



## **ОПШТИНА ДОЉЕВАЦ**

---

### **ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР индустријске зоне у Пуковцу**

**МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД**

2018. година

**ИЗМЕНА И ДОПУНА  
ПДР индустријске зоне у Пуковцу**

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.

## САДРЖАЈ

### А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

|                                                                                      |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ .....                                                              | 4 |
| 1.1. Опис границе планског документа.....                                            | 4 |
| 1.2. Правни и плански основ за израду плана.....                                     | 5 |
| 2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА.....                                                 | 5 |
| 3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ<br>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.....                                                    | 7 |
| 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. Биланс планиране намене површина.....                                           | 7 |
| 5.3. Предлог основних урбанистичких параметара.....                                  | 7 |
| 6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА<br>КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА..... | 8 |

### Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| Прилог 1: Извод из Просторног плана општине Дољевац .....         | Р 1:25000 |
| Прилог 2: Катастарско- топографска подлога са границом плана..... | Р 1:10000 |
| Прилог 3: План намене површина.....                               | Р 1:2 500 |

# ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

## 1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

На основу Одлуке о изради **Измена и допуна ПДР индустријске зоне у Пуковцу** број 350-199 донете од стране Скупштине општине Дољевац на седници од 10.10.2017. приступа се изради **Измена и допуна ПДР индустријске зоне у Пуковцу** (у даљем тексту План).

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

**Измена и допуна ПДР индустријске зоне у Пуковцу** се састоји у преиспитивању планске саобраћајне мреже и намене за Зону II и Зону III **ПДР индустријске зоне у Пуковцу** ("Сл. лист града Ниша ", бр. 50/2011).

Измена Плана се израђује да се омогући реализација нових планираних намена у оквиру планираних површина како би се омогућила њихова реализација.

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 9. Одлуке о изради **Измена и допуна ПДР индустријске зоне у Пуковцу** број 350-199 донете од стране Скупштине општине Дољевац на седници од 10.10.2017, **не приступа се изради стратешке процене утицаја** Измене и допуне Измене и допуне.

Даном предаје **НАЦРТА** **Измена и допуна ПДР индустријске зоне у Пуковцу** **Комисији за планове Општине Дољевац**, на парцелама које су обухваћене **Измена и допуна ПДР индустријске зоне у Пуковцу** се ставља забрана издавања информација о локацији, локацијских услова и грађевинских дозвола за изградњу објеката.

Ова забрана траје до усвајања **Измена и допуна ПДР индустријске зоне у Пуковцу** 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 ПДР индустријске зоне у Пуковцу** се ради као измена постојећег-важећег

**ПДР индустријске зоне у Пуковцу** ("Сл. лист града Ниша ", бр. 50/2011).

Попис катастарских парцела за које се раде измене: у захват Измена и допуна плана улазе све пописане катастарске парцеле у **ПДР индустријске зоне у Пуковцу** ("Сл. лист града Ниша ", бр. 50/2011).

Овим Изменама и допунама Плана прелиминарно је обухваћен простор од око 86 00 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),

ПДР индустријске зоне у Пуковцу ("Сл. лист града Ниша ", бр. 50/2011)

## **2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА**

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

### **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, туризму, транспорту, трговини и сектору услуга). Посебну подршку треба обезбедити за активирање микро бизниса и тзв. породичних фирми, развојем и изградњом микро погона у оквиру постојећег стамбеног ткива сеоских насеља, 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, туризму, 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;

- на руралном подручју развој сектора МСП биће усмеравањ у центре заједнице насеља и око оних насеља која својим природно-технолошким потенцијалима гарантују развој привредних 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),

**4. Привредне делатности** – Привредни развој усмерен је првенствено ка центрима заједнице насеља (Пуковац) и према насељима са ограниченим степеном централитета (Белотинац), у оквиру читаве зоне директног спровођења плана даје се могућност за обављање привредних делатности у сваком насељу, и то као:

- пољопривредни комплекси,
- фарме за узгој стоке, и
- производне и комерцијалне делатности.

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

Локација за измене је у границама **ПДР индустријске зоне у Пуковцу** ("Сл. лист града Ниша ", бр. 50/2011).

Укупна површина измена је у захвату **ПДР индустријске зоне у Пуковцу** ("Сл. лист града Ниша ", бр. 50/2011) чија је површина око 86 00 00ха..

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

#### **3.1. Објекти и површине јавне намене**

У захвату Измена и допуна ПДР индустријске зоне у Пуковцу преиспитаће се сви саобраћајни праваци који су дефинисани у границама ПДР индустријске зоне у Пуковцу, а уколико постоји потреба за новим трасама унутар блокова у предложеним Зонама градње и они ће бити обрађени.

#### **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 постоји различита власничка структура.

#### 4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Измена и допуна **ПДР индустријске зоне у Пуковцу** је преиспитавање саобраћајне структуре и могуће преименовање појединих намена у смислу проширења могућности реализације, а све у оквиру важећег **ПДР индустријске зоне у Пуковцу** 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

Површине јавне намене се преиспитују и допуњују према новонасталим потребама. Извршиће се њихова контрола у смислу уклапања са новом наменом.

###### 5.1.2. Остале намене

На површини захвата, а у оквиру планираног грађевинског подручја врши се проширење намене за пословно-производно-трговински комплекс до линије високих вода, а простор између линије високих вода и захтеваног насипа за заштиту од плављења – привреда и пољопривреда, (магацински простор, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, угоститељство, сервиси, продаја половне робе, инфраструктурни објекти и производне делатности које не угрожавају здравље људи и животну средину).

Урбанистичке целине III-1 и III-2 су делови простора Зоне III и то је подручје са могућом променом намене из зоне пољопривреде у зону грађевинског земљишта уз услов изградње одбрамбеног насипа према реци Јужној Морави.

##### 5.3. 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+3, могућа изградња подземних етажа.

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

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

-Паркирање у оквиру комплекса 70м<sup>2</sup>/1ПМ

###### **Б/ привреда и пољопривреда**

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

-Индекс заузетости: до 70%

- Највећа дозвољена спратност: П+2.
- Зелене површине: за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% .
- Могуће је ограђивати комплексе могу се ограђивати оградом висине до 2,20m - транспарентном са парапетом до 0,60m
- Паркирање у оквиру комплекса 70м<sup>2</sup>/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

### **ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР индустријске зоне у Пуковцу**

#### **- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

Израда Измена и допуна ПДР индустријске зоне у Пуковцу започета је доношењем Одлуке о изради Измена и допуна ПДР индустријске зоне у Пуковцу број 350-248 донете од стране Скупштине општине Дољевац на седници од 10.10.2017.

Носилац израде Измена и допуна ПДР индустријске зоне у Пуковцу је општина Дољевац. Прелиминарни обухват Плана је 86 00 00ха.

Површина Измена и допуна ПДР индустријске зоне у Пуковцу је на подручју општине Дољевац.

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.