

## УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Изради ПГР19 у Лесковцу - „**ДОЊЕ СИНКОВЦЕ**“ приступа се на основу Одлуке о изради Плана генералне регулације 19 у Лесковцу („Сл. гл. града Лесковца“, бр.18/09).

**Законски основ** за израду Плана садржан је у одредбама **Закона о планирању и изградњи** („Сл. гл. 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 и 145/2014) и **Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања** („Сл. гл. РС“, бр.64/2015), као и других прописа који непосредно или посредно регулишу ову област.

**Плански основ** за израду Плана, представљају решења Генералног урбанистичког плана Лесковца 2010.-2020.год. („Сл. гласник Града Лесковца“, бр.4/13), који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона, као и решења важећих регулационих и планова детаљне регулације.

Концепт плана, као предходну фазу израде Плана верификовала је Комисија за планове града Лесковца, на седници одржаној 29.06.2011.год. (Мишљење бр.350-131/10-02 од 29.06.2011.год.).

## 1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

### 1.1. КОНЦЕПТ ПЛАНА – ИЗВОД

Просторни обухват плана чини приградско насеље Доње Синковце у северозападном подножју брда Хисар, које је изграђено између Лебанског и Хисарског пута по средини грађевинског подручја пресечено Хисарским каналом за прихват атмосферских вода са брда Хисар које се уздиже изнад насеља. Доминантна је зона породичног становања формирана обострано уз Хисарски канал, са значајним резервним, неизграђеним површинама које се користе у пољопривредне сврхе, као и присутним трендом обостраног формирања радне зоне са услужним, складишно-дистрибутивним и производним комплексима дуж Лебанског пута. Изнад Хисарског пута на падини брда Хисар, на грађевинском и шумском земљишту смештен је перпективни комплекс посебне намене означен као војни комплекс бр.2., ипод кога је појас јавног зеленила у оквиру кога је формиран комплекс хуманог гробља и отворени спортски терени. У рубном подручју плана, изван грађевинског подручја је шумско и пољопривредно земљиште са хигијенско-санитарном и заштитном улогом према насељу.

Грађевински фонд насеља је у великој мери обновљен након последњег рата из 1999год., тако да рубно доминирају савремено обликовани објекти, док су у дубини блокова према Хисарском каналу орјентисана претежно пољопривредна домаћинства са економским двориштима. Саобраћајна мрежа је у великој мери реализована махом на приватном земљишту, док је инфраструктурна опремљеност делимична, насеље није у потпуности опремљено водоводном и канализационом мрежом.

Концептом плана су прописани циљеви уређења и изградње кроз: 1)Нову планску изградњу; 2)Реконструкцију и доградњу постојећих објеката; 3)Изградњу потребног броја гаражних места и паркинг простора; 4)Дефинисање јавног интереса; 5)Рационално коришћење грађевинског земљишта; 6)Подизање нивоа инфраструктурне опремљености; 7)Прописивањем правила градње, тако да се план у што већем обиму директно спроводи; 8)Смернице за спровођење и даљу разраду плана; 9)Поделу простора на посебне целине и зоне; 10)Претежну намену земљишта по зонама и целинама; 11)Регулационе линије улица, површина јавне намене и грађевинске линије са елементима за обележавање; 12)Нивелационе коте раскрсница улица и површина јавне намене; 13)Трасе, коридори и капацитете за саобраћај, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру; 14)Разраду решења и унапређење већ присутних функција и површина комуналне инфраструктуре; 15)Стварање услова за парцелацију површина јавне намене, као и стварање услова за парцелацију и препарцелацију земљишта осталих намена; 16)Одређивање правила уређења и грађења, по целинама и зонама, мах. дозвољених индексе заузетости и изграђености грађевинске парцеле, мах. дозвољену спратност и висинске коте за већ присутне функције у блоку; 17)Дефинисање услова за уређење и правила изградње објеката и површина комуналне инфраструктуре; 18)Одређивање услова за уређење и изградњу слободних и зелених површина.

**1.1.1.Обухват и опис граница подручја плана**

Подручје Плана генералне регулације 19 –„ДОЊЕ СИНКОВЦЕ“ обухвата грађевинске блокове 99, 100 и део водног земљишта Хисарског канала у блоку 69 у Лесковцу. Према поставкама Генералног урбанистичког плана Лесковца 2010.-2020.год. представља део просторно функционалне целине **ПЦ IV–ПРИГРАДСКА НАСЕЉА, подцелина Ivб –Доње Синковце.**

Просторно заузима западни, периферни део подручја ГУП-а у површини од **П=172ha41a20m<sup>2</sup>**, што износи 4,18% од укупне површине ГУП-а Лесковца, од чега је грађевинско земљиште у оквиру грађевинског подручја у површини од **П=144ha96a53m<sup>2</sup>** које по средини пресеца водно земљиште у површини од **П=5ха23a20m<sup>2</sup>** и земљиште које се налази између границе грађевинског подручја и границе генералног урбанистичког плана у површини од **П=22ha21a47m<sup>2</sup>**, од чега је пољопривредно земљиште у површини од **П=10ha99a55m<sup>2</sup>** и шумско земљиште у површини од **П=10ha64a98m<sup>2</sup>**, као и саобраћајне површине изван грађевинског подручја **П=56a94m<sup>2</sup>**.

**Обухват подручја плана** представљају све катастарске парцеле које се налазе унутар описаних граница подручја плана.

Опис границе обухвата плана ПГР- 19 почиње у К.О. Лесковац у тачки која је гранична међна белега бр. 28, између К.О. Лесковац и К.О. Горња Стопања.

Из ове тачке граница иде на запад северном међном линијом к.п. бр.1571/1-Хисарски канал, до граничне међне белеге бр. 28/1 која се налази на тромеђи К.О. Лесковац, К.О. Горња Стопања и К.О. Доње Синковце. Граница наставља на југ, поклапа се са западном међном линијом к.п. бр.1571/1-Хисарски канал, све до тромеђне тачке коју чине к.п. бр.1571/1-Хисарски канал К.О. Лесковац, к.п. бр.582/1 и 583/2 К.О. Доње Синковце. Овде граница улази у К.О. Доње Синковце. Од ове тромеђне тачке граница скреће на запад и иде северним међним линијама к.п. бр.583/2, 565/4, 505/2, 563, 562, 561 и 558, долази до тромеђне тачке коју чине к.п. бр.556, 557/3 и 558 скреће на север и прати међне линије к.п.бр. 556. Граница долази у тромеђну тачку коју чине к.п. бр. 556, 515 и 520, наставља на запад пратећи северозападне међне линије к.п. бр. 515, 516, 517 и 519/2 и долази до тромеђне тачке коју чине к.п. бр.519/1, 519/2 и 981-пут. Из ове тачке граница пресеца к.п. бр. 981-пут, скреће на југо-запад пратећи северозападну међну линију к.п. бр.981-пут, долази до к.п. бр.980-пут, скреће на север, пресеца га и долази до тромеђне тачке коју чине к.п. бр.980-пут, 355/2 и 354- пут. Из ове тачке граница наставља на југо-запад пратећи северозападну међну линију к.п. бр. 354-пут долази до к.п. бр. 978-пут, пресеца га, делимично прати источну међну линију к.п. бр.348 и долази до тромеђне тачке коју чине к.п. бр.348, 978-пут и 324/1- пут. Граница из ове тачке наставља северозападном међном линијом к.п. бр.324/1-пут и 324/2-пут до тромеђне тачке коју чине к.п. бр.324/2, 325 и 341. Од те тачке граница наставља пратећи северо-западне међне линије к.п. бр.325, 326, 327/1, 327/2, 328, 329, 330 и 331, скреће на југ пратећи северозападне међне линије к.п. бр.177/3, 174, 173, 172, 171 и 170, скреће на југ и долази до граничне међне белеге бр. 10 а онда и до белеге бр. 9. Из ове тачке граница скреће на југо-исток пратећи линију разграничења између К.О. Доње Синковце, К.О. Горње Синковце, К.О. Шишинце и К.О. Доња Јајина и представља јужну границу обухвата плана.

Граница затим долази до тромеђне тачке између К.О. Доње Синковце, К.О. Доња Јајина и К.О. Лесковац, наставља на исток пратећи линију разграничења између К.О. Лесковац и К.О. Доња Јајина, која је уједно југоисточна међна линија к.п. бр.13671/1 –комплекс посебне намене, која припада К.О. Лесковац и долази до граничне међне белеге бр. 27. Из ове тачке граница наставља даље северозападном међном линијом к.п. бр.14324-заједнички пут, долази до тромеђне тачке коју пут чини са к.п. бр.13671/1 –комплекс посебне намене и к.п. бр.14312- Ул.Фрушкогорска, пратећи њену западну међну линију долази до тромеђне тачке коју улица чини са к.п. бр.13671/1-комплекс посебне намене и 13658. Од ове тачке граница пратећи северну међну линију к.п. бр.13671/1 долази до граничне међне тачке бр. 8 између К.О. Лесковац и К.О. Доње Синковце. Од ове тачке граница скреће на запад пратећи линију разграничења између К.О. Лесковац и К.О. Доње Синковце, која се поклапа са северном међном линијом к.п. бр.776/1-комплекс посебне намене а која припада К.О. Доње Синковце.

Граница долази до к.п. бр.1573-Ул. Космајска К.О. Лесковац, поклапа се са њеном јужном међном линијом, делимично је прати а затим је пресеца долазећи у тромеђну тачку коју Ул.Космајска чини са к.п. бр.1086/1 и 1086/2. Из ове тачке граница прати западне међне линије к.п. бр.1086/1, 1087/1, поклапа се са линијом разграничења између 1. и 2. дела к.п. бр. 1084/2, долази до к.п. бр.1571/1-Хисарски канал, скреће на север пратећи источну међну линију к.п. бр.1571/1-Хисарског канала све до граничне међне белеге бр. 28 одакле је опис границе обухвата плана ПГР -19 започео.

### **1.1.2.Обухват и опис граница грађевинског подручја плана**

Извршено је усаглашавање границе грађевинског подручја плана у односу на прописану ГУП-ом Лесковца 2010.-2020.год. и то у североисточном делу где је на пољопривредном земљишту започето формирање производног комплекса и у југозападном делу где се шумско земљиште на коме је формиран део комплекса посебне намене, због усаглашавања са катастарским уписом преводи у грађевинско подручје.

### **Опис границе**

Опис границе грађевинског подручја ПГР-а 19 почиње у К.О. Лесковац у тачки која је гранична међна белега бр. 28, између К.О. Лесковац и К.О. Горња Стопања, одакле је почео и опис Границе обухвата плана ПГР-а 19. Од ове међне белеге граница грађевинског реона поклапа се са границом обухвата плана све до тромеђне тачке коју чине к.п. бр.558, 507 и 556. Од ове тромеђне тачке граница наставља јужним међним линијама к.п. бр. 556 и 520 и западном међном линијом к.п. бр.519/1, долази до тромеђне тачке коју са овом парцелом чине к.п. бр.495-пут и 981- пут. Од ове тромеђне тачке граница се поклапа са границом обухвата плана до међне белеге бр. 9 између К.О. Доње Синковце и К.О. Горње Синковце и скреће на север пратећи југоисточну међну линију к.п. бр. 975/4, долази до средине к.п. бр.188, скреће на југ и сече к.п. бр.188, 187, 186, 185, 184, 183/1, 183/2, 183/3 и 183/4, наставља северном међном линијом к.п. бр.218 и у истом правцу сече к.п. бр.222, 231, 232, 233/1 и 233/2, наставља северном међном линијом к.п. бр. 237, долази до тромеђне тачке коју са овом парцелом чине к.п. бр.238 и 973/1-пут. Из ове тачке граница скреће на југ пратећи западну међну линију к.п. бр.973/1-пут до к.п. бр.228, сече га и наставља линијом разграничења између К.О.Доње Синковце и К.О. Горње Синковце до к.п. бр.898 где скреће на исток и прати северне међне линије к.п. бр.898, 891, 888, 882, 881, 880, 878, 877, 875, 874, 871, 870/1, 868, 867, 866, 865, 864, 859 и 863, долази до тромеђне тачке коју са овом парцелом чине к.п. бр.862 и 776/1-комплекс посебне намене. Од ове тромеђе граница скреће на југ и прати јужну међну линију к.п. бр.776/1-комплекс посебне намене, долази до тромеђне тачке коју ова парцела чини са к.п. бр. 925 и 926 пратећи северо-источну међну линију к.п. бр. 925 и долази до тромеђне тачке коју чине к.п. бр. 925, 928 и 982/2 одакле се поклапа са границом обухвата плана ПГР-19 до међне белеге бр.28 одакле је почео опис грађевинског реона ПГР-а 19.

**Напомена:** Границе плана, блокова и целина иду регулационим линијама и приказане су у графичком прилогу број 2 "Границе обухвата плана на ортофото подлози са поделом на целине у постојећем стању" где је приказана и промена границе грађевинског подручја у односу на прописану ГУП-ом Лесковца 2010.-2020.год.

### **1.1.3. Обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда**

Имајући у виду одредбе Генералног урбанистичког плана Лесковца 2010.-2020.год. којима је дефинисано да се спроводи плановима генералне регулације, у потпуности се преузимају обавезе, услови и смернице које су прописане у њему, а односе се на:

- Формирање нове *радне зоне* дуж Лебанског пута развојем складишно-дистрибутивних, прерађивачких и услужних делатности.
- Унапређење *зоне становања* реконструкцијом постојећих и изградњом нових објеката.
- Очување и унапређење *перспективног комплекса посебне намене* означеног као војни комплекс бр.2, применом посебних правила;
- Реализацију *комплекса основног образовања* ради побољшања безбедности предшколске и школске деце планског и гравитационог подручја;

- Унапређење безбедности на пешачким дестинацијама *реконструкцијом Лебанског пута* формирањем обостраних пешачких комуникација;
- Реконструкцију постојећих и изградњу нових *инфраструктурних објеката* са тежњом повезивања у јединствен систем.
- Очување и *унапређење регулације Хисарског канала* ради спречавања могућности плављења планског подручја;
- Формирање *уређеног комплекса хуманог гробља* са тежњом увезивања у јединствен, контролисани систем на нивоу града Лесковца;
- Изградњу православне цркве;
- Унапређење постојећих просторно-пејзажних и спортско-рекреативних објеката.

За планско подручје примењују се урбанистички планови који су пописани концептом Плана, из којих су преузета регулациона решења /саобраћајна и инфраструктурна/, као стечене урбанистичке обавезе. Планска решења су проверена, делимично измењена и допуњена планираним намененама површина, правилима уређења и грађења прописаним Генералним урбанистичким планом Лесковца 2010.-2020.год.

### **Преглед прикупљених података и услова надлежних институција**

За потребе израде концепта и нацрта плана коришћени су подаци и услови надлежних институција који су прибављени у процедури израде Генералног урбанистичког плана Лесковца 2010.-2020.год., као и додатно прибављени услови у току израде Плана и саставни су део документационе основе Плана.

Графички део плана израђен је на **катастарском плану** прибављеном од Републичког геодетског завода –сектор за топографију и картографију уз Изјаве бр.955-6/05-255 од 19.09.2005.год., 97/05-02 од 31.01.2005.год. и 282/05-02 од 14.03.2005.год., **дигитални ортофото** у Гаус-Кригеровој пројекцији-епохе снимања јул 2009 и август 2010 год. са Записником о примопредаји бр.95-59/2011 од 19.04.2011.год., као и података о дигиталном моделу терена достављеним у дигиталном облику уз Записник о примопредаји бр.95-12/2014 од 28.03.2014.год.

#### **1.1.4. Скраћени приказ и оцена постојећег стања**

Просторни обухват плана у највећем делу представља грађевинско земљиште, а затим у мањем обиму пољопривредно, шумско и водно земљиште на коме су дефинисане урбанистичке целине где се издвајају одређене подцелине.

#### **Грађевинско земљиште**

У границама грађевинског подручја издвајају се површине и објекти јавне намене /спорт и рекреације и просторно-пејзажни објекти/, мрежа инфраструктуре, простор посебне намене - војни комплекс бр.2 и површине остале намене: становање и привређивање у радној зони бр.9 –дуж Лебанског пута, као и неизграђене површине које се користе у пољопривредне сврхе.

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

**Спорт и рекреација:** Смештени су у оквиру **подцелина 4а и 4б** као отворени спортски терени. У подцелини 4а је фудбалско игралиште са административним објектом. Према Урбанистичким условима из 2005. године, који су делимично реализовани, уз фудбалско игралиште је предвиђена изградња комплекса отворених терена: један за мали фудбал, два за кошарку и једностране трибине са надстрешницом. У подцелини 4б изграђен је комбиновани терен намењен малом фудбалу и кошарци, према Урбанистичким условима из 2008. године. У заштитном зеленилу гробља у **поцелини 5**, непосредно уз Хисарски пут налази се отворен кошаркашки терен са једним кошом. Закључак је да парцела чији је корисник МЗ Доње Синковце а која се води као пашњак погодна за обављање спорта и рекреације као компатибилне делатности уз основну намену зеленило, а на основу иницијатива гравитирајућих становника, који немају других могућности у близини.

**Јавно и друго зеленило:** Јавне зелене површине су присутне у обухвату плана. У оквиру подцелина 4а и б и 5 је заступљен пашњак-утрина, које сем травњака и другог самониклог биља нема друге вегетације. У оквиру породичног становања у целини 1 су присутне



неизграђене резервне површина чија је тренутна намена пољопривреда, док је у оквиру радне зоне –целине 2 велики проценат под неизграђеним површинама исте намене.

**2. Објекти посебне намене:** Изграђени су у оквиру комплекса посебне намене са ознаком „2“, према условима Министарства одбране/Сектор за материјалне ресурсе/Управа за инфраструктуру бр.1628-6 од 29.07.2010.год. на подручју ГУП-а Лесковца представља перспективни комплекс који се задржава као такав и он неможе да мења свој статус и намену. Комплекс се у планском обухвату налази у оквиру грађевинског подручја означен као **целина 3**. Простире се са јужне стране Хисарског пута до границе ГУП-а Лесковца.

### **3. Мрежа саобраћајне и остале инфраструктуре**

**Саобраћајна инфраструктура /трасе, коридори и регулације саобраћајница/:** Постојећа улична мрежа у приградском насељу Доње Синковце се углавном стихијски развијала. Једине три саобраћајнице које задовољавају услове у погледу геометријских карактеристика су Лебански пут, Хисарски пут и Ул.Краља Милутина, а истовремено поседују катастарске парцеле које дозвољавају њихову реконструкцију уз проширење габарита. Лебански пут у оквиру планског обухвата припада групи градских магистрала и поклапа се са правцем пружања државног пута Ib реда 39 Пирот-Бабушница-Власотинце-Лесковац-Приштина-Пећ-државна граница са Црном Гором (гранични прелаз Чакор) – деоница 1426 и то са стациоณาма у планском обухвату на улазу у насеље где се налази мост који прелази преко Хисарског канала на km310+906 до стацинаже на излазу из насеља km312+502. Лебански пут пресеца пропуст Хисарског канала на стациоณาжи km312+124. Насеље је формирано између Лебанског и Хисарског пута где је заступљено породично становање у оквиру кога су формиране улице углавном у границама сопствених катастарских парцела, које се пружају у различите правце, тако да се не могу подвести ни под један стандардни систем. Свим објектима који гравитирају Лебанском путу остварен је директни прилаз, док се у унтрашњост овог дела насеља улази преко великог броја изведених саобраћајних прилаза са Лебанског пута. У саобраћајном погледу у јужном делу насеља доминира Ул.Краља Милутина која дели насеље на источни и западни део, са оствареним прикључком на Лебански пут на стациоณาжи km311+644. У овом делу насеља изведена је Ул.Мајке Јевросиме која прихвата већи број насељских саобраћајница, укршта се са Ул.Краља Милутина и остварује прикључак на Лебански пут у стациоณาжи km311+730. Улична мрежа у дубини стамбене зоне је делимично, а у појединим деловима насеља и потпуно нереализована. На формирање саобраћајне мреже у овом делу насеља утицала је и изградња Хисарског канала којим је извршена подела насеља, а самим тим и дисконтинуитет саобраћајница, осим попречне везе коју чини Ул.Краља Милутина која мостом прелази преко Хисарског канала и повезује насеље у целину. Трасе и габарити улица не задовољавају услове за двосмерно одвијање саобраћаја. Постојеће улице су изузетно малих габарита и крећу се од 2,0-4,0m и углавном се слепо завршавају.

