

## I ОПШТИ ДЕО

### Правни и плански основ за израду плана

Правни основ за израду ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9 у Лесковцу је Одлука о изради Плана генералне регулације 9 у Лесковцу („Сл. гл. града Лесковца“, бр. 06/09).

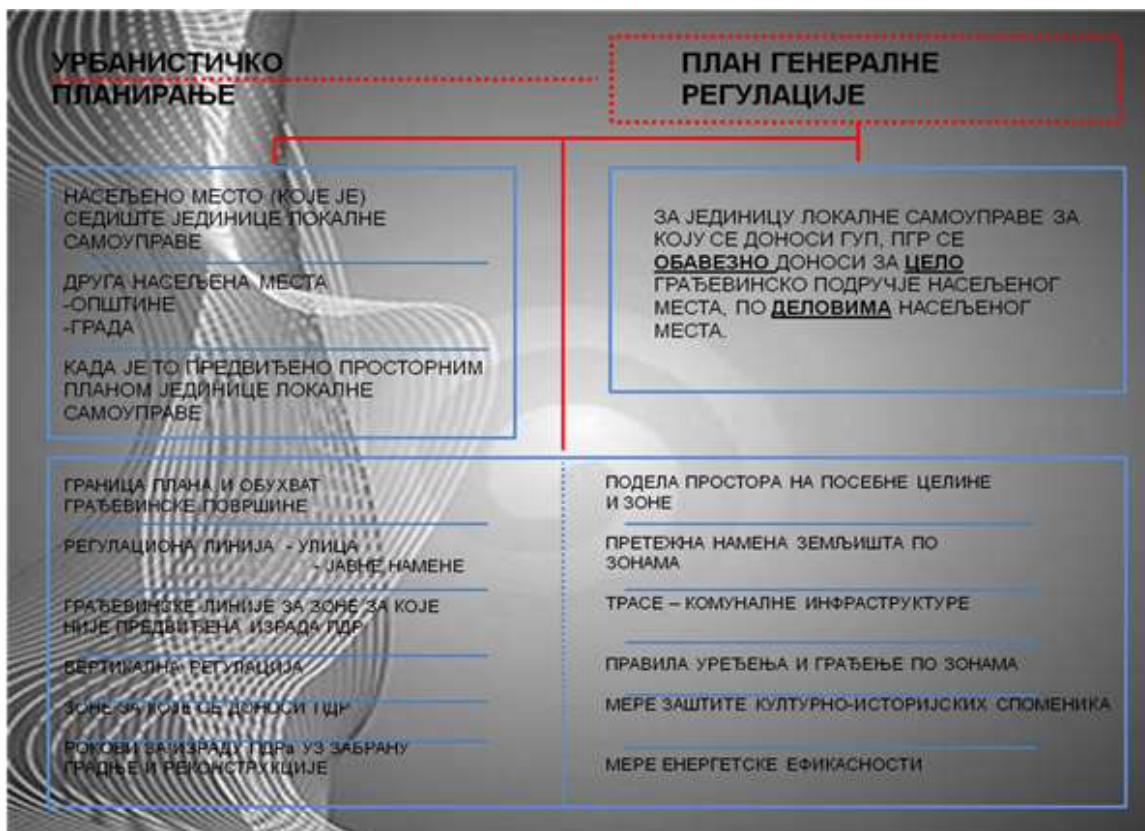
Законски основ за израду Плана генералне регулације 9 у Лесковцу садржан је у одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр.72/09 и 81/09), и Закона о изменама и допунама закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр.24/11), Правилнику о садржини, начину и поступку израде планских докумената -*пречишћен текст* („Службени гласник Републике Србије“, бр.31/10.) од 11.05.2010 године и Правилнику о изменама и допунама Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник Републике Србије“, бр.69/10), од 26.09.2010.године и 16/2011 од 11.03.2011.године, као и другим прописима који непосредно или посредно регулишу ову област.

Плански основ представљају смернице и решења из Генералног урбанистичког плана Лесковца од 2010. до 2020.године („Службени гласник Града Лесковца“, бр.4/13.), као и решења из важећих урбанистичких планова.

За потребе израде Плана коришћене су подлоге и прибављени услови надлежних предузећа и институција прибављени у процедури израде ГУП Лесковца од 2010.год. до 2020.год., а који представљају саставни део Документационе основе плана.

Планом се утврђују: граница обухвата плана у граници грађевинског подручја насеља, са претежном наменом површина, правила уређења и правила грађења, инфраструктурни правци и коридори, зоне за које се обавезно доноси План детаљне регулације и локације за које се ради урбанистички пројекат.

За потребе израде Плана коришћена је и релевантна планска, информациона и техничка документација, као и подаци добијени од надлежних органа и јавних служби.



## **1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

### **1.1. КОНЦЕПТ ПЛАНА – ИЗВОД**

#### **Начела и циљеви**

*Израда Плана генералне регулације за нову пословно-производну зону је задатак који садржи скуп специфичних проблема од просторних, саобраћајних до економских, тако да је њихово решавање и циљеви којима се тежи неопходно за разумевање понуђеног решења из ПГР-е.*

*Производно - складишна зона је ослоњена на стари Грделички пут, са добрим везама са старим и новим аутопутем, тако да теретни саобраћај везан за ову зону не пролази кроз градско ткиво. Посебно је омогућено опремање целе зоне индустријским колосеком (теретна станица Ђорђево).*

**Непосредни повод** за израду Плана је стварање услова за развој и организацију предметног подручја, допуна постојећих и стварање нових урбаних вредности и усклађеност изградње инфраструктуре, грађевинског и пољопривредног земљишта које опслужује, којим се остварују квалитетнији услови пословања и развој услужних делатности.

**Непосредни циљ** израде Плана генералне регулације је стварање планског основа за издавање локацијских дозвола, односно утврђивање правила уређења и правила грађења, у складу са правилима и смерницама из планова вишег реда.

*Према смерницама из ГУП-а града Лесковца у планском подручју, предвиђена је обавезна израда Плана генералне регулације који треба да створи правне, законске и планске услове, да се предметни простор дела града Лесковца развија у складу са принципима ЕСПОН-а (европске мреже институција које се баве прикупљањем информација и показатеља за просторно планирање) типично за величину града Лесковца – усклађеност урбанистичких параметара са статусом града Лесковца.*

Овај концепт плана је урађен као први корак у припреми нацрта Плана генералне регулације.

Територија грађевинског подручја града Лесковца, генерално, подељена је на 4 просторно - функционалне целине.

Предметни простор је III Просторна целина – „Радне зоне“ ( ПГР 9 ) „Бунибродске ливаде,, сврстан у III радну зону – простор источно од пруге Ниш – Скопље до МП-1 Ниш-Скопље.

Концептом плана је извршена подела простора према урбанистичким показатељима, стеченим планским и физичким обавезама и другим карактеристикама и то су:

1. Површине и објекти јавне намене, у које су сврстани: централни садржаји од општег интереса, комуналне површине и објекти, улични коридори и зеленило, водно земљиште
2. Остале површине и комплекси, као што су: зона становања, радне зоне, зоне пољопривредних површина

Концептом се предвиђа задржавање постојећих површина и објеката од јавног интереса, уз побољшање њихове опремљености и развоја односно изградње нових у складу са потребама, нарочито у делу инфраструктуре.

*Као један од најважнијих услова при зонирању било је директно повезивање са спољном саобраћајном мрежом (веза са аутопутем преко петље на Власотиначком путу и преко индустријског колосека са железничком пругом).*

**Саобраћајна мрежа** унутар зона је планирана тако да и најмањи комплекс у зони има директну везу на саобраћајницу. Паралелно са Грделичким путем поред заштитне зоне далековода провучена је централна саобраћајница као сабирна на коју су обострано ослоњени комплекси.

Код постављања нове саобраћајне мреже унутар зона и њихово повезивање на саобраћајнице вишег ранга, које се поклапају или ће се поклапати са правцима пружања државних путева, вођено је рачуна да се поред постојећих прикључења планира што мање нових веза како се не би битније утицало на смањењу брзина на овим саобраћајницама. Пројектована рачунска брзина на примарној мрежи се усклађује са Законом о безбедности саобраћаја за насељено место.

Примарну уличну мрежу за овај део насеља чине следеће улице, односно путеви:

1. Ранији магистрални пут М, који према важећој уредби не припада категорији државних путева, али према ГУП-у града Лесковца биће у функцији обилазнице око града. Реализација обилазнице је доста одмакла и према стратегији развоја града очекује се да буде изграђена до 2018. године. Функција обилазнице је да прихвати транзитне и теретне токове, и преузме функцију државног пута IB реда 39 Пирот-

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

Бабушница-Власотинце – Лесковац – Приштина – Пећ - државна граница са Црном Гором (гранични прелаз Чакор). На овој саобраћајници, у обухвату плана планирана је кружна раскрсница која прихвата саобраћај из планиране зоне са обе стране улице. Сви планирани комплекси саобраћајно ће се повезати на унутрашњу мрежу и неће имати директну колску и пешачку везу на овај правац.

2. Улица Симе Погачаревића се поклапа са правцем пружања државног пута 1Б реда 39 Пирот-Бабушница-Власотинце – Лесковац – Приштина – Пећ - државна граница са Црном Гором (гранични прелаз Чакор), до реализације обилазнице око града, кад ту функцију преузима горе поменути правац. Прикључак планиране радне зоне северно од спонтано формиране зоне становања и пословања, биће решен преко планиране кружне раскрснице, а саобраћајна мрежа унутар зоне је планирана тако да сви комплекси имају везу на унутрашњу мрежу, а створиће се и услови да се већина постојећих комплекса пребаци на нову мрежу. И са једне и друге стране су задржани постојећи прикључци на улицу Симе Погачаревића, са ограниченим режимом саобраћаја, без левих скретања. У источном делу улице се планирају саобраћајни прикључци на градским саобраћајницама вишег саобраћајног ранга.
3. Улица- стари Грделички пут се поклапа са правцем пружања државног пута IIА реда 158 Мала Крсна – Велика Плана – Баточина – Јагодина – Ћуприја –Параћин – Ражањ – Алексинац – Ниш – Доњевац – Лесковац – Владичиун Хан – Врање – Бујановац – државна граница са БЈР Македонијом. Изградњом обилазнице око града, а у складу са Изменом и допуном просторног плана подручја инфраструктурног коридора Ниш-граница Републике Македоније („Службени гласник РС“, број 128/14), деоница старог аутопута М-1 биће у функцији алтернативног путног правца, тако да се стварају услови да се изврши прекатегоризација државног пута IIА реда 158 и да се од Печењевца до Предејана дислоцира на М-1, који је и сада преузео саобраћај са овог путног правца, јер је неоптерећен, а са одличним геометријским и возним карактеристикама. Независно од ове перспективе, код формирања нових укрштаја на улици Грделички пут, вођено је рачуна да се не угрози безбедност одвијања саобраћаја, и да само сабирне улице, из планираних радних и пословних зона са обе стране пута, излазе на овај путни правац.

