

ГРАД ПИРОТ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА СОЛАРНО ПОСТРОЈЕЊЕ ДОБРИ ДО, ГРАД ПИРОТ

Материјал за рани јавни увид



Нови Сад, април 2024. године

НАЗИВ ДОКУМЕНТА	План детаљне регулације за соларно постројење Добри До, Град Пирот
ФАЗА ДОКУМЕНТА	Елаборат за рани јавни увид
НАРУЧИЛАЦ	IEL PV SOUTH doo Београд-Стари Град Светогорска 4, 11102, Београд (Стари Град)
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ	ГРАД ПИРОТ ГРАДСКА УПРАВА ПИРОТ Ул. Српских Владара 82 18300 Пирот
ОБРАЂИВАЧ	УНТЕРМОЛО д.о.о Новосадског сајма број 3, 21000 Нови Сад Живко Остојић, дипл.инж.арх.
Директор	ЈП ЗА ПЛАНИРАЊЕ И УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПИРОТ Ул. Српских Владара 77, 18300 Пирот Славиша Свиларов, дипл. економиста
Директор	
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Драган Дунчић, дипл. просторни планер Број лиценце: 201 1096 08 Славиша Тошић, дипл. просторни планер Број лиценце: 100 ПП00291 19
СТРУЧНИ ТИМ	Драган Дунчић, дипл. прост. планер Владан Дунчић, дипл.инж.маш. Живко Остојић, дипл.инж.арх. Војислав Перић, дипл. инж. арх. Новица Буднић, маст. инж. енерг. техн.
ДАТУМ	Април 2024. године

САДРЖАЈ:

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Извод из регистра привредног субјекта
2. Лиценца одговорног урбанисте
3. Изјава одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Уводни део
2. Опис границе Плана детаљне регулације
3. Извод из планских докумената вишег реда
4. Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења
5. Општи циљеви израде Плана
6. Прелиминарна планирана организација простора у обухвату
7. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Прелиминарна граница Плана са приступним путевима на орто-фото подлози
2. Приказ прелиминарног распореда панела
3. Копија катастарског плана

I – ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Извод из регистра привредног субјекта
2. Лиценца одговорног урбанисте
3. Изјава одговорног урбанисте

 800023374173	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредне регистре
---	---	--

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК	
Матични / Регистарски број	20311223

СТАТУС	
Статус привредног субјекта	Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА	
Правна форма	Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ	
Пословно име	UNTERMOLO DOO NOVI SAD

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА	
Адреса седишта	
Општина	Нови Сад - град
Место	Нови Сад, Нови Сад - град
Улица	Новосадског Сајма
Број и слово	3
Спрат, број стана и слово	5 / 11 /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ	
Подаци оснивања	
Датум оснивања	20. јул 2007
Време трајања	
Време трајања привредног субјекта	Неограничено
Претекна делатност	
Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност
Остали идентификациони подаци	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	105712097
Подаци од значаја за правни промет	
Текући рачуни	340-11002541-49

Подаци о статусу / оснивачком акту		
<input checked="" type="checkbox"/> Постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статуса	<input type="text"/>
	Датум важећег оснивачког акта	<input type="text"/>

Законски (статутарни) заступници		
Физичка лица		
1. Име	<input type="text" value="Живко"/>	Презиме <input type="text" value="Остојић"/>
ЈМБГ	<input type="text" value="1209951790036"/>	
Функција	<input type="text" value="Директор"/>	
Ограничење супотписом	<input type="text" value="не постоји ограничење супотписом"/>	



Директори / чланови одбора директора		
Директори		
Чланови одбора директора		
1. Име	<input type="text" value="Живко"/>	Презиме <input type="text" value="Остојић"/>
ЈМБГ	<input type="text" value="1209951790036"/>	

Прокуристи		
Појединачна прокура		
1. Име	<input type="text" value="Оливер"/>	Презиме <input type="text" value="Зевеђи"/>
ЈМБГ	<input type="text" value="0310971850026"/>	

Чланови / Сувласници		
Подаци о члану		
Име и презиме	<input type="text" value="Јелена Црнић"/>	
ЈМБГ	<input type="text" value="1803981765027"/>	
Подаци о капиталу		
Новчани		
износ	датум	
<input type="text" value="Уписан: 500,00 EUR, у противвредности од 40.527,60 RSD"/>	<input type="text"/>	
износ	датум	
<input type="text" value="Уплаћен: 500,00 EUR, у противвредности од"/>	<input type="text" value="16. јул 2007"/>	

Дана 25.01.2013. године у 12:55:31 часова

Страна 2 од 3

40.527,60 RSD	
Сувласништво удела од	износ(%) 100,00000
Основни капитал друштва	
Новчани	
износ	датум
Уписао: 500,00 EUR, у противвредности од 40.527,60 RSD	
издано	датум
Уплаћено: 500,00 EUR, у противвредности од 40.527,60 RSD	16. јул 2007

Регистратор, Миладин Маглов



Дана 25.01.2013. године у 12:55:31 часова

Страна 3 од 3



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Драган Р. Дунчић

дипломирани просторни планер
ЈМБ 1903963760012

одговорни урбаниста
за руковођење израдом урбанистичких планова

Број лиценце
201 1096 08



У Београду,
30. октобра 2008. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Д. Шумирац
Проф. др Драгослав Шумирац
дипл. грађ. инж.

На основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09 и 81/09-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 и 52/2021 и 62/2023) и члана 27. став 2. тачка 1) Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (“Службени гласник РС”, број 32/2019), одговорни урбаниста **Драган Дунчић дипл. просторни планер, лиценца број 201109608**, даје

ИЗЈАВУ

да је **Елаборат за рани јавни увид за План детаљне регулације за соларно постројење Добри До, град Пирот**, урађен у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима донетим на основу Закона.

У Новом Саду,
април 2024. године

Одговорни урбаниста



Драган Дунчић, дипл.прост. планер
Лиценца ИКС 201109608

II – ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА СОЛАРНО ПОСТРОЈЕЊЕ ДОБРИ ДО, ГРАД ПИРОТ

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

1. УВОДНИ ДЕО

Елаборат за рани јавни увид за План детаљне регулације за соларно постројење Добри До, Град Пирот (у даљем тексту: План) израђује се на основу донете Одлуке о изради Плана детаљне регулације за соларно постројење Добри До, град Пирот (број 06/09-03/24 од 31.01.2024. године) (у даљем тексту: Одлука).

Одлука о изради Плана донета је од стране Привременог органа града Пирота и истом је стављена ван снаге претходно донета Одлука о изради Плана детаљне регулације соларног постројења на катастарској парцели број 3260/1 КО Добри До, град Пирот („Службени лист града Ниша“ број 39/2021, од 27.04.2021. године), иницирана од стране Привредног друштва IEL PV South доо Београд-Стари Град, Светогорска бр. 4, које уједно обезбеђује и средства за израду Плана.

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Према Одлуци, граница Плана обухвата укупну површину од око 128,58 ха. Према Одлуци коју је донео Привремени орган града Пирота обухват Плана се налази у централном делу територије града Пирота и захвата катастарске парцеле број: 3234, 3235, 3236, 3260/1, 3260/3, 3260/4, 3260/5, 3266/1, 3268, 3269, 3270, 3271, 7249, 7250, 7251, 7252, 7253, 7254, 7255, 7256, 7257, 7258, 7259, 7260, 7261, 7262, 7263, 7264, 7265, 7266/1, 7266/2, 7267, 7268, 7269, 7270, 7464, 7465, 7466, 7467, 7468, 7469, 7470, 7471, 7472, 7473, 7474, 7475, 7476, 7477, 7478, 7493, 7494, 7495, 7496, 7499, 7500, 7501, 7502, 7503/1, 7503/2, 7504/1, 7504/2, 7504/3, 7504/4, 7504/5, 7505, 7506, 7507 и 7508 К.О. Добри До.

Граница катастарских парцела је уједно и граница плана и дата је у графичком прилогу број 1.

Граница обухвата дефинисана Одлуком је прелиминарна, док ће се тачна граница утврдити у поступку израде Нацрта Плана.

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

Према члану 3. Одлуке, плански документи ширег подручја од значаја за израду предметног Плана су:

- Просторни план Републике Србије од 2010. до 2020. године ("Службени гласник РС" број 88/2010);
- Уредба о утврђивању просторног плана подручја парка природе и туристичке регије Стара Планина („Службени гласник РС", број 115/2008-3)
- Просторни план града Пирота („Службени лист града Ниша“, број 39/2021).

Поред наведених планских докумената, од значаја за планска решења у Плану су и други стратешки документи, у првом реду Стратегија развоја енергетике Републике Србије до 2025. са пројекцијама до 2030. године ("Службени гласник РС", број 101/2015).

Просторним планом Републике Србије од 2010. до 2020. године (ППРС) у сектору енергетике дефинисани су основни циљеви развоја којима треба да се обезбеди подстицајно деловање на привредни развој Републике Србије, заштиту животне средине и интеграцију у регионално и европско тржиште енергије. Међу оперативне циљеве уврштено је подстицање већег коришћења обновљивих извора енергије, а у концепцији развоја система енергетике у области ОИЕ предвиђена је изградња објеката обновљивих извора енергије за дистрибуирану производњу електричне енергије, између осталог и соларних електрана. Повећање учешћа енергије добијене из ОИЕ у ППРС се препознаје као подстицајно за смањење зависности енергетског система Републике Србије и производњу домаће енергије, смањење негативних утицаја на животну средину услед коришћења фосилних горива у производњи енергије и сл. У домену коришћења енергије сунца у ППРС се наводи значајан потенцијал Србије у броју сунчаних дана, који је знатно већи него у многим европским земљама. Процењује се да у Републици Србији технички потенцијал за производњу соларне енергије износи око 14% укупног потенцијала ОИЕ, а просечна вредност расположиве корисне енергије зрачења процењена је на око 700 kWh/m².

