

На основу тачке 3. Одлуке о распуштању Скупштине општине Дољевац и образовању Привременог органа општине Дољевац и Решења о именовању председника и чланова Привременог органа општине Дољевац ("Службени Гласник РС" бр.81/18), члана 35.став 7. 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, 145/14 и 83/18) и члана 37. став 1 тачка 6. Статута општине Дољевац ("Службени лист Града Ниша" бр: 69/08 , 89/10, 14/12, 32/12, 70/12, 57/13, 9/14, 99/15, 100/16), Привремени орган општине Дољевац на седници одржаној 29.11.2018.године, донео је:

## **ИЗМЕНУ И ДОПУНУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА МХЕ „БИСЕРКА“ СНАГЕ 400 kV СА РЕКРЕАТИВНО-ТУРИСТИЧКИМ ЦЕНТРОМ „ТОПЛИЧКИ БИСТРИК“**

Измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички бистрик“, састоји се из:

- Текстуралног дела: правила уређења и правила грађења;
- Графичког дела,
- 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.

### **I НАЦРТ ПЛАНА**

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

##### **Повод за израду плана**

Изради измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички бистрик“ приступа се 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 и Одлуке о измени и допуни Одлуке о изради измена и допуна плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик, број: 350-70, донете од стране Скупштине општине Дољевац на седници одржаној 05.06.2018. године.

##### **Циљеви израде плана**

Овом изменом и допуном Плана се врши промена намене на делу површине постојећег Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички бистрик“ у делу са наменом рекреативно-туристички центар и за тај простор се одређује нова намена и нова путна траса, дају се нивелациона решења и правила регулације и парцелације.

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

Основни циљеви израде измене и допуне Плана:

- Промена намене површине за простор рекреативно-туристичког центра „Топлички бистрик“, а све у границама обухвата измена Плана;
- Формирање нове локације за рекреативно-туристички центар;
- Формирање нових саобраћајница у границама захвата измена Плана;
- Дефинисање капацитета и стандарда изградње;
- Дефинисање најрентабилнијег типа изградње у складу са израженим потребама простора;

## **2. Правни и плански основ**

**Правни основ** је:

-Закон 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, 145/14 и 83/18).

-Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, број 64/2015),

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

-Одлука 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.

-Одлука о измени и допуни Одлуке о изради измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик, број: 350-70, донете од стране Скупштине општине Дољевац на седници одржаној 05.06.2018. године.

**Плански основ** је:

-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).

Планом вишег реда забрањена је изградња за све намене које угрожавају животну средину.

## **3. Обухват**

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

Измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички бистрик“ се простире у границама важећег Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички бистрик“ ("Сл. лист града Ниша ", бр. 104/2012).

Измена се обрађују као посебна локација за тачно дефинисане катастарске парцеле, а састоји се у промени намене површина.

**Измене се раде за локацију која је дефинисана бројевима катастарских парцела:**

катастарске парцеле број: 983, 105/1, 105/2, 977 К.О. Дољевац и 4417 КО. Орљане.

Измена се обрађују као посебна локација, а састоји се у промени намене површине.

Ради се измена и инфраструктуре за део измене.

**Планом је обухваћена површина од 5,74 ha све у КО Дољевац.**

Граница измене је приказана на свим графичким прилозима, а у случају неподударности описа и графике, меродавна је ситуација са графичког прилога бр. 1. Катастарско-топографска подлога са границом обухвата локација измена.

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

Део постојећег Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик“ („Сл. лист града Ниша“, бр. 104/2012) који се овим Изменама и допунама Плана мења на терену је неизграђен.

Предлог за измену саобраћајница биће реализован према смерницама овог плана јер се ради о неизграђеним трасама.

### **3.3. Услови из Просторног плана општине Дољевац**

На основу Просторног плана општине Дољевац („Сл. лист Града Ниша“ бр. 16/11) на простору обухвата измена и допуна Плана могуће је планирати.

#### **1.3.5.7. Концепција развоја мале привреде и предузетништва**

Мала и средња предузећа ће представљати основни облик организовања фирми и генератор развоја, конкурентности и запошљавања (приоритетно у агроиндустрији, транспорту, трговини и сектору услуга). Посебну подршку треба обезбедити за активирање микро бизниса и тзв. породичних фирми, развојем и изградњом микро погона, уз поштовање правила изградње и уређења простора и услова заштите животне средине. Стратегија финансирања треба да се заснива на обухватању и активирању целокупног економског потенцијала Општине и партнерству јавног и приватног сектора.

При свему 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.