При решавању регулације саобраћајница у пословно – производној зони поштована су решења дата ГУП-ом и услови на терену. Мрежу саобраћајница чине три основне групе:

- државни путеви
- главне индустријске саобраћајнице и
- приступне саобраћајнице.

Прву групу чине следеће саобраћајнице:

- 1.Стари Грделички пут, државног пута II А реда 158 и државни пут 1Б-39 Лесковац - Власотинце
- 2.Саобраћајница која иде управно на Грделички пут у северном делу зоне до источне саобраћајнице која повезује зону са Власотиначким путем и даље ка северу. У зони улице планирано је зеленило – дрвореди ширине 5,00 м, које по потреби може да се користи за паркирање возила;
- 3.Сабирне улице .

Групу приступних саобраћајница чини мањи број попречних саобраћајница које су повезане на мрежу главних саобраћајница. Планиране су тако да обезбеде приступ свим комплексима.

### ***Нивелационо решење саобраћајница***

При нивелационом решењу саобраћајница вођено је рачуна о нивелетама постојећег пута, минималном надслоју изнад канализације и одвођења атмосферских вода.

У домену електроенергетске инфраструктуре предвиђено је да се обезбеди довољно, сигурно, квалитетно и економично снабдевање електричном енергијом свих потрошача доградњом и модернизацијом преносне и дистрибутивне електро-енергетске мреже.

У домену **топлификације** не предвиђа се топлификација предметног простора.

У домену **гасификације** предвиђа се напајање гасом и то: у првој фази - постојећих и планираних топлана, а у каснијим фазама - радних зона и зона становања (широка потрошња).

Концептом се предвиђа подстицање почетних иницијатива у коришћењу нових и обновљивих извора енергије.

Концептом је сагледана постојећа телекомуникациона инфраструктура и предвиђа се њено техничко осавремењавање.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

Планирано снабдевање водом оствариће се из два правца, у оквиру водосистема Барје. На овај начин формираће се прстенасти систем снабдевања овог простора. (На овом правцу је и водоводна линија профила Ø100мм која води за депонију Жељковац). Постојеће инсталације водовода које нису по прописима ће се реконструисати и ускладити са техничком регулативом.

Одвођење комуналних отпадних вода оствариће се повезивањем канализационе мреже на постојећи колектор профила Ø600 мм у насељу „Винар“. Квалитет отпадних вода које се смеју упустити у канализациони систем мора одговарати Правилнику о МДК за градску канализацију.

Једна од основних претпоставки при изради ПГР била је да се реализација југоисточне индустријске радне зоне одвија у фазама. Читава зона је подељена на целине и свака од тих целина представља једну етапу, што се јасно намеће постављеном саобраћајном мрежом.

Што се тиче инфраструктуре, и она ће се реализовати у фазама јер ће се градити у деловима пратећи изградњу нових објеката. Етапност изградње је условљена магистралним мрежама инфраструктуре ради обезбеђења довољних капацитета, односно за било коју величину захвата у првој етапи потребно је прединвестирање у коначни капацитет овог дела инфраструктурних мрежа.

### **1.2. Урбанистичке целине и зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама – постојеће стање**

Према постојећим урбанистичким и другим карактеристикама, простор ПГР-е, подељен је на три функционалне целине:

*Северни део* источно од државног пута IA - A1, јужна граница граница ПГР 18, источна граница ПГР 9, до јужне границе са ПГР-е 18(Блокови 94, 95 и 96)

*Југоисточни део* представља целину јужно од државног пута IA – A4 (Власотиначки пут), између државног пута IA - A1 и источне границе ГУП-а( Блок 97) и

*Југозападни део* бухвата простор јужно од државног пута 1Б-39(Власотиначки пут) и простор између железничке пруге Београд-Скопље и државног пута II А реда 158 (Блок 98) и јужну границу ПГР 9.

Северни део ( А ) функционалне целине заступљен је, претежно, пољопривредним површинама П=200 ха. Издвајају се четири урбанистичке функционалне целине – сектори:

**a1** – *постојеће и планиране површине (ГУП) намене* – интензивна пољопривредна производња П=140 ха.

**a2** - *постојећа намена површина* – екстензивна пољопривредна производња. П= 50 ха. Планом вишег реда (ГУП 2020), грађевинско земљиште. Намена – изградња пословно производних објеката. На предметном простору нема површина ни изграђених објеката од јавног интереса. Налази се у оквиру грађевинског реона блок 95, део 94 и део 96.

**a3** – Формирана је дуж државног пута 1Б-39 насеље породичног становања са пословањем П=4ха. Постојеће и планиране површине (ГУП) намене – *грађевинско земљиште*. На предметном простору нема површина ни изграђених објеката од јавног интереса.

**a4** - Формирана је дуж државног пута 1Б-39 пут за Власотинце.

Мешовита зона – пословање са становањем(пословање, породично становање). Неопходно је прецизније планирати овау целину због усаглашавања топографског стања са катастром непокретности.

Југоисточни део функционалне целине ( В ) заступљен је површинама мешовите намене и функционално је подељен на неколико урбанистичких функционалних целина – сектора П=124 ха

**b1** – *површина сточне и кванташке пијаце* П=3 ха. Површина има статус грађевинског земљишта.Намена објеката је од јавног интереса-

**b2** – *постојећа намена* – заступљена је површинама мешовите намене :

- Интензивна пољопривредна производња (кукуруз, пшеница, повртарство под фолијом). Површине на којима су саграђени објекти у функцији производње представљају грађевинско земљиште:
- Кланица „МК“ ( П= 0,9 ха ).
- *Услужне делатности формиране дуж државног путева* 1Б-39 и II А реда 158 ,
- Производна делатност – „Асфалтна база“. Површина представља грађевинско земљиште. ( П=2,7 ха ).



## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

- Електроенергетска инфраструктура-ТС 400/220/110 kV( П= 3,5х).
- Објекти породичног становања

Југозападни део функционалне целине ( С ) заступљен је површинама мешовите намене П=43 ха

- с1** - *постојећа намена* - заступљен је површинама мешовите намене П=39 ха - екстензивна пољопривредна производња
- с2** - *пословање са породичним становањем* П=3 ха
- с3** - *постојећа намена* - заступљен је површинама мешовите намене екстензивна пољопривредна производња
- с4** - површина „железничког подручја“

Планом вишег реда( ГУП) – планирана је површина за изградњу „железничког теретног терминала“ – *планска стечена обавеза*.

*Напомена: У међувремену формиране су још две целине ( планска обавеза – урађени су ПДР-е за канал „Бара“ и за државни пут „М1“ – стари назив). У даљој разради Плана биће посебно сагледане наведене целине.*

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

Подаци и услови надлежних институција који су прибављени у процедури израде Генералног урбанистичког плана Лесковца, саставни су део документационе основе Плана.

## **II ПЛАНСКИ ДЕО**

Појмови:

- **намена земљишта** јесте начин коришћења земљишта одређен планским документом
- **претежна намена земљишта** јесте начин коришћења земљишта за више различитих намена, од којих је једна преовлађујућа
- **површина јавне намене** јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу јавних објеката или јавних површина за које се утврђује општи интерес, у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и др.)
- **обухват плана** јесте просторно или административно одређена целина за коју је предвиђена израда неког просторног или урбанистичког плана у складу са законом
- **грађевинска парцела** јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу
- **инвеститор** јесте лице за чије потребе се гради објекат и на чије име гласи грађевинска дозвола
- **изградња објекта** јесте скуп радњи који обухвата: претходне радове, израду и контролу техничке документације, припремне радове за грађење, грађење објекта и стручни надзор у току грађења објекта
- **грађење** јесте извођење грађевинских и грађевинско-занатских радова, уградња инсталација, постројења и опреме
- **реконструкција** јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту којима се: утиче на стабилност и сигурност објекта; мењају конструктивни елементи или технолошки процес; мења спољни изглед објекта; повећава број функционалних јединица; утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине; мења режим вода; утиче на заштиту природног или непокретног културног добра и његове заштићене околине
- **доградња** јесте извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор уз, испод или над постојећим објектом (надзиђивање) и са њим чини грађевинску, функционалну или техничку целину
- **адаптација** јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, којима се: врши промена организације простора у објекту, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине
- **санација** јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту којима се врши поправка уређаја, постројења и опреме, односно замена конструктивних елемената

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

објекта, којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне средине и не утиче на заштиту природног и непокретног културног добра, евидентиране непокретности добра које ужива претходну заштиту, његове заштићене околине, осим конзерваторских и рестаураторских радова

- **инвестиционо одржавање** је извођење грађевинско-занатских, односно других радова зависно од врсте објекта у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације
- **информација о локацији** садржи податке о могућностима и ограничењима градње на катастарској парцели, на основу планског документа.
- **локацијска дозвола** се издаје решењем, за објекте за које се по овом закону издаје грађевинска дозвола, а садржи све услове и податке потребне за израду техничке документације
- **Јавни простор** је подручје или место које је отворено и доступно свим грађанима, без обзира на пол, расу, националну или социо-економску припадност и доб.
- **Градско грађевинско земљиште од јавног интереса** јесте грађевинско земљиште за објекте од јавног интереса и обухвата: образовање, здравство, социјалну заштиту, заштитно зеленило, паркове и тргове, комуналне површине и објекте, гробље, водно земљиште и путно земљиште.
- **Градско грађевинско земљиште за јавно коришћење јесте** грађевинско земљиште за објекте и намене за јавно коришћење и обухвата: остале зелене површине и шуме, спорт и рекреацију, верске објекте, управу, културу,
- **Остало градско грађевинско земљиште** обухвата површине и објекте намењене становању, пословне објекте, мотеле и тржне центре, производне комплексе.
- **Земљиште за редовну употребу објекта** јесте земљиште испод објекта и земљиште око објекта, које испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **Урбана комасација** (у даљем тексту: комасација) је поступак по коме се у комасационом подручју постојеће катастарске парцеле, које се због своје површине, облика, положаја, неодговарајућег приступа на површину јавне намене или из других разлога не могу рационално уредити и користити, претварају у грађевинске парцеле. У поступку комасације, који се спроводи у јавном интересу, врши се прерасподела новоформираних грађевинских парцела власницима раније постојећих катастарских парцела, уз истовремено решавање имовинско-правних односа и обезбеђивање грађевинског земљишта за изградњу објеката и површина јавне намене.
- **Густина насељености** (у даљем тексту: густина) јесте плански показатељ јединице становања и изражава однос између броја становника настањених на одређеној површини и саме површине и може се изразити као нето или брutto густина, а јединица у којој се изражава је број становника по хектару (бр.стан./ха).

