



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА

**ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ**



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СОЛАРНЕ ЕЛЕКТРАНЕ „ГРАМАДА“
НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ**

Ниш, 2025. година



ГРАД НИШ
СКУПШТИНА ГРАДА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СОЛАРНЕ ЕЛЕКТРАНЕ „ГРАМАДА”,
НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ**

НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА
GRAMADA SOLAR D.O.O. NIŠ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Руководилац израде плана,

в.д. Директора,

Јелена Палић, дипл.инж.арх.
лиценца број 200 1589 17

Милан Милојевић, маст.инж.саоб.

Ниш, 2025. година

НА ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СОЛАРНЕ ЕЛЕКТРАНЕ „ГРАМАДА“, НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ, УЧЕСТВОВАЛИ СУ:

НАРУЧИЛАЦ:	GRAMADA SOLAR D.O.O. NIŠ	
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША-ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ	
ОБРАЂИВАЧ:	ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ	
СТРУЧНИ ТИМ		
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Јелена Палић, дипл.инж.арх.	лиц. бр. 200 1589 17
Полазне основе, урбанизам:		
Одговорни урбаниста:	Јелена Палић, дипл.инж.арх.	
Саобраћај:		
Одговорни урбаниста	Слободан Мицић, дипл.инж.грађ.	лиц. бр.202 1143 09
	Вања.Богдановић, грађ.техн.	
Енергетска, телекомуникациона и водопривредна инфраструктура:		
Урбанисти:	Марија Јанковић, дипл.инж.ел.	
Зеленило:		
Урбаниста:	Милијана Петковић, дипл.инж.пејз.арх.	лиц. бр. 202 1143 09
Геодезија:	Ђорђе Васковић, маст.инж.геодез.	
Техничка подршка:	Зоран Павловић, ел.тех.	
	Марко Томовић, мат.гим.	
	Ирена Матицек, прав.тех	

в. д. Директора,

Милан Милојевић, маст.инж.саоб.



5000230409876

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ
СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**Матични / Регистарски
број

07261063

СТАТУСИ

Статус привредног субјекта

Активан

Са статусом социјалног
предузетништва

Не

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма

Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Скраћено пословно име

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина

МЕДИЈАНА

Место

НИШ (МЕДИЈАНА), МЕДИЈАНА

Улица

7. Јули

Број и слово

6

Спрат, број стана и
слово

/ /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ	
Подаци оснивања	
Датум оснивања	28.02.1990
Време трајања	
Време трајања привредног субјекта	Неограничено
Претежна делатност	
Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност
Остали идентификациони подаци	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	100334647
Подаци од значаја за правни промет	
Текући рачуни	
	840-0000000348743-44 325-95008000000616-44 105-00000000000484-32 105-0161200002713-08 105-00000000008161-87 200-3063670101002-08
Подаци о статусу / оснивачком акту	
	Датум важећег статута
	Датум важећег оснивачког акта 23.05.2013

Законски (статутарни) заступници	
Физичка лица	
1.	Име Милан Презиме Милојевић
	ЈМБГ 2602984150072
	Функција в.д. директора
	Ограничење не постоји ограничење супотписом

☐	супотписом
--------------------------	------------

Назорни одбор

Председник надзорног одбора	
------------------------------------	--

☐	Име	Небојша	Презиме	Ловић
--------------------------	-----	---------	---------	-------

☐	ЈМБГ	3108966730052	
--------------------------	------	---------------	--

Чланови надзорног одбора	
---------------------------------	--

1.	Име	Милош	Презиме	Ђорђевић
----	-----	-------	---------	----------

☐	ЈМБГ	2102990730010	
--------------------------	------	---------------	--

2.	Име	Милан	Презиме	Милосављевић
----	-----	-------	---------	--------------

☐	ЈМБГ	1701976730021	
--------------------------	------	---------------	--

Чланови / Сувласници

Подаци о члану	
Пословно име	Град Ниш
Регистарски / Матични број	17620541

Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 100.00 RSD	
износ	датум
Уписан: 100,000.00 RSD	
износ	датум

Уплаћен: 100.00 RSD	01.07.2013
износ	датум
Уплаћен: 100,000.00 RSD	24.02.2015

Удео	износ(%)
	100.00000000000000

Основни капитал друштва	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 100.00 RSD	
износ	датум
Уписан: 100,000.00 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 100.00 RSD	01.07.2013
износ	датум
Уплаћен: 100,000.00 RSD	24.02.2015

Регистратор, Миладин Маглов



Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.
Дана 30.10.2024. године у 10:47:47 часова

СтДигитално потписано
Miladin Maglov
издавалац сертификат
Posta CA 1
30.10.2024. 10:48:43



На основу члана 38. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 27. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19)

ИЗЈАВЉУЈЕМ

Да је **План детаљне регулације соларне електране „Грамада“, на подручју Градске општине Пантелеј** припремљен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона, као и да је припремљен и усклађен са Извештајем о обављеном поновљеном јавном увиду

Одговорни урбаниста,

Јелена Палић, дипл.инж.арх.
(лиценца бр. 200 1589 17)

в.д. Директора,

Милан Милојевић, маст.инж.саоб.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Закључка Владе 05 број 021-2369/2017 од 06. априла 2017. године

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
утврђује да је

Јелена М. Палић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 10578086291

одговорни урбаниста
за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1589 17



У Београду,
13. септембра 2017. године

ПОТПРЕДСЕДНИЦА ВЛАДЕ
И МИНИСТАРКА

Проф. др
Зорана З. Михајловић

A. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ	1
1. ОПШТИ ДЕО	
1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	2
1.1.1. Правни основ	2
1.1.2. Плански основ.....	2
1.2. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....	2
1.3. ПРЕГЛЕД ПРИБАВЉЕНИХ УСЛОВА И ПОДАТАКА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	3
1.4. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА	4
1.4.1. Извод из Просторног плана Републике Србије од 2010 до 2020. године ("Службени гласник Републике Србије", бр. 88/2010).....	4
1.4.2. Извод из Просторног плана административног подручја Града Ниша 2021.....	4
1.5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	5
2. ПЛАНСКИ ДЕО	
2.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	5
2.1.1. Подела на карактеристичне целине и концепција уређења.....	5
2.1.2. Опис детаљне намене површина и објеката са билансом површина	6
2.1.2.1. Површине јавне намене	6
2.1.2.2. Површине остале намене	6
2.1.2.3. Биланс површина у обухвату плана.....	7
2.1.3. Услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене.....	7
2.1.3.1. Регулационе линије површина јавне намене и грађевинске линије	7
2.1.3.2. Нивелационе коте улица и површина јавне намене	7
2.1.3.3. Попис парцела и опис локација за јавне површине и објекте	8
2.1.4. Посебни услови приступачности површинама и објектима јавне намене.....	8
2.1.4.1. Елементи приступачности за савладавање висинских разлика	8
2.1.4.2. Елементи приступачности јавног саобраћаја.....	8
2.1.5. Коридори и капацитети за саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	9
2.1.5.1. Саобраћајна инфраструктура	9
2.1.5.2. Електроенергетска мрежа.....	9
2.1.5.3. Гасификација	9
2.1.5.4. Телекомуникациона мрежа	9
2.1.5.5. Водоводна мрежа	9
2.1.5.6. Канализациона мрежа.....	9
2.1.6. Заштита природног и културног наслеђа	9
2.1.6.1. Заштита природних добара и природног наслеђа	9
2.1.6.2. Заштита непокретних културних добара и културног наслеђа.....	11
2.1.7. Заштита природе, животне средине, живота и здравља људи.....	11

2.1.8.	Услови за уређење слободних и зелених површина	16
2.1.9.	Мере енергетске ефикасности изградње.....	16
2.1.10.	Спровођење плана	17
2.1.10.1.	степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијских услова.....	17
2.2.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	17
2.2.1.	Правила грађења на пољопривредном земљишту у функцији соларне електране.....	17
2.2.1.1.	Врста и намена објеката који се могу градити и чија је изградња забрањена	17
2.2.1.2.	Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање парцела за изградњу СЕ „Грамада“	18
2.2.1.3.	Начин приступа комплексу соларне електране и простору за паркирање.....	18
2.2.1.4.	Положај објекта у односу на регулацију и грађевинске линје	18
2.2.1.5.	Положај објекта у односу и границе парцеле/комплекса	19
2.2.1.6.	Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле/комплекса	19
2.2.1.7.	Највећа дозвољена висина објекта.....	19
2.2.1.8.	Ограђивање	19
2.2.1.9.	Одводњавање површинских вода	19
2.2.1.10.	Услови за уређење зелених и слободних површина	19
2.2.1.11.	Фазност изградње.....	19
2.2.1.12.	Правила за архитектонско обликовање објеката	19
2.2.1.13.	Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката	19
2.2.2.	Правила грађења на грађевинском земљишту -Становање С2	20
2.2.3.	Правила грађења мрежа и објеката инфраструктуре	22
2.2.3.1.	Општа правила изградње инфраструктурних мрежа.....	22
2.2.3.2.	Појединачна правила изградње инфраструктурних мрежа и објеката.....	22
2.2.3.2.1.	Правила изградње саобраћајница	22
2.2.3.2.2.	Електроенергетска мрежа.....	22
2.2.3.2.3.	Телекомуникациона мрежа	24
2.2.4.	Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, урбанистичког пројекта и урбанистичко-архитектонског конкурса, односно пројекта урбане комасације.....	24
2.2.4.	ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....	25

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

П.1.0. Граница плана и постојеће стање коришћења простора.....	Р 1: 2 500
П.2.0. Планирана претежна намена површина.....	Р 1: 2 500
П.3.0. Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и површине јавне намене.....	Р 1:1 000/1:2500
П.4.0. Грађевинске линије и максимална дозвољена висина објекта.....	Р 1: 2 500
П.5.0. Мреже и објекти инфраструктуре-синхрон план	Р 1: 2 500

В. САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ

Документациона основа Плана садржи:

1. Иницијатива за израду Плана/ Одлука о изради плана;
2. Оверени катастарско-топографски план;
3. Рани јавни увид/ Новински оглас/ Извештај Комисије за планове;
4. Услов надлежних институција;
5. Извештај о обављеној стручној контроли Нацрта плана;
6. Јавни увид/ Новински оглас/ Став обрађивача/Извештај;
7. Извештај о стратешкој процени утицаја Плана/ Мишљења надлежних институција;
8. Претходна мишљења и сагласности;
9. Претходно мишљење ГО Пантелеј;
10. Образложење.