#### **3.3.3. Основни правци развоја мале привреде и предузетништва**

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

За даљи развој овог сектора потребно је:

- искористити потенцијале постојећих - „*Brownfield*“ локација, које су инфраструктурно опремљене у оквиру постојећих комплекса великих и средњих индустријских, саобраћајних и трговинских предузећа и отворити нове - „*Greenfield*“ локације – локације у постојећим и новим радним зонама на којима ће се у планском периоду изградити велики број малих и средњих погона из области индустрије, занатства и других услужних делатности;

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

- подршка локалне самоуправе развоју сектору МСП преко подстицајних мера за смањење одређених такси и накнада, обезбеђења повољних кредитних аранжмана са повољним каматним стопама и одобравањем „*грејс*“ периода (посебно су интересантни

динарски дугорочни и краткорочни кредити за МСП из Нишавског округа за обртна средства и инвестициона улагања преко кредитне линије ЛЕДИБ-а),

### **3.4. Подлоге за израду плана**

За израду плана измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички бистрик“ користи се ажурна катастарско - топографска подлога у дигиталном облику Р=1:1000.

## **II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

Површина измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички бистрик“ је 5 73 59 ха.

Локација се налази у оквиру грађевинског подручја Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички бистрик“ ("Сл. лист града Ниша ", бр. 104/2012).

### **1. Грађевинско подручје Измена и допуна плана**

Грађевинско подручје је површина целог Плана и подељено је на земљиште јавне намене и земљиште остале намене.

### **2. Урбанистички услови за земљиште јавне намене и земљиште остале намене**

#### **А. Грађевинско земљиште јавне намене**

Грађевинско земљиште јавне намене обухвата саобраћајно решење Измена и допуна плана.

#### **Саобраћајне површине**

У обухвату измена и допуна Плана се планира изградња два путна правца. Правац 1 опслужује пословно-производно-трговински комплекс, а Правац 2 је за туристичко рекреативни простор.

Саобраћајница 1 је обрађена као двосмерна са кружним током на свом крају. Елементи ситуационог и нивелационог плана су приказани у графичком прилогу бр.4. Саобраћај, регулација и нивелација са грађевинским линијама.

Коловозна конструкција саобраћајнице је димензионисана за средње тежак саобраћај да би се омогућио приступ интервентним возилима. Ширина коловоза је 6,00m у целој дужини.

Саобраћајница 2 води до простора поред реке Топлице за туристичко рекреативни простор.

Саобраћајница 2 има исте техничке карактеристике као саобраћајница 1.

Атмосферску воду водити гравитационо у околне природне рецепијенте преко попречних падова коловоза саобраћајница и њихових банкина. Ако је потребно за прихватање атмосферских вода пројектовати риголе или отворене канале на појединим деловима.

#### **Б. Грађевинско земљиште остале намене**

А/Грађевинско земљиште остале намене у Плану детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик“ ("Сл. лист града Ниша", бр. 104/2012) се мења у намени на локацији за рекреативно-туристички центар у смислу промене врсте градње објеката са новим условима. У овим изменама и

допунама Плана предметни простор добија нову намену *Пословно-производно-трговински комплекси*.

Б/ Део постора спруда на к.п.бр. 4417 КО. Орљане се пренамењује за *туристичко рекреативни простор*. У оквиру ове намене не планира се никаква изградња објеката већ је то уређена зелена површина за једнодневне излете, спортски риболов и рекреацију и слично.

### **3. Комунална инфраструктура**

Инфраструктура се мења за део плана измена и допуна Плана детаљне регулације, а које су условљене новом наменом. Инфраструктура се ради само за намену *Пословно-производно-трговински комплекси*.

#### **3.1. Електроенергетска мрежа**

У границама обухвата измене и допуне Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400kW, са рекреативно туристичким центром, где се изменама и допунама формира радно пословна зона на месту исте, не постоје електроенергетски објекти „Електромереже – Србије“. У границама обухвата Плана под надлежношћу огранка „Електродистрибуција Ниш“ не постоје изграђени електроенергетски објекти нити је планирана изградња електроенергетских објеката напонског нивоа 1-35 kV, са припадајућим везама и напојним водовима.

Према изменама и допунама Плана детаљне регулације подручја МХЕ „Бисерка“, са рекреативно туристичким центром, планира се изградња нових електроенергетских објеката ТС 10/0,4kV и осталих 10 и 0,4 kV напојних водова.