Обострано дуж Хисарског канала формиране су сервисне саобраћајнице на траси од моста на Лебанском путу до моста у Ул.Краља Милутина, које се на појединим деоницама користе и као стамбени прилази објектима који им гравитирају.

У последњој деценији је у фази изградње зона складишта и услуга на простору северозападно од Лебанског пута у оквиру које не постоји реализована саобраћајна мрежа, осим пута којим се прилази фарми која се налази изван планског обухвата и пољских путева којима се прилази до њива. Тако да се појединим изграђеним комплексима у оквиру ове зоне прилази директно са Лебанског пута или преко наведених саобраћајница тако да је пут за фарму прикључен на Лебански пут на стациоณาжи km311+730 и сабирни пољски пут на стациоณาжи km311+315. Уређених паркинг простора нема, па је доминантно паркирање на грађевинским парцелама.

Од саобраћајних терминала на простору плана постоје два импровизована аутобуска стајалишта уз Лебански пут на стациоณาма km311+070 и km311+590, као и започета изградња бензинске станице уз Лебански пут са северне стране на стациоณาжи km311+644 наспрам Ул.Краља Милутина.

**Водопривредна инфраструктура**

**Водоснабдевање** - Снабдевање корисника водом за пиће на подручју Плана врши се из централног система водоснабдевања Лесковца.

Најзначајнији објекат водоснабдевања на овом подручју је цевовод профила КМ Ø225 мм у Лебанском путу, јужни тротоар.

Секундарна водоводна мрежа на подручју Плана је углавном у солидном стању и задовољава по квалитету.

**Одвођење отпадних и атмосферских вода** – Постојећа канализациона мрежа је задовољавајућа и по капацитету и по квалитету и саставни је део градског система одвођења отпадних и атмосферских вода.

Најзначајнији објекти одвођења отпадних и атмосферских вода на подручју Плана су:

- Колектор комуналних отпадних вода у Лебанском путу, у јужном тротоару, профила КЦ-Т Ø400 мм и КЦ-Т Ø300 мм;

- Колектор атмосферских отпадних вода у Лебанском путу, у јужном тротоару, профила КЦ-Т Ø400 мм и КЦ-Т Ø300 мм;

На левој обали Хисарског канала, кроз насеље, није изграђена канализациона мрежа.

**Енергетска инфраструктура**

**Електроенергетска инфраструктура: Објекти и мрежа 10 kV** -На простору обухвата плана изграђен је систем надземне и подземне електроенергетске мреже различитих напонских нивоа (10 kV и 1kV). Изграђене су и следеће трафо станице са прикључним 10 kV водовима и НН расплетом и то:

1. ТС 10/0.4 kV „Стрела Клајић“
2. СТС 10/0.4 kV „Доње Синковце 1“
3. СТС 10/0.4 kV „Доње Синковце 2“
4. ТС 10/0.4 kV „Војна стара (кула)“
5. ТС 10/0.4 kV „Војна нова“
6. ТС 10/0.4 kV „Доње Синковце“.

**Топлификација:** У планском обухвату, не постоји систем централног –даљинског грејања, већ је грејање објеката локалног карактера претежно чврстим горивом.

**Гасификација:** У планском обухвату, снабдевање гасом није присутно.

**Обновљиви извори енергије:** Коришћење обновљивих извора енергије на подручју плана још увек није присутно.

**Телекомуникациона инфраструктура:**

На простору обухвата плана постоји изграђена телекомуникациона инфраструктура која се састоји од ТТ канализације, подземних и ваздушних бакарних каблова приступне мреже, локалних и магистралних оптичких каблова и остале телекомуникационе опреме.

Телекомуникациона приступна мрежа на подручју плана је старијег датума и не покрива све потенцијалне кориснике. Директни претплатници имају могућност да користе широкопојасне сервисе и услуге. Потребна је модернизација, реконструкција и доградња дистрибутивне приступне мреже како би се свим потенцијалним корисницима створили услови за коришћење савремених сервиса и услуга из области телекомуникација.

**Комунална инфраструктура**

**Управљање отпадом:** Систем управљања комуналним отпадом је установљен као јединствен за цело подручје града Лесковца, у чији је систем укључено приградско насеље Доње Синковце, са организованим одлагањем на регионалну санитарну депонију "Жељковац".

**Гробље:** У југозападном делу насеља је издвојено као посебна **подцелина бр.5** у оквиру које је формиран комплекс хуманог гробља који се неплански проширио из оквира сопствене катастарске перцеле заузевши значајну површину парцеле у јавној својини града Лесковца, са тенденцијом даљег ширења ка зони становања што представља негативан и неповољан утицај.

**4. Објекти и површине остале намене**

**Становање у приградском насељу:** Заступљено је становање ниских густина у виду породичног становања кроз хомогене целине. У оквиру ове зоне, дуж главне насељске

саобраћајнице -Лебанског пута заступљено је становање са делатностима које нису у супротности са наменом становања, претежно услужне делатности (трговине, сервиси, услуге и сл.) и формираним дирекним прилазом са исте. У средишњем делу зоне, обострано у контакту са Хисарским каналом формирана су пољопривредна домаћинства оријентисана ка каналу. У контакт зони са комплексом посебне намене, дуж Хисарског пута стамбена зона већим делом припада заштитној зони посебне намене.

**Привређивање –привредне делатности:** Обухват плана представља приградско насеље Доње Синковце где се због повољних агроеколошких услова и близине тржишта, обавља пољопривредна производња тако да је око 30% учешће пољопривредних у укупном броју домаћинстава.

У фази је развоја радна зона дуж северне стране Лебанског пута у виду складишно-дистрибутивних и прерађивачких капацитета пољопривредних производа /претежно воћа и поврћа/ као и услужних делатности /стоваришта, бензинска пумпа, сервиси и сл./ у сектору МСП (мала и средња предузећа) у приватној својини савремених облика и потреба.

**Пољопривредно земљиште** се налази у оквиру обухвата Плана изван грађевинског подручја издвојено у оквиру **подцелина 6а и 6б**, у потпуности је неизграђено и користи се у пољопривредне сврхе као обрадиво земљиште.

**Шумско земљиште** се налази у рубном подручју планског обухвата између границе грађевинског подручја и границе Плана, чинећи на тај начин тампон хигијеско-санитарну и заштитну зону према насељу. На подручју планског обухвата је присутно у зони приградске шуме.

**Водно земљиште** чине Хисарски канал и његова западна притока –Безимени поток, у сопственим катастарским парцелама КО Доње Синковце.

#### **Преглед евидентираних заштићених објеката, споменика културе и амбијенталних целина**

У оквиру планског подручја не постоје евидентирани заштићени објекти, споменици културе као ни амбијенталне целине.

#### **Оцена постојећег стања са билансима површина**

Имајући у виду постојеће урбанистичке карактеристике простора који се налази у обухвату плана као и планску документацију на основу које је вршена реализација у предходном периоду, обухват Плана у грађевинском подручју чини грађевинско земљиште које се дели на **пет просторних целина/зона** и **водно земљиште** одређено као посебна просторна целина -**зона 8**, док је неизграђени простор у грађевинском подручју остављен као потенцијал за даље унапређење и развој изграђених зона. Изван грађевинског подручја налази се пољопривредно земљиште одређено као **зона 6** и шумско земљиште као **зона 7**. Зоне су формиране према претежним наменама просторног обухвата, а границе су дефинисане регулацијама постојећих саобраћајница или катастарским међама комплекса и парцела.

#### **Просторне целине на грађевинском земљишту у грађевинском подручју**

**ЗОНА 1 -Породично становање у приградском насељу:** ниских густина, са започетим формирањем мешовите структуре карактеристичне за приградска насеља  $G_s = \text{око } 10 \text{ стана/ha}$  ( $G_n = 10-50 \text{ становника/ha}$ ). Заједничке одлике зоне су слободностојећи облик градње са великим процентом обновљених објеката након поплаве из 1976.год. и последњег ратног разарања из 1999.год., на формираним сопственим грађевинским парцелама, спратности од П до С+П, П+1, П+Пк и П+1+Пк, различитих бонитета, са индивидуалним паркирањем и партерним уређењем дворишта. Тип градње је карактеристичан за приградско насеље где се један део становника бави пољопривредом –**повртарство и сточарство**, па су грађевинске парцеле у средишњем делу, око Хисарског канала формиране као пољопривредна домаћинства, издуженог правоугаоног облика са економским двориштима оријентисаним ка каналу и стамбеним објектима ка прилазним саобраћајницама. Дуж главних насељских саобраћајница –Лебанског пута, Ул.Краља Милутина и Хисарског пута у

приземним деловима стамбених објеката или као посебни објекти, формиран су пословни садржаји у виду трговина, пољопривредних апотека, сервиса, ресторана и сл. Прилази објектима су у највећој мери формиран са саобраћајница на које се они наслањају. Према специфичним карактеристикама зоне се деле на одређене подзоне.

**Подзона 1а:** Формирана је дуж Ул.Краља Миулитина са њене источне стране и главне насељске саобраћајнице –Лебанског пута са његове јужне стране све до Хисарског канала који је затвара са источне стране и простире се у дубини зоне до границе са подзоном 1в. Целина је компактна и скоро у потпуности изграђена са развијеним пословним и услужним садржајима дуж Лебанског пута и Ул.Краља Милутина.

**Подзона 1б:** Формирана је дуж Ул.Краља Милуитина са њене западне стране и главне насељске саобраћајнице –Лебанског пута са његове јужне стране све до Хисарског канала који је делимично затвара са западне стране и простире се у дубину на југозапад до границе са подзоном 1г. Целина је компактна и у потпуности изграђена разноврсним пословним и услужним садржајима дуж Лебанског пута и Ул.Краља Милутина.

**Подзона 1в:** Представља средишни део зоне становања јужно од подзоне 1а, источно од Ул.Краља Милутина. Подцелина се са источне и јужне стране наслања на Хисарски канал где су изграђени претежно породични објекти са појединачним пољопривредним домаћинствима, а већи део простора чине неизграђене површине, поготову у источном делу где је по предходном планском решењу планирана изградња основне школе и саобраћајних површина, а које се тренутно користе у пољопривредне сврхе. У средишњем делу поред канала је формиран комплекс *ветеринарске станице*.

**Подзона 1г:** Представља средишни део зоне становања са јужне стране подзоне 1б и западно од Ул.Краља Милутина. Подцелина се са западне и јужне стране наслања на Хисарски канал где је највећи део простора неизграђен и користи се у пољопривредне сврхе. Карактеристично је да су махом постојећи објекти реконструисани као и да је делимично започета изградња нових савремених објеката.

**Подзона 1д:** Чини је простор испод Хисарског пута до Ул.Краља Милутина са западне стране, Хисарског канала са северне и градског грађевинског подручја ПГР-а 5 са источне стране. Нивелација терена је у паду од Хисарског пута према каналу, тако да су стамбени објекти оријентисани ка путу, док дворишта са помоћним и појединачним економским објектима у оквиру пољопривредног домаћинства упиру у Хисарски канал. Сви стамбени објекти изграђени дуж Хисарског пута припадају зони уз комплекс посебне намене бр.2, али су махом санирани и реконструисани у предходном периоду након последњег рата из 1999.год. Стамбеним објектима се прилази са Хисарског пута, а економским са сервисне саобраћајнице у оквиру габарита канала.

**Подзона 1ђ:** Чини је простор испод Хисарског пута до Хисарског канала и његове западне притоке –Безименог потока са северне стране, Ул.Краља Милутина са источне и грађевинског подручја села Горње Синковце са западне стране. У великој мери су присутна пољопривредна домаћинства која су због нивелације терена оријентисана стамбеним објектима ка Хисарском путу и двориштима са помоћним и економским објектима Хисарском каналу. Део стамбених објеката изграђених у источном делу дуж Хисарског пута припадају зони уз комплекс посебне намене бр.2. Стамбеним објектима се прилази са Хисарског пута.

**Подзона 1е:** Формирана је у југозападном обухвату грађевинског подручја са јужне стране Лебанског пута, док је са источне и јужне стране затварају Хисарски канал са Безименим потоком и са западне пољопривредно земљиште. Представља резервну неизграђену површину која се користи у пољопривредне сврхе.

**ЗОНА 2 –Радна зона:** је наслоњена са северне стране на Лебански пут који се поклапа са правцем пружања државног путног правца 1Б реда број 39, са кога се прилази формираним комплексима као и онима који су у фази изградње. Простор се шири у дубину зоне на север и запад до границе грађевинског подручја, а на исток се протеже до Хисарског канала. Највећи део зоне је неизграђен и представља резервну површину за изградњу, а тренутно се користи у пољопривредне сврхе. Зону пресецају пољски путеви за прилаз пољопривредном земљишту које се наслања на њену северну границу. Доминантан је складишно дистрибутивни комплекс са хладњачом у источном делу зоне.

**ЗОНА 3 –Посебна намена:** је формирана као комплекс у јужном делу обухвата Плана, са јужне стране Хисарског пута до јужне и западне границе планског обухвата, коју другим



делом чини отворени спортски терен, као и граница обухвата ПГР5 са истока. Прилаз комплексу је омогућен са Хисарског пута и околних општинских путева.

**ЗОНА 4 –Спортски садржаји са јавним заштитним зеленилом:** су формирани дуж Хисарског пута са његове јужне стране на излазу из насеља у правцу Горњег Синковца, чији је атар затвара са западне стране, док се са јужне стране наслања на шумско земљиште и са источне на комплекс посебне намене. Зона је неправилне форме подељена на две функционално независне целине прожете јавним заштитним зеленилом у оквиру катастарске парцеле у државној својини. Подцелине су формиране са источне и западне стране хуманог гробља. Терен је у нагибу са падом ка Хисарском путу.

**Подзона 4б: Фудбалски терен са јавним зеленилом:** формирана је као неправилна троугласта форма заштитног тампон зеленила у источном делу зоне, у оквиру које се налази фудбалски спортски терен са административним објектом и свлационицама. Целина се са севера наслања на Хисарски пут са кога се прилази, док се са југа наслања на комплекс посебне намене и хумано гробље на западу.

**Подзона 4б: Вишенаменски спортски терен са јавним зеленилом:** је пространа зелена површина терасасто обликована у односу на Хисарски пут на који се наслања са северне стране до атара Горњег Синковца на запад, шумског земљишта на југ и хуманог гробља на исток. Приступ је омогућен са Хисарског пута.

**ЗОНА 5 –Хумано гробље:** као комунални објекат је позиционирано централно у зони 4, између подзоне 4а и 4б које чине његову источну и западну границу. Зона је са северне стране наслањена на Хисарски пут са кога је формиран двострани прилаз са источне и западне стране који се спајају и полукружном формом уоквирују већи део комплекса гробља све до шумског земљишта који затвара зону са јужне стране. Карактеристично је да се гробље стихијски проширило изван граница сопствене катастарске парцеле на парцелу у јавној својини града Лесковца, као и да је формиран минимални појас заштитног зеленила, где је постављен кошаркашки терен, према путу што представља заштиту постојећој стамбеној зони.

**Просторне целине на земљишту изван грађевинског подручја**

**ЗОНА 6 –Пољопривредно земљиште:** је просторно опредељено на две локације изван грађевинског подручја формиране као две посебне подцелине у планском обухвату на којима се одвија интезивна пољопривредна производња.

**Подзона 6а:** налази се у западном делу просторног обухвата између границе грађевинског и Планског обухвата.

**Подзона 6б:** налази се у северном делу просторног обухвата између границе зоне 2 и Планског обухвата, увучена дубоко у југоисточни део целине 2.

**ЗОНА 7 –Шумско земљиште:** представља приградску шуму изван грађевинског подручја, која је једним делом у јавној својини града Лесковца, другим у приватном власништву физичких лица. Налази се у западном делу планског обухвата између границе грађевинског подручја и границе Плана. Према саставу припада цено-еколошкој групи шума сладуна и цера са китњаком на различитим смеђим земљиштима средње густог склопа. Главна функција је санитарно-заштитна са позитивним утицајем на животну средину, а представља баријеру за даље ширење грађевинског подручја и тампона између посебне намене и становања.

**Просторна целина водно земљиште у грађевинском подручју**

**ЗОНА 8 –Водно земљиште:** представља корито Хисарског канала које се простите на КП бр.1571/1 КО Доње Синковце и његове западне притоке –Безименог потока који се простире на и 973 КО Доње Синковце. Канал је конституисан тако да западном највишом котом дна упира у Лебански пут са његове јужне стране, одакле дно Канала са константним падом иде на исток пресецајући целокупно подручје планског обухвата јужно од Лебанског пута све до пролаза испод Лебанског пута у источној наистуренији тачки планског обухвата одакле даље иде на север до улива у реку Јабланицу. Канал има функцију прихватања и одвођења атмосферских вода које се сливају са падина брда Хисар. Корито је регулисано у целом току, са обострано конституисаним сервисним саобраћајницама габарита по 3,0м у току од Ул.Краља Милутина до Лебанског пута и једнострано са северне стране од Лебанског пута до Ул.Краља Милутина. У делу пролаза испод Лебанског пута и Ул.Краља Милутина изведени су мостови.

Следећим табеларним прегледом приказани су биланси површина према наменама и формираним зонама/подзонама у постојећем стању.