На основу 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-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 37. тачка 6. Статута Града Ниша („Службени лист Града Ниша“, бр. 88/08, 143/16 и 18/19), Скупштина Града Ниша, на седници одржаној __. __. 2025. године, донела је:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СОЛАРНЕ ЕЛЕКТРАНЕ „ГРАМАДА”, НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Изради Плана детаљне регулације соларне електране „Грамада”, на подручју Градске општине Пантелеј, у даљем тексту: „План“, приступило се на основу Иницијативе Главног урбанисте Града Ниша бр. 70-52/2023-06 од 16.06.2023. године и Одлуке о изради Плана детаљне регулације соларне електране „Грамада”, на подручју Градске општине Пантелеј („Службени лист Града Ниша“, бр. 63/23), у даљем тексту: „Одлука“.

Носилац израде Плана је Градска управа града Ниша – Градска управа за планирање и изградњу. Наручилац Плана је GRAMADA SOLAR D.O.O. NIŠ (Инвеститор). Обрађивач Плана је ЈП Завод за урбанизам Ниш.

Циљ израде Плана јесте да се кроз анализу и преиспитивање просторних и природних могућности и ограничења предметне локације, створе плански и правни предуслови за уређење и изградњу свих планираних садржаја соларне електране уз дефинисање система преноса, начина и техничких карактеристика прикључења предметне соларне електране на дистрибутивни систем електричне енергије Републике Србије, начина саобраћајног повезивања са окружењем, и услова заштите животне средине, живота и здравља људи.

План садржи Текстуални део (Општи и Плански део) и Графички део (карте Постојећег стања и Планских решења).

План представља основ за директно спровођење, односно за решавање имовинско-правних односа, издавање локацијских услова и грађевинске дозволе.

На основу Одлуке о приступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације соларне електране „Грамада”, на подручју Градске општине Пантелеј на животну средину, број 353-986/2023-06 од 19.06.2023. године („Службени лист Града Ниша“, бр. 63/23), приступило се изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину.

1. ОПШТИ ДЕО

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ

Правни основ за израду Плана представљају:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), у даљем тексту: „Закон“;
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19), у даљем тексту: „Правилник“;
- Одлука о изради Плана детаљне регулације соларне електране „Грамада“, на подручју Градске Општине Пантелеј („Службени лист Града Ниша“, бр. 63/23) у даљем тексту: „Одлука“.

1.1.2. Плански основ

Плански основ за израду Плана представља Просторни план административног подручја Града Ниша 2021. („Службени лист Града Ниша“, бр. 45/11 и 85/22), у даљем тексту: „Просторни план“.

1.2. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Планом се разрађује подручје од око 5,17 ха, на територији Градске општине Пантелеј, у оквиру катастарских општина Ореовац и Врело.

Граница планског подручја почиње од најсеверније граничне тачке која представља тромеђу к.п.бр: 41,42,43 КО Ореовац, ка југу источном границом к.п.бр. 42 КО Ореовац, северном границом к.п.бр. 47 КО Ореовац, западном, северном и систочном границом к.п.бр. 5023 КО Ореовац до тромеђе к.п.бр:49, 55 и 2023 КО Ореовац, одавде ка истоку северном границом к.п.бр:55, 51, источном границом к.п.бр.51 КО Ореовац. Правцем југозапада јужном границом к.п.бр: 51, 54, 57, делом источном границом к.п.бр.5023 до координате тачке $Y=7\ 586\ 328.62$, $X=4\ 804\ 930.10$; од ове тачке ка западу до $Y=7\ 586\ 261.80$, $X=4\ 804\ 933.57$ и истим правцем јужном границом к.п.бр.73 КО Ореовац до тромеђе к.п.бр. 15, 73, 74 КО Ореовац. Пресеца к.п.бр. 15 КО Ореовац и наставља јужном границом к.п.бр. 12 КО Ореовац до границе КО Ореовац и КО Врело. Уласком у КО Врело правцем југозапада до координате тачке тачке $Y=7\ 585\ 918.33$, $X=4\ 804\ 876.87$; ка северозападу до тромеђе к.п.бр. 198, 205 и 1960 КО Врело и даље правцем југозапада преко координате тачке $Y=7\ 585\ 835.04$, $X=4\ 804\ 869.87$ до граничне тачке к.п.бр.190/1 и 191. Од ове тачке југозападном границом к.п.бр.1941/1 КО Врело у прелому на југозапад преко координата тачака $Y=7\ 585\ 649.61$, $X=4\ 804\ 967.21$; $Y=7\ 585\ 645.22$, $X=4\ 804\ 935.15$; $Y=7\ 585\ 630.33$, $X=4\ 804\ 914.68$; $Y=7\ 585\ 620.14$; $X=4\ 804\ 905.11$; $Y=7\ 585\ 610.99$, $X=4\ 804\ 899.03$; $Y=7\ 585\ 587.53$, $X=4\ 804\ 885.59$; истим правцем источном границом к.п.бр. 1941/1 КО Врело, северном и источном границом к.п.бр. 948 КО Врело до тромеђе к.п.бр. 948, 949 и 1941/1 КО Врело. Одавде ка југозападу управно сече к.п.бр.1941/1 до координате тачке $Y=7\ 585\ 140.20$, $X=4\ 804\ 257.42$; од ове тачке на североисток западном границом к.п.бр. 1941/1 до координате тачке $Y=7\ 585\ 567.80$, $X=4\ 804\ 889.90$. Пресеца к.п.бр. 1941/1 КО Врело и даље правцем североистока северозападном границом к.п.бр.172, 171 и 170, пресеца к.п.бр.1941/1 до координате тачке $Y=7\ 585\ 655.09$, $X=4\ 804\ 991.90$; наставља северозападном границом к.п.бр. 1941/1 до граничне тачке к.п.бр.187 и 1941/1 КО Врело ($Y=7\ 585\ 777.15$, $X=4\ 804\ 895.57$), одавде ка југоистоку до северозападне граничне тачке к.п.бр.196 њеном северном границом, правцем северозапада западном границом к.п.бр. 1945 КО Врело до тромеђе к.п.бр. 197, 101 и 1945 КО Врело, од ове тачке ка југоистоку северозападном границом к.п.бр. 1960 до граничне тачке к.п.бр. 204 и 1960 КО Врело ($Y=7\ 585\ 919.90$, $X=4\ 804\ 892.03$). Од граничне тачке, правцем до координате тачке $Y=7\ 585\ 981.55$, $X=4\ 804\ 924.60$, која уједно представља границу КО Врело и КО Ореовац. Одавде ка југоистоку поново улази у КО Ореовац пресеца к.п.бр. 12 КО Ореовац до координате тачке $Y=7\ 586\ 010.84$, $X=4\ 804\ 909.27$; и даље истим правцем до граничне тачке к.п.бр. 15, 72 и 73 КО Ореовац, северном границом к.п.бр. 73 и 66 КО Ореовац. Прелому на север, западном границом к.п.бр. 5023 КО Ореовац, јужном и западном границом к.п.бр. 48 КО Ореовац, западном граниоцом к.п.бр.

47 КО Ореовац, западном, северном и источном границом к.п.бр. 42 КО Ореовац, северном границом к.п.бр. 47 КО Ореовац и западном границом к.п.бр. 5023 КО Ореовац најсеверније граничне тачке која представља тромеђу к.п.бр: 41,42,43 КО Ореовац.

Граница Плана приказана је на свим графичким прилозима.

Табела 1. Попис катастарских парцела обухваћених границом Плана

Обухват катастарских парцела	Целе парцеле: к.п. бр. 42, 47, 48, 50, 51, 54, 55, 56, 57, 73 КО Ореовац и к.п. бр. 948 КО Врело. Део парцеле: к.п. бр. 12, 15, 66, 5023 КО Ореовац и к.п. бр. 170, 171, 172, 191, 196, 198, 202, 203/2, 204, 205, 1941/1, 1945, 1960 КО Врело.
------------------------------	---

Конечан обухват Плана је дефинисан утврђивањем нацрта Плана.

План се ради на ажурном овереном катастарско-топографском плану и расположивим ортофото подлогама.

