



ОПШТИНА ДОЉЕВАЦ

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА МХЕ „БИСЕРКА“ СНАГЕ 400 kV СА РЕКРЕАТИВНО-ТУРИСТИЧКИМ ЦЕНТРОМ „ТОПЛИЧКИ БИСТРИК“

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

2018. година

П Л А Н урбан д.о.о.
приведно друштво за архитектонску делатност и инжењеринг
Бул. Светог Цара Константина 103, Нишка Бања, Ниш, ПИБ: 107189681, мат. бр. 20752475,
тел.018 512905, е-маил: plan@urbanist.co.rs

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА МХЕ „БИСЕРКА“ СНАГЕ 400 kV СА РЕКРЕАТИВНО-ТУРИСТИЧКИМ ЦЕНТРОМ „ТОПЛИЧКИ БИСТРИК“

МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ: Општина Доњевац

ОРГАНИЗАЦИЈА И СПРОВОЂЕЊЕ ЈАВНОГ УВИДА: Општинска управа општине Доњевац,
Одељење за урбанизам, инспекцијске послове ванпривредне делатности

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА: "ПЛАН УРБАН" Д.О.О. Нишка Бања,

„Завод за урбанизам“ Ниш

"ИСТ УРБАН" Д.О.О. Ниш,

Геодетска радња „ГЕОМЕТАР ЂУРЂАНОВИЋ“ Ниш

СТРУЧНИ ТИМ:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Станислава Илић, дипл.инж.арх.

УРБАНИСТА
Слободан Гроздановић, дипл.инж.грађ.
Јелена Спасић, дипл.инж.арх.

САРАДНИЦИ
Мирјана Савић, маст.инж.грађ.
Кристина Бошковић, дипл.инж.арх.

Саобраћај:
Слободан Гроздановић, дипл.инж.грађ.

ДИРЕКТОР:

Слободан Гроздановић, дипл.инж.грађ.

С А Д Р Ж А Ј

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ.....	4
1.1. Опис границе планског документа.....	5
1.2. Правни и плански основ за израду плана.....	5
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА.....	5
3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА.....	6
3.1. Објекти и површине јавне намене.....	6
3.2. Мреже јавне комуналне инфраструктуре.....	6
3.3. Евидентирани и заштићени објекти и амбијенталне целине.....	6
3.4. Имовинско-правни статус.....	6
4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	6
5. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА ПЛАНСКА РАЗВОЈНА РЕШЕЊА.....	7
5.1. Планирана претежна намена површина.....	7
5.1.1. Површине јавне намене.....	7
5.1.2. Остале намене.....	7
5.2. Предлог основних урбанистичких параметара.....	7
6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	7

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО:

Прилог1) Извод из ПП општине Доњевац.....	Р 1:5000
Прилог1.2) Извод из ПГР општине Доњевац.....	Р 1:2500
Прилог2.1) Д.К.П. са границом планског подручја.....	
Прилог2.2) Д.К.П. са границом планског подручја-измена.....	Р 1:2500
Прилог3) План намене површина.....	Р 1:2500

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА МХЕ „БИСЕРКА“ СНАГЕ 400 kV СА РЕКРЕАТИВНО-ТУРИСТИЧКИМ ЦЕНТРОМ „ТОПЛИЧКИ БИСТРИК“

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

На основу Одлуке о изради измена и допуна плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик, број: 350-197, донете од стране Скупштине општине Дољевац на седници одржаној 10.10.2017. године, приступа се изради Измена и допуна плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик“ (у даљем тексту План).

Носилац израде плана је Општинска управа општине Дољевац, Одељење за урбанизам, инспекцијске послове ванпривредне делатности

Измена и допуна плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик“, број: 350-197, донете од стране Скупштине општине Дољевац на седници одржаној 10.10.2017. године, приступа се изради Измена и допуна плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик“

Измена и допуна Плана се ради да се омогући бржа реализација нових намена у оквиру планираних површина.