За обрачун вршне потрошње електричне енергије усвојени су следећи нормативи по врстама корисника и локалитетима: минимум 10-50 W/m<sup>2</sup> за спортске центре, 15-30 W/m<sup>2</sup> за мале пословне зграде и 25-60 W/m<sup>2</sup> за трговине. Оријентациони параметри у реду величине који могу послужити при грубом сагледавању биланса снага трафостаница за потребе измена и допуна плана :

Тако се планирају и следећи нови објекти:

- изградња кабловске ДВ мреже 10 kV. Траса кабла 10 kV је формиране тако да се омогућује напајање ТС 10/0,4kV из најближе постојеће трансформаторске станице 10/0,4 kV, смештене у непосредној близини старачког дома, која је удаљена од предвиђеног дела измене за око 400 м. Планирани каблови требају бити типа ХНЕ 49А, 10 kV, положени у снопу у земљаном рову дубине 0,8мет на постељици од ситнозрнасте земље или песка. На местима преласка кабла преко пута или повећаног мех. напрезања поставити каблоовску канализацију. Трасе каблова су у јавној површини, у тротоарском делу саобраћајница. При изградњи саобраћајница на потребним местима поставити довољан број кабловских канала за каблове свих напонских нивоа, како би се касније избегло прекопавање.
- изградња ТС 10/0.4 kV према урбанистичким условима као слободностојећа или у предвиђеном делу објеката; која ради у конзумном подручја радне зоне као дистрибутивна ТС 10/0.4 kV капацитета до 1000 kVA.

Уколико је ТС слободностојећа планирати је као типску, монтажну бетонску са косим кровом и црепом. Могу се градити и у објекту уколико се користе искључиво за напајање тог објекта. ТС треба градити са разводним постројењима за 10kV, са најмање две водне ћелије, по потреби мерну ћелију и једном трафо ћелијом. Треба да има могућност даљинског командовања расклопном опремом у разводним постројењима 10 kV

ВН и НН мрежа је изграђена подземним водовима, а у свему како је приказано на плану.

Свака градња условљена је „Правилником о техничким нормативима за изградњу подземних електроенергетских водова називног напона од 1 до 400 кV. 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 ЕД. Трасе напојних водова су делом у тротоарском делу саобраћајница. Инсталисану снагу у трафостаници дефинисати локацијском дозволом, према конкретној намени објеката, по захтеву инвеститора, а на основу врсте, категорије и локације потрошача, као и потребне снаге за исте. Локација ТС се одређује поред улице (на приступном месту за теретно возило) и што ближе центру потрошње ел. енергије.

Мрежа 0,4кV је кабловска са типом РР00-А и пресеком дефинисаним главним пројектом за сваки објекат и намену појединачно. Индивидуални објекти треба да имају мерно место лоцирано на граници јавне површине и приватне парцеле у слободностојећим мерним орманима

Из планираних ТС-а са поља јавне расвете предвидети јавну расвету која би осветљавала коловоз, приступне и сервисне саобраћајнице, а и за пратеће и комерцијалне садржаје или спортско-рекреативних садржаја. Инсталацију осветљења саобраћајница извести у простору тротоара. Избор врсте и висине стубова и типова светилки препушта се пројектанту инсталације осветљења где је потребно водити рачуна о уградњи украсних расветних стубова који ће одговарати амбијенту.

### **3.3. Водоводна мрежа**

У обухвату Плана нема изграђене инфраструктуре водоснабдевања. Потребна количина воде обезбедиће се прикључком на секундарни вод из правца Шаиновац-Шарлинац.

Дуж планиране саобраћајнице<sup>1</sup> потребно је изградити водоводну мрежу са које ће се извести прикључци за будуће кориснике. Траса цевовода је у коловозу на хоризонталном одстојању од 0,5-1,0m у односу на ивицу коловоза.

Забрањује се употреба санитарне воде за прање и заливање површина, већ ће се за те потребе користити техничка вода из подземља или Топлице, уз претходно прибављене водне услове. До изградње мреже за техничку воду, за потребе прања асфалтних и бетонских површина као и заливања травнатих и парковских површина користити воду из аутоцистерни.

### **3.4. Канализациона мрежа**

У обухвату Плана нема изграђене канализационе инфраструктуре. Планом је предвиђен сепаратни систем канализације.

За сакупљање и одвођење употребљених вода планирана је канализација која ће се прикључити на будући колектор, ван границе Плана, којим ће се отпадне воде одвести до локације постројења за пречишћавање планираног ППР-е Дољевца. Атмосферске воде ће се сакупљати посебном канализацијом и испустити у планиране зелене површине или у реку Топлицу.

Реализацију канализационе мреже ускладити са изградњом планиране саобраћајнице.

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.

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 собраћајнице, а за атмосферске воде у осовини коловозне траке са стране супротне положају водоводне мреже.