У Стратегији развоја енергетике Републике Србије до 2025. са пројекцијама до 2030. године такође је наведен потенцијал енергије сунца који се може користити за производњу топлотне или електричне енергије, са проценом да просечна вредност енергије зрачења износи од око 1.200 до око 1.550 kWh/m²/годишње. Као стратешки приоритет енергетског развоја Републике Србије, Стратегија је као кључне приоритете енергетског развоја Републике Србије - поред енергетске безбедности и развоја тржишта енергије, навела и свеукупну транзицију ка одрживој енергетици, која даље подразумева између осталог и: стварање економских, привредних и финансијских услова за повећање удела енергије из обновљивих извора, као и за комбиновану производњу електричне и топлотне енергије; стварање институционалних, финансијских и техничких претпоставки за коришћење нових извора енергије; унапређење стања и система заштите животне средине у свим областима енергетских делатности. Према пројекцијама изградње капацитета за производњу електричне енергије коришћењем ОИЕ у Стратегији је удео соларних електрана са око 2 MW у 2015. години и око 200 MW у 2020. години предвиђен на око 300 MW у 2025. години, односно на око 350 MW у 2030. години.

Просторни план Града Пирота се ослања на Просторни план Републике Србије („Службени гласник РС“, број 88/2010), који је развој града Пирота усмерио на развој пољопривредне производње (воћарско-виноградарски и сточарски рејон), са малом концентрацијом индустрије. Предност је дата развоју Старе Планине, пре свега као туристичке регије која према овом Плану представља подручје изузетних природних вредности, од посебног националног значаја.

У области обновљивих извора енергије у Просторном плану су препознати потенцијали за коришћење ових извора за производњу енергије. У домену коришћења енергије сунца у Просторном плану је наведено следеће:

„На простору Града Пирота постоје добри природни предуслови за ефикасно коришћење соларне енергије. Годишњи просек дневне енергије глобалног зрачења на хоризонталну површину је већи од $4 \text{ kWh/m}^2/\text{дан}$ а просечна годишња вредност се креће и до $1550 \text{ kWh/m}^2/\text{дан}$. Број кишних и облачних дана на годишњем нивоу је мали. Поред повољних климатских услова (преко 1850 сунчаних сати годишње) постоје и други природни предуслови у виду постојања великих површина необрадивог или тешко обрадивог земљишта са повољном оријентацијом и нагибом које представљају повољне локације за постављање соларних панела.“

У погледу инструмената за спровођење када је у питању коришћење обновљивих извора енергије, Просторним планом је прописано следеће:

„Планом се дозвољава изградња соларних панела и верто паркова на локацијама погодним за такву врсту изградње, уз обавезну израду Плана детаљне регулације, а за објекте за производњу енергије из биомасе је обавезна израда Урбанистичког пројекта за разраду локације. Обавеза израде напред наведене планске, односно урбанистичке документације се односи и на режиме заштите у заштићеним подручјима где је дозвољена њихова изградња, у свему према Уредби о режимима заштите ("Сл.гласник РС", бр.31/2012).“

Према Просторном плану подручја парка природе и туристичке регије Стара планина („Службени гласник Републике Србије“, број 115/2008-3), предметне катастарске парцеле број: 3234, 3235, 3236, 3260/1, 3260/3, 3260/4, 3260/5, 3266/1, 3268, 3269, 3270, 3271, 7249, 7250, 7251, 7252, 7253, 7254, 7255, 7256, 7257, 7258, 7259, 7260, 7261, 7262, 7263, 7264, 7265, 7266/1, 7266/2, 7267, 7268, 7269, 7270, 7464, 7465, 7466, 7467, 7468, 7469, 7470, 7471, 7472, 7473, 7474, 7475, 7476, 7477, 7478, 7493, 7494, 7495, 7496, 7499, 7500, 7501, 7502, 7503/1, 7503/2, 7504/1, 7504/2, 7504/3, 7504/4, 7504/5, 7505, 7506, 7507 и 7508 К.О. Добри До, налазе се у оквиру Парка природе „Стара Планина“ у зони заштите природе III степена. Према врсти земљишта у питању је највећим делом пољопривредно земљиште, култура - њива 7. и 8. класе, пашњак 4. до 8. класе, ливада 7. и 8. класе и незнатно шумско земљиште, култура - шума 7. класе.

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

Простор предвиђен за израду предметног Плана налази се североисточно на брду изнад града Пирота, на крајњем југозападном делу катастарске општине Добри До, ка катастарским општинама Градашница и Бериловац.

Обухват Плана захвата катастарске парцеле број: 3234, 3235, 3236, 3260/1, 3260/3, 3260/4, 3260/5, 3266/1, 3268, 3269, 3270, 3271, 7249, 7250, 7251, 7252, 7253, 7254, 7255, 7256, 7257, 7258, 7259, 7260, 7261, 7262, 7263, 7264, 7265, 7266/1, 7266/2, 7267, 7268, 7269, 7270, 7464, 7465, 7466, 7467, 7468, 7469, 7470, 7471, 7472, 7473, 7474, 7475, 7476, 7477, 7478,

7493, 7494, 7495, 7496, 7499, 7500, 7501, 7502, 7503/1, 7503/2, 7504/1, 7504/2, 7504/3, 7504/4, 7504/5, 7505, 7506, 7507 и 7508 К.О. Добри До.

