

Растојање између складишта запаљивог материјала и осталих објеката је најмање 50m низ ветар. Ако технолошки процес то захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите могућа је изградња објеката у низу.

3.6.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више објеката који су повезани производним процесом.

На једној грађевинској парцели поред главног објекта, дозвољена је изградња и помоћних објеката који би били у функцији главног објекта: гараже, портирнице, магацини, трансформатор(ресторани, урбани мобилијар).

Тај објекат се може градити као анекс уз главни објекат или као слободностојећи, с тим да не одступа од задате грађевинске линије и од правила да исти не може бити на мањем растојању од суседног објекта или границе грађевинске парцеле од 5,0m.

Спратност ових објеката се ограничава на П (приземље) и висине до 5,0m.

3.6.8. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Дозвољено је паркирање свих врста возила искључиво на парцели. Паркинге и манипулативне површине предвидети у оквиру парцела и то једно паркинг место на 70 m² корисне површине или на 5 запошљених. У зависности од процеса рада предвидети и паркинге за тешке камионе у задњем делу парцеле.

Потребан манипулативни простор и складишта за оне комплекса који имају веће транспортне захтеве и допремање материјала (сировина, репроматеријала или готових производа), обезбедити на самој парцели.

У зависности од процеса рада предвидети и паркинге за тешке камионе у задњем делу парцеле

3.6.9. Услови заштите животне средине

Мере заштите животне средине према нормативима и прописима за конкретну намену објеката у оквиру урбанистичке зоне.

Забрањена је изградња садржаја за које се на основу Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гл. РС“, бр.114/08).

3.6.10. Зеленило и слободне површине

Зеленило и слободне површине заузимају најмање 30% укупне површине грађевинске парцеле. Зеленило треба формирати у свему како је прописано у оквиру поглавља 2.2.5.3. Зелене површине на земљишту остале намене.

3.6.11. Услови за ограђивање грађевинских парцела

Дозвољено је ограђивање 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 преграђивање функционалних целине с тим да висина унутрашње ограде не може бити виша од висине спољне ограде.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели, с тим да се капије не могу отворати ван регулационе линије и иста на углу саобраћајница мора бити комбинација зидане и транспаренте, због саобраћајне прегледности.

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

3.7. Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне «Г»

3.7.1. Врста и намена објекта који се могу градити

У оквиру урбанистичке зоне „Г“ могу да се граде објекти намене за административне и угоститељске делатности (мотели, хотели, хотели), инфраструктуру и сл.

У оквиру ове урбанистичке зоне постоје три стамбена објекта са пратећим садржајима, који могу да се уклопе у планиране намене, односно, допуне или промене постојећу намену и тако је ускладе са планираном претежном наменом урбанистичке зоне.

Комплекс се може реализовати изградњом једног или више објеката, као и кроз више етапа реализације.

3.7.2. Услови за формирање грађевинске парцеле

Величина грађевинске парцеле усаглашава се са технолошким условима и потребама технолошког процеса, а у складу са одговарајућим техничким нормативима и прописима. Минимална величина грађевинске парцеле, прописана Планом генералне регулације Дољевац је :

За угоститељске и административне објекте :

- Минимална површина грађевинске парцеле је 400 м²
- Минимална ширина фронта 20м

За објекте хотела или хотела:

- Минимална површина грађевинске парцеле је 800 м²
- Минимална ширина фронта 20м

3.7.3. Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле

Најмање дозвољено растојање основе објекта од ивице грађевинске парцеле је 5,0м, под условом да је слободан простор између објеката на суседним парцелама већи од половине вишег објекта, али не мања од 6,0м, да би се задовољили услови противпожарне заштите.

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.

3.7.4. Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле

Дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 50%.

3.7.5. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

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

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

Највећа дозвољена висина објеката износи 18м, осим за производне објекте, где се усклађује са технолошким захтевима.

Дозвољена висина за рекламне стубове је 30м.

Дозвољава се изградња и приземних објеката са галеријом уколико процес производње или организација то захтевају. Спратна висина објекта одређује се технолошким захтевима.

3.7.6. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

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

Растојање између складишта запаљивог материјала и осталих објеката је најмање 50м низ ветар. Ако технолошки процес то захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите могућа је изградња објеката у низу.