Табела 1 -Преглед површина постојећег стања просторног обухвата ПГР-а

Зона	Подзона	Намена површина	Површина (м <sup>2</sup> )		%		
<b>Грађевинско земљиште</b>							
<b>Просторне целине у грађевинском подручју</b>	3	а	Посебна намена		69 07 42	40,06	
		4	а	Јавно зеленило	7326	1 63 13	1,82
	б		Спорт и рекреација	8987			
	5		а	Јавно зеленило	13963	1 50 26	
			б	Спорт и рекреација	1063		
	1	а	Гробље		1 97 51	1,14	
			б	Саобраћајне површине	3651	52276	3,03
					3799		
					1324		
					192		
					1225		
	370						
	2	а	Јавно зеленило		4 10	0,02	
			Изван зона				
	1	а	Породично становање у приградском насељу	Изграђено	56909	234067	24,32
48790							
29417							
16582							
39386							
42983							
Неизграђено				2179	184908	41 89 80	
				-			
				38703			
				18936			
				10162			
				47095			
				6 78 38			
				34690			
2	а	Радна зона		19 92 21	11,56		
		Неизграђено		164531			
<b>Укупно грађевинско земљиште</b>				<b>141 27 19</b>	<b>81,94</b>		
<b>Просторне целине на земљишту изван грађевинског подручја</b>	Саобраћајне површине изван грађ. подручја			56 94	0,33		
	<b>Пољопривредно земљиште</b>						
	6	а	У западном делу обухвата Плана	4 00 51	15 00 06		2,32
		б	У североисточном делу обухвата	10 99 55		6,38	
	<b>Шумско земљиште</b>						
7	Шумско земљиште			10 64 98	6,17		
<b>Водно земљиште у грађевинском подручју</b>							
8	Хисарски канал и Безимени поток			4 92 03	2,86		
<b>Бруто површина ПГР-а</b>				<b>172 41 20</b>	<b>100</b>		

Табела 2 -Власничке карактеристике постојећег стања

Р. Б.	Власник / корисник	Површина (м <sup>2</sup> )	Процент учешћа (%)	
1	Град Лесковац	7 96 75	4,59	
2	Институција	Јавно предузеће „Путеви Србије“	3 00 58	1,76
3		Јавно водопривредно предузеће „Србијаводе“	4 92 83	2,87
4		Министарство одбране Републике Србије	69 07 42	40,06
5		Месна заједница –село Доње Синковце	5 10 94	2,96
6	Физичка лица	82 32 68	47,75	
<b>Укупно (1- 6)</b>		<b>172 41 20</b>	<b>100,00</b>	

**1.1.5. Циљеви уређења и изградње и основни програмски елементи**

Потребно је унапређивање постојећих и реализација планираних намена у планском подручју ради постизања просторног склада имплементацијом планског решења којим су дефинисани следећи циљеви:

- Унапређење већ дефинисаних физичких структура њиховом реконструкцијом и дградњом;
- Стварање квалитетнијих услова живота уређењем постојећих комуналних садржаја;
- Подизање нивоа инфраструктурне опремљености;
- Смањење ризика при кретању пешака дуж Лебанског пута уређењем пешачких површина;
- Постизање равномерности опслуживања и безбедности кретања школске деце изградњом основне школе;
- Подизање економске моћи развојем раде/пословне зоне;
- Интезивно коришћење простора јавне намене очувањем и унапређењем просторно пејзажних објеката јавне намене;
- Подизање одбрамбеног система очувањем и унапређењем комплекса посебне намене;
- Равномерни размештај верских објеката изградњом православне цркве;
- Заштита од поплава очувањем и унапређењем пропусне моћи Хисарског канала и његове западне притоке –Безименог потока.

**1.1.6. Концепција и пропозиције развоја, заштите и уређења простора**

Простор уредити унапређењем, реконструкцијом и доградњом јавних функција, саобраћајне и остале инфраструктурне мреже, комплекса посебне намене као и објеката и површина у оквиру осталих намена, **тежећи синхронизацији и тоталном складу.**

**Објекти и површине јавне намене**

**Образовање:** Изградња непотпуне основне школе чиме се постиже равномерна покривеност објектима основног образовања са радијусом кретања деце у границама дозвољеног од око 650м, што повећава безбедност деце јер се смањује њихово кретање прометним саобраћајницама.

**Спорт и рекреација:** Очување и унапређење постојећих капацитета бављења спортско-рекреационим активностима свих старосних структура проширењем понуде спортских садржаја. Изградња отворених спортских терена у оквиру планираног школског комплекса и осталих јавних површина ради промовисање и развијања спорта.

**Зеленило:** Даље уређење и заштита просторно-пејзажних објеката у њиховим постојећим границама; остваривање умреженог система зелених површина коришћењем линијских веза између постојећих и планираних објеката; уређивање површина које нису намењене изградњи.

**Мрежа саобраћајне и остале инфраструктуре****Саобраћај и саобраћајна површине**

Основни циљ развоја саобраћаја и саобраћајне инфраструктуре је обезбеђивање квалитетног нивоа транспортних услуга свим видовима кретања; преиспитивање габарита улица примарне мреже на деловима где су угрожени постојећом стамбеном изградњом; дефинисање пешачких и бициклических коридора; решавање јавног градског саобраћаја; обезбеђивање рационалнијих локација стајалишта у складу са захтевима путника у односу на приступачност јавног превоза.

**Водопривредна инфраструктура**

**Водоснабдевање:** Изградња и реконструкција водоводне мреже.

**Одвођење отпадних и атмосферских вода:** Изградња канализационе мреже за одвођење комуналних отпадних вода на левој обали Хисарског канала и у новопланираним саобраћајницама. Атмосферске воде се делом одводе у слободну зелену површину а делом у постојеће и планиране колекторе атмосферских вода.

**Енергетска инфраструктура**

**Електроенергетска инфраструктура:** Обезбеђење довољног, сигурног, квалитетног и економичног снабдевања електричном енергијом свих потрошача, доградњом и модернизацијом преносне и дистрибутивне електро-енергетске мреже; ефикасно одржавање електроенергетске мреже и трафо станица; повећање енергетске ефикасности код производње, преноса, дистрибуције и потрошње енергије, уз примену неопходних

стандарда; дефинисање коридора и заштитног појаса за планирани преносни далековод; успостављање ефикасног система планског управљања и експлоатације изграђених енергетских ресурса, уз примену савремених решења.

**Топлификација:** Не предвиђа се централно снабдевање топлотном енергијом.

**Гасификација:** Предвиђа се изградња дистрибутивне гасне мреже (ДГМ).

**Обновљиви извори енергије:** Подстицање почетних иницијатива у коришћењу соларне енергије.

#### **Телекомуникациона инфраструктура**

Техничко осавремењавање постојеће телекомуникационе инфраструктуре у насељима. Задржавање постојећих телекомуникационих праваца и коридора, изградња нових и полагање различитих ТТ каблова у свим постојећим и планираним саобраћајницама.

#### **Комунална инфраструктура**

**Управљање отпадом:** Систем примарне селекције отпада –успоставити формирањем мреже "центара-пунктова" за одвојено прикупљање комуналног отпада на погодним локацијама у оквиру радне зоне. Применити принцип хигијенско санитарне изградње у смислу еколошког очувања окружења.

**Хумано гробље:** Уређује се и унапређује постојеће гробље применом принципа парковског амбијента и подизања инфраструктурног нивоа опремљености.

#### **Објекти посебне намене**

Постојећи комплекс посебне намене са ознаком „2“ унапређивати и развијати према принципима перспективног комплекса имајући у виду да према процени угрожености потреба и могућности за заштиту и спасавање општине Лесковац је третиран као најугроженији у оквиру I-ог степена угрожености са зоном просторне заштите –**забрањене градње** од 50м од границе комплекса, према условима Министарства одбране Инт.бр.1761-6 од 14.08.2014.год., Инт.бр.1761-10 од 16.10.2014.год. и Инт.бр.1761-12 од 14.05.2015.год.

#### **Објекти и површине остале намене**

**Породично становање у приградском насељу:** Заокруживање постојеће стамбене зоне опремањем и изградњом неизграђених површина чиме се ствара могућност трансформације парцела и диференцирање пољопривредног од стамбеног дела домаћинства. Оваквом трансформацијом се постиже очување пољопривредног земљишта и квалитетније уређење и опремање стамбених и пословних простора које треба развијати у оквиру линијског центра дуж Лебанског пута као стамбено-пословну зону са услужним и комерцијалним садржајима.

**Радна зона:** Развијати привређивање примењујући концепцију одрживог развоја индустрије на планском подручју која подразумева стварање савремене тржишно профилисане индустријске структуре са високим уделом знања и технологије, али и радноинтензивних сегмената која би укључили расположиву радну снагу уз адекватну едукацију. Привређивање развијати формирањем нових гринфилд локација првенствено развојем разноврсних малих производно-прерађивачких капацитета у функцији примарне обраде пољопривредних и других производа (сушаре за воће, поврће и шумске плодове, млекаре, сабирни пунктови за шумске плодове и лековито биље, хладњаче, производња ракије, погони за прераду кромпира и сл.). Уз примену модела МСП формирати мањи индустријски центар оријентисан ка сервисној саобраћајници унутар зоне и тежити развоју пословања кроз услужно-комерцијалне делатности дуж Лебанског пута.

**Верски комплекс:** Изградњом комплекса са православним храмом се постиже равномерна покривеност у односу на гравитационо подручје, одређена на локацији која задовољава интерес житеља.

## **2. ПЛАНСКИ ДЕО - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

### **2.1. УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА -ОДРЕЂЕНИХ ПРЕМА ФУНКЦИОНАЛНИМ И ПЛАНСКИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА**

#### **2.1.1.Претежна намена простора са поделом простора на целине/зоне**

Имајући у виду оцену постојећег стања са билансима површина као и смернице прописане Генералним урбанистичким планом Лесковца 2010.-2020.год., подела подручја плана на просторне целине се делимично мења, а границе се коригују према планираним



регулацијама јавних површина и прописују се смернице за спровођење по зонама. Обухват Плана у грађевинском подручју чини грађевинско земљиште које је подељено на **шест просторних целина/зона** и водно земљиште формирано као посебна зона 9, док се изван грађевинског подручја налази **пољопривредно земљиште** одређено као **зона 7** и **шумско земљиште** као **зона 8**. Зоне су формиране према претежним наменама, а границе су дефинисане регулацијама планираних јавних површина или катастарским међама комплекса и парцела уз преузимање стечених урбанистичких обавеза насталих применом планских решења у предходном периоду.

### **Просторне целине на грађевинском земљишту у грађевинском подручју**

**ЗОНА 1 -Породично становање у приградском насељу:** као становање ниских густина се задржава у границама постојећих подзона које се делимично мењају према планираним наменама и новим регулацијама саобраћајница. Постојеће подцелине се допуњују неизграђеним просторима који се тренутно користе у пољопривредне сврхе, стварајући при томе додатне површине за изградњу.

**Подзона 1а, 1б, 1г, 1д и 1ђ:** у потпуности задржава намену, форму и границе по постојећем стању уз минималне корекције према планираним регулацијама саобраћајница, с тим што се неизграђене површине пренамењују у зону становања.

**Подзона 1в:** формирана је корекцијом граница подзоне 1в из постојећег стања према планираној јавној површини -у зону 6 намењену образовању и подзоне 1е стамбено-пословну намену, које чине њену источну границу. У новоформираној подцелини задржава се намена из постојећег стања –породично становање у приградским насељима.

**Подзоне 1е:** представља југоисточни део простора који се издваја из обухвата постојеће подзоне 1в, формира се у непосредном контакту са планираним комплексом основног образовања у новоформираној целини 6, те се намена мења у пословно-стамбену.

**Подзона 1ж:** чини је простор у границама постојеће подзоне 1е планира се у зону породичног становања пренаменом и инфраструктурним опремањем.

**ЗОНА 2 –Радна зона „Лебански пут“:** положајно и по намени се задржава у свему према опису у постојећем стању, уз прописивање смерница за даље унапређење и развој формирањем подзона 2а и 2б.

**Подзона 2а -Пословање:** оријентисана је ка Лебанском путу који чини њену јужну границу и простире се у дубини зоне на север до границе подзоне 2б.

**Подзона 2б -Привређивање:** оријентисана је ка планираној сервисној саобраћајници формираној са њене северне стране дуж границе планског обухвата која представља њену северну границу, на југ и запад се шири до границе подзоне 2а и Лебанског пута, а на исток до Хисарског канала, при чему се припаја уз пренамењен простор подзоне 6б описане у постојећем стању.

**ЗОНА 3 –Посебна намена:** у потпуности се задржава намена комплекса посебне намене са ознаком „2“ у границама према постојећем стању.

**ЗОНА 4 –Јавно заштитно зеленило са спортским теренима и верским комплексом:** формирана је делимичном корекцијом граница према зони 5 и формирањем подцелина применом смерница из ГУП-а Лесковца 2010.-2020.год. и прилазом са Хисарског пута.

**Подзона 4а -Јавно зеленило са отвореним спортским теренима:** формирана је као подцелина нове форме у односу на постојеће стање припајањем дела простора зоне 5 и подзоне 4б. Простире се дуж Хисарског пута као компактна целина формирајући тампон зелену зону оплемењену спортским садржајима између хуманог гробља и зоне становања. На исток се простире до комплекса посебне намене 2, а на запад до границе Плана.

**Подзона 4б –Верски комплекс:** се формира рационализацијом обухвата у односу на постојеће стање, тако да се директно наслања на комплекс гробља са јужне и источне стране, док је са северне и западне стране окружен јавним зеленилом.

**ЗОНА 5 –Хумано гробље:** формира се као уређени комплекс корекцијом граница у односу на постојеће стање обликовањем просторног обухвата гробља у компактну целину изнад подзоне 4а, са јединственим прилазом на Хисарски пут чиме се ограничава даље стихијско ширење.

**ЗОНА 6 –Комплекс основног образовања:** Формира се као потпуно нова и независна зона издвајањем једног дела простора оријентисаног ка југу из обухвата постојеће подзоне 1в,

оивичена је са свих страна планираним саобраћајницама осим јужне стране где је у непосредном контакту са Хисарским каналом.

**Просторне целине на земљишту изван грађевинског подручја**

**ЗОНА 7 –Пољопривредно земљиште:** представља простор у границама позоне ба описане у фактичком стању.

**ЗОНА 8 и ПОДЗОНА 3б –Шумско земљиште:** се у потпуности задржава према границама описаним у постојећем стању.

**Просторна целина на водно земљиште у грађевинском подручју**

**ЗОНА 9 –Водно земљиште:** се задржава у границама описаним у постојећем стању уз делимичну корекцију према успостављеној регулацији сервисних саобраћајница по круни Канала, које се интегришу у насељске саобраћајнице.

Следећим табеларним прегледом приказани су биланси површина према наменама и формираним зонама/подзонама у планираном стању.

**Табела 3 –Преглед површина планираног стања просторног обухвата ПГР-а**

Зона	Подзона	Намена површина	Површина (м <sup>2</sup> )	%			
<b>Грађевинско земљиште</b>							
<b>Просторне целине у грађевинском подручју</b>	3	а	Посебна намена	69 0742	40,06		
	4	а	Јавно зеленило	1 96 65	1,64		
			Спорт и рекреација	85 50			
		5	Гробље	2 01 22	1,17		
		6	Образовање	82 84	0,48		
	1	а б в г д ђ е ж	Саобраћајне површине	5204	5 58 29	3,24	
				5128			
				1542			
				2122			
				1259			
				4385			
				421			
				-			
		2		7211			
		Изван зона		28557			
			Јавно зеленило	7 21	0,04		
	1	а б в г д ђ е ж	Површине остале намене	56153	40 66 50	23,58	
				48740			
				41110			
				35023			
50114							
90439							
17224							
67847							
74916				23 63 05			13,71
161389							
2	а б	Радна зона					
4	б	Верски комплекс	27 85	0,16			
<b>Укупно грађевинско земљиште</b>			<b>144 96 53</b>	<b>84,08</b>			
<b>Просторне целине на земљишту изван грађевинског подручја</b>	Саобраћајне површине ван грађ. подручја		56 94	0,33			
	<b>Пољопривредно земљиште</b>						
	7	У западном делу обухвата Плана	10 99 55	6,38			
	<b>Шумско земљиште</b>						
	8	У југозападном делу обухвата Плана	10 64 98	6,18			
<b>Водно земљиште у грађевинском подручју</b>							
9	Хисарски канал и Безимени поток		5 23 20	3,03			
<b>Бруто површина ПГР-а</b>			<b>172 41 20</b>	<b>100</b>			

**2.1.2. Правила уређења****Мрежа саобраћајне и остале инфраструктуре и објекти и површине јавне намене**

Планом је предвиђена регулација постојећих *насељских саобраћајница*, и отварање нових улица ради обезбеђивања потребних коридора за саобраћајну и комуналну инфраструктуру и њиховог повезивања у компактан систем, а у циљу побољшања услова приступачности чиме се стварају услови за изградњу нових урбаних структура. У делу где се насељска саобраћајница -Лебански пут поклапа са правцем пружања државног пута IB реда број 39, ради побољшања безбедности према стамбеној зони насеља, формирају се пешачке површине дуж јужне регулације, а за прилаз новој радној зони уводи се трећа колска трака дуж северне регулације, у оквиру сопствене катастарске парцеле постојеће саобраћајнице.

Постојећи и планирани објекти прикључиће се на: *водоводну мрежу* –реконструкцијом и доградњом постојеће која је повезана на јединствен систем водоснабдевања „Барје“; *канализациону мрежу* –реконструисати и доградити постојећу општег типа и повезати је у јединствен систем; *електроенергетску мрежу* –поред постојећих унапредити изградњом планираних трафостаница, одговарајућих прикључних кабловских водова и расплета на нисконапонској страни. Снабдевање топлотном енергијом, предвиђа се остваривањем прикључка након изградње планиране *гасоводне мреже*; *комуналну инфраструктуру* – унапредити уређењем постојећег хуманог гробља формирањем компактног комплекса.

Образовни систем града унапређује се формирањем комплекса непотпуног основног образовања као компактног наменски јасно дефинисаног. Задржавају се постојећи спортски објекти и комплекси, уз могућност реконструкције и повећања техничке и просторне опремљености. Планским решењем формирана је мрежа спортско-рекреативних објекта која треба да равномерно покрије територију града и омогући омасовљавање рекреативног, такмичарског и школског спорта.

Посебну намену развијати и унпређивати у оквиру постојећег комплекса означеног бр.2.

Предлаже се обавезно задржавање постојећих зелених површина и формирање нових, нарочито са заштитном функцијом, које ће побољшати ниво озелењености и допринети побољшању услова животне средине.

**Објекти и површине остале намене**

Планска пренамена неизграђених површина које се користе у пољопривредне сврхе према планираним наменама и одређеној динамици. Планом су утврђене физичке структуре које се могу задржати и реконструкцијом усагласити са планираним окружењем у оквиру стамбене и радне зоне као и параметри за изградњу на неизграђеном грађевинском земљишту. Заменом постојећег грађевинског фонда, унапредиће се квалитет становања, приврђивања, пословања и животне средине. Кроз основну намену могуће је интегрисати различите садржаје који не представљају супротност. Уз комплекс хуманог гробља изградити верски комплекс са православним храмом.

**2.1.3. Зоне/целине за које се обавезно доноси план детаљне регулације и предвиђени рокови за израду ПДР-а, са прописаном забраном градње нових објеката и реконструкције постојећих објеката (изградња објеката или извођење радова којима се мења стање у простору), до усвајања плана**

Подручје обухвата плана подељено је на **девет зона** од којих се већина спроводи директном применом ПГР, осим подцелине 1ж која се тренутно користи као пољопривредно земљиште за коју је предвиђена израда ПДР-је према утврђеној динамици комуналног опремања простора или захтеву потенцијалног инвеститора, где се у предложеним, оријентационим границама обухвата ПДР-је забрањују све грађевинске активности којима се мења стање у простору у наредних пет година у ком периоду треба да се донесе ПДР-је за ово подручје. Обавезно се разрађује ПДР-је ЗОНА 3 -посебна намена и делови подзона 1д и 1ђ који су захваћени зоном забрањене градње око комплекса посебне намене, чији је рок израде годину дана од доношења ПГР-а.

Услови прописани овим планом се примењују као смернице код израде ПДР-је.

## 2.2. УРБАНИСТИЧКА РЕШЕЊА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ, ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Планиране јавне намене у планском обухвату чине објекти и површине за јавну употребу, коридори и објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре, те су у складу са поделом дефинисана правила уређења и градње.