Границу Плана чине спољне границе к.п. бр. 3260/1, док се остале обухваћене парцеле налазе унутар спољних граница ове парцеле.

Изградња соларне електране је планирана само на једној катастарској парцели - к.п. бр. 3260/1 К.О. Добри До, док ће се за све остале обухваћене парцеле обезбедити приступ утврђивањем права службености пролаза преко к.п. бр. 3260/1.

Према подацима РГЗ - Геодетско-катастарски информациони систем, катастарска парцела бр. 3260/1, на којој је предвиђена изградња соларне електране, налази се на потесу Мали врх. Парцела има површину 1.113.010 m², или 111,301 ha и према врсти припада пољопривредном земљишту, култура - пашњак 4., 6. и 8. класе. Парцела је у приватној својини, са правом удела 1/1.

Простор обухваћен границом Плана је брдскопланински са већом денивелацијом терена, каменит, кречњак, кршевит са неколико узвишења, која су обрасла шумом и макијом, без путева.

5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде Плана јесте стварање планског основа за изградњу инфраструктурног комплекса соларне електране Добри До у границама обухвата Плана и прикључење на постојећи преносни систем електричне енергије. За потребе реализације планираног комплекса План треба да дефинише услове за организацију и изградњу садржаја, повезивање на преносни електроенергетски систем, инфраструктурно и друго опремање простора и прикључење на саобраћајну мрежу у окружењу, а све према подацима и условима надлежних ималаца јавних овлашћења.

Принципи планирања, коришћења, уређења и заштите простора у обухвату Плана:

- минималне интервенције у простору у смислу даље деградације предменог подручја
- заштита и примена еколошких принципа у пројектовању и изградњи.

Циљеви планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја засниваће се на принципима одрживог просторног развоја, целовитог сагледавања подручја обухвата Плана као просторне целине, интегративног просторног планирања, заштите природних и створених вредности, заштите животне средине, као и усклађеног развоја са суседним подручјима и просторно-функционалне интегрисаности и повезивања са окружењем.

6. ПРЕЛИМИНАРНА ПЛАНИРАНА КОНЦЕПЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА У ОБУХВАТУ

У обухвату Плана предвиђена је изградња инфраструктурног комплекса соларног постројења, односно постројења за производњу електричне енергије из енергије сунца и предаја произведене енергије у преносни систем. Према планираној концепцији, предвиђено је постројење максималне инсталисане снаге до 50 MW. Прикључење соларне електране представља посебан пројекат који ће се дефинисати након израде „Студије прикључења“ соларног постројења Добри До, град Пирот. Сопствена потрошња соларне електране Добри До могућа је из најближе, споствене трафостанице (ТС).

У обухвату Плана, с обзиром на облик, површину и локацијске карактеристике простора, а које су веома захтевне, предвиђена је у првом реду најрационалнија организација површина за постављање фотонапонских панела (ФН панели) и пратеће опреме.

Локалитет на коме се планира изградња соларне електране и постављање фотонапонских панела је веома неприступачан, са стеновитом подлогом, великих косина и на одређеним местима са бујном вегетацијом, те ће се на том терену извршити организација и постављање фотонапонских панела. Унутар ових површина панели ће бити груписани у блокове тј. фотонапонске низове, између којих је потребно формирати комуникације за приступ - приступне путеве који ће служити и као коридори подземне сабирне срењенапонске мреже која произведену електричну енергију треба да доведе до главног трансформаторског постројења - трафостанице.

Позиција трафостанице условљена је у првом реду местом прикључења соларне електране на електроенергетски преносни систем, што ће се тачно дефинисати Студијом прикључења ЈП ЕМС, али и унутрашњом функционалном организацијом комплекса у којој је потребно рационално организовати мрежу сабирних водова од фотонапонских панела до мањих ТС. Приступ до ТС у оквиру комплекса обезбеђује се са интерне мреже приступних путева.

Поред наведеног, у оквиру комплекса планираног соларног постројења предвиђена је и изградња командно-надзорне зграде у коју се смешта потребна опрема за управљање системом. Овај објекат ће бити лоциран у близини трафостанице, како би се формирала рационална мрежа интерних комуникационих водова до фотонапонских панела.

Саобраћајно повезивање соларне електране Добри До са окружењем предвиђено је на североисточној страни, преко постојећег шумског, некатегорисаног и неасфалтираног пута на к.п. бр. 7192, 7700 и делу п. бр. 7713 на коју се наставља пут преко к.п. бр. 3728, а која се укључује на Државни пут IIA реда, са ознаком пута 221, који повезује Пирот са Височком Ржаном.

Саобраћајна инфраструктура на к.п. бр. 3260/1 на којој је планирана изградња соларног постројења не постоји, те ће бити планирана у зависности од распореда и оријентације низова фотонапонских панела и потребе за опслуживањем свих садржаја у обухвату Плана. Приликом изградње потребне саобраћајне инфраструктуре планира се

минимално нарушавање екосистема (изградњом путева са земљаним застором, без асфалтрања) и обезбеђење права службености за приступ мањим парцелама, а које се налазе унутар граница к.п. број 3260/1 К.О. Добри До.