До изградње канализационог система, као прелазно решење, дозвољена је изградња водонепропусних септичких јама потребног 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 10 m.

#### **4. Систем прикупљања и евакуације отпадака**

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

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

Судове за смеће поставити ван јавних површина у захвату сваке локације у посебно изграђеним или назначеним просторима за дневно депоновање смећа.

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

За отворене платое, судове поставити на ограђеним бетонираним или асвалтираним платоима визуелно скриваним зеленилом или на други начин, са падом мах 2,0%, без степеника ради могућег гурања.

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

Потребно је обезбедити директан и несметан приступ возила површини за смеће.

#### **5. Уређење слободних површина**

У оквиру измена и допуна Плана, а у складу са општом концепцијом организације уређења и коришћења простора које се разрађују, подизање нових зелених површина се не планира. Обавеза је инвеститора да у оквиру своје грађевинске парцеле обезбеди потребан минимум зелене површине која треба да се оплемени и снабде потребним мобилијаром за угоднији и

хуманији живот. Сваки инвеститор мора да формира зелене површине унутар своје парцеле у износу мин.11%површине. Ове површине планирати као апсорпционе појасеве за заштиту околине. Обавеза је садње дрвореда измрђу два комплекса у зони од пет метара.

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

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

Омогућити неометано и континуално кретање лица са посебним потребама у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградњу објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник Републике Србије", бр. 22/2015).

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

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

## **7. Посебни захтеви, услови и прописи које је потребно испунити за издавање одобрења за изградњу**

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

- 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 високоградње је дозвољено да се одвија по фазама .
- Реализација објеката инфраструктуре и саобраћајница је могуће да се одвија по фазама.

## **8. Амбијенталне целине културно-историјског значаја**

У простору обухваћеном Планом детаљне регулације нема утврђених као ни евидентираних непокретних културних добара.

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

Према усвојеној Одлуци о изради измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички бистрик“ број: 350-197, донете од стране Скупштине општине Дољевац на седници одржаној 10.10.2017. године у члану 7 не приступа се изради стратешке процене утицаја на животну средину.

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

У оквиру граница измена и допуна Плана не планирају се садржаји који негативно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, као и на стварање прекомерне буке.

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

## **11. Заштита од елементарних непогода**

У поступку спровођења измена и допуна Плана, приликом издавања Информације о локацији и Локацијских услова обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава као и Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

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

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се према Закону о одбрани ("Сл. гласник РС", бр. 116/07 и 88/09) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите ("Сл. гласник РС", бр. 21/92).

На предметном подручју забрањена је употреба технологија које могу угрозити окружење. На површинама јавне намене обавезна је употреба атестираних инфраструктурних објеката и мрежа, а њихова уградња мора бити извршена од стручних и овлашћених лица.

## **12. Заштита од земљотреса**

Подручје измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички бистрик“ спада у *зону 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 асеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.

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

## **13. Заштита од пожара**

Објекти морају бити изведени према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима у складу с Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ" бр. 30/91), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95), Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09 и 20/15) и другим прописима који уређују ову област.

Основне мере заштите од пожара су:

- Ради заштите од пожара да буде омогућено кретање интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола) планирањем потребне ширине саобраћајница: за двосмерни саобраћај 6,0 m са потребним радијусом мин. 7,0 m, а да као најудаљенија тачка објекта од постојеће саобраћајнице не буде већа од 25,0 m,
- Обезбедити довољне количине воде за гашење пожара,
- При изградњи објеката поштовати прописе из противпожарне заштите,

- Растојање између објеката мора бити тако да спречи преношење пожара са објеката на објекат и омогући приступ сваком објекту појединачно,
- Лако запаљиве и експлозивне материје потребно је складиштити на прописан начин уз одговарајућу сагласност и мере заштите.

#### **14. Заштита од поплава**

На планским површинама измена и допуна Плана потребно је применити следеће смернице:

-Уколико се предметна зона налази уз водоток потребно је дефинисати ширину појаса уз корито водотока на којем се не могу објекти. Треба оставити минимум 5m слободног коридора уз нерегулисани водоток за случај спровођења заштите од поплава.

-да положај објекта у плану не омета и ремети водни режим на предметном простору и ремети отицање великих вода.

-отпадне воде не упуштати у реку без уграђених пречишћивача

-Регулисати и усмерити потенцијалне површинске воде.

-није дозвољено градити водопрпусне септичке јаме

-забрањено је градити: кланице, млекаре, хладњаче, односно све производне објекте код којих постоје технолошке отпадне воде.

-забрањено је неконтролисано уклањање вегетације са обала водотока.