### 2.2.1. Објекти и површине јавне намене

**ЗОНА 6 –Основно образовање:** Планира се изградња новог јединственог комплекса непотпуног основног образовања са свим потребним пратећим садржајима уз примену општих правила грађења прописаних у поглављу 3.1., уз обавезну примену принципа енергетске ефикасности и следећих општих норматива: школски комплекс уредити изградњом школског објекта тако да школски простор чине: учионички простор  $2,0\text{m}^2$ /ученику и школски простор  $8,0\text{m}^2$ /ученику у оквиру. Формирани комплекс оградити транспарентном оградом са капијом (контролисани улаз), а паркирање решити ван ограде комплекса у његовој непосредној близини на плански одређеној локацији јавног паркинга.

**ЗОНА 1 /подзона 1ж/ -Социјално становање** је могуће реализовати на простору који је одређен за даљу разраду ПДР-е по принципима социјалног становања и јавно-приватног партнерства изградњом у подзони породичних или вишепородичних стамбених објеката, према следећим смерницама:

1) У случају **породичне стамбене** изградње реализује се према правилима прописаним за изградњу у овој зони у поглављу 3.1.;

2) У случају **вишепородичне градње** примењују се следећи услови: Минимална површина парцела за вишепородично становање је  $600\text{m}^2$ ; Минимална ширина фронта парцеле: за слободностојеће стамбене објекте је  $20,00\text{m}$ , а за објекте у прекинутом низу је  $15,00\text{m}$ ; Индекс изграђености мах.1,5; индекс заузетости парцеле: мах.50%; мин.10% уређена зелена површина; остало:саобраћајне површине и паркинг простори; **Највећа дозвољена спратност и висина објекта:** П+2, последња етажа може да буде решена у виду поткровља; **Подземну етажу** (подрумске или сутеренске просторије) предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе; Минимална међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбених објеката, осим у низу је  $5,00\text{m}$ ; Удаљеност вишепородичног објекта од било које врсте изградње или нестамбеног објекта не може бити мања од  $4,0\text{m}$ ; Минимална међусобна удаљеност слободностојећих објеката (породичних и вишепородичних) износи  $1/2$  висине вишег објекта; Код слободностојећих вишепородичних стамбених објеката и објеката у прекинутом низу, (основног габарита, без испада) минимално удаљење од границе суседне парцеле износи  $2,50\text{m}$ , при чему се за постојећу изграђеност на суседним парцелама мора обезбедити минимално удаљење од суседних објеката које је прописано; Вишепородични објекат је стамбени објекат који има више од четири стамбене јединице; У случају реализације програма јавно-приватним партнерством дозвољено је да се у приземној етажи формира пословни простор намењен комерцијалним –услугним делатностима /трговине, ресторани и сл./.

### 2.2.2. Саобраћај и саобраћајна инфраструктура

Планирана саобраћајна мрежа је добрим делом прилагођена постојећем стању задржавањем примарне саобраћајне мреже коју чине Лебански и Хисарски пут као и улица Краља Милутина. Габарити ових улица су дефинисани геометријским карактеристикама попречних профила и осовинским тачкама усклађени са конфигурацијом терена у функцији планираних намена. Габарит Лебанског пута у делу пролаза кроз плански обухват се планира према одредницама плана вишег реда који представља ГУП Лесковца од 2010-2020.год. Дају се услови за његову реконструкцију проширењем габарита за формирање градске магистрале, у оквиру чијег профила се смешта коловоз са три саобраћајне траке, обострано бицикличке траке и тротоари, све у оквиру сопствене катастарске парцеле. Додатна, трећа трака (ширине  $3,00\text{m}$ ) која је планирана у профилу Лебанског пута биће превасходно у функцији пословне зоне која се предвиђа са њене северозападне стране, док ће остале две траке (ширине по  $3,50\text{m}$ ) бити у функцији двосмерног саобраћајног тока. Дуж Лебанског пута задржавају се сви постојећи прилази и саобраћајни прикључци саобраћајница које опслужују насеље. За улицу Краља Милутина дају се услови за



реконструкцију проширењем габарита. Тежња планског решења је да се његовом потпуном реализацијом смањи број постојећих прикључака стамбених улица и прилаза на Лебански пут, чиме би посебно допринела изградња планиране нове, комфорне саобраћајнице уз источну границу планског обухвата која би осим Ул.Краља Милутина представљала још једну попречну везу између Лебанског пута реализацијом новог прикључка на стационажи km311+012 и Хисарског пута, из разлога што је планирано да се у њу улије већи број постојећих и планираних насељских саобраћајница.

Планирано је да се постојећи мост-пропуст преко Хисарског канала у Ул.Краља Милутина, реконструише или изградити нови, уз спровођење хидрауличног прорачуна који ће одредити потребан пропусни профил канала. Преко Хисарског канала планирана је изградња још два нова моста на локацијама означеним у графичком прилогу бр.5 –План регулације и нивелације, као пешачки у продужетку Ул.Мајке Јевросиме, и колски на планираној саобраћајници уз источну границу плана. Постојећи мост на Лебанском путу се задржава у постојећем стању, а по указаној потреби се реконструише према посебно прибављеним условима управљача пута. Код реконструкције постојећих и изградње нових мостова за њихову материјализацију користити савремене материјале /бетон, дрво, челик и сл./, димензионисањем спровођењем неопходних прорачуна /статичког, хидрауличног и др./.

Реконструише се профил Хисарског пута тако што на делу пролаза испод комплекса посебне намене планира заштитни тротоар, а на супротној страни стандардни тротоар, док на осталом делу ова саобраћајнице, од улице Краља Милутина до западне границе планског обухвата планиран је стандардни попречни профил.

Обострано у круни Хисарског канала планира се реконструкција постојећих и изградња нових саобраћајнице са сервисно-стамбеном функцијом. Новопланирана саобраћајница са југозападне стране због малог очекиваног саобраћајног оптерећења може се реализовати по фазама. У првој фази би се реализовала као сервисна саобраћајница за једносмерно кретање габарита 3,5m, а у другој фази би се реализовао пуни профил.

У осталом делу насеља мали број улица и стамбених прилаза је планираног габарита од 5,0m. Велики број већ формираних улица и стамбених прилаза је задржан у постојећем стању без окретница.

У северозападном делу планског обухвата које је предвиђено за пословање и радну зону, ради њеног опслуживање унутар зоне је планирана потпуно нова саобраћајна мрежа која се улива у две сабирне саобраћајнице које највећим делом прелазе преко катастарских парцела постојећег пута за фарму и пољског пута, те њиховом реконструкцијом као и постојећих прикључака остварених са Лебанског пута у стационажама km311+315 и km311+730 формиран је функционалан саобраћајни систем примерен планираној намени простора.

Због малих габарита постојећих насељских саобраћајница и у великом делу заступљене ивичне градње, паркирање морају власници објекта решавати у оквиру својих /на отвореном простору или у објектима/ или на закупљеним парцелма. Код изградње нових и доградње постојећих објеката паркирање решити унутар грађевинских парцела, у нивоу или у објекту. Потребан број паркинг места одредити према нормативу у складу са наменом. **Паркирање возила** за сопствене потребе власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута -1 паркинг/гаражно место на један стан. Власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута према следећим нормативима: 1)Образовне, пословне и административне објекте -1 паркинг место на 70m<sup>2</sup> корисног простора; 2)Трговине на мало -1 паркинг место на 100m<sup>2</sup> корисног простора; 4)Угоститељски објекти -1 паркинг место на 8 столица; 3)Производни, магацински и индустријски објекти -1 паркинг место на 200m<sup>2</sup> корисног простора.

Дуж Лебанског пута задржавају се два аутобуска стајалишта на постојећим локацијама и стационажама. Аутобуска стајалишта реконструисати у складу са саобраћајно безбедоносним карактеристикама на рачунску брзину кретања возила у насељеним местима са ширином коловоза на стајалишту од 3,50m и дужином нише за један аутобус 13,00m и за два 13,00m и попречним падом од min2%. Изградња бензинске станице као пратећи садржај пута је могућ у зони пословања, ван подручја раскрсница, у складу са условима ЈП „Путеви Србије“ и условима прописаним за зону.

Елементи хоризонталне регулације су дати у графичком прилогу бр.5 –План регулације и нивелације са координатама осовинских тачака, радијусима хоризонталних кривина и попречним профилима.

Код израде нивелационог решења нових улица и реконструкције постојећих поштоване су нивелете реализованих улица. Новопланиране улице реализовати са падовима који не би требало да буду испод 0,5% (изузетно 0,3%) и одвођењем атмосферских вода у канализацију, Хисарски канал, односно у зелене површине свуда где је то могуће. Постојеће инсталације у габариту улице Лебански пут (која се поклапа са трасом државног пута) се задржавају, а нове се планирају на простору тротоара и бицикличких стаза. При евентуалном укрштању морају се постављати у заштитним колонома (цевима), на најмањој дубини од 1.35м рачунајући од најниже коте коловоза до горње ивице заштитних цеви.

#### **Услови за изградњу нових саобраћајних прикључака на улици Лебански пут**

- Обезбедити зоне потребне прегледности.
- Коловозну конструкцију димензионисати за тежак саобраћај (осовинско оптерећење од најмање 11,50t на осовини).
- Коловоз прикључне саобраћајнице мора бити пројектован сходно члану 37. и 38. Закона о јавним путевима (Сл.гл.РС“ бр.101/2005).

#### **Услови за изградњу бицикличких и пешачких стаза дуж улице Лебански пут**

- Предвидети адекватну –стандардима утврђену грађевинску конструкцију.
- Размотрити и пројектно разрешити све аспекте коришћења и несметаног приступа бицикличкој и пешачкој стази од стране инвалидних-хендикепираних особа.
- Потребно је урадити саобраћајну анализу постојећег и перспективног бицикличког и пешачког саобраћаја и саобраћаја возила на предметном путу, у циљу утврђивања постојећих и перспективних, прелаза на којима је потребно обезбедити позивне пешачке семафоре, или упозоравајућу светлосну сигнализацију.

#### **Услови за изградњу/реконструкцију аутобуских стајалишта дуж улице Лебански пут**

Постојећа аутобуска стајалишта се задржавају на постојећим стационажама и реконструишу се применом следећих услова:

- Почетак односно крај аутобуског стајалишта мора да буде удаљен мин 20,00m од почетка односно краја лепеза прикључног пута у зони раскрсница.
- Дужина прегледности на деоницама предметног пута на којој се пројектује и гради аутобуско стајалиште мора бити најмање 1,50m дужине зауставног пута возила у најнеповољнијим временским условима (снег на путу) за рачунску брзину кретања возила од 50,00km/h.
- Наспрамна (упарена) аутобуска стајалишта поред јавног пута пројектују се и граде тако да се гледајући у смеру вожње, прво наилази на стајалиште са леве стране пута и тада подужно растојање два наспрамна аутобуска стајалишта (од краја левог до почетка десног) мора износити мин 30,00m.
- Ширина коловоза аутобуских стајалишта поред предметног пута мора износити 3,50m.
- Дужина ниша аутобуских стајалишта мора износити 13,00m за један аутобус, односно 26,00m за два аутобуса.
- Попречни пад коловоза аутобуског стајалишта мора бити мин 2% од ивице коловоза пута.
- Коловозна конструкција аутобуских стајалишта мора бити једнаке носивости као и коловозна конструкција предметног пута.

### **2.2.3. Водопривредна инфраструктура**

#### **Водовод-снабдевање водом**

Имајући у виду постојеће стање дистрибутивне водоводне мреже на подручју Плана као и потребе корисника, планира се:

- Изградња примарног ценовода профила Ø200mm у Лебанском путу, јужни тротоар, од Ул. Мајке Јевросиме према Горњем Синковцу.

- Изградња цевовода профила Ø100mm у Ул. Космајској, Хисарски пут, уместо постојећег који се не уклапа у новопланирану регулацију.
- Изградња водоводне мреже у новопланираним саобраћајницама.

Траса водоводне мреже дата је у графичком прилогу.

### **Правила грађења**

Минимална дубина укопавања цевовода је 1,0m ради заштите од мраза.

Притисак у мрежи мора бити у границама минималних и максималних прописаних притисака.

На траси водовода не дозвољава се изградња никаквих објеката осим објеката водоснабдевања.

Димензије планираних водовода одредити на основу хидрауличког прорачуна узимајући у обзир потребну количину воде за гашење пожара у насељу у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу.

Према Правилнику о техничким нормативима за спољашњу и унутрашњу хидрантску мрежу дозвољено одстојање између хидраната износи највише 80,0m. Препоручује се постављање хидраната у близини раскрсница саобраћајница као и уградња надземних хидраната.

Избор врста цеви одредиће се техно-економском анализом у складу са важећим санитарним прописима. Не препоручује се употреба салонитних цеви.

При пројектовању и извођењу мора се водити рачуна о међусобном како вертикалном тако и хоризонталном одстојању појединих инсталација.

Међусобно хоризонтално одстојање паралелног водовода и канализације у нивоу је минимум 1,50m, ако је пречник водовода мањи од Ø200mm или минимум 3,0m, ако је пречник водовода већи или једнак Ø200mm.

Код укрштања водовода и канализације међусобно одстојање обезбедити минимум 0,4m у случају да је водовод изнад канализације.

Новопроектване стамбене објекте прикључити на планирану водоводну мрежу.

Техничке услове и начин прикључења новопроектваних водоводних линија као и прикључење појединих објеката одређује надлежна комунална организација.

Све инфраструктурне мреже морају се међусобно ускладити и штитити једна од друге.

### **Канализација-одвођење отпадних и атмосферских вода**

Имајући у виду постојеће стање канализационе мреже на подручју Плана, потребе корисника и конфигурацију терена, планира се:

- Изградња канализационе мреже на десној обали Хисарског канала. Канализациона мрежа од Ул.Краља Милутина до Лебанског пута углавном иде кроз приватне парцеле на удаљености од 3,0m од ножице постојећег одбрамбеног насипа према условима ЈВП "Србијаводе". Део ове канализације се сифонски одводи испод Хисарског канала а део се преко планиране канализационе мреже из ПГР 5 одводи у канализациону мрежу у Ул. Станоја Главаша профила КЦ-Т Ø400mm.

- Изградња канализационе мреже у новопланираним саобраћајницама.

- Изградња колектора атмосферских вода у Ул.Космајској и Хисарски пут, профила Ø400mm.

Атмосферске воде се одводе делом у канализациону мрежу атмосферских вода а делом у слободну зелену површину. Није дозвољено њено упуштање у канализациону мрежу која је пројектована као канализациона мрежа комуналних отпадних вода.

Траса канализационе мреже дата је у графичком прилогу.

### **Правила грађења**

Димензије планиране канализације за одвођење отпадних и атмосферских вода одредити на основу хидрауличког прорачуна. Уколико се прорачуном добије мањи пречник од Ø250mm, усвојити пречник цеви Ø250mm који је минимални.

Канализациона мрежа у насељу води се у осовини саобраћајница.

Минимална дубина укопавања канализације треба да је таква да она може да прихвати отпадне воде из објекта који се прикључују на њу.

За исправно функционисање канализације предвидети довољан број ревизионих окана, и водити рачуна о минималним и максималним падовима.

Падове усвојити тако да новопроектвана канализација буде прикључена на постојећу канализацију.

Одстојање канализације од објекта при гравитационом одводу је минимум 3,0m.

Избор врсте цеви одредиће се пројектом а у зависности од статичких и динамичких утицаја, слегања терена, агресивности околног земљишта и других техно-економских параметара.

Квалитет вода које се смеју испуштати у канализациони систем дефинисан је Правилником о МДК.

Техничке услове и начин прикључења новопроектване канализације као и прикључење појединих објекта одређује надлежна комунална организација.

### **Правила грађења на водном земљишту**

**ЗОНА 9 –Водно земљиште:** на коме је формиран Хисарски канал са западном притоком – Безименим потоком, након поплаве из 1976.год., уређује се првенствено у оквиру сопствене катастарске парцеле са евентуалним проширењима према планираној регулацији ради реконструкције и доградње саобраћајница по круни насипа Канала у складу са програмом Републичке дирекције за воде Републике Србије. У овој зони није дозвољена градња објекта који нису у функцији водопривреде.

### **2.2.4. Енергетска инфраструктура**

#### **2.2.4.1. Електроенергетска инфраструктура**

На простору обухвата Плана планирана је изградња нових трафо станица ТС 10/0.4 кV и то:

1. „Нова 1“, на делу КП бр.1122/2 и 1122/3 КО Доње Синковце
2. „Нова 2“, на делу КП бр.1452 КО Доње Синковце
3. „Нова 3“, на делу КП бр.855/1 КО Доње Синковце
4. „Нова 4“, на делу КП бр.1176/1 КО Доње Синковце
5. „Нова 5“, на делу КП бр.1215/3 КО Доње Синковце

Изградња нових трафо станица одговарајућег типа, за потребе прикључења производних и привредних објекта, као и објекта намењених пољопривреди на ЕЕДС или повећање снаге постојећим комплексима, дозвољена је на самом комплексу тј. на земљишту остале намене. Повезивање новопланираних трафо станица на ЕЕДС, биће изведено одговарајућим водовима, подземно положеним у јавним површинама тј. тротоарским површинама саобраћајница или надземно на одговарајућим бетонским стубовима при чему ће се користити првенствено јавне површине, а у посебним случајевима где је то немогуће и на осталом земљишту уз сагласност власника истих, а сама места прикључења биће дефинисана техничким условима дистрибутивног предузећа.

Постојећи 10 кV далековод који сече северо западну зону плана – простор предвиђен за радну зону, могуће је и фазно измештати изградњом нових кабловских водова у постојећим и планираним тротоарским површинама саобраћајнице, уколико је то неопходно ради изградње потенцијалних производних објекта у овој зони, а све према условима ЈП Дирекције за урбанизам и изградњу Лесковац и надлежног дистрибутивног предузећа.

### **Електроенергетска мрежа**

Трафостанице за нове потрошаче са потребом веће количине ел.енергије, напонског преноса 10/0,4 кV, поставити у центар потрошње. ТС градити као МБТС, КБТС или зидане у централним зонама насеља, а на периферним деловима могућа је изградња и стубних трафо станица. ТС градити на прописаним растојањима од постојећих и планираних објекта. ТС се могу градити и унутар објекта као посебне просторије. ТС по правилу градити на сопственим парцелама, деловима парцела на којима се граде производни објекти, а које ће служити за напајање електричном енергијом оваквих објекта, зеленим површинама или на парцелама ЗЈН. Планирану 10кV мрежу у централним зонама насеља



градити подземно. У рубним зонама насеља мрежу градити ваздушно на бетонским стубовима. Мрежу по правилу градити на сопственим парцелама или на парцелама ЗЈН. Нисконапонску мрежу градити ваздушно на бетонским стубовима и самоносоивим кабловским снопом (СКС). Кућни прикључак извести СКС-ом по важећим законским и техничким прописима. Јавну расвету поставити на постојеће бетонске стубове или независне стубове који се користе искључиво за светиљке јавне расвете.

ЈР примарних саобраћаница мора бити на вишим стубовима, а детаље као што су број стубова, светиљки, врсту светиљки и др. одредити главним пројектом у складу са условима надлежног Српског комитета за осветљење. Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама према важећим законским прописима.

### **Правила грађења**

Изградња објеката електроенергетске инфраструктуре као и саме линијске инфраструктуре дозвољена је на простору између регулационе и грађевинске линије.