### **1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА**

План генералне регулације 9 обухвата делове пет катастарских општина и то: Братмиловце, Лесковац, Доњи Буниброд, Бадинце и Мрштане, оквирна површина Плана износи око 382 ха.

#### **1.1. Опис граница плана са пописом катастарских парцела**

Опис границе ПГР 9 почиње у тремејној тачки коју чине КП бр.14302 – стари ауто-пут МП 1 Ниш – Скопље, КП бр. 6089 и 6098 у КО Лесковац. Од ове тачке граница скреће на северо-исток пратећи југо-источну међну линију КП бр. 6089, долази до тремејне тачке коју чине КП бр. 6089, 6091 и 6090 –поток-Бара у КО Лесковац. Граница овде, идући у истом смеру, сече КП бр 6090, прелази у КО Братмиловце, сече КП бр. 2926 и долази у тремејну тачку коју ова КПчини са КП бр. 2435 и 2434 КО Мрштане. Из ове тремејне тачке граница прелази у КО Мрштане скреће на југ па на исток при чему сече КП бр. 2435, 3434 и 3221 – пут заједнички. Од тремеје коју чине пут КП бр.1586, КП бр. 1540 и 2945 КО Братмиловце граница ПГР-е наставља у истом смеру поклапајући се са северозападним међним линијама КП бр. 1540 и 1528 и северном међном линијом пута КП бр. 1472. Од тремеје путева КП бр. 1472, 1473 и 1581/8, граница наставља у истом смеру пратећи северну међну линију КП бр. 1581/8-пут, пресеца је и долази до тремејне тачке коју ова парцела чини са КП бр. 1207 и 1171-пут. Из ове тачке граница скреће на југ пратећи западне мејне линије КП бр. 1189 и 1190, долази до КП бр. 1584-пут заједнички, који је уједно и граница између КО Братмиловце и КО Мрштане.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

Граница ПГР-а наставља кроз КО Мрштане источном међном линијом КП бр.2319 и јужним међним линијама КП бр. 2319,2320,2321,2322 и 2327 долази до пута КП бр.2310 а затим скреће на југ пратећи источну страну пута КП бр.3210 до укрштања са путем КП бр.3191. Одавде граница пресеца пут КП бр.3191 а затим источним међним линијама КП бр.2447, 2448, 2451, 2453, 2454, 2455, 2459, 2460, 2461, 2462, 2465, 2466/1, 2466/2, 2469, 2472/2, 2472/1, 2473, 2474, 2475/2, 2497, 2496, 2495, 2494, 2493, 2492, 2491, 2490/2, 2490/1, 2489, 2605, 2604, 2603, 2602, 2601, 2600 и 2595, долази до раскрснице путева КП бр. 2581, 3209 и 3208. Одавде граница скреће на југоисток северном страном пута КП бр.2581 до међне белеге бр.6 која уједно представља границу између КО Мрштане и КО Бадинце одавде граница наставља кроз атар КО Бадинце и иде северном страном пута до тромеђе коју са овим путем чине КП бр. 189/2 и 30, а затим источном међном линијом КП бр.189/2 долази до пута за Горње Крајинце. Одавде скреће на запад пратећи северну страну пута до места од којег се овај пут одваја од пута Лесковац-Власотинце, скреће на исток северном страном поменутог пута за Власотинце до тромеђе коју са овим путем чине парцеле бр.216/2 и 217/3, пресеца пут Лесковац-Власотинце и од тромеђе коју чине КП бр.159/1, 159/2 и 152/1 наставља на југ западном међном линијом КП бр.152/1, јужним међним линијама КП бр. 151 и 150 и наставља источном међном линијом КП бр. 928 до међне белеге бр.2 на граници КО Бадинце и КО Доњи Буниброд. Од ове међне белеге граница иде кроз атар КО Доњи Буниброд западном међном линијом КП бр.598/1 и 625, затим јужним међним линијама КП бр. 596, 595, 594, 593 и 592 до тромеђе коју чине КП бр. 592, 626 и 640 а затим источном међном линијом КП бр.640, пресеца пут КП бр.1807 и наставља западном међном линијом КП бр. 807, скреће на запад пратећи северне међне линије КП бр. 809, 808/1, 808/2, 815/1 и 827 а затим скреће на југ западним међним линијама КП бр. 827, 826, 825, 824, 823 и 822. Граница затим скреће на исток јужном међном линијом КП бр. 822, 821, 819 и 818 до тромеђе коју чине КП бр. 818, 817 и 833/1. Од ове тромеђе граница иде на југ, пресеца КП бр.833/1 и пољски пут КП бр.1808 и долази до тромеђе коју чине КП бр.852, 853 и 839/7. Граница затим иде на запад северним међним линијама КП бр. 852, 846, 845, 844, 843, 842, 841 и 840, пресеца поток до међне белеге бр.2. Одатле граница наставља по линији разграничења између КО Доњи Буниброд и КО Горњи Буниброд при чему пресеца регионални пут Лесковац-Грделица и долази до западне међне линије КП бр. 1812 ( железничка пруга Београд-Скопље). Одавде граница скреће на север западном страном железничке пруге кроз атар села Доњи Буниброд и КО Мрштане до места где се пруга укршта са ауто-путем. Одавде граница скреће на север поклапајући се са западном међном линијом старог ауто - пута МП 1 Ниш – Скопље, долази до међне белеге бр. 8 одакле наставља да прати западну међну линију КП бр. 12486 – ул. Симе Погачаревића у КО Лесковац. Граница долази до раскрснице, пресеца КП бр. 12486 – ул.Симе Погачаревића и наставља на север поклапајући се са западном међном линијом старог ауто – пута, до тромеђне тачке коју ауто-пут чини са КП бр. 12470 и 12469- ул. Добри Шпанац. Из ове тромеђне тачке граница скреће на запад и долази у међну тачку између КП бр. 12469-ул. Добри Шпанац и КП бр. 12474. Граница из ове тачке скреће на север при чему пресеца КП бр. 12469 ул. Добри Шпанац и КП бр 12454 и долази у тромеђну тачку коју чине КП бр. 14302 – ауто-пут, КП бр. 1254 и 12453. Од ове тромеђне тачке граница наставља у истом правцу пратећи западну међну линију старог ауто – пута МП 1 Ниш – Скопље, кроз атаре КО Мрштане и КО Лесковац, све до места где граница пресеца ауто-пут, скреће на исток и долази до тромеђне тачке од које је почео опис границе ПГР-е 9.

### **1.1.2.Граница грађевинског подручја**

План је рађен у дигиталној верзији на ажурираним катастарским подлогама, тако да на графичким прилозима бр.2.3 и 4, граница ПГР-е је детаљно приказана са свим неопходним координатама.

#### Грађевинско подручје Плана

Део обухвата плана представља грађевинско подручје .

План је рађен у дигиталној верзији на ажурираним катастарским подлогама, тако да на графичким прилозима бр.2.3 и 4, граница грађевинског подручја је детаљно приказана.

#### Подручје пољопривредног земљишта

Део обухвата плана представља подручје пољопривредног земљишта.

План је рађен у дигиталној верзији на ажурираним катастарским подлогама, тако да на графичким прилозима бр.2.3 и 4, граница грађевинског подручја је детаљно приказана.

*Водно земљиште- канал Бара*

## **2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА ПОВРШИНАМА ОБУХВАТА ПЛАНА**

На поделу простора на посебне целине и зоне, утицали су следећи фактори:

- Стечене планске обавезе
- Стечене физичке обавезе
- Постојећи начин коришћења земљишта
- Врста изградње
- Инфраструктурни објекти
- Прихваћени концепт планског решења
- Циљеви уређења и изградње и основни програмски елементи
- Концепт развоја грађевинског подручја
- Концепт развоја инфраструктурних објеката

### **2.1 Стечене планске обавезе - важећи урбанистички планови и урбанистичко техничке документације**

- РП „Сточна пијаца“ За део Блока 97 у Лесковцу „Бунибродске ливаде“ (Сл. гл. РС 08/97.) - Овај урбанистички план је реализован изградњом сточне - кванташке пијаце и кланице у јужном делу. Изграђен је и пут који повезује предметне објекте са државним путем II А реда 158 .
- ПДР за Канал Бара и канал Бучан
- Локацијска дозвола за комплекс „Френки“,
- Локацијска дозвола за комплекс „Гвожђара Ђура“

### **2.2 Стечене физичке обавезе**

На простору у границама Плана, у протеклом временском периоду плански су изграђени следећи објекти:

- „Асфалтна база“ Врање
- Месара „МК“
- Услужне делатности дуж државног пута 1Б-39А (Власотиначки пут) ,
- Спонтано изграђени објекти услужно-производне делатности и породичног становања, дуж државног пута II А реда 158
- Комунални објекат јавне намене ТС 400/220/110 kV

На простору у границама плана у протеклом временском периоду неплански су изграђени објекти породичног становања, формирајући 3 „Спонтано настала стамбена насеља“. Део насеља дуж државног пута 1Б-39А (Власотиначки пут) је обухваћено ГП –ом и делимично је легализовано, док су остали делови истог и насеља дуж железничке пруге у поступку увођења у регуларне токове легализације.

### **2.3. Постојећи начин коришћења земљишта**

#### **2.3.1. Постојећа намена површина оцена постојећег стања:**

У границама ПГР-е 9, заступљена је мешовита намена површина - грађевинско, пољопривредно и водно земљиште

Северни део (А) функционалне целине заступљен је претежно пољопривредним површинама П=140ха . Дуж државног пута 1Б-39А (Власотиначки пут) формирано је насеље породичног становања са пословањем П= 1,8ха и пословно производна урбанистичка функционалана целина П=1,4ха. Издавају се четири урбанистички функционалне целине – сектори:

**а1** – *постојеће и планиране површине (ГУП) намене* – интезивна пољопривредна производња П=140ха.

*Инфраструктура:* нема изграђене инфраструктуре.