-Правилно и по прописима планирати и изводити инфраструктуру (водовод, канализацију ) да оне не би биле узрочник појаве подземне воде.

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

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

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

Мере заштите од интереса за одбрану земље, треба да буду уграђене у сва просторна решења обрађена овим планом Измена и допуна плана као превентивне мере.

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

На предметном подручју не планира се изградња двонаменских склоништа у објектима.

### III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

#### 1. Општа правила за изградњу објеката

Општа правила грађења важе за све делове подручја измена и допуна Плана. На површинама измена и допуна Плана могућа је изградња објеката у складу са новоодређеним наменама, а према правилима грађења. Забрањена је изградња објеката који угрожавају и негативно утичу на квалитет животне средине.

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

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

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

Сви услови изградње појединачних парцела дати планом, у случају нове поделе парцела, остају исти као изведена величина из свих услова сваке од парцела.

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

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

У оквиру пословно-производно-трговинског комплекса дозвољава се изградња једне стамбене јединице за власника.

Изградња објеката са подземном етажом- сутерен или подрум због близине реке се не дозвољава.

Простор за паркирање у оквиру грађевинске парцеле одређује се на основу норматива 70м<sup>2</sup> корисне површине пословног простора 1 паркинг место и може се користити само у функцији објекта за који је намењен, и једно паркинг место за станбену јединицу, ако је има.

#### 2. Услови за формирање грађевинске парцеле

Све грађевинске парцеле морају имати обезбеђен приступ на јавну површину. Уколико катастарска парцела нема приступ на површину јавне намене није грађевинска парцела. Приступ на површину јавне намене може се обезбедити пројектом парцелације. Величина грађевинске парцеле дефинисана је регулационим линијама према површинама јавне намене и границама катастарских парцела. Усаглашава се са технолошким условима и потребама конкретне намене, а у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима. Нове грађевинске парцеле формирају се применом правила парцелације, препарцелације и исправке граница суседних парцела, у складу са 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, 145/14 и 83/18) (члан 65) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, пројектом парцелације. Подела постојеће катастарске парцеле на две или више мањих парцела врши се у оквиру граница парцеле. Од већег броја катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, пројектом препарцелације, у циљу испуњења услова за формирање грађевинске парцеле.

Уколико грађевинска парцела нема директан излаз на јавну површину може да има заједнички колски прилаз (сукориснички) који је минималне ширине 3,50m.

### 3. Величине грађевинске парцеле и параметри за локације

Величине грађевинске парцеле се одређују према намени. Техничке просторије, техничке оставе, не улазе у обрачун површине корисних етажа.

Табеларни преглед

Локације	Зеленило %	Заузетост %	величина парцеле од	Ширина фронта
Радна зона	11%	70%	1200м <sup>2</sup> -	Мин. 30м

### 4. Положај објекта у односу на регулацију и грађевинске линије

Положај објекта на парцели је одређен грађевинском линијом и регулацијом саобраћајнице. Грађевинске линије су линије до којих је дозвољено поставити објекат у нивоу и изнад терена. Подземне етаже није пожељно градити због близине реке.

Грађевинске линије су на 10,0м од регулације саобраћајнице.

У простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити само портирница - информациони и контролни пункт комплекса, као и паркинг простор.

Минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је на 4,0m, где је могуће постављање објекта на међи уз сагласност суседа.

Пожељно је формирање линеарног зеленила уз међу и садња једног реда дрвореда, а то се односи и на задњу страну парцеле уколико је сусед друга грађевинска парцела. Обавеза озелењавања није неопходно ако је комплекс поред заштитног зеленила.

Међусобно растојање између објеката у комплексу је минимално 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 4m.

Дозвољена је фазна градња на парцелама.

### 5. Правила и услови за друге и помоћне објекте на парцели

Могућа је изградња пратећих објеката: гараже, оставе, портирнице, настрешнице, тремови и слично, који могу појединачно бити корисне површине до 50m<sup>2</sup>.

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

### 6. Паркирање на парцели

Дозвољено је паркирање свих врста возила искључиво на парцели. Паркинге и манипулативне површине предвидети у оквиру парцела. Број паркинг места одређује се на основу норматива 70m<sup>2</sup> корисне површине пословног простора 1 паркинг место. У зависности од намене објекта предвидети и паркинге за тешке камионе у делу парцеле и потребне манипулативне путеве и површине. За планирани стамбени простор једно паркинг место.

### 7. Ограђивање грађевинских

Дозвољно је ограђивање грађевинских парцела транспарентном оградом висине од 1,4m до 2,2m са или без парапета висине до 0,6m, коју је могуће озеленити садњом зимзелених пузавица. Зидане ограде су висине 0,9m.