### **Услови за изградњу електроенергетске мреже**

Електроенергетска мрежа и објекти граде се у складу са главним пројектом према важећим законским прописима.

### **Услови за изградњу Трафостанице 10/0,4кV**

- ТС градити као МБТС, КБТС или зидану ТС, у посебним случајевима и као стубну;
- ТС у склопу објекта мора задовољити прописе "Правилника о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Сл.лист СФРЈ",бр.74/90) ;
- ТС градити за напонски ниво 10/0,4кV;
- Локација ТС мора бити у центру потрошње, односно што ближе тежишту оптерећења;
- Прикључни водови треба да буду што краћи, а расплет водова што једноставнији;
- обезбедити лак приступ ТС ( приступни пут – чврста подлога);
- ТС мора имати што мањи утицај на животну средину (бука).

### **Услови за подземну електромережу**

- дубина рова за полагање електрокаблова је минимално 0.80m, односно 1.00m за каблове 10кV;
- ел.мрежу полагати на минималном растојању од 0.3m од темеља објекта а по могућности мрежу полагати у простору зелених површина;
- укрштање ел.кабловског вода са саобраћајницом, врши се полагањем кабловског вода у бетонски ров или бетонску односно пластичну цев увучену у хоризонтално избушен отвор у циљу лакшег одржавања вода.
- Дубина између горње ивице кабловске канализације и површине пута је минимално 0.80m;
- међусобни размак електроенергетских каблова у истом рову одредити на основу струјног оптерећења, а минимално растојање је 0.07m код паралелног вођења и минимално 0.2m код укрштања. Обезбедити кабловске водове од међусобног контакта како код паралелног вођења тако и код укрштања;
- код паралелног вођења електро и телекомуникационих каблова минимално растојање је 0.50m за каблове напона 1кV 10кV и 20кV, а 1.10m за каблове напона 35кV.
- Растојање приликом укрштања са телекомуникационим кабловима не сме бити мање од 0.50m; укрштање са телекомуникационим каблом у насељу је под минималним углом од 30° по могућству што ближе 90°, а ван насеља минимални угао од 45°. По правилу електроенергетски кабл се полаже испод телекомуникационог кабла.
- није дозвољено паралелно полагање електроенергетског кабла испод или изнад водоводних и канализационих цеви.
- хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне и канализационе цеви је минимално 0.5m за каблове 10кV, односно 0.4m за остале каблове.
- вертикални размак ел.енергетског кабла код укрштања са водоводном или канализационом цевима може да буде испод или изнад цеви на минималној удаљености од 0.4m за каблове 35кV или минимално 0.3m за остале каблове.

- у ситуацијама када није могуће постићи прописане минималне удаљености, односно размаке, ел.кабл се провлачи кроз заштитну цев.
- није дозвољено паралелно полагање ел.каблова ни изнад ни испод гасоводних цеви.
- размак између ел.каблова и гасовода при укрштању и паралелном вођењу је минимално 0.80m. У ситуацијама када су просторни услови неадекватни ел.кабл се мора полагати у заштитној цеви на минималном растојању 0.30m, дужина цеви мора бити најмање 2.0m са обе стране укрштања или целом дужином паралелног вођења.

#### **Услови за надземну електромережу**

- НН самоносиви кабловски склоп постављати на бетонске стубове са међусобним размаком до 40.0m. (у специфичним ситуацијама могу се полагати на фасади објекта по важећим прописима и нормативима),
- није дозвољено полагање нисконапонских и самоносивих кабловских снопова у земљу или у малтер,
- само у изузетним случајевима могу се водити водови преко или у близини објекта за стални боравак људи (вођење водова преко објекта је и када се вод налази на 3,0m од објекта (10kV) или 5.0m од објекта (напон већи од 10kV),
- када се водови воде изнад објекта неопходно је појачање изолације, а за објекте где се задржава већи број људи потребна је и механички појачана изолација,
- није дозвољено постављање зидних конзола или кровних конзола и носача водова на стамбеним зградама преко којих прелазе ВН надземни водови,
- није дозвољено водити надземне водове изнад објекта у којима се налазе лакозапаљиви материјали, на пролазу поред таквих објекта хоризонтална сигурносна удаљеност једнака је висини стуба увећаној за 3,0m а износи најмање 15,0m,
- одређивање сигурносних удаљености и висина од објекта, као и укрштање електроенергетских водова међусобно и са другим инсталацијама врши се у складу са Правилником о техничком нормативима за изградњу надземних и електроенергетских водова напона од 1kV до 400kV ("Сл.лист СРЈ", бр. 65/88; Службени лист СРЈ" бр. 18/1992),
- заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објекта или штапним хватаљкама са раним стартовањем, у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења ("Сл.лист СРЈ", бр.11/96).

#### **Услови за прикључење објекта на електроенергетску мрежу**

- сваки објекат се напаја само преко једног прикључка, изузетно за двојни објекат када се уз сагласност ЕД могу одобрити два прикључка,
- прикључак служи за напајање само једног објекта; ако се преко једног огранка НН мреже напаја више објекта онда се огранак третира као мрежа,
- за прикључке се користе самоносиви кабловски снопови или подземни кабловски водови,
- димензионисање прикључка се врши на основу очекиваног максималног једновременог оптерећења, начина извођења мреже, конструкције и облика објекта, положаја објекта у односу на НН мрежу, стуб НН вода је место прикључења (изузетно конзола или кровни носач), минимални распон од стуба НН до објекта који се прикључује СКС-ом је 30.0m, за веће распоне планирати помоћни стуб.

#### **2.2.4.2. Топлификациона инфраструктура**

Не предвиђа се централизовано напајање корисника топлотном енергијом већ се предвиђа индивидуално грејање са избором енергента по потреби инвеститора.

#### **2.2.4.3. Гасоводна инфраструктура**

У оквиру планског подручја планирана је изградња дистрибутивног система природног гаса.

##### **Дистрибутивна гасне мреже (ДГМ)**

Траса дистрибутивне гасне мреже (ДГМ) приказана је у графичком прилогу бр.6 –План инфраструктуре, предвиђа се од полиетиленских цеви, различитих пречника, са

максималним радним притиском у мрежи од 4bara. Изводи се у оквиру зеленог појаса и у простору тротоара саобраћајница. Надаље мрежу гранати према планираним трасама и потребама уз поштовање следећих услова изградње:

При паралелном вођењу или укрштању са цевоводима који служе за транспорт топлих флуида, дистрибутивни гасовод поставља се на растојању којим се обезбеђује да температура полиетиленске цеви не буде већа од 20°C.

Минималне удаљености гасовода од објеката и инфраструктуре, уколико не постоје други услови, узети према приложеној табели:

**Табела 4** -Минималне удаљености гасовода од објеката и инфраструктуре

Минимално дозвољено растојање подземних гасовода од других објеката	Укрштање (m)	Паралелно вођење (m)
Други гасоводи	0,3	0,3
Водовод и канализација	0,3	0,3
Нисконапонски и високонапонски електро каблови	0,3	0,6
Телефонски каблови	0,3	0,3
Бензинске пумпе	-	5,0
Бетонски шахтови и канали	0,2	0,3
Високо зеленило	-	1,5
Темељ грађевинских објеката	-	0,5

Дистрибутивни гасовод полаже се у канал, под условом да се канал природно проветрава или да се простор око полиетиленске цеви потпуно испуни песком, односно да се дистрибутивни гасовод постави у заштитну цев која мора да буде одзрачена. У изузетним случајевима дистрибутивни гасовод се полаже и надземно, уз предузимање посебних мера заштите.

Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи од 0,6m до 1,0m (у зависности од услова терена). Изузетно дубина укопавања може бити и 0,5m под условом да се предузму додатне техничке мере заштите.

Минимална дубина укопавања (уколико не постоје други услови) при укрштању дистрибутивног гасовода са: државним путевима и саобраћајницама износи 1,0m.

Изузетно дубине укопавања дистрибутивног гасовода може да буде већа од 2,0m, при чему морају да се предузму додатне техничке мере заштите.

При подземном укрштању гасовода са другим инсталацијама гасовод се, где год је могуће, полаже изнад других инсталација и то под углом од 60-90°. Ако се положи испод инсталација, потребно га је ставити у заштитну цев тако да крајеви заштитне цеви, мерено најкраћим путем у хоризонт. пројекцији, буду удаљени од друге инсталације најмање 2,0m.

При укрштању гасовода и канала угао укрштања је од 60° до 90°. Ако се гасовод полаже испод дна канала, минимално растојање дна канала и цеви гасовода је 1,0m. Уколико је ова дубина укопавања мања потребно је изнад гасовода поставити бетонску заштитну плочу. Ако се гасовод води кроз светли профил канала, он мора да се заштити челичном заштитном цевом и да се између основне и заштитне цеви угради термичка изолација. Крај челичне заштитне цеви мора бити удаљен најмање 1,0m од горње ивице канала, посматрано у хоризонталној пројекцији.

*Укрштање гасовода са саобраћајницама* врши се полагањем гасовода у заштитну цев, односно канал. Изузетно укрштање се врши и без заштитне цеви, тј канала, уколико се претходним прорачунском провером утврди да је то могуће.

Када се дистрибутивни гасовод положи испод пута, његовим подбушивањем обавезно се предвиђа постављање заштитне цеви. Заштитна цев на пролазу испод пута мора бити дужа за минимум 1,0m са једне и са друге стране крајњих тачака попречног профила пута.

Профил рова за полагање дистрибутивног гасовода одређује се према пречнику полиетиленске цеви и условима терена. За тла мале носивости и подводна тла дистрибутивни гасовод се обезбеђује од слегања, односно узгона. На косим теренима примењују се мере заштите дистрибутивног гасовода од клизања и одрона тла. Најмања светла ширина рова за полагање дистрибутивног гасовода дата је у следећој табели:

**Табела 5** -Најмања светла ширина рова за полагање дистрибутивног гасовода

1. Најмања светла ширина рова без приступа радном простору				
Дубина полагања (m)	до 0,7	од 0,7 до 0,9	од 0,9 до 1,0	преко 1,0

Светла ширина рова (m)	0,3	0,4	0,5	0,6
2. Најмања светла ширина рова са приступом радном простору				
Најмања светла ширина, b (m)				
Спољни пречник	Подграђен ров		Ров који није подграђен	
			Угао нагиба бочне стране	
цеви D (m)	Нормалан	Са укрућењем	$\beta \leq 60^\circ$	$\beta > 60^\circ$
до 0,4	$b = D + 0,4$	$b = D + 0,7$	$b = D + 0,4$	
преко 0,4 до 0,8	$b = D + 0,7$		$b = D + 0,4$	$b = D + 0,7$
преко 0,8 до 1,4	$b = D + 0,85$			
преко 1,4	$b = D + 1,0$			

### 2.2.5. Обновљиви извори енергије

Даје се могућност изградње и коришћења обновљивих извора енергије и то за сопствене или комерцијалне потребе (енергија се предаје електромрежи).

Постављање соларних панела (топлотних колектора и фотонапонских модула) на постојећим и планираним објектима донело би значајне уштеде у енергетској потрошњи. Соларни панели могу се постављати на крововима пословних и производних објеката, на слободним површинама унутар комплекса. Такође се препоручује и што већа употреба изолационих елемената приликом изградње објеката ради смањења потрошње и повећања енергетске ефикасности.

### 2.2.6. Телекомуникациона инфраструктура

#### Правила уређења

Телекомуникациона мрежа на простору обухвата Плана је делом изведена као кабловска и то у централном делу, а у осталом делу је изведена делом кабловски, а делом надземно. Планирана је замена постојеће надземне мреже новом подземном, као и реконструкција постојеће кабловске мреже изведене материјалима чија је употреба обустављена због застарелости, тако што ће се извршити замена новим кабловским водовима израђених од савремених материјала, при чему ће се користити постојећа траса ових водова. Трасе новопланираних водова дати су у графичком прилогу плана инсталације.

#### Правила грађења

##### Комуникациони системи

**ТТ мрежа** мора бити каблирана до телефонских извода. Минимална дубина полагања ТТ каблова је 0,80m. ТТ мрежу полагати у зеленим површинама поред тротоара или у тротоару на минималном одстојању од регулационе линије 0,50m. Код укрштања са другим инсталацијама ТТ кабл се полаже у заштитну цев, а угао укрштања мора бити  $90^\circ$ . Код паралелног вођења са електроенергетским кабловима напона 1kV, 10kV и 20kV минимално одстојање мора бити 0,50m. Код паралелног вођења са електроенергетским кабловима напона 35kV минимално одстојање мора бити 1,0m. Код укрштања са електроенергетским кабловима минимално вертикално растојање је 0,50m изнад; угао укрштања у насељу мора бити што ближи  $90^\circ$  а минимално  $30^\circ$ ; у случају да не могу да се задовоље ови услови телекомуникациони кабл се провлачи кроз заштитну цев са размаком не мањим од 0,30m. Код паралелног вођења са водоводом, канализацијом, гасоводом и топловодом минимално растојање мора бити 1,0m, а код укрштања минимално растојање је 0,50m, а угао укрштања што ближи  $90^\circ$ . ТТ каблове који служе искључиво електродистрибуцији водити у истом рову на растојању који се прорачуном покаже задовољавајућим али не мањим од 0,20,.

У свим саобраћајницама, планираним и постојећим, у оба тротоара (у оквиру регулације), предвиђа се полагање бакарних и /или оптичких каблова, а прелази саобраћајница предвиђају се код сваке раскрснице, односно прикључка пута и на сваких 100m, на правцу саобраћајнице без укрштања. Уколико је планом предвиђена саобраћајница, чија једна страна није предвиђена за изградњу стамбених, привредних или пословних објеката, онда се само једном страном предвиђа ТК коридор.

Када се бакарни каблови главне или дистрибутивне мреже полажу директно у земљу потребно је у исти ров положити једну или више ПЕ цев  $\varnothing 20\text{-}\varnothing 40$  за провлачење оптичких каблова у приступној мрежи. Изузетно, код изградње подземне разводне мреже, заједно у



ров са кабловима разводне мреже могуће је положити ПЕ цев Ø20-Ø40 до будућих бизнис корисника и крајњих корисника. Такође, у случајевима интензивне изградње где није могуће сагледати коначне потребе подручја, планирати резервне ПЕ цеви. Завршавање цеви планирати у одговарајућим приводним окнима.

На свим постојећим и планираним трасама ТТ мреже планирати изградњу подземне оптичке приступне мреже, која ће заменити бакарну приступну мрежу.

Кабловска канализација (главна, дистрибутивна и приводна) ће се градити односно реконструисати према следећим условима:

-код реконструкције постојеће ТКК где су мањи распони и где је ТКК праволинијска користити круте ПВЦ цеви Ø110mm;

-при планирању кабловске ТК канализације као цеви користити флексибилне коруговане ПЕ цеви Ø110mm, како би се повећао размак и смањено број ТК окана уз поштовање следећих принципа:

-Главну кабловску ТК канализацију са стандардним димензијама окана 250x180 планирати само у изузетним случајевима код реконструкција постојећих ТК канализација и међусобног повезивања главних праваца ТКК. Ову ТКК предвидети за пролаз каблова капацитета 1200x2, 1000x2 и 800x2. У осталим случајевима користити окна мањих димензија 180x110, 200x150 и 250x150. Дубина ових окана је до 190cm.

-Дистрибутивну кабловску ТК канализацију планирати у све већој мери, са монтажним мини окнима димензија 100x80, 150x80 или 200x80, за правце полагања два или више кабла капацитета до 600x2. Уколико присуство других подземних инсталација онемогућава уградњу монтажних окана користити зидана мини окна. -Дубина окна је од 100–130cm.

-Приводну ТК канализацију градити од мини окана димензија 60x60 или 120x60, уколико се полажу два или више кабла капацитета до 200x2, као и у случајевима где је по процени планера то оправдано. Дубина ових окана је до 100cm, изузетно до 130cm.

За полагање бакарних и оптичких каблова у приступној мрежи, предвидети полагање каблова и цеви у тзв. мини /микро ровове у путном земљишту и у асфалтним површинама када нема слободних цеви ТК канализације и нема могућности њеног проширења (услови су садржани у Упутства ЗЈПТТ -ПТТ Весник бр. 7-8/2003. и 13-14/2003.год.)

За смештај опреме приступних уређаја који захтевају унутрашњу (Indoor) изведбу потребан је пословни простор корисне површине око 15m<sup>2</sup> опремљен електроенергетским прикључком. Он се може обезбедити адаптацијом и пренаменом постојећег или изградњом новог. Уколико се гради нови грађевински објект онда је за планиране објекте потребно предвидети локације у тежиштима приступних мрежа. Од изузетног значаја је симетричност из разлога непрекорачења максималних дужина претплатничких петљи.

У случају спољашње (Outdoor) монтаже опрема се монтира у специјално урађене кабинете типских димензија. Кабинети се постављају на предходно израђене бетонска постоља димензија 344x130x105cm. У случају мањих кабинета дужина темеља се смањује на 320cm или 280cm. Саставни део кабинета су ODF, DDF, MDF, исправљач, батерије и по потреби систем преноса. Кабинети се напајају из електроенергетске мреже, имају свој посебан прикључак и мерно место које се монтира уз кабинет. Локација outdoor кабинета задовољава услове да је осветљена, уочљива и није изложена саобраћајним и другим ризицима.

На релацијама на којима је неисплатива изградња подземне мреже или у случајевима када је потребно хитно решити захтев бизнис корисника (привремено решење) планирати полагање оптичких каблова ваздушно, по постојећим трасама ТК стубова или ЕЕ стубова.

Бежична приступна мрежа се примењује када урађена техно-економска анализа показује оправданост оваквог начина решавања приступне мреже -као привремено решење где не постоје услови за кабловску приступну мрежу. Краткорочним плановима предвиђамо коришћење CDMA технологије за бежичне приступне мреже.

Планира се изградња, односно реконструкција оптичких каблова за повезивање нових локација приступних уређаја типа МСАН или ДСЛАМ, за потребе повезивања базних станица мобилне телефоније и ЦДМА базних станица, за потребе повезивања локација великих базних корисника, за потребе изградње редувантне и поуздане агрегационе мреже и за повезивање ТВ студија са ИП/МПЛС мрежом.

Планира се постављање мини ИПАН уређаја (замањују МСАН/ДСЛАМ), који би снабдевали мањи број корисника, на мањем подручју радијуса неколико стотина метара. Уређај се на вишу раван телекомуникационе мреже повезује оптичким кабловима без металних елемената. Уређај се напаја монофазном струјом 230V/50Hz/10A. Од уређаја до корисника полажу се бакарни (ДСЛ каблови).

### **Мобилна телефонија**

Ово подручје је покривено сигналом мобилне телефоније различитих мобилних оператера. На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи и базне станице мобилне телефоније могу се постављати на највишим објектима (димањаци, стубови), кровне и горње фасадне површине објеката, уз обавезну сагласност власника, односно корисника тих објеката;
  - системе мобилне телефоније постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области, као и препорука светске здравствене организације;
  - изглед антенског система (који је лако уочљив) ускладити са објектима у непосредном окружењу; користити транспарентне материјале за маскирање и прикривање опреме уколико се то захтева неким решењем;
  - **уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера размотрити могућност заједничке употребе;**
  - обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
  - за постављање антенских система и базне станице мобилне телефоније обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.
- Задржавају се постојећи системи мобилне телефоније уз обавезно периодично мерење јачине зрачења како је то важећим правилницима дефинисано.