3.7.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више објеката који су повезани производним процесом .

На једној грађевинској парцели поред главног објекта, дозвољена је изградња и помоћних објеката који би били у функцији главног објекта: гараже, портирнице, магацини, трансформатор(ресторани, урбани мобилијар).

Тај објекат се може градити као анекс уз главни објекат или као слободностојећи, с тим да не одступа од задате грађевинске линије и од правила да исти не може бити на мањем растојању од суседног објекта или границе грађевинске парцеле од 5,0м.

Спратност ових објеката се ограничава на П (приземље) и висине до 5,0м.

3.7.8. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање

Дозвољено је паркирање свих врста возила искључиво на парцели. Паркинге и манипулативне површине предвидети у оквиру парцела и то једно паркинг место на 70 m² корисне површине или на 5 запошљених. У зависности од процеса рада предвидети и паркинге за тешке камионе у задњем делу парцеле.

Потребан манипулативни простор и складишта за оне комплекса који имају веће транспортне захтеве и допремање материјала (сировина, репроматеријала или готових производа), обезбедити на самој парцели.

У зависности од процеса рада предвидети и паркинге за тешке камионе у задњем делу парцеле.

3.7.9. Услови заштите животне средине

Мере заштите животне средине према нормативима и прописима за конкретну намену објеката у оквиру урбанистичке зоне.

Забрањена је изградња садржаја за које се на основу Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гл. РС“, бр.114/08).

3.7.10. Зеленило и слободне површине

Зеленило и слободне површине заузимају најмање 30% укупне површине грађевинске парцеле. Зеленило треба формирати у свему како је прописано у оквиру поглавља 2.2.5.3. Зелене површине на земљишту остале намене.

3.7.11. Услови за ограђивање грађевинских парцела

Дозвољено је ограђивање 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 преграђивање функционалних целине с тим да висина унутрашње ограде не може бити виша од висине спољне ограде.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели, с тим да се капије не могу отварати ван регулационе линије и иста на углу саобраћајница мора бити комбинација зидане и транспаренте, због саобраћајне прегледности.

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

3.8. Правила грађења у оквиру урбанистичке зоне «Д»

3.8.1. Врста и намена објекта који се могу градити

Ова урбанистичка зона „Д“-пословање са становањем која се налази у централном делу планског подручја, а истовремено и у централном делу урбанистичке зоне „А“, изграђена је постојећим стамбеним објектом спратности П+1+Пк.

Пошто се и Планом генералне регулације Дољевац и Планом детаљне регулације не дозвољава намена становање, потребно је постојећу намену објекта усагласити са планираном наменом урбанистичке зоне, тј. у оквиру постојећег објекта реализовати неку одговарајућу пословну намену.

3.8.2. Услови за формирање грађевинске парцеле

Величина грађевинске парцеле усаглашава се са технолошким условима и потребама технолошког процеса, а у складу са одговарајућим техничким нормативима и прописима. Мин пословно стамбене објекте :

- Минимална површина грађевинске парцеле је 400 м²
- Минимална ширина фронта 16м

3.8.3. Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле

Најмање дозвољено растојање основе објекта од ивице грађевинске парцеле је 5,0м, под условом да је слободан простор између објекта на суседним парцелама већи од половине вишљег објекта, али не мања од 6,0м, да би се задовољили услови противпожарне заштите.

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.

3.8.4. Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле

Дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 50 %

3.8.5. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи до П+1+Пк.

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

Највећа дозвољена висина објеката износи 10м,

3.8.6. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Најмања дозвољена удаљеност објекта од бочних суседних објекта у оквиру комплекса је 0,5% висине вишег објекта, али не мање од 4,0м.

Растојање између складишта запаљивог материјала и осталих објеката је најмање 50м низ ветар. Ако технолошки процес то захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите могућа је изградња објеката у низу.

3.8.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више објеката.

На једној грађевинској парцели поред главног објекта, дозвољена је изградња и помоћних објеката који би били у функцији главног објекта: гараже, оставе, портирнице. Тај објекат се може градити као анекс уз главни објекат или као слободностојећи, с тим да не одступа од задате грађевинске линије и од правила да исти не може бити на мањем растојању од суседног објекта 4,0м и границе грађевинске парцеле од 2,0м.