1.3. ПРЕГЛЕД ПРИБАВЉЕНИХ УСЛОВА И ПОДАТАКА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Табела 2. Списак институција од којих су потраживани/ прибављени услови и подаци од значаја за израду Плана

	Институција	датум и број упућивања захтева (секретаријат)	Датум и број издвања услова (институција)	Датум и број доспелих услова (ЈП Завод за урбанизам Ниш)
1	МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ - Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Београд	22.11.2023.	22.12.2023.	03.01.2024.
2	МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА-Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Нишу	22.11.2023.	24.11.2023	07.12.2023
3	МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ, Београд	22.11.2023.	25.12.2023	18.01.2024
4	МИНИСТАРСТВО ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ – Сектор за управљање животном средином, Нови Београд	22.11.2023.	17.01.2024	22.02.2024
5	ЈП "ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ" Дирекција за пренос електричне енергије, Погон техника, Београд	22.11.2023.	27.12.2023	28.12.2023
6	ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак Електродистрибуција Ниш, Ниш	22.11.2023.	27.02.2024.	11.03.2024.
7	ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ А.Д. "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" Дирекција за технику - Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш	22.11.2023.	28.11.2023	28.11.2023.
8	YETTEL D.O.O. BEOGRAD, Нови Београд	22.11.2023.	/	/
9	"A1" D.O.O. Beograd, Нови Београд	22.11.2023.	/	/
10	ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ Радна јединица у Нишу, Ниш	22.11.2023.	28.12.2023	09.01.2024.
11	ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ, Ниш	22.11.2023.	24.11.2023	19.12.2023

12	ЈКП ЗА ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈУ "NAISSUS" Ниш	22.11.2023.	08.12.2023	13.12.2023
13	ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА НИША, Ниш	22.11.2023.	24.11.2023	04.12.2023
14	ЈКП МЕДИЈАНА Ниш	22.11.2023.	24.11.2023	18.12.2023
15	ГРАДСКА УПРАВА ЗА КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ И ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ ГРАДА НИША- Сектор надлежан за саобраћај	22.11.2023.	30.11.2023	13.12.2023
16	ЈП "ПУТЕВИ СРБИЈЕ", Београд	22.11.2023.	21.12.2023.	12.01.2024.
17	ИНФРАСТРУКТУРА ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ А.Д., Београд	22.11.2023.	26.12.2023.	12.01.2024.
18	ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ОДРЖИВИ РАЗВОЈ ГРАДА – Сектор надлежан за имовину	22.11.2023.	/	/
19	ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ОДРЖИВИ РАЗВОЈ ГРАДА – Сектор надлежан за заштиту животне средине	22.11.2023.	05.12.2023	19.12.2023
20	КАНЦЕЛАРИЈА ЗА ЛОКАЛНИ ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ ГРАДА НИША	22.11.2023.	/	/
21	ГРАДСКА ОПШТИНА ПАНТЕЛЕЈ	22.11.2023.	11.12.2023.	25.12.2023.
22	ЈП ЗА ГАЗДОВАЊЕ ШУМАМА „СРБИЈАШУМЕ“ БЕОГРАД	22.11.2023.	16.01.2024.	26.01.2024.

1.4. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

1.4.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ ОД 2010 ДО 2020. ГОДИНЕ ("Службени гласник Републике Србије", бр. 88/2010)

У наредном планском периоду потребно је стимулисати развој и коришћење **обновљивих извора енергије (ОИЕ)**, чиме ће се знатно утицати на побољшање животног стандарда и заштиту и очување природне и животне средине. Република Србија има природне погодности и добар потенцијал за производњу енергије из обновљивих извора, што би могло да допринесе смањењу увозне зависности земље и умањи штетне ефекте стаклене баште. У обновљиве изворе енергије чији потенцијал постоји у Републици Србији спадају: енергија биомасе (укључујући биогаз и биогориво), енергија малих хидроелектрана, **енергија сунца**, енергија ветра и геотермална енергија.

Основни циљ је значајније повећање учешћа ОИЕ у енергетском билансу Републике Србије, уз поштовање принципа одрживог развоја.

Као неопходан предуслов изградње соларне електране, планираног капацитета, треба предвидети њено прикључење на преносну мрежу, одговарајућег капацитета. Како се по правилу изградња ових објеката и мрежа одвија на територијама локалних самоуправа, за њихову реализацију је потребно да се израде одговарајући урбанистички планови.

Техничко-економске анализе и процене еколошке прихватљивости, као и расположиви капацитети преносне и дистрибутивне мреже ће одредити приоритете у овој области са отвореним ризицима које имају инвеститори у развоју пројеката.

Такође, у складу са Законом о коришћењу обновљивих извора енергије, чланом 2, коришћење енергије из обновљивих извора је у јавном интересу Републике Србије и од посебног је значаја за Републику Србију.

1.4.2. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА АДМИНИСТРАТИВНОГ ПОДРУЧЈА ГРАДА НИША 2021. ("Службени лист Града Ниша", бр. 45/2011 и 85/2022)

Просторним планом административног подручја Града Ниша 2021. ("Службени лист Града Ниша", бр. 45/2011 и 85/2022), као планским документом вишег реда, сагледани су потенцијали града, уз дефинисање мера заштите простора и животне средине и утврђивања концепције развоја, уређења простора и грађења на планском подручју, као и критеријума, смерница, урбанистичких норматива и решења за изградњу и заштиту простора за плански хоризонт до 2025.године.

Један од општих циљева просторног инфраструктурног развоја је обезбеђење сигурности снабдевања потрошача квалитетном електричном енергијом.

Основна планска решења и концепција даљег развоја електроенергетског система је да се створи оптимално решење сигурног, квалитетног и економичног снабдевања електричном енергијом потрошача на административном подручју града Ниша.

Основна планска решења заснована на коришћењу **сунчеве енергије** усмеравају се на истраживање и испитивање економске исплативости, повољних локација за коришћење соларне енергије и изградњу пратећих објеката и инфраструктуре. Након тога, изградња је могућа после израде одговарајуће документације.

За локације са потенцијалом за обновљиве изворе енергије (соларне електране и ветропаркови), Просторни план је предвидео израду планова детаљне регулације са обавезом израде Стратешке процене утицаја на животну средину.

1.5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Подручје на коме се планира изградња соларне електране налази се на североисточном рубу Нишке котлине, на око 15 km од центра Ниша и 1,7 km североисточно од насеља Врело, мерено ваздушном линијом.

Надморска висина терена на коме се предвиђа постављање соларних панела се креће између 578mnm и 597 mnm.

Половину планског подручја чини пољопривредно земљиште.

У обухвату Плана се налази шума 5. класе корисника ЈП Србија шуме на к.п. бр. 15 КО Ореовац, грађевинско земљиште к.п. бр. 948 КО Врело, некатегорисани путеви на к.п. бр. 5023 КО Ореовац, к.п. бр. 1960 и 1945 КО Врело и државни пут на к.п. бр. 1941/1 КО Врело.

Сви некатегорисани путеви су јавно земљиште, у власништву Града Ниша, а државни пут у власништву Републике Србије

Постојећа саобраћајна инфраструктура

Границом Плана обухваћен је део путне парцеле Државног пута Iб реда бр.35.

Преко некатегорисаног пута на к.п. бр. 5023 КО Ореовац и других саобраћајница локалног карактера, локација планиране соларне електране је повезана са Државним путем Iб реда бр.35.

Постојећи мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

У обухвату Плана на к.п. бр. 948 КО Врело, постоји изграђена трафостаница ТС 10/0,4кV.

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

У обухвату Плана нема заштићених нити евидентираних културних и природних добара.

2. ПЛАНСКИ ДЕО

2.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1.1. Подела на карактеристичне целине и концепција уређења

Плански обухват је у целости намењен изградњи садржаја у функцији соларне електране, те се овим Планом не утврђују посебне урбанистичке целине и зоне, а правилима уређења и грађења у Плану дефинисаће се услови за уређење и изградњу површина и објеката предвиђених за соларна постројења.

Концепција уређења планског подручја базира се пре свега на принципу одрживости основне намене пољопривредног земљишта у синергији са обновљивим изворима енергије, достављених услова јавних комуналних предузећа и осталих надлежних институција.

2.1.2. Опис детаљне намене површина и објеката са билансом површина

У обухвату Плана дефинисана је намена простора заснована на поштовању постојећег начина коришћења простора, у складу са Просторним планом, и у складу са циљевима израде Плана.

На планском подручју предвиђају се следеће намене:

1. Саобраћајне површине – сабирне и приступне саобраћајнице
2. Пољопривредно земљиште у функцији соларне електране
3. Пољопривредно земљиште
4. Шумско земљиште
5. Грађевинско земљиште
– Становање С2

2.1.2.1. Површине јавне намене

Површине за саобраћајну и другу инфраструктуру

У обухвату Плана површине јавне намене су све јавне саобраћајне површине.

2.1.2.2. Површине остале намене

На пољопривредном и шумском земљишту примењиваће се правила уређења и грађења у односу на основну намену земљишту дефинисану Просторним планом административног подручја Града Ниша 2021. ("Службени лист Града Ниша", бр. 45/2011 и 85/2022), и одредбама Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС", бр. 62/2006, 65/2008 - др. закон, 41/2009, 112/2015, 80/2017 и 95/2018 - др. закон) и Законом о шумама („Службени гласник РС“ бр.30/10, 93/12, 89/15 и 95/18 - др.закон).

Пољопривредно земљиште у функцији соларне електране

- Основна намена: соларна електрана за производњу електричне енергије
- Компатибилна намена: /

На овим површинама је предвиђено је постављање соларних панела и изградња соларне електране планиране снаге од око 990kW. Трафо станица соларне електране ТС 10/0,4кV „С.Е. Грамада", 1x1000kVA налазиће се на парцели инвеститора са излазом на јавну површину. Соларна поља распоређена су у две просторне целине, непосредно уз границу са општином Сврљиг.

Оријентационо планирано земљиште за изградњу соларне електране обухвата површину од 1,93ha, што представља 37,33% целокупне површине Плана.

За потребе одржавања и приступа до опреме унутар комплекса соларне електране планира се изградња интерних путева и пролаза са типологијом која ће бити прилагођена технолошким потребама и условима на терену.