**а2** - *постојећа намена површина* – екстензивна пољопривредна производња. П= 40 ха . Плановима вишег реда (ГУП 2020), грађевинско земљиште. Намена – изградња пословно производних објеката. На предметном простору нема површина ни изграђених објеката од јавног интереса.

**а3** – Формирана је поред државног пута 1Б-39А (Власотиначки пут) насеље породичног становања са пословањем П=1,8ха. Постојеће и планиране површине (ГУП) намене – *грађевинско земљиште*. На предметном простору нема површина ни изграђених објеката од јавног интереса.



## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

**a4** – формирана мешовита урбанистичка функционална целина – пословање са становањем П=1,4ха.

Југоисточни део функционалне целине (В) заступљен је површинама мешовите намене и функционално је подељен на неколико урбанистичко функционалних целина – сектора П=124ха

**b1** – површина сточне и кванташке пијаце П=3ха, Површина има статус грађевинског земљишта. Намена објеката је од јавног интереса.

Новоизграђени пут1 ( П=1ха ) – Површина има статус грађевинске парцеле. Намена објекта је од јавног интереса.

**b2** – постојећа намена - заступљен је површинама мешовите намене :

- У свом јужном делу, изграђен је пословно-производни објекат „Кланица“ ( П=0,2ха ). Површина има статус грађевинског земљишта. Намена објекта – приватна пословно-производна делатност.

- Интензивна пољопривредна производња (кукуруз, пшеница, повртарство под фолијом, производња меса – кланица). Објекти у функцији производње представљају грађевинско земљиште:

- Кланица „МК“ ( П= 0,9ха ).

- Производна делатност – „Асфалтна база“. Површина представља грађевинско земљиште ( П=2,7ха ).
- Услугне делатности дуж државног пута 1Б-39А (Власотиначког пута)
- Електроенергетска инфраструктура –ТС400/220/110кV, П= 3,5ха.
- Услугне делатности дуж државног пута II А реда 158 (грделички пут)
- Услугне делатности дуж пута за сточну и кванташку пијацу,
- Објекти породичног становања дуж државног пута II А реда 158

Југозападни део функционалне целине(С) заступљен је површинама мешовите намене П=43 ха

**c1 и c3** - постојећа намена - заступљена је површинама мешовите намене

- Екстензивна пољопривредна производња П=39ха са површином водног земљишта „Канал Бара“

**c2** – Као стечена физичка обавеза – пословање са породичним становањем П=4ха

У оквиру целине „С“ као стечена правна обавеза – издваја се целина:

**c4** – површина железничког подручја

### 2.3.1.1. Објекти и површине од јавног интереса

У границама ПГР-е 9 заступљене су следеће површине и објекти од јавног интереса:

1. Површине од јавног интереса у државном власништву:
  - a. Саобраћајне површине П=24ха
  - b. Водопривредне површине П=5,6ха
  - c. Енергетске површине П=3,5ха
2. Објекти од јавног интереса у државном власништву
  - a) Сточна-кванташка пијаца
  - b) ТС 400/220/110 kV
  - c) Канал “Бара“
  - d) Државни и општински путеви
  - e) Подземне и надземне инсталације

## 2.4. **Врста изградње**

Простор ПГР 9 је претежно неизграђен и представља пољопривредно земљиште П=320ха или 86,0%.

Површине грађевинског земљишта заузимају П=50ха или 14,0% од укупне површине.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

Квалитет, намена и врста објеката су различити, неуједначени – без посебног архитектонског значаја. Објекти су грађени стихијски (осим објеката јавне намене и појединих објеката услужно-производне делатности).

Табела 1.Биланс површина заступљених намена – постојеће стање

НАМЕНА ПРОСТОРА		Постојеће површине	
		ха	%
<b>Површина у границама плана</b>		<b>370</b>	<b>100</b>
<b>ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ</b>		<b>53,0</b>	<b>14</b>
ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ		37,00	10
<i>САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ</i>		24,0	6
1.1.1	ДРЖАВНИ ПУТЕВИ	11,0	
	државни пут А1 (Власотиначки пут)	6,9	
	државног пут II реда 181 Врање	4,5	
	ОПШТИНСКИ ПУТЕВИ	9	
	ПУТ 1 – сточна пијаца	1	
	Остали путеви	8	
	ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА-земљиште	4	
<i>ВОДОПРИВРЕДНЕ ПОВРШИНЕ</i>		5,6	
Канал „Бара“		5,6	
ПОВРШИНЕ ЗА КОМУНАЛНЕ УСЛУГЕ Сточна и кванташка пијаца		3,3	
<i>ЕНЕРГЕТСКЕ ПОВРШИНЕ</i>		3,5	
ТС 400/220/110 кV		3,5	
НАМЕНА ПОВРШИНЕ – ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ		16,0	4,0
1.2.2	ПОВРШИНЕ ЗА ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНУ ДЕЛАТНОСТ	9,5	
	Прерада меса	0,2	
	Кланица „МК“	0,9	
	Асфалтна база „Врање“	2,7	
	Остале	5,7	
	ПОВРШИНЕ ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	6,8	
	ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	5,1	
ПОСЛОВАЊЕ СА ПОРОДИЧНИМ СТАНОВАЊЕМ	1,7		
<b>ПОЉОПРИВРЕДНЕ ПОВРШИНЕ</b>		<b>329</b>	<b>86</b>

### 2.5. Привредни и други објекти

Објекти производње/услуга срећу се у целини „В“ и делимично у целини „А“ На површини од 9 ха изграђени су производно-услужни објекти ( кланица „МК“, радионица прераде меса, асфалтана база и остали објекти услужних делатности самостални или у оквиру породичног стамбеног објекта .

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

Издавају се – „Сточна пијаца“, објекат електроенергетске инфраструктуре ТС440/220/110кV „Лесковац 2“ и водопривредни објекат канал „Бара“.

Изграђени су и три пољопривредна објекта ( два пластеника и једна хладњака).

У границама ПГР-е изграђена су и три насеља породичног становања и неколико објеката породичног становања на грађевинском земљишту планираном планом вишег реда за пословно-производну делатност.

Пољопривредно земљиште према постојећем стању коришћења земљишта заступљено је у јужном делу плана у сектору а2 - рубном подручју плана, између границе грађевинског подручја и границе ГУП-а у сектору а1, као у секторима б2, ц1, и ц3. Плановима вишег реда – Просторним планом Града Лесковца и ГУП-у Лесковца 2010-2020 године, извршено је зонирање пољопривредног подручја града Лесковца, при чему земљиште у оквиру обухвата ПГР-а 9 припада првој зони интензивне повртарске и ратарске производње. То су равничарски терени чије су основне карактеристике мали уситњен посед са просеком око 2ха по домаћинству, односно 0,5 до 0,6ха по становнику, са најмање необрађених површина. Због повољних агроеколошких услова и близине тржишта, обавља се интензивна пољопривредна производња. Преко 75% обрадивог земљишта се користи као оранице и баште, око 10% су воћњаци и виногради, врло мале површине су под ливадама и пашњацима (око 2%), остало су необрађене површине. Најчешћи је узгој ратарских култура: кромпир, кукуруз, пшеница, легуминозне биљке и повртарских култура: пластеничка производња и површине под поврћем на отвореном.

### **2.6. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре**

#### **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 ПЕ Ø225 мм дуж старог Грделичког пута до кванташке пијаце.

Што се тиче секундарне водоводне мреже на подручју Плана она је углавном у лошем стању и не задовољава по капацитету и квалитету. Проблем су цевоводи од салонита који не задовољавају санитарне стандарде.

#### **Одвођење отпадних и атмосферских вода:**

На подручју Плана не постоји канализациона мрежа.

#### **Електроенергетска и ТТ мрежа и објекти**

На простору обухвата плана изграђена је делом електроенергетска мрежа различитих напонских нивоа. У централном делу плана налази се основно разводно постројење за напајање Лесковца и околине. Капацитет предметне ТС 400/220/110кV „Лесковац 2“ је 300+150 MVA. Ова трафо станица је повезана са електроенергетским системом Србије, који су истовремено у обухвату плана, преко следећих далековода, и то:

1. 400 кV ДВ (ТС 400/220/110кV „Ниш 2“ – ТС 400/220/110 кV „Лесковац 2“ - ка БЈРМ)
2. 220кV ДВ (ТС400/220/110кV „Ниш 2“ – ТС 400/220/110кV „Лесковац 2“) и
3. 110кV ДВ (ТС 110/10 кV „Лесковац 4“ – ТС 400/220/110кV „Лесковац 2“),
4. 110кV ДВ (ТС 400/220/110кV „Лесковац 2“ – ЕВП Грделица – ТС 110/10 кV „Врла 3“).

Кроз територију обухвата плана пролазе следећи 110 кV ДВ:

- двоструки 110 кV ДВ на правцу ТС 400/220/110кV „Лесковац 2“ – ТС 110/10 кV „Лесковац 1“,
- двоструки 110 кV ДВ на правцу ТС „400/220/110кV Лесковац 2“ – ТС 110/10 кV „Лесковац 6“,
- 110 кV ДВ на правцу ТС 400/220/110кV „Лесковац 2“ – ТС110/10 кV „Јабланица“,
- 110 кV ДВ на правцу ТС400/220/110кV „Лесковац 2“ – ТС 110/10 кV „Власотинце“.

На територији обухвата плана налазе се и 35 кV и 10 кV ДВ :

- ДВ 35 кV ТС 110/35/10 кV „Лесковац 1“ – ТС 35/10 кV „Батуловце“ (општина Власотинце)
- ДВ 10 кV ТС 35/10 кV „Југ“ – ТС 10/0.4 кV „Мрштане“.

У обухвата плана изграђене су и ТС 10/0.4 кV са прикључним водовима и то:

- ТС 10/0.4 кV „МК“

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

- ТС 10/0.4 кV „Асфалтна база“
- ТС 10/0.4 кV „Асфалтна база нова“
- ТС 10/0.4 кV „Сточна пијаца“

На простору обухвата плана делимично је изграђена телекомуникациона мрежа која садржи:

- оптички коридор магистралне равни на правцу Лесковац – Врање
- оптички коридор магистралне равни на правцу Лесковац – Пирот
- бакарну кабловску приступну мрежу (подземна) у дистрибутивном делу и комбинована (надземна и подземна) у разводном делу
- мини ИПАН приступни уређај који омогућава велике брзине приступа широкопојасним сервисима и услугама.