У поступку израде Плана предвиђено је прибављање свих потребних података, услова и мишљења надлежних ималаца јавних овлашћења, који су од значаја за дефинисање планских решења и који ће бити интегрисани у њих.

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Израдом предметног Плана директно се имплементирају стратешка опредељења планске и друге развојне документације вишег нивоа у области коришћења обновљивих извора за производњу електричне енергије, као једног од стратешких приоритета за развој целокупног енергетског сектора, смањење енергетске зависности и транзиције ка одрживој енергетици у Републици Србији.

Предметним Планом успоставиће се одговарајући оквир за контролисано и планско коришћење простора у његовом обухвату, у складу са капацитетима, потребама и могућностима. Кроз планску разраду предметног простора створиће се услови да се на усмерени начин активирају просторни и економски потенцијали предметне локације, као и да се међусобно ускладе све активности у обухвату и његовом непосредном и ширем окружењу, поштујући све природне вредности.

Како земљиште обухваћено Планом представља необрађивано, запуштено, неприступачно пољопривредно земљиште најнижих бонитетних класа, неподесно за пољопривредну производњу, планирањем за изградњу соларног постројења активираће се његова употреба и подићи економски потенцијал.

Приликом реализације планираних садржаја простор у обухвату се планским мерама артикулише и уређује према принципима одрживог коришћења и заштите. Такође, постојање изграђених инфраструктурних система у окружењу (саобраћајна инфраструктура до локације, релативна близина изграђене преносне електроенергетске мреже) доприносе да се уз минималне интервенције у окружењу обезбеде услови за несметано функционисање планираних садржаја.

Одлуком о приступању изради Плана (члан 13. Одлуке) наводи се да ће бити донета одлука о потреби израда стратешке процене утицаја на животну средину, чиме се обезбеђује оквир за одрживо и контролисано одвијање планираних активности у простору и заштити свих природних вредности.

III – ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Прелиминарна граница Плана са приступним путевима на орто-фото подлози
2. Приказ прелиминарног распореда панела
3. Копија катастарског плана



Наручилац:

IEL PV SAUTH д.о.о. Београд - Стари Град
Савегорска 4, 11102, Београд (Стари Град)

Обрађивач:

УНТЕРМОЛД д.о.о.
Новосадског сајма бр.3, 21000 Нови Сад
ЈП ЗА ПЛАНИРАЊЕ И УРЕЂИВАЊЕ
ГРАДОВИНСКОГ ЗАМЛНИЦА ПИРОТ
Ул. Српски Владара 77, 18300 Пирот








ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА СОЛАРНО ПОСТРОЈЕЊЕ ДОБРИ ДО,
ГРАД ПИРОТ
- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Размера 1 : 10 000