Грађевинско земљиште – Становање С2

- Основна намена: становање
- Компатибилна намена: услуге, занатство, сервиси, објекти за пружање туристичких услуга у сеоском домаћинству, економски објекти, трафо станица, разводно постројење

На катастарској парцели бр. 948 КО Врело која је дефинисана наменом становања, планира се изградња објекта разводног постројења непосредно уз постојећу трафо станицу.

2.1.2.3. Биланс површина у обухвату Плана

Табела 3: Биланси површина у обухвату Плана

ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА		
ОБУХВАТ	ПОВРШИНА(ha)	%ПЛАНА
ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ	5,17	100
Саобраћајнице	2,36	45,22
Пољопривредно земљиште у функцији соларне електране	1,93	37,33
Пољопривредно земљиште	0,71	14,08
Шумско земљиште	0,06	1,19
Грађевинско земљиште-становање	0,11	2,18

2.1.3. Услови за уређење површина јавне намене

Како би планско подручје могло да одговори захтеву Инвеститора, Планом се дефинишу трасе, коридори и капацитети за инфраструктурне мреже и објекте.

2.1.3.1. Регулационе линије површина јавне намене и грађевинске линије

Планом је дефинисана регулација јавних саобраћајница која одговара постојећем катастарском стању, док су грађевинске линије одређене у складу са планираном наменом и начином коришћења простора.

Регулационе линије улица - површина јавне намене дате су на графичком приказу Плана, П.3.0.: "Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и површине јавне намене".

Грађевинске линије дате су на графичком приказу Плана П.4.0.: "Грађевинске линије и максимална дозвољена висина објекта".

2.1.3.2. Нивелационе коте улица и површина јавне намене

Нивелационе коте раскрсница улица и површина јавне намене (нивелациони план) дате су на графичком прилогу П.3.0.: "Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и површине јавне намене". Коте нивелета подлежу корекцији у оквиру саобраћајница кроз израду техничке документације.

Планом хоризонталне и вертикалне регулације дати су услови за диспозицију објеката и саобраћајница у односу на регулациону линију. План хоризонталне и вертикалне регулације урађен је на ситуационом плану Р=1:1000 са висинском представом терена, на основу плана намене површина,

саобраћајног решења и конфигурације терена. Планом вертикалне регулације дати су услови за постављање нивелете саобраћајница.

Регулациона линија је дефинисана постојећим међама, (приказана на графичком прилогу).

Нивелационим решењем дате су основне смернице којих се у фази израде техничке документације треба начелно придржавати.

2.1.3.3. Попис парцела и опис локација за јавне површине и објекте

Разграничење јавног земљишта од осталог земљишта, у складу са планираном наменом и начином коришћења простора, извршено је утврђивањем граница јавног земљишта, одређеног према постојећим катастарским међама, приказаног у графичком прилогу П.3.0.: "Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и површине јавне намене".

Табела 4: Попис парцела површина јавне намене (јавне површине, садржаји и објекти)

Површина /Објект	Катастарске парцеле
Саобраћајнице	Део катастарске парцеле бр. 1941/1, 1945 и 1960 КО Врело. Део катастарске парцеле бр. 5023 КО Ореовац.

Опис локација за јавне површине, садржаје и објекте

За јавно земљиште одређено је постојеће путно земљиште.

2.1.4. Посебни услови приступачности површинама и објектима јавне намене

Приликом пројектовања јавних саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и објеката јавне намене, као и посебних уређаја у њима, обавезна је примена важећег Правилника и других прописа за обезбеђење приступачности и несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са посебним потребама у простору.

2.1.4.1. Елементи приступачности за савладавање висинских разлика

Прилаз до објекта предвиђа се на делу објекта чији је приземни део у нивоу терена, или је издигнут до 5cm у односу на пешачку површину. Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се: (1) рампама за пешаке и кориснике инвалидских количима за висинску разлику до 76 cm; и (2) спољним степеницама, рампама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76cm.

2.1.4.2. Елементи приступачности јавног саобраћаја

Тротоари и пешачке стазе

Тротоари и пешачке стазе треба да буду приступачни, међусобно повезани и прилагођени за оријентацију, са нагибима не већим од 5% (1:20), а изузетно до 8,3% (1:12). Највећи попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%.

Ради несметаног кретања, ширина уличних тротоара и пешачких стаза износи 180cm, а изузетно 120cm, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90cm.

У коридору основних пешачких кретања не постављају се стубови, рекламни панои нити друге препреке, а постојеће препреке се видно обележавају. Делови зграда као што су балкони, еркери, висећи рекламни панои и сл., као и доњи делови крошњи дрвећа, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, морају бити уздигнути најмање 250cm у односу на површину по којој се пешак креће.

2.1.5. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.1.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Инфраструктура је кључни предуслов приступа и опремања свих насеља и искоришћења компаративних предности, као и један од основних услова квалитета живота становника.

Основна планска решења односе се на: повећање саобраћајне доступности планског подручја модернизација, рехабилитација и појачано одржавање на државним путевима I реда, реконструкција локалне путне мреже и изградња нове локалне путне мреже.

2.1.5.2. Електроенергетска мрежа

У границама Плана детаљне регулације за изградњу соларне електране „Грамада“ на подручју Градске општине Пантелеј постоје изграђени електроенергетски објекти Огранка „Електродистрибуција Ниш“ и то: мрежа 10kV, која је надземна и припада трафо реону трафо станице 110/10kV „Ниш 5“ - 10kV извод „Насеље Никола Тесла Врело Грамада“ и трафо станица 10/0,4 kV „Врело Грамада“. У непосредној близини подручја Плана, северно од локације планиране соларне електране постоји 35kV мрежа, која је надземна и налази се између трафо станица 110/35kV „Ниш 1“ и 35kV „Сврљиг 1“.

У обухвату Плана детаљне за изградњу соларне електране „Грамада“ на подручју Градске општине Пантелеј, као и у непосредној близини обухвата предметног плана нема објекта који су у власништву „Електромережа Србије“ а.д. Београд.

Према Плану развоја преносног система и Плану инвестиција, у обухвату предметног плана, као и у непосредној близини обухвата предметног плана није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре која би била у власништву „Електромережа Србије“ а.д. Београд.

2.1.5.3. Телекомуникациона мрежа

На простору захваћеним Планом детаљне регулације за изградњу соларне електране „Грамада“ на подручју Градске општине Пантелеј постоји изграђена телекомуникациона инфраструктура. Постојећи дистрибутивни ТК кабл и постојећи оптички кабл пресецају план у крајњем западном делу.

У границама плана не постоје активне ни планиране базне станице.

2.1.5.4. Топлификација и гасификација

На подручју плана нема изграђених топловода и гасовода као ни објекта у функцији топлификације и гасификације.

2.1.5.5. Водоводна мрежа

У оквиру Плана не постоји изграђена водоводна мрежа.

За потребе функционисања комплекса соларне електране није потребан прикључак на водоводну мрежу.

2.1.5.6. Канализациона мрежа

У обухвату Плана не постоји изграђена канализациона мрежа, нити је планирана.

2.1.6. ЗАШТИТА ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

2.1.6.1. Заштита природних добара и природног наслеђа

Према условима Завода за заштиту природе Србије бр. 021-4136/2 од 28.12.2023. године у обухвату Плана нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни еколошки значајних подручја еколошке мреже Републике Србије. Сходно томе, приликом спровођења Плана потребно је испоштовати следеће услове заштите природе:

Општи услови

- Изградњу објекта ускладити са инжењерско-геолошким својствима терена у циљу обезбеђивања стабилности тла у току грађења и коришћења. Прилагодити диспозиције и габарите објеката локалним геотехничким условима, изабрати адекватан начин фундирања, заштитити објекте од неравномерног слегања и нивелисати слободне површине;
- Инфраструктурно опремање планираних објеката извршити по високим еколошким стандардима, и у складу са планираним грађевинским капацитетима;
- Предвидети максимално очување одраслих примерака дендофлоре. Уколико је то неопходно, уклањање стабала свести на најмању могућу меру и то уз дознаку стабала за сечу од стране надлежног предузећа ЈП „Србија шуме“;
- Предвидети очување живица, међа, травних појасева, дрвореда, бара и других типова станишта од значаја за заштиту и очување дуж границе Плана;
- При озелењавању не користити алергене нити инванзивне врсте, већ аутохтоне врсте карактеристичне за окружење. Инванзивне врсте у Србији су: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или нехундовац), *Amorpha fruticosa* (барремац), *Robinia pseudoacacia* (барем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза) и др;
- За озелењавање, тј. санацију површина које су деградиране предметном изградњом користити искључиво аутохтоне врсте;
- Обавезно је обезбедити заштиту и коришћење вода интегралним управљањем водама, спровођењем мера за очување површинских и подземних вода, њихових резерви, квалитета и количина, као и поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент у складу са Законом о водама (Службени гласник РС, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 – др. Закон);
- Уколико током изградње и експлоатације предметне соларне електране дође до акцидентног загађења земљишта и површинских вода, обуставити радове уз обавезно обавештавања надлежних институција и ангажовање овлашћених предузећа за санирање штете;
- Уколико се током планираних радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералолошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно Закону о заштити природе, извођач радова је дужан да обавести Министарство надлежно за послове заштите животне средине у року од 8 дана, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Посебни услови

На просторним целинама где се планира постављање соларних модула са пратећим садржајем, предвидети:

- Приликом изградње користити постојеће мреже саобраћајница уз избегавање изградње нових путева за привремено коришћење, како би се спречила фрагментација простора и природних и полуприродних станишта;
- Обезбедити сва стабла у обухвату Плана од оштећења услед манипулације грађевинских машина или транспортних средстава или складиштења опреме, инсталација која се уграђују;
- Забрањено је третирање предметних парцела хемијским препаратима за сузбијање раста биљака и инсеката;
- Све радове на изградњи соларне електране вршити ван вегетативног и репродуктивног периода биљака и животиња (пре 1. априла и после 1. јула);
- Све електричне инсталације неопходно је уземљити и изоловати како би се спречило страдање јединки дивљих врста животиња;
- Забрањена је употреба хербицида и инсектицида за спречавање раста биљака и појаве инсеката.