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

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

## **8. Карактеристике за локацију измена и допуна плана**

Ово су парцеле за изградњу пословно-производно-трговинских комплекса-за локације малих и средњих предузећа.

Могуће су делатности: пословање, производња, складиштење и трговина као што су: изложбено сајамски простори, угоститељство, занатство, сервисне услуге, полигон за обуку возача, производне делатности које не угрожавају здравље људи и животну средину, магацински простори, "тешко" занатство, отворени тржни центри, паркинзи и гараже за теретна возила, аутобусе и сл.

Реализација изградње је могућа изградњом једног или више објеката на парцели као и кроз више фаза реализације.

Дозвољава се изградња и приземних објеката са галеријом уколико органоизација посла то захтева.

Највећа дозвољена спратност је П+1, а најнижа П-приземље са галеријом. Максимална висина до 10,00m.

Дозвољена висина за рекламне стубове (тотеме) је 30m.

Локација има нову трасу јавне површине за саобраћајницу. Површина к.п.бр.105/2 к.о. Долевац по намени остаје плато за паркирање и приступ термоелектрани –према основном плану- (План детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик“ (”Сл. лист града Ниша”, бр. 104/2012).).

## **9. Урбанистичко и архитектонско обликовање**

У фази пројектовања потребно је урадити геолошка испитивања терена, која ће дефинисати дубину и начин фундирања објеката, као и заштиту суседних објеката и инфраструктуре.

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

## **10. Мере енергетске ефикасности изградње**

Сви новопланирани објекти морају да задовољавају прописе везане за енергетску ефикасност објеката (Правилник о енергетској ефикасности зграда (”Службени гласник РС”, бр. 61/11). Овим правилником ближе се прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте.

Енергетска својства и начини израчунавања топлотних својстава утврђују се за стамбене зграде са једним станом; стамбене зграде са два или више станова; управне и пословне зграде; зграде намењене образовању и култури; зграде намењене здравству и социјалној заштити; зграде намењене туризму и угоститељству; зграде намењене спорту и рекреацији; зграде намењене трговини и услужним делатностима; зграде мешовите намене; зграде за друге намене које користе енергију.

Енергетска ефикасност зграде је остварена ако су обезбеђени минимални услови комфора садржани у Правилнику, а при томе потрошња енергије за грејање, хлађење,

припрему топле санитарне воде, вентилацију и осветљење, не прелази дозвољене максималне вредности по  $m^2$  садржане у Правилнику.

При пројектовању термотехничких система потребно је предвидети елементе система грејања, климатизације и вентилације са високим степеном корисности, у складу са Правилником. Системе централног грејања потребно је пројектовати и изводити тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање.

### ***Мере енергетске ефикасности градње за планиране објекте***

Приликом пројектовања објеката неопходно је обратити пажњу на оријентацију и функционални концепт зграде у циљу коришћења природе и природних ресурса предметне локације, пре свега енергије сунца, ветра и околног зеленила. Потребно је обратити пажњу на топлотно зонирање зграде, односно груписати просторије у згради у складу са њиховим температурним захтевима; зоне са вишим температурним захтевима пројектовати тако да могу максимално да искористе природне потенцијале локације.

Приликом пројектовања предвидети облик зграде којим се може обезбедити што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе и намену зграде. Потребно је обезбедити максимално коришћење природног осветљења, као и коришћење пасивних добитака топлотне енергије зими, односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем. Предвидети систем природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буде што мање. Предвидети одговарајућу термичку масу за постизање топлотног комфора у зимском и летњем периоду - повећати термичку инерцију објекта. Потребно је применити висок квалитет топлотне изолације целокупног термичког омотача (у складу са постојећим стандардима и прописима). Највеће допуштене вредности коефицијената пролаза топлоте  $U_{max}$  [ $W/(m^2 \times K)$ ], елемената термичког омотача зграде, односно елемената између две суседне термичке зоне, садржане су у Табели 3.4.1.3 Правилника.

Структуру и омотач објекта предвидети тако да се омогући максимално коришћење пасивних и активних соларних система. У случају коришћења падавина, подземне и отпадне воде за потребе заливања, спољне употребе, грејања и хлађења зграде, техничке просторије (резервоар и пумпно постројење) које се користе, уколико су укопане не урачунавају се у индекс заузетости парцеле.

## **11. Услови прикључења на инфраструктуру**

### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

#### **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. Број и распоред противпожарних хидраната одредити на основу Закона о заштити од пожара и Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара. 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 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. Изградњу и реконструкцију јавне водоводне 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.

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.

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.