### Гасификација и топлификација

На простору обухвата не постоје објекти гасоводне као ни топлводне инфраструктуре.

### **2.7. Јавно и друго зеленило**

У обухвату Плана су присутне зелене површине ограниченог коришћења специјалне намене – зеленило са санитарно заштитном функцијом, које је везано за саобраћајне објекте, становање, зеленило у оквиру комплекса сточне и кванташке пијаце и у комплексу ТС.

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

У границама ПГР-е 9 нису евидентирани заштићени објекти, споменици културе и амбијенталне целине.

## **3. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА**

Грађевинско подручје у границама ПГР9, представља велики потенцијал за разноврсну изградњу, посебно за изградњу објеката у оквиру радних зона.

У границама ПГР-е 9, претежна намена земљишта приказана је на графичком прилогу и то као површине и објекти од јавног интереса, остале површине и комплекси пословно-производне делатности, зона пољопривредног земљишта и водно земљиште.

### **Површине и објекти јавне намене**

*Површине јавне намене дефинисане су регулационим елементима на графичком прилогу. За уређење и изградњу, као и реконструкцију, доградњу, надградњу и опремање инфраструктуром, на површинама које се реализују на основу ПГР-е, ради се по потреби Урбанистички пројекат на основу правила овог Плана и јасно дефинисаног програма.*

Површине и објекти јавних функција градиће се према општим и посебним правилима.

- Комунални садржаји (сточна и киванташка пијаца)
- Саобраћајне површине( путни правци, улични коридори и коридор железнице и саобраћајни терминали
- Одводни канали (канал Бара),
- Електроенергетски објекти (ТС, далеководи.)
- Гасни објекти и водови и
- Сви остали објекти инфраструктуре од јавног интереса(водовод, канализација...)

**Орјентационо предвиђено грађевинско подручје са предлогом намена површина и површина јавне намене**

Табела 2.- Биланс површина заступљених намена - планирано стање

НАМЕНА ПРОСТОРА		ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ	
		Ха	%
ГРАЂЕВ. ЗЕМЉИШТЕ		<b>223</b>	<b>60</b>
1	Намена простора за јавне потребе	<b>37</b>	<b>10</b>
	1.1. Саобраћајне површине	<b>24</b>	<b>6,4</b>



## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

2	Пословно-производне зоне	<b>152</b>	<b>41</b>
3	Породично становање са пословањем	<b>9,6</b>	<b>2,60</b>

У границама Плана као стечена обавеза из плана вишег реда -ГУП, површина пољопривредног земљишта површине око 40ха. На овом простору планирана је претежна намена „интензивне пољопривредне производње“

#### **4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА, ПОВРШИНА ЈАВНИХ НАМЕНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

##### **4.1 РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА и ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

**Регулационим линијама** је разграничен простор предметног плана на површине у оквиру јавног грађевинског земљишта и површине у оквиру осталог грађевинског земљишта, у свему као у графичком прилогу регулације.

Јавни или урбани простор дефинисан је: регулационим линијама блокова које га окружују и елементима физичке структуре блокова непосредно уз јавни простор (објектима на парцелама уз регулациону линију).

Јавни градски простори су:

- паркови, скверови, уличне раскрснице, саобраћајнице, пешачке улице, шеталишта, кејови.

Улица је јавни простор који служи кретању и мировању свих возила који чине саобраћај, пешака, бициклиста и инвалида. Функција улица је да омогућава комуникацију људи и смешатај водовода комуналне инфраструктуре.

Блок је простор у постојећем или планираном урбаном ткиву дефинисан:

- саобраћајницама (путеви, колско-пешачке стазе, железничке пруге)
- природним и вештачким препрекама,
- границама већих намена (индустрија).

Регулационе линије су постављене тако да обезбеде несметано функционисање саобраћаја, и да у простору улице укључе поред саобраћајница и тротоара, бициклистичке стазе, улично зеленило, расвету, инфраструктуру, и канале за пријем атмосферских вода и мелиорацију терена.

Овим Планом (графички прилог) формиране су регулационе линије путева вишег реда и сабирних улица на такав начин да оне уједно представљају и границе планираних блокова. У графичком прилогу регулације и нивелације, дати су аналитички подаци за све наведене саобраћајнице (површине од јавног интереса) а самим тим и регулационих линија.

За водопроводни објекат – канал „Бара“ урађен је ПДР-е и он садржи све аналитичке податке регулационе линије.

За ТС 400/220/110 кВ "Лесковац 2" (изграђени објекат у функцији) дефинисана је регулациона линија у односу на државни пут и канала „Бара“.

Регулациона линија сточне и кванташке пијаце је овим Планом коригована новопланираним саобраћајницама тако да је формиран комплекс блок „б1“ сточна и кванташка пијаца.

Регулациона линија „железничког подручја“ одређена је на основу Закона о железници – 25м од крајњег колосека.

Овим Планом није рађена детаљана анализа образовања површина јавних намена у оквиру планираних блокова (образовање уличних коридора са аналитичком анализом грађевинских парцела од којих се формира). План дозвољава фазну реализацију по ПГР-е и у зависности од приоритета, радиће се појединачно-фазно предметна аналитичка анализа.

Код спровођења Плана (за подручја где је коришћена скенирана катастарска подлога), дозвољена су одступања од датих аналитичко- геодетских података, а ради усклађивања са оригиналним подацима премера за катастарско стање

##### **4.2. ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ**

**Грађевинска линија** утврђена је овим планом у односу на регулациону линију и представља линију до које је дозвољено да се гради објекат и на којој може да се гради објекат.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

Планом генералне регулације 9, дефинисане су предња и задња грађевинска линија. Предње грађевинска линија је обавезујућа и објект не сме да пређе ову линију. Задња грађевинска линије представљају смернице за оптималну изградњу а у оквиру дозвољеног индекса заузетости, простора и очување зелених и отворених простора, али није обавезујућа. У зависности од производне технологије или естетских разлога објекти могу да пређу преко задње грађевинске линије (еркерима на горњој етажи а у складу са правилима за еркерне испусте), али се не смеју прекорачити параметри који су дати овим планом.

Планом генералне регулације, услужно-производне зоне дефинисана је максимална висинска регулација. Максимална нивелација представља максималну могућу изградњу простора, са максималном спратношћу. Изузетно, уколико технолошки процес планираних производних зона и објеката то захтева, могућа је изградња преко максималних висина дефинисаних планом, што ће прецизније дефинисати у току спровођења Плана кроз израду урбанистичког пројета, студије оправданости, односно Локацијском дозволом.

Просторним решењем предметног Плана водило се рачуна о доминантним просторним елементима уз које је формирана интензивнија изграђеност простора и виша спратност.

Доминантни просторни елементи су државни путеви, на првом месту, затим улазне тачке у пословно-производну зону и планиране сабирне саобраћајнице. Спратност објеката опада са удаљавањем од доминантних елемената.

У планираним пословно-радним зонама намењени развоју предузетништва и капацитетима у функцији пољопривреде, грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију улице за 5,0м, док је у односу на границу парцеле уз канал „Бара“ увучена за 7,0м (графички прилог).

„Дворишне“ (задње грађевинске линије) грађевинске линије су дате описно у правилима грађења, за сваку зону (у оквиру зоне – целину) појединачно : удаљеност објекта од границе парцеле, међусобна удаљеност објеката по намени ( на парцели и од објекта на суседним парцелама).

Грађевинска линија у спонтано изграђеним целинама породичног становања и код случајева изграђених породичних стамбених објеката изван формианих целина одређује се :

- *У претежно изграђеним потезима грађевинска линија се усклађује са претежном грађевинском линијом тј. са позицијом већине изграђених објеката у уличном низу, комплексу или блоку*

- *У неизграђеним потезима објекте градити на грађевинској линији на растојању минимум 5м од регулационе линије (уколико посебним правилима није другачије дефинисано)*

- *За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује кроз Локацијску дозволу.*

- Уколико постојећи објект делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије даје се могућност реконструкције, адаптације и санације тог дела објекта, уколико не омета јавну површину, тј. не прелази регулациону линију, саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња, изградња и надоградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Објект се унутар грађевинске линије поставља тако да:

- не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на истој и суседним парцелама.

- дужом страном паралелно изохипсама,

- правилно у односу на терен (без промене морфологије и природних услова тј. уз контролисано усецање и насипање),

- правилно према странама света (инсолацији) – уколико то дозвољава облик грађевинске парцеле.

- балкони, терасе и отворена степеништа не смеју прећи прописану грађевинску линију,

- *при рушењу целог објекта или делова објекта и њиховој поновној изградњи обавезно је поштовати планирану грађевинску линију.*

- грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.

*Положај објекта у односу на границе суседне парцеле и друге објекте на парцели дефинише се за сваку намену посебно.*

**5. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ (НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН) ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

Нивелациона решења су дефинисана преломним тачкама нивелете осовина главних и сабирних саобраћајница (приказано у графичком прилогу).

Нивелационим планом пројектоване су :

- Коте нивелете осовине саобраћајница,
- Интерполоване коте,
- Падови нивелете.

Нивелационим решењем дате су основне смернице нивелације којих се у фази детаљне разраде треба начелно придржавати.

**6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

**6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА**

Постојеће улице којима се пружају правци државних путева задржавају се у границама катастарских парцела, а попречни профили се прилагођавају захтевима које треба да испуне за нормално функционисање саобраћаја. Овој категорији улица припадају следеће улице:

- Улица Симе Погачаревића која се поклапа са правцем пружања државног пута IB реда 39 Пирот-Бабушница-Власотинце – Лесковац – Приштина – Пећ - државна граница са Црном Гором (гранични прелаз Чакор). У габариту улице се планира коловоз са две саобраћајне траке, бицикличке траке и тротоари, на делу до канала „Бара“. Надаље према Власотинцу се поред коловоза и банке планирају обострано сервисне саобраћајнице за немоторизовани саобраћај.