### **КДС**

Генерално, мрежа КДС поставља се у режиму у ком се поставља и мрежа ТТ инсталација и електроинсталација – подземно или надземно у посебним случајевима. У изградњи нове и реконструкцији постојеће инфраструктурне мреже на простору саобраћајница обавезно је полагање окитен црева за касније провлачење кабловских водова кабловских дистрибутера. У деловима блокова у којима се не врши изградња нове инфраструктурне мреже и зонама индивидуалног становања могуће је постављање каблова на постојеће надземне стубове, који су делови надземне нисконапонске, телекомуникационе мреже и мреже јавне расвете уз претходну сагласност власника стубова. У изузетним случајевима могуће је уз поштовање и примену свих техничких прописа и норматива из ове области постављање каблова на фасадама објеката, али тако да су што мање уочљиви. **Оптичка канализација може се изводити и тамо где графички није представљена, а има се потребе за њом, израдом урбанистичких услова.**

#### **2.2.7. Комунална инфраструктура**

**Управљање отпадом** -регулиасано је централним системом прикупљања, одношења и складиштења комуналног отпада. За изношење смећа, предвиђају се контејнери за комунални отпад. Контејнере постављати на погодним и хигијенски безбедним местима, тако да буду ван главних токова кретања и заклоњена од погледа, као и доступна возилима која односе привремено депоновани отпад. У оквиру **радне зоне –подзоне 2б** предвидети простор за плато, у циљу одвојеног сакупљања –примарне селекције и одношење комуналног отпада, док није дозвољена изградња комплекса за рециклажу било ког отпада.

**ЗОНА 5 –Хумано гробље:** формирати у оквиру планираних граница према санитарним прописима и прописима о сахрањивању уредити и додатно опремити гробљанским грађевинама -изградњом објекта капеле и елементима гробљанског уређења у партеру. При уређењу формирати целине односа: 60% простор за сахрањивање; 40% остали садржаји: заштитно зеленило и остале зелене површине, пешачке стазе, саобраћајнице и паркинзи, комеморативни плато и др. Код формирања простора за сахрањивање предвиђају се:

а) гробна места за сахрањивање уповањем и б) гробнице. Забрањено је надкривање гробне парцеле, као и затварање монтажним и другим грађевинским материјалима. Гробна места могу бити појединачна, породична, породичне гробнице. Капелу димензионисати у складу са потребама становништва насељеног места, макс. спратности П са комеморативним платом; ката пода приземља мора бити виша у односу на коту терена. У оквиру комплекса предвидети: чесму, јавну расвету, клупе за седење, као и формирање платоа за постављање контејнера за одлагање смећа. Комплекс гробља ограда се транспарентном оградом са капијом (контролисани улаз); на улазу планирати надстрешницу или објекат за продају цвећа, свећа и сл; паркинг решавати као јавни, изван ограде комплекса у делу испред улаза у комплекс; високо зеленило формирати уз ограду и на зеленим површинама намењеним за високо растиње у оквиру гробља према Хисарском путу, тј. зони становања; на гробним местима дозвољена је садња траве, цвећа и украсног шибља ниског раста.

### **2.2.8. Зелене површине-просторно-пејзажни и спортско-рекреативни објекти**

**ЗОНА 4 /Подзона 4а** –Планирано је формирање јавног зеленила као заштитне тампон зоне између комплекса посебне намене и хуманог гробља према зони становања. Постојећа вегетација је травњак и друге самоникле врсте, без урбаног мобилијара, а од садржаја је присутан само спортски и то само основни/травнати терен.

План прописује израду Урбанистичког пројекта. Смернице за израду су следеће: Намена је јавно зеленило- рејонски парк чија је основна функција заштитна са могућношћу обављања активне и пасивне рекреације. Парк треба да има и декоративно- естетску функцију којом би се уклопио у амбијент рубне градске зоне, што ће рећи да је по свом карактеру највише подсећа на парк-шуму или излетиште. Решење би требало бити у слободном стилу углавном са аутохтоним врстама. Мобилијар –клупе, канте за отпатке и дечији мобилијар би такође требало да се уклапа у простор, односно да бде од природних материјала. Дакле намена је превасходно просторни пејзажни објекат јавне намене, а од допунских садржаја могуће је једино спорт и рекреација.

Не планира се изградња објеката, осим нових отворених кошаркашких, одбојкашких и рукометних игралишта, трибине за гледаоце и постављање дечијег мобилијара.

**Спортско рекреативна зона** је формирана у оквиру јавног зеленила, одређена као подзона 4а. Даље унапређење отвореног фудбалског терена могуће је реконструкцијом постојећег терена и административног објекта као и изградња трибина, ради масовније посете такмичењима, при чему је потребно поштовати услове за зону око посебне намене које прописује Министарство одбране Републике Србије. Остали отворени спортски терени су у потпуности формираните у циљу очувања њихове намене потребно је њихово инвестиционо и текуће одржавање у наредном периоду.

### **Правила уређења**

Поред ове дефинисане спортско рекреативне зоне у подцелини 4а, у планском периоду треба активности усмерити ка изградњи нових капацитета и у осталим зонама где је ова намена дозвољена као компатибилна, првенствено у оквиру планираног школског комплекса.

Од других објеката јавног и другог зеленила присутни су: дрвореди у оквиру саобраћајних површина; јавно зеленило површине 5 ари у подзони **1в** –сквер као зеленило уз Хисарски канал; јавно зеленило у оквиру водене површине –канала; и зеленило у остале намене у оквиру других намена –породичног становања, привреде, пословања.

Дрворед се планира дуж Лебанског пута, са јужне стране између бицикличке траке и тротоара, чинећи комфорнију средину и једнима и другима. Обзиром да је за дрворед потребна ширина тротоара од минимум 3,0m, у дугим саобраћајницама у плану је немогуће формирање дрвореда. Избор врста за дрвореде усагласити са ширином саобраћајнице и утврдити адекватна растојања између садница, у зависности од врсте и прилаза објектима.

Сквер у подзони **1в** је планираном саобраћајницом подељен на два дела, западни је са функцијом заштите око трафостанице и источни, намењен пре свега за одмор околних становника, али и декоративна према воденој површини. Зеленило у оквиру Канала се прописује водопривредним условима, ширина појаса, врста биљака (ниске врсте) и начин

одржавања. Зеленило је у функцији заштите канала, да би се несметано одвијала функција прикупљања атмосферске воде са Хисара, стога не сме да дође до обрастања канала густом високом вегетацијом. Осем основе заштитне улоге зеленило има улогу у повезивању зеленила у граду у систем зеленила, јер кроз канал чисте ваздушне масе се крећу према центру, тако да битно утиче на проветравање града.

**Напомена:** Ови услови се примењују и као смернице за подручја где се План спроводи ПДР-је који ће се додатно радити.

### 2.2.9. Посебна намена

**ЗОНА 3 /Подзона 4а –Посебна намена:** Формирана је у оквиру комплекса са ознаком „2“ у циљу очувања безбедности и спровођења заштите и спасавања од елементарних непогода и других несрећа даље развијати и унапређивати према програму надлежног Министарства, уз примену општих правила грађења прописаних у поглављу 3.1. Ради прилагођавања Плана генералне регулације 19 у Лесковцу потребама одбране земље око комплекса је дефинисана заштитна зона у појасу од 50,0m.

## 2.3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ПРОСТОРНУ ОРГАНИЗАЦИЈУ ОСТАЛИХ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА

### 2.3.1. Уређење и просторна организација објеката и површина остале намене

Нова функционална организација доприноси формирању амбијента, који ће подићи вредност и атрактивност простора. Поред физичких структура у формирању просторно-функционалних целина, важну улогу треба да имају и отворени простори. Обликовањем простора потребно је постићи визуелни ефекат, а истовремено омогућити безбедно обављање планираних активности.

Комплекси у оквиру радне зоне, се уређују у складу са савременим потребама уз могућност уситњавања и укрупњавања у складу са прописаним условима за формирање грађевинских парцела парцелацијом постојећих и нових. Прилази комплексима се планирају преко саобраћајница у оквиру којих се они инфраструктурно опремају. Око и унутар комплекса неопходно је применити систем заштите од пожара и акцидентних ситуација.

Становање у приградском насељу изграђено као породично становање ниских густина становања унапредити обликовањем по енергетски прихватљивим принципима. Неизграђене просторе изградити по принципима равнотеже и склада према планираним наменама. Употпуњавање основне намене пратећим садржајима услужног карактера простор добија облик примерен савременом животу.

Приликом градње нових објеката, штитити суседне објекте у конструктивном смислу, и не угрожавати услове живота на суседним парцелама и парцелама у окружењу. Комбинацијом слободних површина, са елементима партерног уређења, зеленила и урбаног мобилијара (клубе, осветљење, рампе и сл.), постићи хармоничан однос са планираним структурама, створити пријатан амбијент, могућност несметаног приступа и разноврсног коришћења.

Графичким прилогом - План намене површина дефинисана је **доминантна намена као основна намена**. Компатибилне намене основним наменама су оне у које се основна намена може трансформисати, а у складу са табелом 12. У случају урбане трансформације обавезна је израда Плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта.

**Табела 6** - Табела основних и компатибилних намена

		ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА								
		Јавне службе	Зелен.	Спорт и рекреација	Комунал. објекти	Саобрћ. објекти	Инфр.	Станов.	Услуге	Привређ.
ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне службе	+	+	+	-	-	-	+	+	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	-	+	-
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+	+
	Саобраћ. објекти	-	+	+	+	+	+	-	+	+
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	Услуге	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	Привређивање	+	+	+	+	+	+	-	+	+



Могуће **пратеће намене** су функције које могу да буду допуна основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину. Пратећа делатност може изузетно да буде и доминантна на појединим локацијама, под условом да не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину, а реализоваће се према правилима дефинисаним за основну намену. Намене објеката чија градња је забрањена у датој зони су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

### **2.3.2. Локације за које је предвиђена израда урбанистичког пројекта**

Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације и урбанистичко-архитектонско обликовање површина јавне намене, може се утврдити промена и прецизније дефинисање планираних намена, у оквиру планом дефинисаних компатибилности, без спровођења процедуре измене плана.

Урбанистички пројекат ради се за целину дефинисану планом (грађевински комплекс). Дозвољена је фазна реализација простора, унутар целине за коју се прописује Урбанистички пројекат. Фазност реализације дефинисати Урбанистичким пројектом, у складу са правилима парцелације (минималном и максималном) парцелом.

За даљу планску разраду Урбанистичким пројектом (УП), предвиђаја се локација:

**УП<sub>1</sub>** – Просторни обухват **ЗОНЕ 4 и 5** обележен у прилогу спровођење плана, која се налази на КП бр.855/1, 855/3, 856, 857 и 858 КО Доње Синковце у власништву институција града Лесковца, где су Планом дефинисане границе планираних јавних намена и верског комплекса као остале намене, према условима прописаним овим Планом.

## **2.4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ**

Повећање енергетске ефикасности у секторима зградарства, пословних комплекса и комуналних услуга, представља циљ, а истовремено и велики потенцијални извор енергије. Планским решењем омогућује се доступност система даљинског грејања и природног гаса свим потрошачима. Тиме се омогућава супституција коришћења електричне енергије и класичних фосилних енергената. Усмеравање оријентације објеката у односу на положај локације према ружи ветрова, као и њихова материјализација савременим материјалима омогућава додатну уштеду енергије. Дата могућност за коришћење обновљивих извора енергије даје додатни допринос повећању енергетске ефикасности објеката свих намена.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства („Сл. гласник РС“ бр. 61/11). Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

## **2.5. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ**

У обухвату плана није евидентирано културно ни природно наслеђе.

### **2.5.1. Општи услови и мере заштите животне средине, живота и здравља људи**

На основу процене могућег еколошког оптерећења појединих просторних целина, могу се издвојити, релативно хомогене зоне и појасеви са ризиком од загађивања животне средине:

- коридор државног пута првог реда са саобраћајним оптерећењем већим од 2000 возила/дан и повременим превозом опасних и запаљивих материја;
- подземне и површинске воде разноврсним токсичним материјама које се користе код привредних делатности (пестициди, минерална ђубрива и сл.), неразградљивим материјама (пластика и сл.) и кабастином отпадом из домаћинства.

Основни циљ коме се тежи уређењем простора јесте: **заустављање деградације и унапређење квалитета животне средине.**

Применом мера заштите, потребно је побољшати укупан квалитет животне средине:

- унапредити квалитет становања;

- планирати стамбене и пословне објекте на 8°MCS сеизмичког интензитета;
- превентивно штитити планиране активности /првенствено у пословним и комерцијалним комплексима/ у циљу спречавања потенцијалних будућих загађења;
- ускладити планом дозвољене делатности са заштитом животне средине;
- прикључити што већи број корисника на централизоване систем грејања (гасовод);
- планирати изградњу саобраћајне мреже са алтернативним правцима; ширину саобраћајница дефинисати у зависности од зарушавања и могућности прилаза објектима у фази спасавања затрпаних;
- уредити планиране пешачке и бициклическе коридоре у циљу глобалног усмеравања грађана, на смањење коришћења моторних возила;
- успоставити зоне заштитног зеленила око путне инфраструктуре –саобраћајница са повећаном фреквенцијом возила.

## 2.6. ОПШТИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

### 2.6.1. Јавне саобраћајне и пешачке површине

У циљу обезбеђивања несметаног кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица: тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, места за паркирање и друге површине у оквиру улица, међусобно требају бити повезани и прилагођени за оријентацију, са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12).

#### Тротоари и пешачке стазе

- Максимална вредност *попречног нагиба* уличних тротоара и пешачких стаза, управно на правац кретања, треба износити 2%;
- У коридорима основних пешачких кретања не постављати стубове, рекламне паное или друге препреке;
- Делови зграда као што су балкони, еркери, висећи рекламни панои и сл., који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, треба уздигнути најмање 3,00m; а доње делове крошњи дрвећа, треба уздигнути најмање 2,50m, у односу на површину по којој се пешак креће.

#### Пешачки прелази

- Место пешачког прелаза треба бити јасно означено, тако да се разликује од подлоге тротоара;
- Пешачки прелаз треба бити постављен под правим углом у односу на тротоар;
- За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза могу се користити закошени ивичњаци, са ширином закошеног дела од најмање 45cm и максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

#### Места за паркирање

- Места за паркирање возила, која користе лица са посебним потребама, уколико постоје могућности, треба предвидети у близини улаза у објекат (стамбено-пословни и пословно-стамбени; објекат пословне и друге намене);
- Најмања ширина ових места за паркирање износи 3,50m и означавају се знаком приступачности;
- Број потребних паркинг места одређује се према следећим нормативима:
- На паркиралиштима уз стамбено-пословне и пословно-стамбене објекте, и уз објекте осталих намена за јавно коришћење, предвидети најмање 5% места од укупног броја места за паркирање;
- На паркиралишту уз бензинску пумпу, предвидети најмање једно место, од укупног броја места за паркирање.

### 2.6.2. Прилази до објеката и знакови за оријентацију

**Прилазе до објеката** предвидети на делу објекта чији је приземни део у нивоу терена или је мање уздигнут у односу на терен.

Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се:

- Рампама за пешаке и инвалидска колица, за висинску разлику до 76cm;

- Спољним степеницама и степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76cm.

**Рампе за пешаке и инвалидска колица:** Савладавање висинских разлика до 76cm између две пешачке површине и на прилазу до објекта врши се применом рампи, тако да:

- Нагиб рампе није већи од 1:20, а изузетно може износити 1:12 за кратка растојања; највећа дозвољена укупна дужина рампе у посебном случају износи 15m; рампе дуже од 6m, а највише до 9m у случају да су мањег нагиба, раздвајају се одмориштима најмање дужине 150cm (изузетно 140cm);

- Најмања чиста ширина рампе за једносмеран пролаз износи 90cm;

- Су заштићене са спољних страна ивичњацима висине 5cm, ширине 5-10cm и опремљене са обе стране двовисинским рукохватима подесног облика за прихватање на висини од 70cm, односно 90cm;

- Је површина рампе чврста, равна и отпорна на клизање;

- Се за савладавање већих висинских разлика могу у посебним случајевима применити двокраке рампе, са одмориштем min 150cm између супротних кракова, обезбеђене оградом, рукохватима или зидовима.

**Степенице и степеништа:** Прилагодити коришћењу лица са посебним потребама у простору:

- најмања ширина степенишног крака треба бити 120cm;

- најмања ширина базишта треба бити 33cm, а највећа дозвољена висина степеника 15cm; чела степеника у односу на површину базишта требају бити благо закошена, без избочина и затворена, у контрастној боји у односу на боју базишта;

- између одморишта и степеника на дну и врху степеништа постоји контраст у бојама;

- површина подеста на удаљености од најмање 50cm од почетка силазног степеништа треба имати различиту тактилну и визуелну обраду;

- степеник у дну степенишног крака треба бити увучен у односу на површину којом се крећу пешаци.

**Подизне платформе:** Савладавање висинских разлика до висине од 90cm, (у случају када не постоји могућност савлађивања ове разлике рампама, степеницама и степеништем), вршити подизним платформама. Платформу предвидети као плато величине најмање 110x140cm, са погонским механизмом, ограђен заштитном оградом.

**Знакови** и табле за обавештавање и натписне плоче, (знакови за оријентацију –скице, планови, макете и др.; путокази; функционални знакови –којима се дају обавештења о намени појединих простора: паркиралишта, гараже, лифтови и др.), требају бити видљиви, читљиви и препознатљиви.

### 3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а

У планском обухвату највећи део земљишта је у грађевинском подручју, а чине га грађевинско и водно земљиште, на којима се дефинишу услови градње јавне и остале намене у оквиру одређених просторних целина (зона/подзона), на основу којих ће се вршити спровођење Плана дирекном применом.

Један део просторног обухвата изван граница грађевинског подручја Плана чини пољопривредно и шумско земљиште, за која се према одређеним целинама прописују правила за спровођење Плана дирекном применом.

#### 3.1. Грађевинско земљиште

Правила грађења дефинисана су као: скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката (као општа и правила по наменским и функционалним целинама -зонама).

##### **3.1.1. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела**

Парцелација и препарцелација катастарских парцела у планском обухвату ради формирања одговарајућих грађевинских парцела и комплекса, врше се пројектом парцелације, препарцелације и исправке граница по условима за образовање грађевинских парцела дефинисаним Планом за карактеристичне зоне основне намене.

**Породично становање у приградском насељу:** Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици дефинисани су према типологији градње. При доградњи и реконструкцији поштовати наслеђену типологију објеката.

**Најмања грађевинска парцела** за изградњу: 1)**породично становање непољопривредног домаћинства** -слободностојећег је  $300,00\text{m}^2$ , објеката у непрекинутом низу је  $150,00\text{m}^2$  и објеката у прекинутом низу (једнострано узидани тј. последњи у низу или двојни) је  $200,00\text{m}^2$  (за двојни објекат  $400,00\text{m}^2$  –две по  $200,00\text{m}^2$ ); --са пословањем је  $600\text{m}^2$ . 2)**мешовито становање** -породичног стамбеног објекта и мале привреде је  $800\text{m}^2$ ; -породичног стамбеног објекта и пољопривреде је  $1500\text{m}^2$ .