2.1.6.2. Заштита непокретних културних добара и културног наслеђа

Према Условима Завода за заштиту споменика културе Ниш (бр. 2069/2-02 од 24.11.2023. године – Документациона основа) на планском подручју није извршена системска проспекција терена у циљу утврђивања и валоризације археолошког наслеђа.

Како на предметном простору нема података о непокретном културном наслеђу, планско подручје третира се као археолошки неистражен простор на коме не постоје утврђена непокретна културна добра, евидентирана добра која уживају претходну заштиту, као ни евидентирани ратни меморијали.

Опште мере заштите непокретног културног наслеђа

Обавезе инвеститора и извођача, на основу Закона о културним добрима (чл.109 и 110):

- Пре почетка земљаних радова, инвеститор је у обавези да о томе благовремено обавести Завод за заштиту споменика културе Ниш и омогући њихово несметано праћење;
- Уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе Ниш предузимајући мера да се налаз не уништи и оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;
- У случају проналаска археолошког локалитета или археолошког предмета инвеститор је дужан да обезбеди средства за заштитна археолошка истраживања, заштиту, чување, публикавање и презентацију археолошког наслеђа у зони која је планирана изградњом;
- Након спроведених заштитних археолошких истраживања, инвеститор је у обавези да прибави нове услове-мерезаштите од належног завода, а која ће се дефинисати на основу резултата спроведених заштитних археолошких истраживања.

2.1.7. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Заштита земљишта

Заштита земљишта остварује се:

- санацију и рекултивацију деградираних површина;
- преиспитивање постојећег концепта управљања комуналним и осталим отпадом и усаглашавање истог са важећом законском регулативом из ове области и Програмом управљања отпадом у Републици Србији за период 2022-2031. године;
- спречавање нелегалне градње у будућности;
- изналажење могућности проширења програма мониторинга и успостављање нових мерних места ради добијања свеобухватне/тачне слике о квалитету земљишта у обухвату Плана;
- спречавање пренамене квалитетног пољопривредног земљишта.

Заштита ваздуха

Заштита и побољшање квалитета ваздуха остварује се кроз:

- унапређење зеленила и зелених површина у обухвату Плана;
- обезбеђивање заштите насеља (стамбених зона) од емисије загађујућих материја заштитним зеленим појасима формираним од више аутохтоних биљних врста;
- подизање дрвореда дуж саобраћајница, а нарочито у стамбеним зонама;
- за све објекте из којих се емитују загађујуће материје, планирање одговарајућих техничких и технолошких решења, којима се обезбеђује да емисија загађујућих материја у ваздух задовољава прописане граничне вредности дефинисане законском регулативом;

- изналажење могућности проширења програма мониторинга и по потреби успостављање нових мерних станица и места ради добијања свеобухватне/тачне слике о квалитету ваздуха у обухвату Плана.

Очување и побољшање квалитета вода

Очување и побољшање квалитета воде остварује се кроз:

- поштовање прописаног режима заштите подземних и површинских вода и предвиђање свих неопходних мера заштите вода и земљишта од загађивања у редовним и акцидентним ситуацијама;
- инфраструктурно опремање кроз изградњу канализационих система за прикупљање и одвођење отпадних вода,
- изградњу објеката/постројења за пречишћавање отпадних вода, за све објекте из којих се испуштају загађене отпадне воде, пре испуштања у канализацију употребљених вода или други реципијент, у циљу заштите околног земљишта, подземних и површинских вода у складу са законском регулативом;
- изградњу свих саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околно земљиште приликом њиховог одржавања или падавина,
- обезбеђивање контролисаног прихвата зауљених атмосферских вода са платоа, саобраћајница и паркинг простора и обезбеђење њиховог третмана у сепаратору уља и масти пре упуштања у градску канализацију за употребљене воде или други реципијент у складу са законском регулативом;
- обезбеђивање одговарајуће заштите земљишта и подземних вода постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице, запремине довољне да прихвати укупну количину трансформаторског уља садржаног у трансформатору;
- евидентирање свих субјеката који своје отпадне воде испуштају у површинске воде;
- евидентирање и уклањање свих нелегалних и несанитарних депонија у обухвату Плана.

Заштита од буке

Смањење комуналне буке остварује се кроз:

- усклађивање планирања са важећим законом којим се уређује област заштите од буке, као и подзаконским актима донетим на основу овог закона;
- у подручјима са изграђеним стамбеним пословним и/или привредним објектима на којима се очекује повећан ниво буке, изнад прописаних граничних вредности, обезбедити пројектовање и извођење техничких мера заштите у облику звучних баријера, у складу са архитектонско-грађевинским карактеристикама објекта, којима се обезбеђује да бука која се емитује из техничких и других делова објекта при прописаним условима коришћења и одржавања не прекорачује прописане граничне вредности, према угроженим зонама и појединачним локацијама;
- дефинисање препорука и правила градње у погледу избора материјала, система и конструкција са звучном заштитом, чиме се омогућава да ниво буке не прелази дозвољене граничне вредности, при прописаним условима коришћења и одржавања уређаја и опреме.

Подстицање енергетске ефикасности

Подстицање енергетске ефикасности се остварује:

- поштовање регулативе која уређује област енергетске ефикасности;
- примену модела континуираног и системског управљања енергијом, стратешког планирања енергетике и одрживог управљања енергетским ресурсима на локалном нивоу, подстицање одрживог и енергетски ефикасног планирања и изградње у пословном, јавном и стамбеном сектору,

а што доприноси смањењу потрошње енергената и ресурса, односно смањењу емисије штетних гасова у атмосферу;

- успостављање енергетске ефикасности у објектима;
- обезбеђивање ефикасног коришћења енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију објекта, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије;
- поштовање прописа и начела превенције и предострожности приликом избора врсте и квалитета енергената.

Заштита од нејонизујућих зрачења

Смањење штетног утицаја нејонизујућих зрачења на животну средину и здравље људи, препоручује се кроз мере и услове заштите животне средине којих треба да се придржавају оператери мобилне телефоније, ради ефикаснијег планирања и изградње мобилне телекомуникационе мреже (нових извора нејонизујућих зрачења у високофреквентном подручју – радио базних станица).

Постављање радио базних станица мобилне телефоније је дозвољено уз поштовање свих грађевинских прописа, као и законских прописа који се тичу заштите од нејонизујућег зрачења и заштите животне средине.

Утицај базних станица мобилне телефоније на животну средину у највећој мери представља емитовање електромагнетних таласа који су у нејонизујућем спектру. Остали утицаји су практично занемарљиви.

Очување и успостављање одрживог система зелених површина

Очување и успостављање одрживог система зелених површина у обухвату Плана оставрује се кроз:

- рекултивацију, озелењавање и уређење деградираних површина и простора на којима је нелегално одлаган отпад;
- подизање зелених заштитних појасева у контакту стамбених зона;
- поштовање Закона о планирању и изградњи и друге регулативе која уређује правила градње;
- регулисање формирања зелених површина и уређење и озелењавање слободних површина;
- подизање дрвореда дуж постојећих и планираних саобраћајница, а нарочито у стамбеним зонама;
- озелењавања паркинг површина.

Очување шума и шумског земљишта

Очување шума и шумског земљишта остварује се кроз:

- предвиђање намена тако да се очувају шуме и шумско земљиште као добро од општег интереса;
- забрану сече стабала заштићених и строго заштићених врста дрвећа;
- забрану самовољног заузимања шума;
- забрану уништавања или оштећења шумских засада, ознака и граничних знакова, као и изградња објеката који нису у функцији газдовања шумама;
- забрану одлагања смећа, отровних супстанци и осталог опасног отпада у шуми, на шумском земљишту на удаљености мањој од 200m од руба шуме, као и изградња објеката за складиштење, прераду или уништавање смећа;
- забрану предузимања других радњи којима се слаби приносна снага шуме или угрожавају функције шуме;
- забрану одводњавања и извођења других радова којима се водни режим у шуми мења тако да се угрожава опстанак или виталност шуме;
- вођење рачуна да се граница грађевинског земљишта на рефералним картама не шири на рачун шума и шумског земљишта;

- уколико се Планом предвиђа промена намене површина дефинисаних планским документом у шумарству, неопходно је, према чл. 22. Закона о шумама, извршити измене и допуне овог планског документа (Основа газдовања шумама за одговарајућу газдинску јединицу). Трошкове измена и допуна сноси подносилац захтева на чију иницијативу се оне врше. Промена намене шума и шумског земљишта одређена је чланом 10. Закона о шумама;
- сходно Правилнику о шумском реду („Сл. гласник РС“, бр. 38/11, 75/16, 94/17 и 87/21) сеча стабала, израда, извоз, изношење и привлачење дрвета и други начин померања дрвета са места сече, врше се у време и на начин којим се обезбеђује најмање оштећење околних стабала, подмлатка, земљишног покривача, остале флоре, фауне и објеката, као и спречавање загађивања земљишта органским горивима и моторним уљем. За било какву активност у шуми и на шумском земљишту потребно је прибавити сагласност ЈП „Србијашуме“.