На основу Закона о планирању и изградњи и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима и ефектима планирања, приступило се изради материјала за рани јавни увид као прве фазе израде Плана.

Предмет раног јавног увида су основна концептуална планска развојна решења, која се не односе на услове, могућности и ограничења грађења на појединачним катастарским или грађевинским парцелама. За потребе израде материјала за рани јавни увид прикупљени су подаци о постојећој планској документацији, начину коришћења простора, стању и капацитетима инфраструктуре, власничкој структури земљишта, а извршена је и валоризација потреба и могућности уређења, коришћења и заштите простора.

Према члану 7. Одлуке о изради измена и допуна плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик, број 350-197 донете од стране Скупштине општине Дољевац на седници од 10.10.2017, **не приступа се изради стратешке процене утицаја** на Измену и допуну плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик.

Даном предаје НАЦРТА Измена и допуна плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик **Комисији за планове Општине Дољевац**, на парцелама које су обухваћене Измена и допуна плана детаљне

регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик **се ставља забрана издавања информација о локацији, локацијских услова и грађевинских дозвола за изградњу објеката.**

Ова забрана траје до усвајања Измена и допуна плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик на Скупштини општине Дољевац, а најдуже три (3) месеца од дана утврђивања нацрта.

1.1. Опис границе планског документа

Материјалом за рани јавни увид утврђује се прелиминарна граница Плана, а коначна граница Плана биће дефинисана Нацртом плана.

Измена и допуна плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик“ се раде као измене делова Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик ("Сл. лист града Ниша ", бр. 104/2012).

Измена и допуна плана се ради за део катастарск парцеле бр.105/1 К.О.Дољевац у површини од **око 1 82 00ха.**

1.2. Правни и плански основ за израду плана

Правни основ израде садржан је у одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14); Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 64/15) и другим законима и подзаконским актима који регулишу предметну област.

Плански основ израде Плана представља:

Просторни план Републике Србије од 2010. До 2020. Године („Службени гласник РС“, бр 88/10),

Просторни план општине Дољевац ("Сл. лист града Ниша ", бр. 16/11),

Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик ("Сл. лист града Ниша ", бр. 104/2012).

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

2.1. *Просторни план општине Дољевац ("Сл. лист града Ниша ", бр. 16/11),*

1.3.5.3. Концепт развоја индустрије

С обзиром да се ово подручје одликује присуством природних ресурса који представљају добру сировинску основу, развој индустрије би требало базирати на развоју пољопривредно-прерађивачке индустрије и индустрије грађевинског материјала. При томе треба пронаћи адекватне изворе финансирања преко обезбеђења адекватних кредитних линија, система субвенционирања и сл. Треба више пажње посветити већој инфраструктурној и комуналној опремљености простора и повољних локација за привлачење „greenfield“ и „brownfield“ инвестиција. Активирање нових просторних форми инфраструктурно и комунално опремљених за индустријске паркове и предузетничке зоне. При томе треба водити рачуна и дати подршку увођењу система контроле

квалитета, чиме би се подигао ниво квалитета финалних производа и пружених услуга и постигла већа конкурентност како на домаћем, тако и на иностраном тржишту.

1.3.5.5. Концепт развоја трговине и занатства

Занатство је традиционално заступљено у привреди Општине. С обзиром да оно представља једну од компаративних предности овог подручја, требало би свакако водити рачуна о развоју овог сектора привреде. Како би се овај сектор адекватно развио, потребно је радити на промовисању традиционалних сеоских обичаја, као и на промовисању и производњи традиционалне сеоске хране. Овај сектор даје могућност формирања регионалног брэнда финалног производа.

3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

Локација за измене је у границама Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик“ ("Сл. лист града Ниша ", бр. 104/2012).

Укупна површина измена је у захвату Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик“ ("Сл. лист града Ниша ", бр. 104/2012), и износи око **1 82 00ха**.