- Улица- стари Грделички пут која се поклапа са правцем пружања државног пута IIA реда 158 Мала Крсна – Велика Плана – Баточина – Јагодина – Ћуприја –Параћин – Ражањ – Алексинац – Ниш – Дољевац – Лесковац – Владичиун Хан – Врање – Бујановац – државна граница са БЈР Македонијом. У габариту улице се планира коловоз са две саобраћајне траке, бицикличке траке и тротоари. Бицикличка трака је у нивоу тротоара и од коловоза је одвојена тротоаром. Попречни пад тротоара и бицикличке траке је 2% и орјентисан је према коловозу. Атмосферске воде са коловоза, тротоара и бицикличких стаза се прихватају сливницима и одводе у канализациону мрежу. У зонама раскрсница и пешачких прелаза денивелацију између коловоза ускладити са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

- Деоница бившег магистралног пута М-1, имаће у новој градској мрежи према ГУП-у улогу градске магистрале и биће део будуће обилазнице око града. На укрштају ове магистралне саобраћајнице и саобраћајнице која треба да повеже јужни део града, металски комплекс са планираном радном зоном у овом плану, планирана је раскрсница са кружним током саобраћаја. Дуж ове саобраћајнице се не планира пешачки и бициклички саобраћај.

При укрштају улица које се поклапају са трасама државних путева и старог аутопута планиране су раскрснице са кружним током саобраћаја. У јужном делу улице Симе Погачаревић, планиране су три раскрснице са кружним током саобраћаја, непосредно једна иза друге, које чине јединствени саобраћајни чвор, и којима су поред улица повезани делови насеља и већ формирани комерцијални и пословни комплекси. У оквиру комплекса транспортног предузећа који је у изградњи, издата је локацијска дозвола за бензинску станицу. Прикључење целог комплекса је на кружну раскрсницу, а до реализације кружне раскрснице преузето је решење из локацијске дозволе.

У југозападном делу плана, непосредно уз једноколосечну магистралну пругу Е 70/Е 85: Београд - Младеновац - Лапово - Ниш - Прешево - државна граница - (Табановци), са источне стране планирана је теретна железничка станица са складишним простором. Овај простор биће разрађен Планом детаљне регулације железничке инфраструктуре на подручју града.

## **6.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА**

### **Водовод-снабдевање водом**

Снабдевање корисника на подручју Плана врши се из централног система водоснабдевања Лесковца – водосистем “Барје”.

Имајући у виду постојеће стање дистрибутивне водоводне мреже, планира се:

- Изградња цевовода профила Ø500 мм дуж пута Лесковац-Власотинце, северна страна пута;
- Реконструкција свих цевовода од салонитних цеви;
- Замена свих цевовода малог профила и
- Изградња цевовода у новопланираним саобраћајницама.

Приликом реконструкције и изградње цевовода најмањи профил биће Ø100мм, за мрежу везану у прстен, односно Ø80мм, за водоводне линије које се слепо завршавају. Водоводна мрежа биће смештена у тротоар на одстојању од једног метра од ивице коловоза. Траса планираног водовода дата је у графичком прилогу.

## **6.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

Развој електро-енергетске мреже и објеката (по напонским нивоима) обухвата:

- Повећање инсталисане снаге ТС 400/220/110 кV “Лесковац 2”;
- Адаптација 110 кV вода на правцу ТС 400/220/110 кV “Лесковац 2”– ЕВП Грделица;
- Изградња другог 110 кV вода на правцу ТС 400/220/110 кV “Лесковац 2”–ТС 110/10 кV “Власотинце”;
- Изградња нових ДВ 110 кV од ТС 400/220/110 кV “Лесковац 2” на правцу новопланираних ТС 110/10 кV “Лесковац 8”, ТС 110/10 кV “Лесковац 5”, као и правац ка Вучију;
- Изградња ТС 10/0.4 кV „Власотиначка петља“ , на делу КП бр. 2867/1 КО Мрштане, са прикључним 10 кV водовима, као и водова за повезивање и сопствено напајање потрошача у ТС 400/220/110 кV “Лесковац 2”.
- Изградња 10 кV кабловског вода од новопланиране ТС 10/0.4 кV „Индуријска нова“ до ТС 400/220/110 кV “Лесковац 2”, у циљу повећања сигурности напајања за сопствене потребе предметне трафо станице.
- Изградња 10 кV кабловског вода од ТС 10/0.4 кV „МК“ до ТС 10/0.4 кV “Сточна пијаца”.

Такође се планира и дозвољава изградња нових трафо станица ТС 10/0.4 кV одговарајућег типа на самом производном комплексу , за потребе прикључења производних и привредних објеката на простору обухвата плана, као и објеката намењених пољопривреди, на ЕЕДС. Дозвољено је и повећање снаге постојећих енергетских објеката на простору обухвата плана. Повезивање новопланираних трафо станица на ЕЕДС, биће изведено одговарајућим подземним кабловским водовима, положеним у јавним површинама тј. тротоарским површинама постојећих и новопланираних саобраћајница, а места прикључења биће дефинисана техничким условима дистрибутивног предузећа.

Само прикључење новопланираних трафо станица на ЕЕДС, ће се након изградње ТС 110/10 кV “Лесковац 7” остваривати из 10 кV ћелија исте, а у међувремену ће се повезивање остваривати из правца постојеће ТС 110/10 кV “Лесковац 6”, ћија је једна веза већ остварена на простору обухвата плана, и то до постојеће ТС 10/0.4 кV „МК”.

## **6.4. ТОПЛОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА**

Не планира се топловодна инфраструктура. Веће потребе за топлотом решаваће се помоћу прикључка на дистрибутивну гасну мрежу.

## **6.5. ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА**

### **Гасификација:**

Планира се изградња дистрибутивне гасне мреже за напајање индустријских корисника, као и за повезивање широке потрошње што ће допринети унапређењу еколошких параметара.

У оквиру планског подручја планирана је изградња дистрибутивног система природног гаса која представља комплексан систем сачињен од: мернорегулационих станица, гасне градске мреже и дистрибутивне гасне мреже.

### **Мерно-регулационионе станице (МРС)**

Мерно регулационе станице могу се градити у посебно грађеним зградама или металним орманима са посебним темељима, а под одређеним условима МРС се могу постављати у



## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

дозиданим просторијама и на отвореном простору, када се поставља и ограда и надстрешница. До сваког објекта МРС обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице, минималне ширине 3м. За изградњу МРС на отвореном простору потребно је формирати грађевинску парцелу минималне површине 2,25ара, габарита (15,00x15,00)м. Кућне мернорегулационе станице (КМРС) се могу формирати у оквиру комплекса без издвајања грађевинске парцеле за њихову изградњу.

Минимална удаљеност МРС у објектима од чврстог материјала од стамбених, пословних и производних објеката, радионица и складишта запаљивих материјала износи у зависности од притиска: до 7 bar је 10,0м, а од 7 до 13 bar је 15,0м.

Минимална удаљеност МРС у објектима од чврстог материјала од трафо станице износи 30,0м.

Минимална удаљеност МРС у објектима од чврстог материјала од надземних електроводова износи 1,5 пута висина стуба.

Минимална удаљеност МРС у објектима од чврстог материјала од осталих инфраструктурних објеката (рачунајући код путева од ивице путног појаса) је:

- државни путеви другог реда 10,0м
- остали путеви 5,0-8,0м
- водотоци 5,0м
- шеталишта и паркиралишта 10,0м
- остали грађевински објекти 10,0м

Простор на коме се гради МРС мора бити ограђен мрежом или неком другом врстом ограде. Удаљеност ограде од спољних зидова МРС је најмање 3,0м. Висина ограде мора бити најмање 2,0м.

У оквиру планског обухвата планирана је изградња МРС „XIX”.

### **Дистрибутивни систем притиска до 16 bar-а**

Траса дистрибутивног система притиска до 16 bar-а приказана је у графичком прилогу бр.6 – План инфраструктуре. Предвиђа се од челичних цеви, различитих пречника, са максималним радним притиском у мрежи од 16 bar-а.

Минимална дозвољена растојања гасовода (од ближе ивице цеви гасовода до ближе ивице темеља) у зависности од притиска дата су у следећој табели:

**Табела 1-**Минимална дозвољена растојања гасовода

Притисак гаса у гасоводу (bar)	Минимално дозвољено растојање (m)
до 3	1,0
3 – 6	1,5
6 - 12	2,0

Дата растојања могу бити и мања уз предузимање повећаних заштитних мера (већа дебљина зида гасовода, квалитетнији материјал, постављање гасовода у заштитну цев итд), а што је приказано у следећој табели:

**Табела 2 -**Минимална дозвољена растојања гасовода (варијанта 2)

Објекат	Минимално дозвољено растојање (m)	
	укрштање	паралелно вођење
гасоводи међусобно	0,2	0,6
од гасовода до даљинских топлодалековода, водовода и канализације	0,2	0,3
од гасовода до проходних канала топло-далековода	0,5	1,0
од гасовода до нисконапонских и високонапонских електро каблова	0,3	0,6
од гасовода до телефонских каблова	0,3	0,5
од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,2	0,6
од гасовода до бензинских пумпи	-	5,0
од гасовода до шахтова и канала	0,2	0,3
од гасовода до високог зеленила	-	1,5

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

Минимална растојања при укрштању и приближавању гасовода са високонапонским електричним далеководима и нисконапонским водовима дата су у следећој табели:

**Табела 3** -Минимална растојања при укрштању и приближавању гасовода са високонапонским електричним далеководима

Називни напон (KV)	Минимална дозвољена раздаљина од осе гасовода (m)	
	од осе стуба-паралелно вођење	до темеља стуба-укрштање
до 1	1	1
1 - 10	5	5
10 – 35	8	10
> 35	10	10

Хоризонтална минимална дозвољена растојања арматуре и гасоводу до високонапонских електричних водова и телефонских водова дата су у следећој табели:

**Табела 4** -Хоризонтална минимална дозвољена растојања арматуре и гасовода до високонапонских електричних водова и телефонских водова

Називни напон (KV)	Минимална дозвољена раздаљина уграђене арматуре (m)
1 – 35	25
> 35	100
телефонски водови	10

Вертикална растојања између гасовода и других цевовода и електричних водова при њиховом мимоилажењу морају бити:

- до цевовода-при пречнику до DN 300 не мање од пречника гасовода, али не мање од 100мм; при пречнику гасовода изнад DN 300 не мање од 300мм.