Урбанистичке мере заштите од пожара

Опште мере заштите од пожара обухватају изградњу објеката према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

У току пројектовања и извођења радова на изградњи објеката применити мере заштите од пожара у складу са одредбама Закона о заштити од пожара (Сл.гласник РС бр. 111/09, 20/15, 87/18-др. закони), одредбама правилника и стандардима који ближе регулишу изградњу објеката.

У складу са наведеним, неопходно је:

- придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000V ("Сл.лист СФРЈ", бр.4/74);
- придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за уземљење електроенергетских постројења називног напона изнад 1000V ("Сл.лист СРЈ", бр.61/95);
- придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV ("Сл.лист СФРЈ", бр.65/88);
- реализацију објеката извршити у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл.лист СРЈ", бр.11/96);
- придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Сл.лист СФРЈ", бр.74/90);
- придржавати се одредби Правилника о техничким мерама за погон и одржавање електроенергетских постројења и водова ("Сл.лист СФРЈ", бр.41/93);
- за грађевинске зидане објекте обезбедити приступни пут за ватрогасна возила у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Сл.лист СРЈ", бр.8/95);
- реализацију објеката извршити у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења од пренапона ("Сл.лист СФРЈ", бр.7/71 и 44/76);
- реализација објеката извршити у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ" бр. 28/95);
- главни пројекат заштите од пожара и пројекти посебних система заштите од пожара морају бити израђени од стране правних лица која имају овлашћење Министарства унутрашњих послова за бављење пословима израде главног пројекта заштите од пожара и пројеката посебних система заштите од пожара, а пројектанти личне лиценце, а у складу са чл.32 Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 20/15, 87/18, 87/18 – и др. закони);
- објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95);
- за поједине објекте и просторе за које се то захтева посебним прописима или локацијским условима, предвидети хидрантску мрежу сходно Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. лист РС", бр. 3/18);

- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста, или за коју је могуће признати иностране исправе и знакове усаглашености сходно Уредби о начину признавања иностраних исправа и знакова усаглашености ("Сл. гласник РС", бр.98/09, 110/16).

У поступку издавања локацијских услова надлежни орган је у обавези да у складу са чл. 54 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), и чл. 20 Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС бр.87/23), прибави посебне услове заштите од пожара и експлозија.

Заштита од удеса

Мере за отклањање последица удеса (санација) су део процеса заштите од удеса, које имају за циљ праћење постудесне ситуације, обнављање и санацију животне средине, враћање у првобитно стање, као и уклањање опасности од могућности поновног настанка удеса. Да би се санација успешно спровела мора да обухвати израду плана санације и израду извештаја о удесу. Наведени методолошки приступ квалитативно отвара могућност дефинисања под којим условом ће ризик од рада опасних постројења на одређеном простору бити прихватљив и на који начин се може обезбедити добро управљање ризиком од удеса. Потреба за проценом ризика у животној средини настала је као резултат повећане свести о нужности заштите животне средине. Постало је очигледно да многи индустријски и развојни пројекти изазивају нежељене последице у животној средини, које би се могле спречити постојањем разрађеног механизма управљања ризиком од хемијског удеса.

Заштита у току градње нових или реконструкције постојећих објеката

У току грађења нових или реконструкције постојећих објеката неопходно је предузети низ мера којима се минимизирају могући негативни утицаји на животну средину. Ове мере пре свега подразумевају:

- планирање и спровођење активности на начин који представља најмањи ризик за људско здравље и животну средину, приликом извођења радова изградње, опремања, као и редовног рада пројеката у обухвату Плана применити најбоље расположиве и доступне технологије, технике и опрему;
- предузимање мера које обезбеђују заштиту и рационално коришћење земљишта, површинских и подземних вода, управљање насталим отпадом у складу са законском регулативом и санацију земљишта у случају изливања уља и горива током рада грађевинских машина и механизације;
- дефинисање локација паркинга, путева за тешку механизацију, позајмишта и складишта грађевинског и материјала из ископа;
- вршење редовног квашења запрашених површина приликом ископа и спречавање расипања грађевинског материјала током транспорта;
- дефинисање обавезе извођача радова да отпадни материјал који настане у процесу изградње (комунални отпад, грађевински материјал и сл.) прописно сакупи, разврста и одложи на за то предвиђену и одобрену локацију;
- поступање са грађевинским отпадом и отпадом од рушења у складу са Законом о управљању отпадом од грађења и рушења и Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења;
- дефинисање обавезе извођача радова да отпадне материје које имају својство секундарних сировина, прописно складишти, до предаје лицу које има дозволу за управљање том врстом отпада (складиштење, третман, одлагање и сл.);
- поступање са опасним отпадом који настане у случају акцидентног цурења уља из камиона или механизације у складу са законом и подзаконским актима који уређују област управљања опасним отпадом, прописно складиштење и обележавање до предаје овлашћеном оператеру, који има дозволу за поступање са том врстом отпада;

- дефинисање обавезе извођача радова да одмах прекине радове и обавести надлежну организацију за заштиту споменика културе, ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете;
- дефинисање обавезе извођача радова да одмах обавести надлежну организацију за заштиту природе, уколико се у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да има својство природног споменика;
- обезбеђење заштите природних станишта ретких животињских врста, код утврђивања положаја траса и објеката планираних инфраструктурних система;
- обезбеђење заштите пољопривредног, шумског и осталог земљишта од нерационалног коришћења за потребе изградње планираног инфраструктурног система;
- успостављање миниторинга животне средине у току експлоатације након завршетка изградње сваког планираног инфраструктурног система на предметном подручју.

Обавезно је поштовање општих услова и мера заштите животне средине, природе, културних добара, техничко-технолошких мера и прописа утврђених позитивном законском регулативом и услова надлежних органа и организација.

При изградњи, односно реконструкцији или уклањању објеката, наведених у Листи I и Листи II 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.гласник РС", бр.114/08), инвеститор је обавезан да се обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину ("Сл.гласник РС", бр.135/04 и 36/09).

Проценом утицаја биће извршена анализа могућих значајних утицаја сваког појединачног пројекта на животну средину, која обухвата квалитативни и квантитативни приказ могућих промена у животној средини за време извођења пројекта, редовног рада и за случај удеса, као и процену да ли су промене привременог или трајног карактера дефинисане мере за спречавање, смањење и отклањање сваког значајнијег штетног утицаја на животну, мере које ће се предузети за уређење простора, техничко-технолошке, санитарно-хигијенске, биолошке, организационе, правне, економске и друге мере.

2.1.8. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зеленило и слободне површине предвидети искључиво кроз формирање травнатих или ливадских површина у складу са потребама и могућностима на терену.

На пољопривредним површинама између панела садити ниже зељасте биљке које су у функцији пољопривреде у складу са потребама и могућностима на терену.

Заштитни појас око комплекса уколико за тим постоји потреба формирати од листопадног шибља и нижег дрвећа.

2.1.9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Сви планирани објекти морају да задовољавају прописе везане за енергетску ефикасност објеката. (Правилник о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11) и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“, бр. 69/12, 44/18-др. закон и 111/22).

Правилником о енергетској ефикасности зграда ближе се прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте. У оквиру правилника дати су параметри за постизање енергетске ефикасности планираних објеката.

Утврђивање испуњености услова енергетске ефикасности зграде врши се израдом елабората ЕЕ, који је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у складу са важећим Правилником.

Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе. Енергетски пасош зграде издаје се по извршеном енергетском прегледу зграде, у складу са важећим Правилником.

2.1.10. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Правила уређења и грађења за простор на коме се планира изградња соларне електране, дата овим Планом, представљају основ за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе.

Уколико се у току спровођења Плана, а на иницијативу надлежне Управе, укаже потреба за даљом урбанистичком разрадом (израда урбанистичког пројекта), исто се неће сматрати одступањем од овог Плана.

2.1.10.1. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА ЗА ИЗГРАДЊУ СОЛАРНЕ ЕЛЕКТРАНЕ, КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

За издавање локацијских услова, неопходно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини и базичну инфраструктурну опремљеност за објекте у функцији соларне електране, која подразумева прикључивања на електроенергетску мрежу. Уколико не постоји инфраструктурна мрежа, подразумева се да инвеститор преузима обавезу изградње дела инфраструктурне мреже који недостаје.

2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Према чл. 69. Закона о планирању и изградњи, објекти за производњу, трансформацију, дистрибуцију и пренос електричне енергије, могу се градити на пољопривредном земљишту, без обзира на катастарску класу пољопривредног земљишта, као и на шумском земљишту, без потребе прибављања сагласности министарства надлежног за послове пољопривреде и шумарства. За потребе изградње наведених објеката на пољопривредном земљишту, могу се примењивати одредбе Закона о планирању и изградњи које се односе на препарцелацију, парцелацију и исправку граница суседних парцела, као и одредбе о непостојању обавезе парцелације, односно препарцелације, уколико су примењиве у зависности од врсте објеката.

2.2.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ У ФУНКЦИЈИ СОЛАРНЕ ЕЛЕКТРАНЕ

2.2.1.1. Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним Планом, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Дозвољава се изградња соларне електране са сврхом пласирања произведене електричне енергије у дистрибутивну мрежу, која се састоји од следећих елемената:

- фотонапонских панела;
- инвертора снаге;
- енергетских трансформатора;
- трансформаторске станице 10/0,4 kV;
- каблова за једносмерну струју;
- система за праћење (мониторинг);
- других потребних објеката и инсталација.

На овим површинама планирана је изградња објекта за производњу електричне енергије - соларне електране "Грамада" снаге до 990 kW_e, у чији састав улазе поља фотонапонских (ФН) панела која чине њен соларни генератор, припадајућа трансформаторска станица и група мултистринг инвертора. Соларна поља распоређена су у две просторне целине (I и II), источно и западно од приступног пута на к.п. бр. 5023 КО Ореовац.