**Најмања ширина грађевинске парцеле** –фронта према улици за изградњу: 1)**породично становање непољопривредног домаћинства** -слободностојећег породичног стамбеног објекта и породичног стамбеног објекта са пословањем је  $10,00\text{m}$ , објеката у непрекинутом низу је  $5,00\text{m}$  и објеката у прекинутом низу је: за једнострано узидани тј. последњи у низу  $8,00\text{m}$ , а за двојне објекте  $16,00\text{m}$  (два по  $8,00\text{m}$ ). 2)**мешовито становање** -породичног стамбеног објекта и мале привреде је  $20,00\text{m}$ .

Најмања грађевинска парцела за изградњу **компатибилних садржаја**: у склопу стамбеног објекта (најчешће у приземној етажи) и као самостални објекат на парцели је  $400\text{m}^2$ ; као други објекат на парцели породичног становања је  $600\text{m}^2$ . Максимална површина грађевинске парцеле је  $800\text{m}^2$ . Најмања ширина грађевинске парцеле –фронта према улици за изградњу **компатибилних садржаја** је  $15\text{m}$ .

На грађевинској парцели чија је површина и ширина мања од најмање утврђене површине и ширине, могуће је за: **непољопривредно домаћинство** –изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1, индекса изграђености до 1,0 и индекса искоришћености 60%; **мешовито становање** – изградња или реконструкција објекта спратности до П+1, индекса изграђености до 0,6 и индекса искоришћености 40%.

**Зона привређивања и пословања:** За изградњу нових комплекса -минимална површина парцеле производних и комерцијално-пословних комплекса (велетрговине, складишта, хипермаркети, сервис и др.) је  $800\text{m}^2$ ; минимална ширина парцеле –фронта према улици је  $16\text{m}$ .

### 3.1.2. Општа правила грађења

Дефинисана су као скуп општих међусобно зависних правила која се примењују у свим зонама.

#### - Правила за изградњу нових објеката

Грађевинска линија према регулацији која је дефинисана постојећим објектима који се задржавају, обавезујућа је за положај грађевинске линије планираних објеката. Висину новог објекта у блоку ускладити са преовлађујућом висином објеката у блоку, наспрамном блоку и окружењу. Нови објекат се може градити на растојању мањем од дозвољеног овим планом уз претходно прибављену сагласност власника односно корисника суседне парцеле. У том случају на зиду новог објекта према суседу дозвољени су отвори само за нестамбене просторије.

#### - Правила за обнову и реконструкцију постојећих објеката на парцели

Постојећи објекти, чији су параметри (индекс изграђености, индекс заузетости парцеле, спратност) већи од параметара датих овим планом, задржавају постојеће параметре без могућности увећавања/доградње. У случају замене објекта новим, поштовати све урбанистичке параметре и условљености дефинисане овим планом (удаљења од граница парцеле, удаљења од суседних објеката и др). За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима за све типологије, у случају реконструкције, на суседним странама није дозвољено постављати отворе стамбених просторија. Уколико постојећи објекат има урбанистичке параметре мање од параметара датих овим планом, могућа је доградња, уз поштовање следећих услова: 1)неопходно је обезбедити потребан број паркинг-гаражних места на парцели или јавном паркингу; 2)доградња може бити у виду анекса, односно у приземљу или другим деловима и етажама објекта, у складу са правилима овог плана; 3)дограђивање се мора изводити тако да се не наруши однос према суседним објектима, тј. обавезно је поштовати правила о позиционирању објеката на парцели; 5)дограђени део објекта мора бити у складу са



постојећим елементима објекта, у истој, односно усклађеној материјализацији и композицији; 6) доградња нових етажа постојћих објеката могућа је у оквиру планом дозвољених висина; 7) код доградње постојећих етажа поштовати правила везана за прелазак делова објекта (балкони, терасе, настрешнице и сл.) преко грађевинске линије, а у случају да постојећа грађевинска линија прелази максималну дефинисану линију грађења није дозвољено упуштање делова објекта; 8) дограђени део објекта мора бити изведен у складу са постојећим делом зграде (прозорски отвори, балкони и терасе морају бити постављени у складу са постојећим отворима, балконима, терасама и др); 9) приликом доградње нових етажа дозвољено је формирање кровних баца које морају бити постављене у складу са прозорским отворима, терасама и балконима на постојећем делу фасаде.

*- Правила регулације за постојеће објекте, који нису у складу са планираном наменом, до привођења простора новој намени*

Постојећи објекти, легално грађени, а који су у супротности са наменом површина и спратности утврђену за ову зону, могу се санирати и реконструисати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. Неопходним обимом реконструкције стамбених, пословних и производних објеката за побољшање услова живота и рада сматра се обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту, без могућности промене намене; Реконструкција свих врста инсталација; Адаптација простора унутар постојећег габарита; За објекте који немају санитарни чвор, дозвољена је доградња санитарног чвора максималне површине 12м<sup>2</sup>.

*- Положај објекта у односу на регулациону и грађевинску линију*

Хоризонтална регулација је дефинисана у графичком прилогу бр.5. План регулације и нивелације по следећим критеријумима: Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не угрозе функционисање јавних површина (улице, тротоара, инфраструктурне мреже). Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле. Концепт изградње, тј. *типологија објеката* на парцели дефинисана је положајем грађевинских линија према суседним парцелама. Издвојени су следећи типови објеката: а) слободностојећи (објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле); б) у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле); в) у прекинутом низу или једнострано узидани "двојни" (објекат на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле). Положај објекта на парцели дефинише се грађевинском линијом у односу на: регулацију саобраћајнице; бочне суседне парцеле; и унутрашњу суседну парцелу. На једној грађевинској парцели дозвољена је изградња једног или више објеката у зависности од намене и типологије градње. Правила за позиционирање објеката на парцели (минимално растојање грађевинске од регулационе линије, минимална удаљења од граница парцеле, минимална међусобна растојања објеката и др.) овим планом су дефинисана за сваку појединачну намену у складу са типологијом градње. У зони у којој постоје изграђени објекти (потпуно или делимично формиран блокови), као и за парцеле које имају индиректну везу са јавним путем преко приватног (сукорисничког) пролаза, позиција објекта на парцели (минимално растојање грађевинске од регулационе линије, минимална удаљења од граница парцеле, минимална међусобна растојања објеката и др) утврђује се локацијским условима у складу са правилима овог плана за одговарајућу типологију градње и на основу позиције већине изграђених објеката у блоку (зони, окружењу). Надземна грађевинска линија - код планирања и изградње нових објеката у потесу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске од регулационе линије је **3,0m** у стамбеним и **10,0m** у радним зонама. У зони изграђених објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%). Подземна грађевинска линија - може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцела, под условом да подземна етажа не угрожава суседне објекте и не може прелазити границе парцеле.

*- Висинска регулација*

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Дозвољена висина објеката дефинисана је максималном спратношћу за сваку намену, у складу са типологијом градње. Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. У односу

на нагиб терена, висина објекта је: 1)на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом); 2)на терену у паду са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца; 3)на терену у паду са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00m; 4)на терену у паду са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца). Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају. Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације. Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: 1)кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; 2)кота приземља може бити највише 1,20m виша од нулте коте; 3)за објекте на терену у паду са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20m нижа од коте нивелете јавног пута; 4)за објекте на терену у паду са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих горе наведених правила; 5) за објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара (денivelација до 1,20m савладава се унутар објекта).

*- Архитектонско обликовање објекта*

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи дефинишу се архитектонским пројектом. Уколико постоје технички услови, дозвољена је адаптација или реконструкција неискоришћеног поткровља, тераса или тавана у користан стамбени или пословни простор. Није дозвољено да се, доградњом постојећег или изградњом новог крова, формира поткровље у више нивоа. За осветљење корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре постављене у равни крова или вертикалне кровне прозоре- кровне баце. Даје се могућност формирања мансардног крова који се пројектује као традиционални мансардни кров, уписан у полукруг. Мансардни кров обавезно решити у једној етажи, не сме имати препусте или на други начин изаћи ван основног габарита објекта. Вертикални мансардни прозори или излази на лођу се могу поставити само на стрмију раван мансардног крова. Максимална висина унутрашње преломне линије стрмије и блаже кровне равни мансардног крова, рачунајући од коте пода је 240 cm.

*- Позиционирање грађевинских елемената објекта*

Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар дефинисаних грађевинских линија али су Планом дозвољена и одређена одступања појединих делова објекта од грађевинске и регулационе линије. Упуштање делова објекта у јавну површину (одступање од регулационе линије). Код објекта постављених на регулацији (грађевинска и регулациона линија се поклапају), дозвољена су следећа одступања тј. упуштања делова објекта у јавну површину саобраћајнице (тротоар): 1)грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: а)излози локала:0,30m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m (испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу); б)транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже:2,00m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00m; в)платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом:1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m; г)конзолне рекламе:1,20m на висини изнад 3,00m; 2)грађевински елементи на нивоу првог спрата и виших спратова (еркери, дократи, балкони, терасе, надстрешнице и сл.) могу прећи регулациону линију максимално 1,20m, али само у случају када најмања ширина тротоара износи 3,00m и на висини изнад 3,00m; у том случају, укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља. Упуштање делова објекта ван грађевинске линије је дозвољено у следећим одступањима тј. упуштања делова објекта ван задатих грађевинских линија (дефинисаних правилима за

позиционирање објеката на парцели за сваку појединачну намену у складу са типологијом објеката): *грађевински елементи објекта* (еркери, дократи, балкони, терасе, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) могу да пређу дефинисану грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: а) 1,20m на делу објекта према предњем дворишту, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља; б) 0,60m (односно 0,90m) на делу објекта према бочном дворишту ако је растојање објекта од границе суседне парцеле минимум 1,50m (односно 2,50m); у оба случаја укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% бочне фасаде изнад приземља; и в) 1,20m на делу објекта према задњем дворишту ако је минимално растојање од линије суседне грађевинске парцеле 5,00m, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% фасаде према задњем дворишту (изнад приземља). Упуштање подземних етажа ван грађевинске линије /подземне и подрумске етаже/ могу прећи задату грађевинску линију до граница парцеле, али не и регулациону линију према јавној површини. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле. Позиционирање отворених спољних степеница могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m. Уколико овакве степенице савлађују висину преко 0,90m онда улазе у габарит објекта. Ако се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

*- Паркирање и гаражирање*

За потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, паркирање и гаражирање се обезбеђује на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Потребан број паркинг места одређује се на основу намене и врсте делатности према прописаним нормативима у поглављу 2.2.2. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса искоришћености грађевинске парцеле, док се подземне гараже не урачунавају у индексе. Смештај возила се може вршити у подземној или приземној етажи стамбеног објекта, или у засебном објекту на парцели.

*- Уређење грађевинских парцела, ограђивање и озелењавање*

Изградња објеката подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партерно уређење, зелене површине и одводњавање ван простора суседа. **Нивелација парцеле** насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано. Одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом према риголама, односно улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5% или према септичким јамама до изградње уличне канализације. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. **Слободне и зелене површине на парцели** одређене су минималним процентом зелених површина и специфичности уређења слободних површина парцеле дефинисани су појединачно за сваку намену и типологију градње. **Ограђивање** грађевинске парцеле у *стамбеној зони* може се извести зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m, а у *радној зони* (производни и пословни објекти, складишта, радионице, сервиси и сл.) зиданом или транспарентном оградом до максималне висине од 2,20m (рачунајући од коте тротоара). Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна градска служба. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40m уз сагласност суседа). Све врсте ограда постављају се према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије. Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90m од коте тротоара, односно јавног пута, због прегледности раскрснице. Дужину ограде која је висине до 0,90m одређује градска служба надлежна за

послове саобраћаја. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле посебне намене, ограђују се на начин који одреди надлежна градска управа.

- *Прикључење објеката на инфраструктуру* врши се према условима одговарајућих комуналних и других предузећа и институција.

- *Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови и заштита од пожара* прописана је у поглављу **2.5**.

### **3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама**

Према планираној намени извршено је зонирање при чему су одређене просторне целине истих карактеристика где се примењују следећа правила:

#### **ЗОНА 1 -Породично становање у приградском насељу**

За зону породичног становања ниских густина насељености ГН=(10-50ст/ха) ГС=(до 10стана/ха) у комбинацији са пословањем, прописују се заједничка и посебна правила у одређеним подцелинама.

#### **Заједничка правила за зону**

- *Врста и намена објеката који се могу градити у овој зони*

*Доминантна намена:* претежно породично становање у комбинацији са пословањем, мала привреда и пољопривредна делатност (дуж линијских центара пословање).

*Пратеће намене у оквиру зоне становања:* услужне делатности, мешовито пословање-трговина на велико и мало, услуге, мала привреда под одређеним условима, радне зоне-мањи производни погони, објекти и површине јавних намена и објекти комуналне инфраструктуре.

*Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони:* све намене за које се на основу процене утицаја на животну средину установи да могу да угрозе животну средину и намену становање. Обзиром на карактер самог насеља не предвиђа се урбана обнова односно претварање породичног у вишепородично становање.

- *Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели*

Дефинисани су сразмерно величини грађевинске парцеле према следећим критеријумима:

1)**породично становање непољопривредног домаћинства** –мах.индекс изграђености износи 1,0, мах.степен заузетости 50%; --са пословањем мах.индекс изграђености износи 1,0, мах.степен заузетости 40%,. 2)**мешовито становање** -породичног стамбеног објекта и мале привреде мах.индекс изграђености износи 1,0, мах.степен заузетости 30%, - породичног стамбеног објекта и пољопривреде износи 0,6, мах.степен заузетости 20%.

- *Највећа дозвољена спратност и висина објеката*

Породични објекти: Минимална спратност основног објекта за становање: П (приземље), мах.П+1+Пк; Максимална висина новог стамбеног објекта у постојећем стамбеном ткиву, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1,5 ширине регулације. Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не сме прећи 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

Пословни објекти: Пословни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални; Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

Производно-привредни објект: Производно- привредни објекат може се градити уз главни стамбени објекат или посебно; Спратност објекта (производног-привредни) је мах. П+1(приземље и једна етажа);

Помоћни објект: Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража), могу да буду у склопу основног објекта или посебно, у том случају површина износи мах.30m<sup>2</sup>.

Спратност помоћних објеката у функцији становања (оставе, гараже, летње кухиње) може да буде мах. П (приземље); Висина помоћних објеката може да буде мах.5,0m (мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом); Висина помоћног објекта не може да прелази висину главног објекта.

Економски објекат: Спратност економских објеката може да буде мах.П+Пк (приземље и поткровље).



*Подземну етажу* -(подрумске или сутеренске просторије) у стамбеним и нестамбеним наменама предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.

*На грађевинској парцели чија је површина и ширина мања од најмање утврђене површине и ширине за:* 1) **породично становање непољопривредног домаћинства** могућа је градња породичног стамбеног објекта спратности П+1, индекса изграђености до 1,0 и индекса искоришћености 60%. 2) **Мешовито становање** могућа је изградња или реконструкција објекта спратности до П+1, индекса изграђености до 0,6 и индекса искоришћености 40%.

*- Растојање између грађевинске и регулационе линије*

У зонама у којима постоје изграђени објекти (потпуно или делимично формирани блокови) надземна грађевинска линија се одређује према постојећој регулацији (на основу позиције већине изграђених објеката у блоку, зони, окружењу –мин 50%); Код изградње нових објеката надземна грађевинска линија: 1) **породично становање непољопривредног домаћинства** –удаљење грађевинске од регулационе линије за породични стамбени објекат је min.3.0m, а за пословно-стамбени објекат min.5,0m. 2), **мешовито становање** (становање у комбинацији са малом привредом и пољопривредом) -удаљење грађевинске од регулационе линије не може да буде мање од 5,0m.

У зонама где нема формиране регулације, препоручено је за нове објекте је **5,0m**.

*- Позиционирање објекта на грађевинској парцели*

Дефинисано је према претежној намени: 1) **породично становање непољопривредног домаћинства** -*најмања дозвољена удаљеност* новог објеката међусобно и од граница парцела, као и од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног, може бити минимум 4,0m. Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице. *Удаљеност од границе парцеле* -најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за: 1. Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације је 1,50m, на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2,50m; 2. Двојне објекте на бочном делу дворишта је 4,00m; 3. Први или последњи објекат у непрекинутом низу је 1,50m. *За зоне изграђених породичних стамбених објеката* чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредности, могу се нови објекти постављати и на растојањима: Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације на удаљености од 1,00m и на делу бочног дворишта јужне оријентације је 3,00m. 2) **мешовито становање** (становање у комбинацији са делатностима мале привреде) -*Међусобна удаљеност* спратних стамбених објеката на истој грађевинској парцели је мин.10,0m, а између приземних слободностојећих објекта је 6,0m. Међусобна минимална удаљеност стамбених или нестамбене намене слободностојећих објеката на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле већа од 15,0m. износи 6,0m. За стамбене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле мања од 15,0m међусобна удаљеност износи мин.5,0m. *Удаљеност објеката од границе парцеле* -*растојање* основног габарита (без испада) слободностојећег стамбеног или нестамбеног објекта на делу бочног дворишта северне оријентације и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50m, а двојних и објеката у прекинутом низу је 4,0m. 3) **мешовито становање** (становање у комбинацији са делатностима пољопривреде) - *Грађење економских објеката на парцели са карактером пољопривредног домаћинства у оквиру економских дворишта која се непосредно граниче са економским деловима суседних парцела, не може бити на растојању од границе суседне парцеле мањем од 1,0m. Грађење економских објеката у делу парцеле који се непосредно граничи са стамбеним двориштем суседне парцеле не може бити на растојању мањем од утврђеног минимума за међусобно растојање економских од стамбених објеката на истој и суседним парцелама а то је 15,0m. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 3,0m. Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових економских објеката не може бити мање од 5,0m од границе парцеле. Ако се економско двориште формира уз јавни пут растојање од грађевинске до регулационе линије утврђује се, на основу преовлађујуће грађевинске линије суседних објеката увећаним за најмање 3,0m зеленог појаса. Пољопривредна производња типа повртаство, воћарство, цвећарство, са мањим допунским објектима за производњу*

(стакленици, мини погони за прераду пољопривредних производа -воћа, поврћа и др.) постављеним и изграђеним у складу са условима парцеле и окружења, може се организовати у склопу окућнице пољопривредног домаћинства. Економски објекти који се, у економском делу парцеле, могу градити су: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу, пушнице, сушионице, кошеви, амбари, надстрешнице за машине и возила и др. Економски објекти типа сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници, испусти за стоку) предвиђају се у оквиру приградских стамбених зона по ободу границе грађевинског подручја. Да су удаљени од стамбених објеката најмање 15,0m (мин 5,0m од улице када јер у питању парцела са нагибом терена према јавном путу - навише), Да имају изграђене санитарне уређаје за одвођење воде, осоке и других нечистоћа, Да имају обезбеђено и изграђено место за ђубриште која мора бити удаљено од стамбених објеката мин. 20,0m, Да су смештени у економском делу грађевинске парцеле, Постављање објеката (стамбених, пословних, помоћних, пољопривредних, осим кошева за кукуруз), дуж границе са суседом врши се под следећим условима: Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом, или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком, или једноводни кров са падом у сопствено двориште).

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилације или осветљења растојања минималне висине парапета  $h=1,80m$ , површине до  $0,80m^2$ .