#### IV ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

Лист бр.1. Граница плана на катастарско-топографској подлози.....	Р 1:1000
Лист бр 2. Режим коришћења земљишта.....	Р 1:1000
Лист бр.3. План намене површина .....	Р 1:1000
Лист бр.4. Саобраћај, регулација и нивелација са грађевинским линијама.....	Р 1:1000
Лист бр.5. Мреже и објекти инфраструктуре Електроенергетска мрежа.....	Р 1:1000
Лист бр.6. Мреже и објекти инфраструктуре-Водоводна и канализациона мрежа....	Р 1:1000

#### V ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА

-Одлука 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.

-Одлука о измени и допуни Одлуке о изради измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик, број: 350-70, донете од стране Скупштине општине Дољевац на седници одржаној 05.06.2018. године.

##### **Подаци о обављеном јавном увиду**

- Извештај комисије за планове општине Дољевац о извршеној стручној контроли РЈУ, датум: 04.06.2018.године;
- Извештај о извршеној стручној контроли Измени и допуни Одлуке о изради измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик, број 350-70/2018 од 09.10.2018.год;
- Подаци о оглашавању Плана;
- Примедбе на План пристигле током трајања јавног увида;
- Став обрађивача по примедбама на План;
- Извештај о обављеном јавном увиду у нацрт измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик, број 350-70/2018, од 20.11.2018.год;
- Обавештење Комисије за Планове;

### **Услови и мишљења надлежних институција**

- ЈКП „Дољевац“ - број 13-10/18 дана 10.05.2018.година
- ЈП за управљање путевима Дољевац - број 137/18-III дана 11.05.2018.година
- ЈП за водоснабдевање „Брестовац-Бојник-Дољевац“, бр. 274/1 од 24.05.2018.година.
- Телеком Србија, ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ, Сектор за фиксну приступну мрежу, Сужба за планирање и изградњу мреже Ниш, Ниш Вождова 11А, број: А334-194883/2-2018СЈ од 01.06.2018.год
- ЈВП „Србија воде“ Београд, водопривредни центар „Морава“ Ниш – број 2384 од 2012.год
- Предузеће за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса „ЈУГОРОСГАЗ“ а.д., бр. I-35, од 11.05.2018.год.
- ЕД Ниш, Место: Ниш, адреса: булевар др Зорана Ђинђића бр. 46а, бр. 11001-193149/1-16, од 04.07.2018.год.
- Образложење Плана

## **VI СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

Ова измена и допуна Плана детаљне регулације представља плански основ за:

**А/ издавање локацијске дозволе.** Издаје је надлежни општински орган у складу са одредбама овог Плана. Локацијске дозволе као основ за добијање одобрења за изградњу могу се издавати за цело грађевинско подручје из Плана.

**Б/ издавање грађевинске дозволе.** Издаје је надлежни општински орган на основу техничке документације у складу са одредбама овог плана.

**В/ прибављање земљишта.** У Плану детаљне регулације, у текстуалном делу и графичком прилогу бр 2. „Режим коришћења земљишта“, дефинисане су површине грађевинског земљишта, што је основ за прибављање земљишта, са циљем привођена истог намени.

Грађевинску дозволу издаје надлежни општински орган на основу техничке документације и ситуационог решења сваке грађевинске парцеле, а у складу са одредбама овог плана.

Правила изградње и регулације се дефинишу појединачно за сваку грађевинску парцелу.

У текстуалном делу плана и графичком прилогу Лист бр.2 Режим коришћења земљишта и Лист бр. 4. Саобраћај, регулација и нивелација са грађевинским линијама дефинисано је грађевинско земљиште јавне намене, што је основ за прибављање земљишта за јавне намене у циљу решавања имовинских односа (саобраћајнице) и доношење Одлуке о проглашењу грађевинског земљишта јавне намене.

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

**Усвајањем** измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички бистрик“, **на седници привременог органа општине Дољевац,** План детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик“ (Сл. лист града Ниша ", бр. 104/2012) **наставља да важи у деловима који се не односе на назначени захват ових измена и допуна Плана**

## **VII ZAVRŠNE ODREDBE**

Измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички бистрик“ је оверена потписом председника привременог органа општине Дољевац и печатом Скупштине општине Дољевац и урађена је у четири аналогна и четири дигитална примерка, од којих се два примерка налазе у Одељењу урбанизам, инспекцијске послове и ванпривредне делатности општине Дољевац и по један примерак Републичком геодетском заводу и обрађивачу Плана.

Права на непосредан увид у донете измене и допуне Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички бистрик“ имају правна и физичка лица на начин и под условима које ближе прописује министар надлежан за послове урбанизма.

Измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички бистрик“ ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Ниша".

Број: 350-70/2018

*У Дољевицу, 29.11. 2018. године*

### **ПРИВРЕМЕНИ ОРГАН ОПШТИНЕ ДОЉЕВАЦ**

Председавајући

-----  
Мр.ек.Милош Вукотић

## ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПЛАНА

### Измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик“

Плански основ за израду Измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик“ је:

- 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);

Правни основ за израду овог Плана су:

- 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, 145/14 и 83/18);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, број 64/2015),
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 22/2015.г.);
- Одлука о изради измена и допуна плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик, број: 350-197, донета од стране Скупштине општине Дољевац, на седници одржаној 10.10.2017. године;
- Одлука о Измени и допуни Одлуке о изради Измена и допуна плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик, број: 350-70, донете од стране Скупштине општине Дољевац, на седници одржаној 05.06.2018. године;

Носилац израде Плана је "ПЛАН УРБАН" Д.О.О. Нишка Бања.

Овом изменом и допуном плана се врши промена намене на делу површине постојећег Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички бистрик“ у делу са наменом рекреативно-туристички центар и за тај простор се одређује нова намена и нова путна траса, дају се нивелациона решења и правила регулације и парцелације.

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

Основни циљеви израде Измене и допуна плана:

- Промена намене површине за простор рекреативно-туристичког центра „Топлички бистрик“, а све у границама захвата Измена плана;
- Формирање нове саобраћајнице у границама захвата Измена плана;
- Дефинисање капацитета и стандарда изградње;
- Дефинисање најрентабилнијег типа изградње у складу са израженим потребама простора;

Измена се обрађују као посебна локација за тачно дефинисане катастарске парцеле, а састоји се у промени намене површине.

Измене се раде за локацију која је дефинисана бројевима катастарских парцела: катастарске парцеле број:983, 105/1, 105/2, 977 К.О. Дољевац;

Измена се обрађују као посебна локација, а састоји се у промени намене површине. Ради се измена и инфраструктуре за део измене.

Планом је обухваћена површина од 5,74 ха све у КО Дољевац.

Део постојећег Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400 kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик“ (\"Сл. лист града Ниша\", бр. 104/2012) који се овим Изменама и допунама Плана мења на терену је неизграђен.

Предлог за измену саобраћајнице биће реализован према смерницама овог плана јер се ради о неизграђеној траси.

Комисија за планове општине Дољевац, на седници одржаној дана 04.06.2018.године усвојила је Извештај о обављеном раном јавном увиду, након чега је План упућен на израду Нацрта.

Стручна контрола и утврђивање нацрта Плана извршена је на XXIII седници Комисије за планове општине Дољевац одржане дана 03.10.2018.године, у Већници са почетком у 12:00 часова.

Оглас за Јавни увид објављен је у листу Курир, дана 13.10.2018.год.

Поновни оглас о промени термина одржавања јавне седнице објављен је на званичној интернет страници општине Дољевац дана 15.11.2018.

Јавни увид обављен је у периоду од 13.10.2018.год. до 13.11.2018.год.

Увид у Нацрт плана сва заинтересована лица могла су да обаве сваког радног дана од 07 до 15 часова у току трајања Јавног увида у холу зграде СО Дољевац.

Седница Комисије за планове након обављеног Јавног увида одржана је дана 19.11.2018.год. у 12,00 часова у сали Скупштине општине Дољевац, ул. Николе Тесле бр.121. (отворени део седнице).

Затворена седница Комисије за планове општине Дољевац одржана је дана 20.11.2018.год. на којој је Комисија за планове наложила обрађивачу да коригује нацрт Плана, тј. поступи по достављеном Извештају о обављеном јавном увиду у нацрт Плана, након чега ће Комисија обавити контролу усклађености нацрта Плана са Извештајем о обављеном јавном увиду.

Председник Комисије за планове и секретар обавили су проверу усклађености достављеног нацрта Измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса МХЕ „Бисерка“ снаге 400kV са рекреативно-туристичким центром „Топлички Бистрик“ са Извештајем Комисије за планове бр.350-70/2018 од 20.11.2018.год. и доставили обавештење да је обрађивач Плана поступио по датим примедбама и План се може упутити у даљу процедуру, тј. Привременом органу на доношење.

за „ПЛАН урбан“ д.о.о. Нишка Бања-Ниш

Директор,  
Слободан М. Гроздановић, дипл. грађ. инж.

Начелник  
Одељења за урбанизам,  
инспекцијске послове  
и ванпривредне делатности

Дип. ек. Властимир Анђелковић