Спратност ових објеката се ограничава на П (приземље) и висине до 5,0м.

3.8.8. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање

Дозвољено је паркирање свих врста возила искључиво на парцели. Паркинге и манипулативне површине предвидети у оквиру парцела и то једно паркинг место на 70 м² корисне површине или на 5 запошљених. У зависности од процеса рада предвидети и паркинге за тешке камионе у задњем делу парцеле.

3.8.9. Услови заштите животне средине

Мере заштите животне средине према нормативима и прописима за конкретну намену објеката у оквиру урбанистичке зоне.

Забрањена је изградња садржаја за које се на основу Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може

захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гл. РС“, бр.114/08).

3.8.10. Зеленило и слободне површине

Зеленило и слободне површине заузимају најмање 30% укупне површине грађевинске парцеле. Зеленило треба формирати у свему како је прописано у оквиру поглавља 2.2.5.3. Зелене површине на земљишту остале намене.

3.8.11. Услови за ограђивање грађевинских парцела

Дозвољено је ограђивање транспарентном или зиданом оградом висине од 1,4 m до 2,2 m, коју је могуће озеленити садњом зимзелених пузавица.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели, с тим да се капије не могу отворати ван регулационе линије и иста на углу саобраћајница мора бити комбинација зидане и транспарентне, због саобраћајне прегледности.

4. 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 објект 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.

5.ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План је израђен у аналогном и у дигиталном облику , у пет примерака, и по доношењу се доставља Министарству грађевинарства саобраћаја и инфраструктуре Републике Србије, један примерак, по два примерка Одељењу за привреду и финансије општине Дољевац и по један примерак Републичком геодетском заводу и обрађивачу плана.

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине општине Дољевац

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.

Надзор над спровођењем Плана врши Општинско веће Скупштине општине Дољевац.

О спровођењу Плана стараће се Одељење за привреду и финансије општине .

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

Број: 350-183
Дана 23.11.2016. године

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ДОЉЕВАЦ

Председник
Скупштине Општине,

III ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

Лист бр.1.	ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДОЉЕВАЦ ПЛАНИРАНА НАМЕНА.....	Р 1:2500
Лист бр.2	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА	Р 1:1000
Лист бр. 3.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПОДЕЛОМ НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ.....	Р 1:2500
Лист бр. 4.	ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ И ОСТАЛИХ НАМЕНА.....	Р 1:2500
Лист бр. 5.	САОБРАЋАЈ, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА СА ГРАЂЕВИНСКИМ ЛИНИЈАМА	Р 1:1000
Лист бр. 5.1.	КООРДИНАТЕ ТАЧАКА уз графички прилог бр.5 са карактеристичним ПОПРЕЧНИМ ПРОФИЛОМ НОВОПЛАНИРАНИХ САОБРАЋАЈНИЦА	
Лист бр. 6.	МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ-ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА.....	Р 1:1000
Лист бр.7.	МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ - ЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА.....	Р 1:1000
Лист бр.8.	МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ – ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ.....	Р 1:1000

IV ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА

- Одлука о изради Плана детаљне регулације Радно-пословне зоне на југозападном делу „Петља Дољевац“ бр. 350-142/2014 од 12.06.2014. год.
- Одлука о измени одлуке о изради Плана детаљне регулације Радно-пословне зоне на југозападном делу „Петља Дољевац“ бр. 350-271 од 16.12.2014. год.
- Оглас о одржавању раног јавног увида Плана детаљне регулације Радно-пословне зоне на југозападном делу „Петља Дољевац“,
- Извештај комисије за планове општине Дољевац о обављеном раном јавном увиду Плана детаљне регулације Радно-пословне зоне на југозападном делу „Петља Дољевац“ бр.350-271 од 20.10.2015. год.,
- Извештај комисије за планове општине Дољевац о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације Радно-пословне зоне на југозападном делу „Петља Дољевац“ од 12.04.2016. год.
- Извештај комисије за планове о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Радно-пословне зоне на југозападном делу „Петља Дољевац“ од 22.09.2016. год.
- Образложење Плана