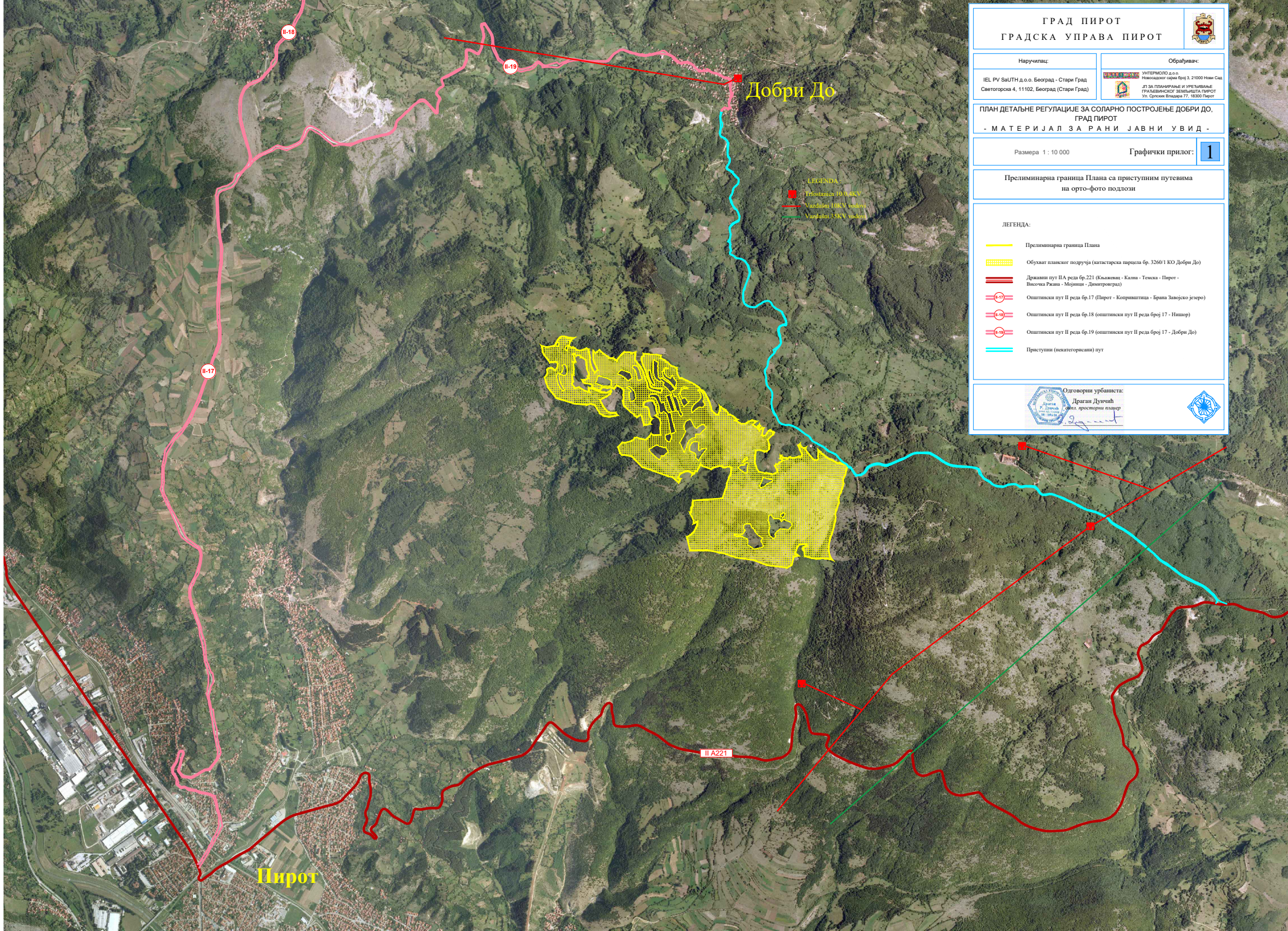
Графички прилог: **1**

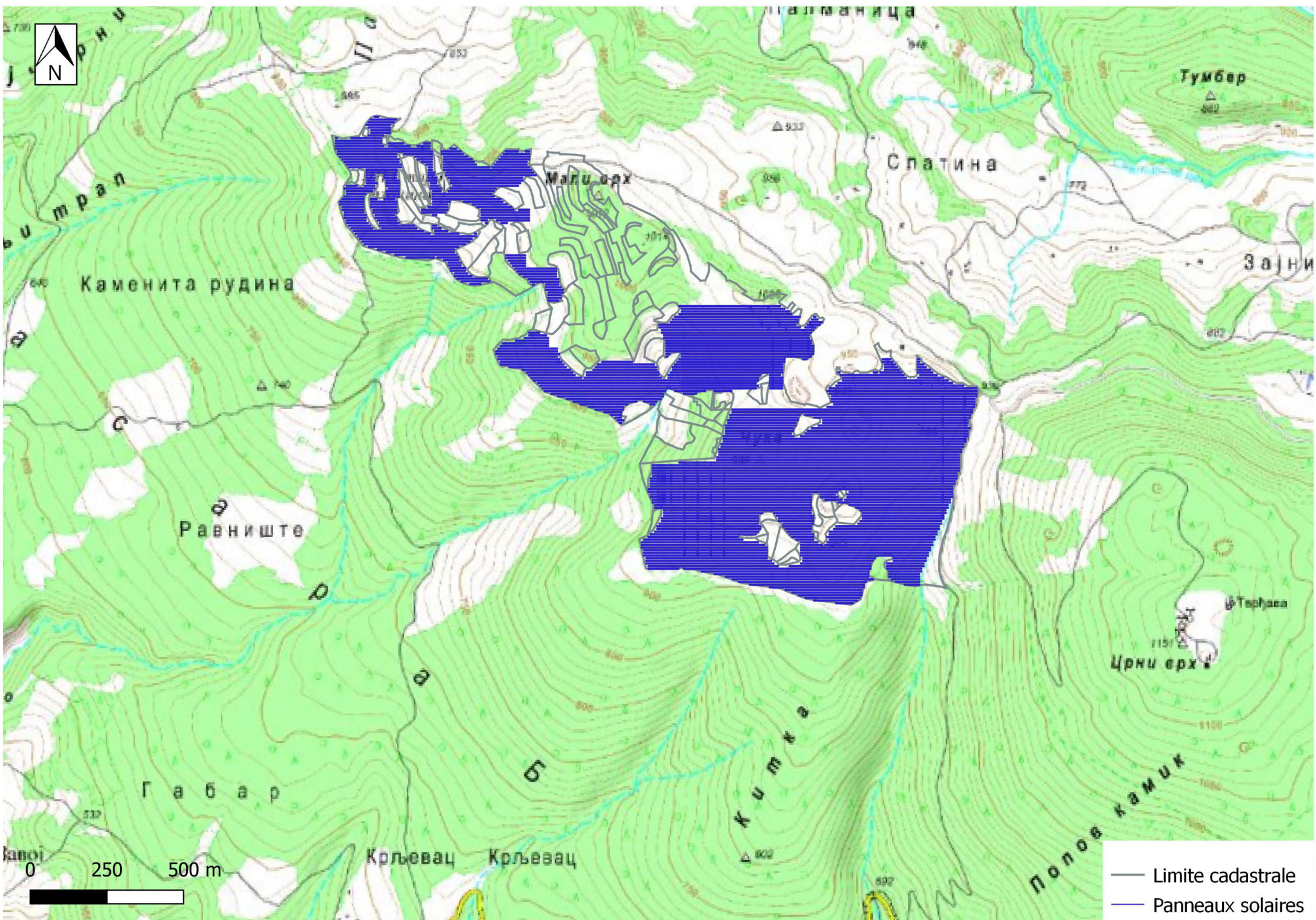
Прелиминарна граница Плана са приступним путевима
на орто-фото подлози