Коначна површина Измена и допуна плана биће дефинисана кроз израду Нацрта.

3.1. Објекти и површине јавне намене

У захвату Измена и допуна плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик“ преиспитаће се саобраћајни праваци који су дефинисани у границама основног плана.

3.2. Мреже јавне комуналне инфраструктуре

Инфраструктурна мрежа биће усклађена са новонасталим потребама.

3.3. Евидентирани и заштићени објекти и амбијенталне целине

На планском подручју нема утврђених непокретних културних добара,.

3.4. Имовинско-правни статус

У обухвату предложених измена и допуна плана све катастарске парцеле припадају општини Дољевац .

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Измена и допуна плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик“, је делимична измена намене важећег Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик“ ("Сл. лист града Ниша ", бр. 104/2012). и његовог усклађивања са новим могућностима за реализацију простора у општини Дољевац и стварање планских услова за инвестициона улагања и унапређење просторне средине;

5. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА ПЛАНСКА РАЗВОЈНА РЕШЕЊА

Нова планска решења треба да понуде садржаје који ће унапредити подручје и омогућити инвестирање у развој, односно да одговоре захтевима потенцијалних инвеститора, обезбеде флексибилност и могућност изградње уз максимално поштовање природних и створених предности и ограничења. За измењене делове се прописују нова правила уређења и грађења..

5.1. Планирана претежна намена површина

5.1.1. Површине јавне намене

Површину јавне намене чини приступни пут са паркингом.

5.1.2. Остале намене

У оквиру планираних измена грађевинско подручје чини део к.п. бр.105/1, на којој се врши промена намене од рекреативно-туристичког центра у пословно-производно-трговински комплекс (инфраструктурни објекти и производне делатности које не угрожавају здравље људи и животну средину, магацински простор, занатство, угоститељство, здравство, сервиси, продаја свих врста робе на велико и мало, станица за снабдевање горивом, инфраструктурни објекти, полигон за обуку возача, простор за изложбено-сајамске манифестације и сл.)

5.2. Предлог основних урбанистичких параметара

А/пословно-производно-трговински комплекс

Услови за образовање грађевинске парцеле: величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима;

-Индекс заузетости: до 80%

-Највећа дозвољена спратност: П+1 и П+2 делимично..

- Зелене површине: за зеленило и слободне површине предвидети 10% .

-Могуће је огорађивати комплексе могу се огорађивати оградом висине до 2,20m - транспарентном са парапетом до 0,60m

-Паркирање у оквиру комплекса 70м2/1ПМ

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Предложеним Изменама и допунама у уређењу простора и дефинисањем његовог начина коришћења очекује се активирање потенцијала планског и ширег подручја и привлачење нових корисника и даљи развој *општине Дољевац*, што би допринело подизању квалитета живота становника. Такође, очекује се заустављање негативних демографских токова и обнова становништва, као и побољшање образовне структуре становништва
Планска решења утицаће на очување и побољшање квалитета животне средине

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА МХЕ „БИСЕРКА“ СНАГЕ 400 kV СА РЕКРЕАТИВНО-ТУРИСТИЧКИМ ЦЕНТРОМ „ТОПЛИЧКИ БИСТРИК“

- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Израда Измена и допуна плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик“, број: 350-197, донете од стране Скупштине општине Дољевац на седници одржаној 10.10.2017. године.

Носилац израде Измена и допуна плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик“ је општина Дољевац.

Прелиминарни обухват Плана је 1 82 00ха.

Нацртом Измена и допуна плана биће прецизно дефинисани обухвати измена и допуна Плана.

Грађевинско подручје се не мења већ се предлаже промена намене дела плана и врши корекција предложених путних праваца у складу са одредбама Закона и Правилника.

Изменом и допуном плана ће се утврдити нови услови за уређење делова простора и изградњу кроз издавање информације о локацији и локацијских услова.