- до ваздушних линија електричних водова при највећем угибу ових:

**Табела 5** -Хоризонтална растојања од ближе ивице надземних гасовода

Напон (KV)	Растојање (m)
до 1	не мање од 1m
1 – 35	не мање од 3m
35 - 110	не мање од 4m

### **Дистрибутивни систем притиска до 4 бар-а**

Траса дистрибутивног система притиска до 4 бар-а приказана је у графичком прилогу бр.6 –План инфраструктуре, предвиђа се од полиетиленских цеви, различитих пречника, са максималним радним притиском у мрежи од 4 бар-а. 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 6** -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
Топловод, водовод и канализација	0,3	0,3
Подземни бетонски канали топловода	0,3	0,3
Нисконапонски и високонапонски електро каблови	0,3	0,6
Телефонски каблови	0,3	0,3
Технолошка изолација	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

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

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

Минимална дубина укопавања (уколико не постоје други услови) при укрштању дистрибутивног гасовода са:

а) железничким пругама износи 1,5м рачунајући од горње ивице заштитне цеви до доње ивице прага;

б) индустријским колосецима износи 1,0м;

ц) путевима и улицама износи 1,0м.

Изузетно дубине укопавања дистрибутивног гасовода може да буде већа од 2,0м, 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 2м.

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 1,0м. 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 1,0м 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.

Дистрибутивни гасовод испод железничке пруге поставља се у заштитној цевом уз претходно бушење испод пруге. Заштитна цев на пролазу гасовода испод железничке пруге мора бити дужа за минимум 5м са једне и са друге стране пруге, мерено од осе задњег колосека, односно за минимум 1м мерено од ножице насипа.

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 1,0м 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 7** -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)	Норталан	Са укрупњем	$\beta \leq 60^\circ$	$\beta > 60^\circ$
до 0,4	$b = D + 0,4$	$b = D + 0,7$	$b = D + 0,4$	
преко 0,4 до 0,8	$b = D + 0,7$		$b = D + 0,4$	$b = D + 0,7$

### 6.6. ОБНОВЉИВИ ИЗВОРИ ЕНЕРГИЈЕ

У оквиру грађевинског подручја могу се постављати обновљиви извори енергије, који користе енергију Сунца. Даје се могућност изградње и коришћења обновљивих извора енергије за сопствене или за комерцијалне потребе.

У зони претежне намене становање, централне делатности, комерцијално –пословне намене као и на објектима јавне намене, могу се градити само двонаменски објекти - инсталирање фотонапонских система и постављања соларних колектора, на крововима објекта.

Формирање самосталних комплекса ове намене се не предвиђа.

## **6.7. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА**

Основни циљ је изградња како примарне тако и секундарне телекомуникационе мреже на целом простору обухвата плана, како би се сви комплекси овом врстом инфраструктуре опремили и како би је користили. Планира се полагање одговарајућих телекомуникационих водова, изградња потребне ТТ канализације и мини ИПАН-ова, а све у циљу осавремењавања овог простора.

## **7. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА**

### **7.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИ ПЛАНОМ**

Грађевинско земљиште је основни ресурс града, које има неограничен век трајања. Као један од првих потенцијала је најважнији катализатор за претварање новца тј. инвестиција у капитал. То се може постићи:

- стварањем нових атрактивних локација;
- променом намене и садржаја у смислу освежења и увођењем различитих функција;
- рециклажом градског земљишта и његово ефикасно коришћење

#### Правци развоја

Потенцијали предметног подручја се користе као полазна основа за развој. Изузетан геосаобраћајни положај (наслањање на аутопут и непосредна близина Ниша-аеродром) и уочене тенденције развоја у простору (формирање ексклузивних пословних зона у које долазе водеће компаније региона) представљају основу развоја овог простора. Такође, изузетни потенцијал развоја чине приградска насеља Бобиште и Братмиловце са својом већ формираном наменом земљишта ( породична пољопривредна производња, експанзивна мала привреда и сл.) која се ослањају на централну зону града и чија активност директно утиче на развој и функционисање централне зоне града.

Као примарни правци развоја постављају се следећи:

- стратешко одређивање просторног развоја и рационалније коришћење расположивих површина пољопривредног и грађевинског земљишта;
- активирање и интензивирање атрактивних локација;
- позиционирање пословно-производне зоне као најзначајнију пословно-производну зону у региону;
- формирање атрактивне и препознатљиве пословно-производне зоне у ширем окружењу;
- подстицај развоја мултифункционалне породичне пољопривредне производње у приградским насељима Бобиште и Братмиловце;
- подстицај развоја микро бизниса породичне фирме у приградским насељима Бобиште и Братмиловце;
- развој инфраструктуре

Концепт развоја грађевинско земљиште се приводи намени изградњом објеката или извођењем других радова у складу са прописима о планирању и уређењу простора , његова тржишна цена је предуслов за рационално коришћење и економски ефикасну алокацију, а сама пропорционалност тржишне цене грађевинског земљишта и профитабилности у експлоатацији зависи од планиране намене, створених услова по питању уређења и тражње за изграђеним простором ( стамбеним, пословним)

Инвестиције у урбану инфраструктуру утичу на стварање пораста агрегиране вредности земљишта у градовима. Друштвено – економски развој доводи до раста потреба развоја и тражње грађевинског земљишта. Стопа повећања варира у зависности од обима претварања пољопривредног у грађевинско земљиште.

#### Концепт развоја саобраћаја

Веза планираног простора са аутопутем (Коридор 10) остварује се преко државног пута IA-A1, постојећег надвожњака (северна петља за град Лесковац), планиране кружне раскрснице (Његошева-државни пут IA-A1, ул.Томе Костића – Анчки и државних путева IIA реда 158 и IB реда 39 - Власотиначки пут). Новопланираним саобраћајницама у оквиру планиране пословно-производне зоне допуњују се саобраћајне везе у постојећој мрежи



## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

саобраћајница (постојећи надвожњак и локални пут), повећава се саобраћајни капацитет мреже и омогућује се приступ новопланираним садржајима.

Планира се и изградња две кружне раскрснице у границама Плана, као што је дато у графичком прилогу.

Ширине коловоза новопланираних саобраћајница су различите (графички прилози). На овим саобраћајницама је битно остварити проходност меродавног возила (тешко терено возило са приколицом).

Саобраћајну мрежу пословно-производне зоне чиниће следеће категорије саобраћајница:

- сабирне саобраћајнице,
- приступне саобраћајнице,
- локални путеви.

Коловозне конструкције потребно је димензионисати на основу одговарајућег саобраћајног оптерећења, климатских и геотехничких услова.

### Концепт развоја водовода

Коначно решење водоснабдевања шире просторне целине, па и разматраног простора, решиће се повезивањем на систем Регионалног водовода "Барје", Да би се обезбедило снабдевање водом будућих потрошача, потребно је дуж свих планираних саобраћајница предвидети дистрибутивну водоводну мрежу.

Уличне цевоводе предвидети у регулацији саобраћајница, у тротоарима или зеленим површинама поред тротоара, на довољном растојању од осталих инсталација распоређених у простору, а према синхрон плану.

Унутар плана изградити водоводну мрежу према планираним наменама, распореду објеката, саобраћајница, пешачких стаза и др.

Карактеристике објеката водоводне мреже дефинисати кроз израду техничке документације. Пројекте водоводне мреже и објеката радити према техничким прописима надлежне комуналне организације и на исте прибавити сагласност.

Израду пројектне документације, изградњу водоводне мреже, начин и место прикључења објеката на спољну водоводну мрежу радити у сарадњи и према условима надлежног јавног и комуналног предузећа.

### Концепт развоја канализације

За град Лесковац укључујући и радну зону, односно подручје предметног плана, у току је изградња канализације отпадних вода и уређаја за пречишћавање отпадних вода – ППОВ. Локација ППОВ-а је десна обала Ј.Мораве канала на месту укрштања са реком Ветерницом.

До изградње градске канализационе мреже, одвођење отпадних вода решити алтернативно, путем водонепропусних септичких јама.

Сакупљене кишне воде усмерити ка неком од најближих мериорационих канала а отпадне ка уређају за пречишћавање отпадних вода-ППОВ.

По изградњи планиране, јавне канализационе мреже, септичке јаме и простор око њих, неопходно је прописно санитарно обезбедити.

### Концепт развоја водопривредних објеката

Канал „Бара“ који је настао са циљем да се пољопривредно земљиште и насељена места заштите од сувишних вода. Насеља на овом подручју углавном немају изграђен дренажни систем за одбрану од подземних вода, већ се штите отвореним земљаним каналима који су повремено и колектори површинских вода.

Делови насеља на нижим котама и депресијама су тада директно угрожени од подземних вода. Висок ниво подземних вода је ограничавајући фактор и за изградњу одређених инфраструктурних капацитета.

Основни концепт развоја електроенергетске мреже и постројења је 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.

### Концепт развоја система зелених површина- просторно – пејзажних објеката

Просторно-пејзажни објекти специјалне намене првенствено имају функцију санитарно-заштитне зоне око комуналних објеката, радних зона и саобраћајних објеката, а затим и да повежу постојеће јавно зеленило града са ванградским зеленилом у систем зелених површина. Заштитно зелени појасеви припадају еколошком функционалном подсистему у систему

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

зеленила. Основне функције су: стварање повољног микроклимата (заштиту од повећене радијационе температуре и заштита од доминантних ветрова), смањење површина које производе прашину, заштита од штетних утицаја и загађења у процесу производње (прашине, гасова, дима и др.), стварање противпожарних препрека, заштита од буке, стварање слободних простора за одмор и освежење, естетски значај (оплемењивање индустријских комплекса). Заштитно зеленило је предвиђено као претежна намена у зони Е, затим у секторима а2, а3 и б3, који се спроводе по ПГР-у и у сектору ц3 за који се предвиђа израда ПДР-а. У оквиру свих других целина са неаменом становање, пословање, производња и комунални, водопривредни и електроенергетски објекти зеленило је пратећа намена.

### Концепт пословно-производне зоне

Концепт пословно-производне (у даљем тексту-зона) зоне у Лесковцу је постављен на принципима атрактивне зоне у којој се преплићу зеленило и изграђени производни објекти, постављен је на принципима технолошког парка.

Основну организацију зоне би чиниле урбане функције: производње, пословања, привређивања, рекреације, центри и специфични видови становања (смештајни капацитети у функцији зоне), у оквиру којих се у мањој или већој мери могу организовати допунски и пратећи садржаји комплементарних и компатибилних активности у односу на врсту и интензитет конфликта које одређена комбинација садржаја производи.

Концептом пословно-производне зоне непрофитабилно земљиште се интензивније користи и претвара у високо профитабилан простор.

### Концепт интезивне специјализоване пољопривредне производње

Потенцијали предметног подручја се користе као полазна основа за интезивни пољопривредни развој. Изузетан геосаобраћајни положај и уочене тенденције развоја у простору (формирање ексклузивне робно-транспортне зоне са мултифункционалним садржајима у које долазе водеће компаније региона – „Зелена зона“ на северу града) представљају основу развоја овог простора.