У оквиру комплекса соларне електране „Грамада“ предвиђена је изградња ТС, монтажно-модуларног типа МБТС(БС),или зидана ЗТС истих габарита као МБТС(БС), која у себи садржи главни енергетски трансформатор, кућни трансформатор, НН и СН расклопна постројења као и додатну опрему соларне електране.

Нису предвиђене компатибилне намене, ни изградња друге врсте објекта.

Основни технички подаци о електрани и намена објекта

Планирана одобрена снага електране: 990 kW

Начин рада: Електрана ради паралелно са ДСЕЕ са предајом електричне енергије у ДСЕЕ у целости (изузев сопствене потрошње)

Намена објекта: Постојење за производњу електричне енергије.

Начин прикључења и технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења електране на ДСЕЕ: увод вода електране у водну ћелију 10kV разводног постројења (РП).

Место везивања прикључка на ДСЕЕ: ТС 10/0,4 kV „Врело Грамада“ (тип кула) на 10 kV изводу „Насеље Никола Тесла 2-Врело Грамада“ из ТС 110/10 kV „Ниш 5“.

2.2.1.2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање парцела за изградњу СЕ „Грамада“

Није обавезно формирати катастарску парцелу за соларну електрану.

Пројектом препарцелације је могуће формирати једну или више катастарских парцела у оквиру комплекса, минималне површине парцеле од 50 ари, које приступ на јавни пут остварују преко интерних саобраћајница.

За потребе изградње 10/0,4 kV трафостанице, у складу са чл. 69. Закона о планирању и изградњи, није потребно формирати посебну грађевинску парцелу.

2.2.1.3. Начин приступа комплексу соларне електране и простору за паркирање

Комплексу се приступа са некатегорисаног пута на к.п. бр. 5023 КО Ореовац.

За потребе одржавања и приступа до опреме унутар комплекса, у оквиру функционалних целина планирати интерне саобраћајнице које ће омогућити приступ противпожарном возилу. Интерне саобраћајнице треба да буду конципиране као ободне за једносмерно кретање минималне ширине 3,5 m, 6,0 m за двосмерно, од којих ће бити омогућено кретање возила између панела за потребе монтаже и каснијег одржавања, дуж редова панела.

Интерне путеве, као и ивичне радијусе саобраћајног прикључка димензионисати на основу меродавног возила (ватрогасно возило).

На месту прикључења интерне саобраћајнице, висину уклопити са нивелетом приступног пута.

У оквиру комплекса потребно је обезбедити једно паркинг место за сопствене потребе.

2.2.1.4. Положај објекта у односу на регулацију и грађевинске линије

Грађевинске линије утврђене су према регулацији, и дефинисане су на графичком прилогу П.4.0. „Грађевинске линије и максимална дозвољена висина објекта“.

Дозвољена грађевинска је линија до које је максимално дозвољено грађење, а објекти могу бити више повучени ка унутрашњости парцеле / комплекса.

У простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити интерна саобраћајна инфраструктура, подземни инфраструктурни објекти, подземни инфраструктурни водови и сл.

2.2.1.5. Положај објекта у односу на границе парцеле/комплекса

Положај објеката у односу на границе парцеле/комплекса дефинисан је линијом зоне дозвољене изградње, приказане на свим графичким прилозима планираног стања.

2.2.1.6. Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле/комплекса

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле/комплекса износи до 70%.

2.2.1.7. Највећа дозвољена висина објекта

Највећа дозвољена висина објекта трафостанице је 5,0 m.

Висина фотонапонских панела зависиће од изабране технологије и испоручиоца опреме, што ће се ближе дефинисати у техничкој документацији.

2.2.1.8. Ограђивање

Комплекс соларне електране се ограђује транспарентном оградом максималне висине 2,20 m.

Ограда се поставља на регулациону линију и границу парцеле/комплекса (а може се повући и унутар парцеле/комплекса) тако да ограда, стубови ограде и капије буду на парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

2.2.1.9. Одводњавање површинских воде

Одвођење свих атмосферских вода обезбеђује се усмеравањем ка озелењеним површинама на сопственој парцели.

Површинске воде са парцеле/комплекса не могу се усмеравати према суседним парцелама.

2.2.1.10. Услови за уређење зелених и слободних површина

За зеленило и слободне површине предвидети најмање 30% површине парцеле/комплекса.

Зелене површине чини и зеленило између панела. Интерне саобраћајнице представљају део слободних површина.

2.2.1.11. Фазност изградње

Дозвољена је фазна изградња до реализације максималних капацитета, тако да се у свакој фази обезбеди несметано функционисање у смислу саобраћајног приступа и задовољења технолошких и инфраструктурних потреба.

2.2.1.12. Правила за архитектонско обликовање објеката

Користиће се стандарна, типизирана решења за ове врсте објеката (соларни панели, енергетски објекти), па ће коначан изглед зависити од изабране технологије и ближе ће се дефинисати у фази израде техничке документације.

2.2.1.13. Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката

Према Прелиминарној карти сеизмичке рејонизације територије РС, подручје Плана припада основном геодинамичком моделу Ц, са аспекта оцено сеизмичких услова у складу са европским стандардом ЕС8-1 у пројектовању и изградњи објеката.

Према инжењерско-геолошкој карти РС, највећи део подручја Плана припада инжењерскогеолошкој јединици 41: *Кречњаци*, са следећим карактеристикама:

- Основна својства: Масивна и усложњена компактна и чврста стенска маса, испуцала и слабораспаднута, најчешће карстификована, добро оводњена у дубљој зони нестабилност изражена на стрмим одсецима и падинама
- Комплекси: Комплекси мање чврстих до веома чврстих седиментних стена
- Деформабилност: Средње до мале деформабилности
- Генетска припадност: Претежно карбонатне стене
- Литогенетска врста: Кречњааци
- Литогенетски опис: Доломити, доломитични кречњаци, ређе лапоровити

У складу са Законом и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 96/23) приликом израде Пројекта за грађевинску дозволу биће израђен Елаборат геотехничких испитивања на основу ког ће се тачно утврдити начин и дубина фундирања, и димензионисати темељи и сви конструктивни елементи.

Истражне радове приликом инжењерско-геолошких истраживања вршити у складу са наменом и важећим стандардима, техничким нормативима и законском регулативом.

2.2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ – СТАНОВАЊЕ С2

Основна намена:	становање
Компатибилна намена:	услуге, занатство, сервиси, објекти за пружање туристичких услуга у сеоском домаћинству, економски објекти, трафо станица, разводно постројење
Индекс заузетости:	до 0,3
Индекс изграђености:	до 0,6
Највећа спратност:	П+1+ПК, могућа је изградња подрумских или сутеренских просторија ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
Највећа висина:	10,0m

Услови за образовање грађевинске парцеле

Најмања површина парцеле за пољопривредна домаћинства је 800,0m² а за мешовита 600,0m².
Најмања ширина фронта парцеле за све врсте домаћинстава износи 15,0m.

Положај у односу на регулацију

Дефинисано на графичком прилогу „П.4.0.Грађевинске линије и максимална дозвољена висина објекта“.

Растојање од граница парцеле

Растојање основног габарита слободностојећег објекта на делу бочног дворишта северне оријентације и линије суседне грађевинске парцеле је 2,5m, а двојних и објеката у прекинутом низу 4,0m.

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од наведених вредности не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Међусобна удаљеност објекта

Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта.

Међусобна удаљеност спратних објеката је 10,0m, а приземних слободностојећих 6,0m.

За објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта већа од 15,0m међусобна удаљеност је најмање 6,0m.

За изграђене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта мања од 15,0m међусобна удаљеност износи најмање 5,0m.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели могу се градити економски објекти и објекти за пружање туристичких услуга у сеоском домаћинству. Економске објекте је могуће планирати под условима задовољења свих хигијенских захтева и прописа везаних за заштиту животне средине. Економски објекти се не урачунавају у корисну бруто развијену грађевинску површину, али се површина под овим објектима узима у обзир при израчунавању индекса заузетости. Архитектонску обраду стамбених, помоћних и економских објеката прилагодити амбијенту у традицији народног градитељства.

Максимална висина помоћних објеката износи 5m.

Економски објекти су:

-сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме (ђубришта), пољски клозети и др. ;

-уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др;

-пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

Позиционирање економских објеката

Позиција економских објеката у односу на грађевинску линију утврђује се применом најмањих дозвољених растојања утврђених овим правилима. Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15,0m. Ђубриште и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,0m, и то само на нижој коти. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0m. Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових економских објеката зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.

На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут. Најмања ширина присутног економског пута на парцели износи 3,0m. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).

Распоред објеката у односу на правац доминантних ветрова је такав да се низ правац ветра постављају најпре чисте функција ка прљавијим, или је размештај такав да ваздух са мирисима, задахом и слично мимоилази чисте садржаје.

Распоред објеката у односу на нагиб терена је по групацијама, од чистијих функција и садржаја ка прљавијим. На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти, економско двориште може бити уз јавни пут ако ширина парцеле то дозвољава (растојање од регулационе до грађевинске линије економских објеката утврђује се применом општих правила регулације увећаним за најмање 3,0m зеленог простора). На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут.

Међусобна растојања помоћних објеката зависе од организације дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.

Минимално растојање између стамбеног објекта и објеката за смештај стоке је 15,0m. Минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6m а од границе суседне парцеле 3,0m. Ђубриште и стајњак морају бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,0m и то само на нижој коти, низ ветар.