Ако се објекат не гради на заједничкој међи, његова удаљеност од исте мора бити мин.  $0,50m$ , изузев у зонама где постојеће прилике то захтевају (наслеђено стање парцелације са уским фронтима парцеле) где је минимална удаљеност  $0,00m$ . Изградња кошева за кукуруз може се изводити на удаљености мин.  $1,0m$  од свих заједничких међа. У непосредној близини јавних објеката (дечје установе, школе, црква, амбуланта итд.) у кругу од  $50,0m$  не могу се градити објекти за сточарску робну производњу, ни за сопствене потребе.

*- Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели*

**1. Градња на грађевинској парцели намењеној за становање** -На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат у функцији становања. На грађевинској парцели намењеној породичном становању у зонама породичног становања мањих густина у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под условима да су испуњени урбанистички критеријуми који су утврђени за зону. Стамбене објекте поставити тако да у случају поделе на две нове парцеле свака од њих има обезбеђен директан или индиректан приступ на јавну површину. Намена главног објекта: породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат, пословно стамбени објекат пословни који не угрожава зону становања.

Стамбено-пословни објекат је објекат у којем део намењен за пословање износи до 50% површине објекта. Пословно-стамбени објекат је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи од 50-70%. Пословни објекат је објекат у коме део за пословање износи преко 70% (у склопу чисто пословног објекта може се планирати простор за боравак- апартманског типа). Намена другог објекта: пословни објекат, стамбени објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од  $20m^2$ . Намена помоћних објеката: остава мање од  $20m^2$ , ограде, бунари и септичка јама (прелазно решење до прикључка на канализациону мрежу). Оставе за огрев, гаража, летња кухиња могу се планирати и у саставу основног објекта или другог објекта на парцели.

**2. Градња на грађевинској парцели намењеној за становање и пословање** -На парцелама већим од  $600m^2$ , где изграђеност парцеле то дозвољава могуће је градити поред основних стамбених објеката и пословне објекте.

**3. На грађевинској парцели намењеној породичном становању са објектима, услужне, занатске и производне делатности** -На парцелама већим од  $800m^2$ , могуће је поред основног стамбеног објекта градити објекте пословања и производње мали производни погони и објекти комерцијалних и услужних делатности (стоваришта, велепродаја). У оквиру производног -пословног дела парцеле даје се могућност изградње следећих објеката: Производног односно занатског објекта који задовољава услове заштите животне средине, односно који својим деловањем, буком, гасовима, отпадним материјама,

неће негативно утицати на примарну функцију становања. Објекат може се градити као слободностојећи. Помоћни објекти: складишта, гараже, зграде за енергетске блокове, који су у функцији главног пословног објекта.

**4. На грађевинској парцели намењеној породичном становању за пољопривредна домаћинства (стамбени и економски део парцеле)** -Економски објекти се могу градити искључиво у зони породичног становања ниских густина насељености на парцелама пољопривредног типа домаћинства у оквиру економског дворишта које се мора организовати у дубини грађевинске парцеле. На парцелама већим од 1500m<sup>2</sup>, могуће је градити објекте становања и пољопривредне делатности: *У оквиру стамбеног дела парцеле дозвољава се изградња следећих објеката:* Основни објекат: породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат. *Помоћни објекти:* летња кухиња, гаража и остава мања од 20m<sup>2</sup>, ограде, бунари и септичка јама, (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати и у саставу основног објекта или другог објекта на парцели. У оквиру економског дела парцеле даје се могућност изградње следећих објеката: Сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети; Пушнице, сушионице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацин хране и објекти намењени исхрани стоке и др. Сви објекти на грађевинској парцели у зони становања ниских густина: стамбени, пословни и помоћни који су у функцији становања, економски улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.

#### **Посебна правила за зону становања**

Зона становања подељена је према специфичностима на осам подцелина у којима се поред општих и заједничких правила примењују и следећа посебна правила градње у подцелинама.

#### **ЗОНА 1/подзона 1а,б/ -Породично становање са објектима, услужне, занатске и производне делатности**

Реализује се према смерницама за породично становање непољопривредног домаћинства. Појединачни комерцијални, пословни и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива су: а)комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: продавнице, пословни простори, занатске радње, ресторани, ветеринарске амбуланте, итд; б)мање производне јединице –мали занатски и производни погони: мале фирме за прераду пољопривредних производа, пекарску производњу, механичарске радионице, мања складишта пољопривредних производа, пољопривредног и грађевинског материјала, итд. Комерцијални, пословни и производни садржаји могу се организовати под следећим условима: 1)приступи -улази у објекте или делове објеката морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора; 2) уколико јединица комерцијалног објекта или малог производног погона нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) минималне ширине 3,50m; 3)организација парцеле комерцијалног објекта мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене; 4)својим изгледом, материјализацијом и волуменом, објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен као објекат од некавалитетних материјала; 5)није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, ауто-отпади и сл) у отвореном простору на парцели –дворишту; 6)привредне делатности не смеју угрожавати квалитет становања у објекту, на парцели, суседству -буком, загађењем, саобраћајним оптерећењем, итд; 7)у склопу парцеле мањег привредног објекта (производног погона) неопходно је формирати појас заштитног зеленила у минималној ширини 3,00m према контактним парцелама друге намене и 6,00m према улици; 8)на грађевинској парцели пословног или производног објекта у стамбеном ткиву могу да се граде помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице настрешнице, тремови и слично, који могу појединачно бити корисне површине до 30 m<sup>2</sup>.

*За грађевинске парцеле орјентисане ка подцелинама 1в и 1г могу да се примене поред наведених и правила грађења прописана за подзоне 1в и 1г.*

**ЗОНА1/подзона 1в,г,ђ/-Породично становање са пољопривредним домаћинством**

Реализује се према смерницама за мешовито становање (становање у комбинацији са пољопривредом). Организује се као сеоскоо двориште где се утврђује: 1)стамбено двориште које садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница и слично); дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства; 2)економско двориште садржи: економске и помоћне објекте; економски објекти су објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила. Помоћни објекти у економском дворишту су гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, као и оставе, гараже и сл. Поред општих правила потребно је поштовати и посебна правила везана за помоћне објекте: а)међусобна растојања помоћних објеката зависе од организације дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте; б)минимално растојање између стамбеног објекта и објеката за смештај стоке је 15m; в)минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6,0m, а од границе суседне парцеле 3,0m; г)ђубриште и пољски клозет морају бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20m, и то само на нижој коти; д)отпадне воде и ђубре из стаје, свињца или штале треба да отичу у затворену септичку јаму у складу са прописима о заштити животне средине; ђ)ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1m; е)сточне фарме већег капацитета од 10 условних грла нису дозвољене у оквиру стамбеног подручја.

У подзони 1ђ у првом реду грађевинских парцела према Хисарском путу могу да се примене поред наведених и правила грађења прописана за подзону 1а,б док се у делу обухвата који припада зони око посебне намене примењују правила грађења прописана за подзону 1д. У првом реду катастарских парцела подзону 1в које су у директном контакту са зоном 6 примењују се правила прописана за подзону 1е. За део подзоне 1ђ који се реализује ПДР-је, наведени услови се примењују као смернице за израду Плана.

**ЗОНА1/подзона 1д/-Породично становање у зони око комплекса посебне намене**

За објекте који припадају зони око посебне намене примењују се услови градње прописани Условима Министарства Републике Србије под Инт.бр.1761-6 од 14.08.2014.год. којима је дефинисана зона забрањене градње, која подразумева потуну забрану било какве градње у појасу од 50,0m око комплекса. У осталом делу обухвата који је оријентисан ка Хисарском каналу, примењују се правила изградње дата У ЗОНУ1 за подцелину 1в,г,ђ. За део подзоне 1д који се реализује ПДР-је, наведени услови се примењују као смернице за израду Плана.

**ЗОНА1/подзона 1е/-Породично становање у контакту са комплексом образовања**

Реализује се према смерницама за породично становање непољопривредног домаћинства. Простор се гради као пословно-стамбена зона са комерцијалним, пословним и мањим занатским објектима претежно прехрамбене производње /продавнице мешовитом робом, књижаре, пекаре, ресторани, посластичаре и сл./ и организују се према правилима прописаним у подзони 1а,б. Није дозвољена изградња срвиса, складишта, стоваришта и мањих производних погона.

**ЗОНА1/подзона 1ж/ -Породично становање на новоформираном простору или социјално становање**

Како је прописано да се подзона 1ж спроводи даљом планском разрадом, то је при изради Плана детаљне регулације потребно поштовати следеће смернице:

Реализује се према прописаним правилима за породично становање непољопривредног домаћинства. У случају реализације простора **породичном стамбеном изградњом** поштовати правила изградње прописаним за зону породичног становања у поглављу 3.1.1, 3.1.2. и у оквиру **заједничких правила** поглавља 3.1.3. Простор је могуће реализовати и по принципима изградње **социјалног становања** према смерницама прописаним у поглављу 2.2.1. зона 1, подзона 4ж.

**ЗОНА 2 –Радна зона /пословна и производна зона**

Формира се као нова радна зона "уз Лебански пут" за коју се прописују заједничка и посебна правила у одређеним подцелинама са тежњом формирања уређене и равномерне територијално заступљене привредне делатности.



**Заједничка правила за радну зону**

- *Врста и намена објеката који се могу градити у овој зони*

**Доминантна намена:** услужне делатности -складишта (хладњаче, сушаре, шпедициони центар и др.) и привредна делатност малих и средњих предузећа -прехранбена индустрија (у функцији прераде и дистрибуције пре свега пољопривредних производа); Производни комплекси намењени привредној активности која се првенствено ослања на пољопривредну –ратарску и повртарску делатност базирану на широкој сировинској основи кроз прерађивачке и пратеће услужне делатности, у виду прехранбене индустрије (производња и прерада воћа и поврћа, производња кондиторских производа, меса и месних прерађевина, прерада и конзервисање млека, производња млинских производа, производња сточне хране, семенске робе и др.); Највећи значај требало би да заузме производња финалних производа тзв. "здраве хране", по високим европским стандардима; Мањи складишно-дистрибутивни центар за откуп, складиштење и организовану дистрибуцију пољопривредних производа са системом правилно размештених сабирних/ откупних станица.

**Пратеће намене у оквиру радне зоне:** услужне делатности –саобраћај (у функцији дистрибуције и извоза пољопривредних производа), мешовито пословање (производно-комерцијални комплекси), зеленило и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре. У оквиру привредно-производних зона могу се градити: производни, комерцијално-пословни (велетрговине, складишта, мањи дистрибутивни центри –откупне станице, хипермаркети и др.) и мешовити: производно-комерцијални комплекси.

**Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони:** све намене за које се на основу процене утицаја на животну средину установи да могу да угрозе животну средину и намену радне зоне.

-*Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели*  
Дефинисани су као максимални параметри за **комерцијално-пословни и производни комплекс** -индекс изграђености мах.1,50; индекс заузетости парцеле је мах.40%; мах. спратност П+2 (приземље+две етажне), технолошке и саобраћајне површине мах. 30%; зелене површине мин. 30%.

- *Растојање између грађевинске и регулационе линије*

У зонама у којима постоје изграђени објекти (потпуно или делимично формирани блокови) одређује се према постојећој регулацији (на основу позиције већине изграђених објеката у блоку, зони, окружењу –мин 50%); 2) у зонама где нема формиране регулације, препоручује се за нове објекте минимално растојање између грађевинске и регулационе линије од **10,00m**.

- *Позиционирање објекта на грађевинској парцели*

Дозвољена је изградња већег броја објеката на једној грађевинској парцели. Објекти су најчешће слободностојећи, а могу се груписати на различите начине у оквиру комплекса. У простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити само портирница; минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је 1/2 висине вишег објекта, а не мање од 5,00m. Међусобно растојање између објеката је минимално 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 4,00m. Комплексе организовати тако да се: комерцијални објекти, административно-управна зграда и садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл), позиционирају према јавној површини (улици), а производни објекти у залеђу парцеле. Складиштење материјала и робе на отвореном делу парцеле визуелно заклонити објектима или зеленилом. Дозвољава се изградња специфичних објеката, као што су: силоси, димњаци, водоводни торњеви, рекламни стубови, и др, који се не урачунавају у корисну БРГП.

- *Уређење комплекса*

Дозвољена висина за рекламне стубове –билборде је 16,00m, а за инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, у складу са технолошким потребама; уколико су специфични објекти виши од 30,00m неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја. У оквиру комплекса предвидети формирање појасева заштитног зеленила (компактни засади листопадне и четинарске вегетације). За производне комплексе мин. ширина појаса заштитног зеленила износи: од бочних и задње границе парцеле 2,00m; према регулационој линији 5,00m. У оквиру комплекса предвидети простор за плато, у циљу одвојеног сакупљања -примарне

селекције и одношење комуналног и индустријског отпада. У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса планирати неопходан манипулативни простор, саобраћајне, паркинг површине, пожарне путеве и др.

#### **Посебна правила за радну зону**

Поред општинских и заједничких правила примењују се и следећа посебна правила градње у подцелинама.

**ЗОНА 2 /подзона 2а/ -Пословање** реализовати реконструкцијом и доградњом постојећих, као и изградњом нових комплекса. Подцелину развијати као комерцијално-пословну изградњом сервиса, складишта, велетрговина, мањих дистрибутивних центара –откупних станица, хипермаркети и др), према правилима грађења прописаним за радну зону.

**ЗОНА 2 /подзона 2б/ -Привређивање** се реализује доградњом постојећег и формирањем нових производних комплекса на неизграђеном простору који се користи у пољопривредне сврхе, након инфраструктурног опремања и формирања грађевинских парцела/комплекса градити првенствено прехранбени и остале компатибилне индустрије, складишно дистрибутивни центар са логистичком основом, а све према заједничким правилима за радну зону.

**ЗОНА 4 /Подзона 4б –Верски комплекс** се гради по доношењу одлуке цркве или верске заједнице, добијању потребних дозвола предвиђених законом и прописима који регулишу ову област, као и сагласности надлежног министарства и уз стручни надзор надлежног државног органа. При одређивању величине православног храма руководити се принципима умерености и примерености величини насеља и гравитационог подручја. Пројектовање и извођење објекта у складу са прописима за овакав тип објекта уз максимално поштовање прописа заштите од пожара.

### **3.2.Пољопривредно земљиште**

**ЗОНА 7** -Пољопривредно земљиште у оквиру ове зоне се користи за пољопривредну производњу претежно за повртарске производе обзиром да је тло плодно и погодно за гајење поврћа и житарица. Водећи рачуна о основним принципима заштите пољопривредног земљишта, на пољопривредном земљишту се могу градити следећи објекти издвојени по намени: објекти од општег интереса и инфраструктурни објекти; објекти за производњу поврћа у затвореном простору (стакленици и пластеници) и помоћних објеката за пољопривредну производњу.

У циљу побољшања пољопривредне производње на пољопривредном земљишту је дозвољена изградња или постављање стакленика и пластеника са димензијама потребним кориснику парцеле, при чему је неопходно удаљење од 5,0m према међним линијама.

У подручју плана у свим зонама дозвољава се изградња помоћних објеката за пољопривредну производњу -кућице за оставу алата, повртарске, цвећарске, као и магацини за чување репроматеријала и семена.

Највећа дозвољена површина кућице не може бити већа од 10,00m<sup>2</sup>;

У заштитном појасу између границе пољопривредних парцела и обале водотока од 10,0m није дозвољено коришћење пестицида и вештачких ђубрива.

Коришћење пољопривредног земљишта за друге намене дозвољено је само за подизање заштитних шума и другог зеленила. На пољопривредном земљишту су дозвољени сви радови који доприносе повећању његове вредности као фактора пољопривредне производње, под условом строгог поштовања еколошких ограничења за трајно очување биокапацитета укупног простора, а нарочито:

- спровођење хидротехничких мелиорација на бази одговарајућих програма који су усклађени са водопривредним основама;
- умрежавање пољопривредног земљишта у разне видове заштитног зеленила, што се не одражава на смањење површина коришћених у пољопривредне сврхе;
- опремање пољопривредног земљишта путном мрежом и другим видовима техничке инфраструктуре у функцији унапређења економских услова пољопривредне производње.

**3.3. Шумско земљиште**

**ЗОНА 8** –Шумско земљиште, као добро од општег интереса, користи се за шумску производњу и не може да се користи у друге сврхе и истовремено представља санитарно-хигијенску зону према насељу.

У оквиру намене шуме и шумског земљишта се могу подизати објекти техничке инфраструктуре (саобраћајне и паркинг површине, против пожарне пруге, енергетска мрежа, водовод, канализација, телекомуникације, топловод, гасовод, и др.).

Намене објеката чија градња је забрањена у овој зони су оне чија би делатност угрозила животну средину и основну намену. Није дозвољена градња и ширење постојећих стамбених и пољопривредних објеката.

**3.4. Водно земљиште**

**ЗОНА 9** –Водно земљиште се уређује и одржава према програму управљача у оквиру дефинисане регулације или сопствене катастрске парцеле. На водном земљишту дозвољена је изградња објеката у функцији водопривреде и одржавања водотока као и прелаза објеката инфраструктуре уз сагласност управљача.

У зони заштите водотока објекти инфраструктуре и супраструктуре могу се постављати на 3,0m од ножице водног земљишта.

**4. СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

Спровођење Плана генералне регулације вршиће се **израдом Плана детаљне регулације** за:

- **ЗОНУ1/подзона 1ж/ -Породично становање на новоформираном простору или социјално становање** разрадом саобраћајног и инфраструктурног решења према указаним потребама;
- **ЗОНА 3 -Посебна намена и делови подцелина 1д и 1ђ** који су захваћени зоном забрањене градње око комплекса посебне намене;
- **Саобраћајне површине и објекти** код којих се постојећа регулација мења или формира нова, а планом није дато довољно елемената за њено спровођење;
- **Површине и објекти инфраструктуре** код којих се постојећа регулација мења или формира нова, а планом није дато довољно елемената за њихово спровођење.

Оријентационе границе Плана детаљне регулације приказане су у графичком прилогу бр.7, а при њиховој изради важе смернице које су прописане у поглављима овог плана, а допуњују се смерницама прописаним Генералним урбанистичким планом Лесковца од 2010.-2020.год. („Сл. гласник Града Лесковца“, бр.4/13).

**5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

Спровођење Плана генералне регулације вршиће се :

- Урбанистичким плановима /Плановима детаљне регулације: за целине где је планом прописана обавеза њихове израде као и према указаним потребама./
- Урбанистичким пројектима: за целине за које је планом прописана обавеза њихове израде.
- Издавањем локацијских услова, на основу правила уређења и правила грађења.

**Напомена:** До израде ПДР-је трасе мрежа инфраструктуре могу се планирати и повезати на постојећу инфраструктуру кроз фактичко стање саобраћајница јавне намене.

**6. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

План Генералне Регулације урађен је у **пет** примерака у аналогном облику, који су оверени и потписани од стране председника Скупштине Града Лесковца и **четири**

примерака у дигиталном облику, од којих: један примерак у аналогном и дигиталном облику се доставља архиви Скупштине Града Лесковца; три примерка у аналогном и један у дигиталном облику органу градске управе надлежном за његово спровођење; један примерак у аналогном и дигиталном облику се доставља архиви ЈП Дирекције за урбанизам и изградњу Лесковац; Један дигитални примерак Плана Генералне Регулације доставља се за потребе регистра при Републичком геодетском заводу Србије.

Право на увид у План Генералне Регулације имају правна и физичка лица у складу са законом. План Генералне Регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном гласнику Града Лесковца", када престају да важе сви Регулациони планови и Планови детаљне регулације који су се примењивали у планском обухвату.