ЛЕГЕНДА:

-  Прелиминарна граница Плана
-  Обухват планског подрођја (катастарска парцела бр. 3260/1 КО Добри До)
-  Државни пут II а реда бр. 221 (Кљажанци - Капа - Теска - Пирот -
Височка Ржана - Мошница - Димитровград)
-  Општински пут II реда бр. 17 (Пирот - Копривашица - Брана Завојско језеро)
-  Општински пут II реда бр. 18 (општински пут II реда бр. 17 - Нишор)
-  Општински пут II реда бр. 19 (општински пут II реда бр. 17 - Добри До)
-  Приступни (некатегорисани) пут

Одговорни урбаниста:
Драган Душчић
Др. архитектура





- Limite cadastrale
- Panneaux solaires

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Размера шtamпе 1:2500



IV – ПРИЛОГ

- Одлука о изрди Плана детаљне регулације за соларно постројење Добри До, Град Пирот коју је донео Привремени орган града Пирота (број 06/09-03/24 од 31.01.2024. године)
- Лист непокретности за парцелу 3260/1 К.О. Добри До



ПРИВРЕМЕНИ ОРГАН ГРАДА ПИРОТА



Република Србија
Град Пирот
Привремени орган града Пирота
I Број:06/09-03/24
Датум: 31.01.2024.
Пирот

Српских владара 82
18300, Пирот
www.pirot.rs

На основу члана 35. став 8. и члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14,145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20,52/21 и 62/23) и члана 4. и члана 37. Пословника о раду Привременог органа града Пирота („Сл. лист града Ниша“, бр.104/2023) на седници одржаној дана 31.01.2024. године, доноси

ОДЛУКУ
О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА СОЛАРНО ПОСТРОЈЕЊЕ
ДОБРИ ДО, ГРАД ПИРОТ

Члан 1.

Приступа се изради Плана детаљне регулације за соларно постројење на катастарским парцелама број 3234, 3235, 3236, 3260/1, 3260/3, 3260/4, 3260/5, 3266/1, 3268, 3269, 3270, 3271, 7249, 7250, 7251, 7252, 7253, 7254, 7255, 7256, 7257, 7258, 7259, 7260, 7261, 7262, 7263, 7264, 7265, 7266/1, 7266/2, 7267, 7268, 7269, 7270, 7464, 7465, 7466, 7467, 7468, 7469, 7470, 7471, 7472, 7473, 7474, 7475, 7476, 7477, 7478, 7493, 7494, 7495, 7496, 7499, 7500, 7501, 7502, 7503/1, 7503/2, 7504/1, 7504/2, 7504/3, 7504/4, 7504/5, 7505, 7506, 7507 и 7508 КО Добри До, Град Пирот (у даљем тексту План).

Члан 2.

Повод за израду Плана је иницијатива компаније IEL PV South д.о.о. Београд – Стари Град, која је покренута ради реализације соларног постројења на територији Града Пирота.

Предмет израде планског документа је изградња инфраструктурног комплекса соларне електране са одговарајућом повезном средњенапонском кабловском, телекомуникационом и осталом мрежом, као и мрежом приступних путева, а све према могућностима и условима прикључења на електроенергетске системе и околну путну мрежу.

Члан 3.

Оквирна граница Плана, обухвата укупну површину од око 128,58 ха.

Простор обухвата Плана се налази у централном делу територије Града Пирота и захвата катастарске парцеле број 3234, 3235, 3236, 3260/1, 3260/3, 3260/4, 3260/5, 3266/1, 3268, 3269, 3270, 3271, 7249, 7250, 7251, 7252, 7253, 7254, 7255, 7256, 7257, 7258, 7259, 7260, 7261, 7262, 7263, 7264, 7265, 7266/1, 7266/2, 7267, 7268, 7269, 7270, 7464, 7465, 7466, 7467, 7468, 7469, 7470, 7471, 7472, 7473, 7474, 7475, 7476, 7477, 7478, 7493, 7494, 7495, 7496, 7499, 7500, 7501, 7502, 7503/1, 7503/2, 7504/1, 7504/2, 7504/3, 7504/4, 7504/5, 7505, 7506, 7507 и 7508 КО Добри До.

Саставни део ове Одлуке је и графички приказ оквирне границе обухвата Плана. Коначна граница обухвата Плана ће бити дефинисана Нацртом планског документа.

Члан 4.

Плански основ за израду Плана је Просторни план подручја парка природе и туристичке регије Стара планина („Сл. гласник РС“, број 115/2008).

За израду Плана, неопходно је обезбедити оригиналне ажурне геодетске подлоге, катастарско-топографски план и копије плана подземних водова, копије плана парцела и изводе из листа непокретности.

Члан 5.

Основна начела планирања, коришћења, уређења и заштите простора су поштовање основне намене дефинисане планом вишег реда и оптимално коришћење обновљивих ресурса. Планирање нових електроенергетских капацитета мора бити у складу са поштовањем и очувањем радне и животне средине и коришћењем најбоље доступне технике и технологије.