Услови и мишљења надлежних предузећа

- „ЈУГОРОСГАЗ“ а.д.Предузеће за изградњу гасоводних система ,транспорт и промет природног гаса, бр.350-271/14 од 02.10.2015.год.
- ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ бр.350-271/14 од 30.10.2015.год.
- ЈП ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ бр.350-271/14 од 06.11.2015.год.
- ЈП за водоснабдевање „Брестовац-Бојник-Дољевац“, бр. 539/1 од 07.10.2015.год.
- „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ Извршна дирекција регије Југ, сектор за експлоатацију и одржавање мреже бр.350-271/14 од 02.10.2015.год.
- Ј П“СРБИЈАВОДЕ“ Београд Водопривредни центар „МОРАВА“ Ниш бр.350-271/14 од 02.10.2015.год.
- МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру бр.350-271/2015 од 12.10.2015.год.
- МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА РС Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Нишу бр. 350-271/14 од 09.10.2015.год.
- Електродистрибуција Ниш бр.350-271/14 од 02.10.2015.год.
- РЕПУБЛИЧКИ СЕИЖМОЛОШКИ ЗАВОД бр.350-271/14 од 20.10.2015.год.
- ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ОПШТИНЕ ДОЉЕВАЦ бр.350-271/14 од 20.10.2015.год.
- ЈП „ПУТЕВИ СРБИЈЕ“ бр.350-271/15 од 02.10.2015.год.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

План детаљне регулације Радно-пословне зоне на југозападном делу «Петља Дољевац» је урађен на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације Радно-пословне зоне на југозападном делу «Петља Дољевац» ("Сл. лист града Ниша ", бр. 47/2014) и Одлуке о измени и допуни Одлуке о изради Плана детаљне регулације Радно-пословне зоне на југозападном делу «Петље Дољевац» ("Сл. лист града Ниша ", бр. 101/2014),.

Носилац израде Плана детаљне регулације је Општинска управа општине Дољевац.

Израда Плана детаљне регулације је „ПЛАН УРБАН“ Д.О.О. НИШ.

План обухвата подручје површине 46,51 ha, које у административном смислу припада Катастарској општини Кочане, општина Дољевац и за које Планом генералне регулације Дољевац Дољевца ("Сл. лист града Ниша ", бр. 70/2012) предвиђена израда Плана детаљне регулације у циљу формирања планиране радно-пословне зоне.

Планом су утврђени услови под којима се планско подручје дефинише просторно и флексибилно ради изградње и уређења производно-пословних комплекса различитих намена, површина и делатности.

Планом је дефинисано грађевинско подручје са: поделом на карактеристичне урбанистичке целине и зоне, детаљном наменом простора са правилима уређења и правилима грађена по урбанистичким зонама, поделом на јавно и остало грађевинско земљиште, планираном инфраструктурном мрежом и објектима за саобраћај, енергетику, комуналну и другу инфраструктуру и осталим садржајима прописаним Законом о планирању и изградњи („Сл. гл. РС“ бр: 72/09,81/09 – испр, 64/10 – одлука УС 24/11,121/12,42/13 - одлука УС, 50/13-одлука УС 98/13-одлука УС и132/2014 и 145/2014), и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гл. Републике Србије“, број 64/15).

План детаљне регулације утврђује услове за уређење планског подручја и изградњу објеката, кроз издавање информације о локацији и локацијских услова.

СПИСАК СКРАЋЕНИЦА ДАТИХ ПЛАНОМ

Сл. гл. РС - Службени гласник Републике Србије

Сл. лист РС - Службени лист Републике Србије

План детаљне регулације – ПДР

План генералне регулације – ПГР

НН мрежа – нисконапонска мрежа

ВН мрежа – високонапонска мрежа

ТС – трафостаница

КРОС ормани – комуникациони разводни орман

ТТ – ознака телефонске мреже

ТК – Телекомуникација

НГН мрежа – приступна мрежа нове генерације

МГ - магистрални гасовод

ГМРС - главна мерно регулациона станица

ГГМ - градска гасоводна мрежа

МРС - мерно регулациона станице

ДГМ - дистрибутивна гасоводна мрежа

ПЕТ амбалаже – пластична рециклирана амбалажа

МСС скала – Меркалијева скала

АТЦ централе – аутоматске телефонске централе

ПЕ цеви - полиетиленске цеви