Сточне фарме већег капацитета од 10 грла нису дозвољене у оквиру стамбеног подручја.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање

Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, саобраћај унутар грађевинске парцеле треба да буде добро организован, са функционалним приступом простору за паркирање. Најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,5m, а економског 3,0m.

Паркирање и гаражирање

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то за сваки стан 1,5 паркинг место или једно паркинг место на 70,0m² корисне површине.

Услови заштите суседних објеката

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

Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру су у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа.

Услови заштите животне средине, хигијенски услови, заштита о пожара, безбедносни услови су у складу са мерама заштите према нормативима и прописима за конкретну област.

Зеленило и слободне површине

Предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле.

2.2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА МРЕЖА И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ

2.2.3.1. ОПШТА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ИНФРАСТРУКТУРНИХ МРЕЖА

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава у случајевима када је то неопходно због ситуације на терену, а не сматра се изменом Плана, 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 (капацитетима), у зависности од потреба, али по постојећим трасама.

Инфраструктурну мрежу и објекте могуће је положити, изградити и кроз земљиште осталих намена због услова прикључења објеката, а уз сагласност власника (корисника) земљишта о праву службености пролаза.

2.2.3.2. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИНФРАСТРУКТУРНИХ МРЕЖА И ОБЈЕКТА

2.2.3.2.1. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ САОБРАЋАЈНИЦА

Саобраћајна мрежа заснива се на саобраћајници која се простире преко постојећег атарског пута и у свом профилу прати трасу постојећег колско-атарског пута. Како се на саобраћајници не планира велико саобраћајно оптерећење, већ ће се углавном користити за опслуживање комплекса, она ће представљати пут од макадамског застора. Саобраћајница ће имати и функцију противпожарног пута.

2.2.3.2.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

За далеководе напонских нивоа 10 kV се обезбеђује заштитна зона (коридор) и изградња објеката (који нису намењени за трајни боравак људи) и друге инфраструктуре у коридору заштитног појаса далековода морају бити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 до 400kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и "Сл. Лист СРЈ", бр. 18/92). Поред овог правилника градња испод и у близини постојећих далековода је условљена и:

- Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1 kV („Сл. лист СФРЈ бр. 65/88; „Сл. лист СРЈ бр. 18/95),
- Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења напона изнад 1000 V („Службени лист СРЈ“ број 61/95),
- Законом о енергетици („Сл. гласник РС", бр. 145/2014, 95/2018 - др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон и 62/2023),

- Законом о заштити од нејонизујућих зрачења („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009),
- Законом 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, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон, 9/20, 52/216 и 62/23),
- Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV („Сл. лист СФРЈ“ број 65 из 1988. год.; „Сл. лист СРЈ“ број 18 из 1992. год.),
- „SRPS N.C0.105 Техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења“ („Сл. лист СФРЈ“ број 68/86),
- „SRPS N.C0.101 - Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од опасности“,
- „SRPS N.C0.102 - Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од сметњи“ („Сл. лист СФРЈ“ број 68/86),
- „SRPS N.C0.104 – Заштита телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења – Увођење телекомуникационих водова у електроенергетска постројења“ („Сл. лист СФРЈ“ број 49/83).

У близини далековода, а ван заштитног појаса, потребно је размотрити могућност градње планираних објеката у зависности од индуктивног утицаја на:

- Потенцијалне планиране објекте од електропроводног материјала
- Потенцијалне планиране телекомуникационе водове (нема потребе да се ради у случају да се користе оптички каблови).

Уколико постоје објекти од електропроводног материјала, у зависности од насељености подручја, потребно је анализирати индуктивни утицај на максималној удаљености до 100m од осе далековода. Индуктивни утицај, у зависности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 3000m од осе далековода, у случају градње телекомуникационих водова.

У коридору далековода не дозвољава се подизања објеката високоградње, као ни подизање засада виших од 3,0m. У делу вода где већ постоје објекти високоградње и на прелазима саобраћајница, морају се задовољити прописана хоризонтална и вертикална одстојања, а сам вод мора имати појачану механичку и електричну сигурност.

Изградња објеката (који нису намењени за трајни боравак људи) и друге инфраструктуре у коридору заштитног и извођачког појаса далековода је, по правилу, могућа али је обавеза инвеститора је да у фази планирања, пројектовања и изградње објекта или инфраструктуре прибави услове, сагласност и по потреби обезбеди надзор од стране електропривредног предузећа надлежног за изградњу/газдовање далеководом.

Трасе електроенергетских каблова одређене су претежно регулацијом саобраћајница и налазе се у простору тротоара.

Ширина рова за полагање каблова износи од 0,6 - 0,8 m, а дубина од 0,8 - 1,0 метра.

На прелазима саобраћајница постављати 2-4 ПВ цеви пречника 100 mm, дужине зависно од регулационе ширине саобраћајнице.

При укрштању или паралелном вођењу кабла са инфраструктурним инсталацијама предвидети одстојања и заштиту истих од кабла и обрнуто у дужини према важећим прописима, односно према условима власника инсталација:

- при паралелном вођењу хоризонтално растојање енергетског кабла од цевовода водовода и канализације треба да износи најмање 0,3 m,
- при укрштању енергетског кабла са водоводном и канализационом мрежом кабл може бити испод или изнад цеви водовода или канализације са минималним растојањем 0,3 m, а у случају да не може да се испоштује овај услов кабл увући у заштитну цев,
- при паралелном вођењу са кабловима минимално растојање треба да износи 0,5 m,

- укрштање енергетских и тк каблова врши се нарастојању од 0,5 m. Угао укрштања треба да буде што ближи правом углу, али не мањи од 45 степени. Енергетски кабл се по правилу поставља испод тк кабла,

- укрштање гасовода са електроенергетским подземним високонапонским кабловима извешће се тако да се гасовод полаже испод електроенергетског кабла са минималним растојањем од 0,5 m од електроенергетског кабла до врха цеви гасовода,

- при паралелном вођењу гасовода и високонапонских или нисконапонских каблова одстојање треба да износи 0,5 m.

Прелазак електроенергетских каблова преко асфалтираних улица вршити бушењем трупа улица, са постављањем ПЕ цеви пречника 110 mm на дубини од 1,20 m од коте коловоза.

2.2.3.2.3. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Трасе каблова ТК мреже одређене су регулацијом саобраћајница и налазе се у простору тротоара на око 0,5 m од ивичњака или регулационе линије зависно од постојећих инфраструктурних мрежа у саобраћајници.

На деловима где није извршена регулација саобраћајница по урбанистичкој документацији полагање каблова вршиће се у регулационој ширини саобраћајница и то на растојању 0,5 m од ограда дворишта, тј. од регулационе линије саобраћајнице, са обавезом да се исти заштите или изместе о трошку инвеститора код реализације саобраћајница по урбанистичкој документацији.

Дубина полагања каблова ТК мреже је 0,8 - 1,0 m од коте постојећег терена.

Оптички кабл се може полагати у исти ров са претплатничким кабловима. За полагање оптичких каблова у ров полагати полиетиленске цеви пречника 40 mm, које ће послужити као заштита или резерва за касније "удување" оптичког кабла. Димензије рова за полагање оптичког кабла износе 0,4 x 0,8 m.

На местима преласка каблова преко саобраћајница поставити полиетиленске цеви пречника 110 mm, а дужине - ширина коловоза плус 0,60 m, кроз које ће се положити кабл. Дубина полагања полиетиленских цеви износи 1,20 метара од коте терена.

Код пројектовања и изградње ТК мреже морају се поштовати следећи услови :

- при паралелном вођењу ТК и енергетских каблова минимално растојање је 0,3 m за водове 1 kV, односно 0,5 m за водове 10 и 35 kV. Код укрштања, електроенергетски кабл се полаже испод ТК кабла са минималним растојањем од 0,5 метра. Најмањи угао укрштања телефонског и електроенергетског кабла износи 45°,

- при паралелном полагању ТК каблова са водоводном и канализационом мрежом минимално хоризонтално растојање је 1,0 метар. Код укрштања ТК каблова са водоводном и канализационом мрежом, ТК се полаже изнад водоводне и канализационе мреже са минималним растојањем од 0,2 m од темена водоводне или канализационе цеви, с тим што се ТК кабл полаже у заштитну цев постављену управно на трасу водовода или канализације у дужини најмање од по 1,0 метар лево и десно од цеви,

- прелазак ТК каблова преко асфалтираних улица вршити бушењем трупа улица, са постављањем ПЕ цеви пречника 110 mm на дубини од 1,2 m од коте коловоза.

2.2.4. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА, ОДНОСНО ПРОЈЕКТА УРБАНЕ КОМАСАЦИЈЕ

На подручју Плана није прописана обавеза израда пројекта парцелације, односно препарцелације, као ни обавеза расписивања урбанистичко-архитектонских конкурса и израда пројекта урбане комасације.

Г. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

По доношењу, План се доставља: Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Градској управи за грађевинарство, Архиву Града Ниша и ЈП Заводу за урбанизам Ниш.

Надлежна Управа приликом спровођења урбанистичког плана за потребе урбанистичко – архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко – архитектонске разраде локације, може код сложених и специфичних локација наложити израду урбанистичког пројекта, иако то планским документом није предвиђено. Ово се неће сматрати изменом односно одступањем од Плана.

У поступку спровођења, уколико наведени правилници престану да важе, примењиваће се правилник који је на снази, што се неће сматрати изменом Плана.

Републичком геодетском заводу доставља се графички прилог 3.0. *Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и површине јавне намене.*

Текстуални део Плана објављује се у "Службеном листу Града Ниша", а План се у целости објављује у електронском облику и доступан је на увид јавности.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Ниша".

Број: _____

Ниш, _____ 2025. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ

проф. др Игор Новаковић