Посебно водити рачуна о:

заштити природе,

близини осталих инфраструктурних коридора,

безбедности других објеката са становништва екологије,

неугрожавању радне и животне средине.

Члан 6.

Циљ израде Плана је стварање планског основа за изградњу новог инфраструктурног комплекса на овом простору, односно, изградњу соларног постројења за производњу електричне енергије из обновљивих извора и тиме стварање услова за реализацију потребне саобраћајне и техничке инфраструктуре и електроенергетске објекте, као и утврђивање режима и услова коришћења земљишта у обухвату планског документа.

Члан 7.

У оквиру обухвата Плана, планирана је изградња соларног постројења за производњу електричне енергије из обновљивих извора, у складу са савременим технолошким решењима. У зависности од потенцијала сунчеве енергије планира се изградња инфраструктурног комплекса са одговарајућом повезном средњенапонском кабловском, телекомуникационом и осталом мрежом, као и мрежом приступних путева.

Максимална инсталисана снага соларног постројења износиће до 50 MW.

Концепција уређења простора заснована је на савременим техничким захтевима (изградње и експлоатације) објеката за производњу електричне енергије из енергије сунца, локационим условима, заштити непосредног окружења и посебно заштити природе и животне средине.

Члан 8.

Рок за израду планског документа је максимално 12 месеци од дана доношења Одлуке.

Члан 9.

Средства за израду Плана обезбеђује финансијер компанија IEL PV South д.о.о. Београд – Стари Град.

Стручни обрађивач Плана ће накнадно бити одређен у сарадњи са финансијером о чему ће бити сачињен посебан уговор.

Члан 10.

После доношења Одлуке о изради Плана, израђује се Елаборат за рани јавни увид планског документа у складу са Законом о планирању и изградњи.

Носилац израде Плана организује упознавање јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима за развој просторне целине, могућим решењима за урбану обнову, као и ефектима планирања.

Рани јавни увид оглашава се у средствима јавног информисања и у електронском облику на интернет страници јединице локалне самоуправе и на интернет страници доносиоца Плана и траје 15 дана.

У току раног јавног увида прибављају се услови и други значајни подаци за израду планског документа од органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција.

Члан 11.

Пре излагања Плана на јавни увид, Нацрт Планског документа подлеже стручној контроли, коју врши Комисија за планове.

Стручну контролу планских докумената врши Комисија за планове, у року од 15 дана од дана подношења захтева за вршење стручне контроле.

Након извршене стручне контроле, Нацрт Плана се излаже на јавни увид у трајању од 30 дана.

Нацрт Плана се излаже на јавни увид у Граду Пироту, у просторијама које буду означене у огласу који ће бити објављен у дневном и локалном недељном листу, као и у електронском облику на интернет страници града Пирота.

Члан 12.

О извршеном јавном увиду планског документа, надлежни орган, односно Комисија за планове, сачињава извештај о обављеном јавном увиду, са свим примедбама и одлукама по свакој примедби.

Извештај о обављеном јавном увиду, доставља се Обрађивачу планског документа, који је дужан да у року од 30 дана од дана доставе извештаја поступи по одлукама из предметног извештаја.

На предлог планског документа сагласност даје Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

Предлог планског документа, уз извештај о обављеном јавном увиду Комисије за планове, који је саставни део аналитичко-документационе основе Плана, доставља се Скупштини града Пирота на доношење.

Члан 13.

Одлука о изради стратешке процене утицаја донеће се у складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину.

Члан 14.

План ће бити израђен у најмање 4 (четири) примерка у аналогном облику и 5 (пет) примерака у дигиталном облику.

Члан 15.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Ниша".

Даном ступања на снагу ове Одлуке, престаје да важи Одлука о изради Плана детаљне регулације за соларно постројење на („ Службени лист града Ниша“ бр. 39/2021).





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 776

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 4.4.2024. 9:00:36

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	e2cf7f4a-7b4b-42a2-a9b1-3857929b7476
Матични број општине:	70939
Општина:	ПИРОТ
Матични број катастарске општине:	733318
Катастарска општина:	ДОБРИ ДО
Датум ажурности:	03.04.2024. 13:59
Служба:	ПИРОТ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	МАЛИ ВРХ
Број парцеле:	3260/1
Површина m ² :	1113010
Број листа непокретности:	776

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ПАШЊАК 4. КЛАСЕ
Површина m ² :	134610

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ИЕЛ ПВ СОУТХ ДОО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	ПРАВО ЗАКУПА
Облик својине:	
Удео:	1/1
Назив:	КОСТИЋ (МИЛИВОЈЕ) ЉУБИША
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Терет број:	*
Врста терета:	ПРАВО ОТКУПА
Датум уписа:	16.6.2021.
Трајање терета:	
Датум престанка:	*
Опис терета:	*
Терет број:	*
Врста терета:	УГОВОРНО ПРАВО ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ
Датум уписа:	16.6.2021.
Трајање терета:	
Датум престанка:	*
Опис терета:	*

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.