Тако изграђени објекти и средства за превоз и услуге, послужиће повећању тока туристичког промета кроз цео регион, и генерисати могућности за развој пословних подухвата малог бизниса, у конкретном случају побољшање организације продаје и откупа пољопривредних производа, пласман производа у оквиру изграђених услужних, сервисних и туристичких садржаја. У односу на постојећу праксу да је већина газдинстава на подручју града Лесковца и читавог региона, оријентисана на задовољење сопствених потреба, стратешко опредељење ка вишим нивоима прераде и финализације пољопривредне производње налаже да се пољопривреда овог подручја усмерава као сировинска база за прехранбену индустрију.

Лесковачки регион, на основу оцене продуктивности земљишта и услова за развој пољопривреде у оквиру пољопривредне макрорејонизације утврђене Просторним планом Републике Србије, представља приоритет побољшања и заштите производног потенцијала земљишта.

### **Предметни простори за развој интезивне пољопривреде**

- ❖ **Функционална просторна целина „А“** и плански и фактичко стање, предметне површине представљају пољопривредно земљиште са интензивном пољопривредном производњом. Изузетан геосаобраћајни положај и уочене тенденције развоја у простору (формирање ексклузивних пословних и робно-транспортних зона са мултифункционалним садржајима) представљају основу развоја овог простора и као такав га треба задржати и унапредити.

Укључивањем наведених пољопривредних површина, у напред наведени Програм постиже се двоструки циљ:

1. рационализовало би се коришћење плодних пољопривредних површина;
2. смањило би се притисак инвеститора и градитеља да граде на плодним пољопривредним површинама (у Лесковцу ова појава је већ забрињавајућа и у експанзији је);

На основу утврђених биодинамичних карактеристика популације, досадашњих развојних тенденција, прогнозираног привредног и укупног друштвеног развоја, утврђени су циљеви развоја предметног подручја:

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

### Циљеви развоја

#### **Општи циљ:**

Општи циљ развоја и напретка подручја је развој у правцу максималног активирања постојећих развојних потенцијала, уз искоришћавање предности положаја, а поштујући принципе одрживог развоја. Овакав развој подразумева усаглашеност економског, просторног, социјалног развоја и хармонију у просторним односима. Нови садржаји и функције простора се планирају у циљу задовољења потреба становника ширег поручја тј. на нивоу региона, а представљају покретач развоја Града у непосредном окружењу и региона у целини.

#### **Посебни циљеви:**

Поред основних циљева развоја, могу се издвојити посебни циљеви Концепта:

- повећање интензитета коришћења предметног подручја
- развој производне зоне (производња, пословање и научно-истраживачки центри у комбинацији са пратећим садржајима),
- концентрација производно-пословних садржаја у циљу очувања и заштите ресурса пољопривредног земљишта у ширем окружењу,
- заштита и унапређење животне средине избором производно-пословних и других садржаја који неће бити ризични по животну средину и искључујући високо ризичне индустрије и сродне гране;
- остварење зона мешовите намене,
- увођење урбаних садржаја као пратећих основним структурама станишта, као што су услуге, забава, сервиси, спорт и рекреација ... итд,
- повезивање мрежом пешачких и бициклистичких комуникација са градом Лесковац;
- увођење комерцијално-пословних функција на атрактивним локацијама;
- увођење нових урбаних облика формирања склопова ... линијски, компактни...
- свеукупном урбанистичком, грађевинском, ентеријерском, и обликовном (дизајнерском) делатношћу, формирати јединствени дух и карактер амбијената - простора;
- амбијентално и функционално повезивање.

#### **Приоритетни циљ**

- *развој саобраћајне мреже*
- резервисање и заштиту простора за побољшање елемената локалног саобраћаја као основног чиниоца просторне организације пословно-производне зоне,
- обезбеђивање ефикасних саобраћајно - транспортних веза у зони и окружењу.
- У складу са Просторним планом Републике Србије, у области телекомуникационог система, основни циљеви за предметно подручје су:
  - обезбедити телефоне за све привредне субјекте, установе и друге кориснике,
  - увођење мобилних услуга заснованих на радио-преносу,
  - изградња модерне приступне (кабловске) мреже за обезбеђење широкопојасних сервиса.
- Циљеви развоја области газдовањем земљиштем се може остварити таквим моделом управљања земљиштем који уважава тржиште, са једне стране и поштује принцип пословања јавног сектора, са друге стране. У том смислу стратегија газдовања некретнинама и земљишне политике може се дефинисати:
  - рационалнијим коришћењем земљишта као ретког и ограниченог ресурса,
  - проширивање улоге приватног сектора на област комуналних услуга,
  - омогућавање партнерства између јавног и приватног сектора

*У складу са целинама и зонама одређеним Планом, односно дефинисаном наменом површина (за јавне намене и остале површине) утврђена су правила уређења и грађења.*

## **7.2. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ**

### **7.2.1. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре**

Површине јавне намене су јавне површине (јавни путеви, улице, паркови, скверови и заштитно зеленило) и објекти јавних установа ( комуналне инфраструктуре и заштите животне средине), чије је коришћење, односно изградња од општег интереса. Напред наведене јавне установе се третирају као јавне службе чији је оснивач држава.

#### **7.2.1.1. Централни садржаји од општег интереса**

На површини у границама Плана нису планирани централни садржаји од општег интереса будући да је простор у непосредној близини централног дела града где су изграђени готово сви објекти централног садржаја од општег интереса.

#### **7.2.1.2. Комуналне површине и објекти**

Комуналне функције заступљене су одређеним бројем садржаја, од којих су најзначајнији: сточна и кванташка пијаца, трафостаница (ТС), комплекс главне мернорегулационе станице (ГМРС) .

Затечени комплекс **сточне и кванташке пијаце** простира се на површини од 3,2 ха. Задржава се његова функција и у наредном периоду.

Затечени комплекс **трафо станице ТС400/220/110kV** на површини од 3,3 ха задржава своју намену и површину и у наредном периоду.

Комплекс главне **мернорегулационе станице** (ГМРС) је новопланирани комплекс са новопланираном ангажованом површином. Објекат ће се градити по посебним условима за ову врсту намене.

**Депонија комуналног отпада** – налази се ван обухвата Плана. Отпад са територије обухвата Плана упутити на локацију која је за ту сврху дефинисана Просторним и Генералним планом града Лесковца. – санитарна депонија чврстог комуналног отпада „Жељковац“.

#### **7.2.1.3. Водопривредне површине и објекти**

Затечени комплекс „**канала Бара**“ представљаће и у наредном планском периоду основу за прихватање и одвођење свих сувишних вода. У грађевинском подручју ПГР9 канал и каналско земљиште захватају површину од 5,6 х

#### **7.2.1.4. Спортско-рекреативне површине**

У обухвату Плана нису планиране површине са претежном наменом за спорт и рекреацију (фудбалски стадиони, спортске хале и сл.), док се као компламентарне делатности могу повезати са другим садржајима. Рекреативне потребе се могу реализовати у оквиру зона становања (ц2) и зонама заштитног зеленила у секторима а2, а3, б3 и ц3. Мањи спортско-рекреативни садржаји комерцијалног садржаја (фитнес, аеробик центри, теретане, куглане и сл.) могу се формирати и на осталом земљишту у оквиру целина са мешовитом наменом (становање и пословање) у секторима а2 и а3, б1 и б2, ц2 и ц3. У секторима који су везани за пољопривредну производњу а1, затим у зони Е које је везано за саобраћајну инфраструктуру, као и у секторима ц1 и ц4 уз железнички саобраћај нису дозвољени спортски садржаји.

Спортско-рекреативне садржаје могу оснивати правна или физичка лица, а имају јавни или селективни режим коришћења. Јавна намена у области спорта може бити на јавном и осталом земљишту. Општи услови који важе за зону спорта и рекреације:

- Све слободне површине треба да буду уређене, а учешће зелених површина у комплексима треба да буде минимум 10% (зависи од величине грађевинске парцеле)
- Индекс заузетости парцеле (спортски објекти, отворени терени, саобраћајне површине) може бити максимум 60%.
- Сви комплекси намењени спорту и рекреацији требају бити опремљени пратећим садржајима, урбаним мобилијаром и морају бити комунално опремљени.
- спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим зонама планираног подручја.

#### **7.2.1.5. Саобраћајне површине**

##### **Улични коридори**

Планирано подручје ће у наредном планском периоду карактерисати изградња уличних коридора одговарајућих ширина у које ће се сместити све површине и објекти саобраћајне и друге инфраструктуре.

Концептом саобраћајног решења предвиђено је задржавање постојећих коридора као и пробијање нових, условљених планираном концепцијом намене површина као и реализације кружних раскрсница које повезују државне путеве са локалном уличном мрежом.

**7.2.1.6. Зеленило**

На планираном подручју обухваћене су зелене површине ограниченог коришћења. Према намени површина и режиму коришћења разликују се следеће категорије просторно-пејзажних објеката (нова терминологија), тј. зеленила (стара терминологија):

- Зелене површине заштитне намене уз саобраћајнице и канал "Бара" према другим површинама у секторима а2, а3, б2, ц3.
- Зелене површине као компламентарна делатност на површинама од јавног значаја: у оквиру водопривредних, електроенергетских, комуналних објеката.
- Зелене површине у оквиру остале намене, планираних пословно-производних комплекса (мин.10% површине грађевинске парцеле) и становања

**7.2.2. Остале површине**

**7.2.2.1. Становање**

Остале површине у грађевинском планском подручју чини породично становање и породично становање са радом (мала привреда, пољопривреда). На простору планског подручја, наведене површине и објекти, представљају затечено стање – планску и физичку обавезу. Појављују се у оквиру две целине а1 и с2.

**7.2.2.2. Површине пословно-производне намене – радне зоне и комплекси**

Остале претежне намене површина у грађевинском подручју Плана су радне зоне и комплекси.

У циљу динамичнијег развоја привреде, пре свега приватног пре-дузетништва, планирано подручје је сврстано, планом вишег реда, у III радну зону – простор источно од пруге Ниш – Скопље до државног пута IA-A1.

Под појмом радне зоне подразумева се простор који је првенствено намењен привредним активностима, односно таквим делатностима као што су производно предузетништво, складиштење и обрада разних роба, као и они сервиси који, због своје природе, не могу бити лоцирани у оквиру других насељских структура.

У оквиру радне зоне лоцираће се и производне делатности са већим просторним захтевима и већим обимом транспорта, као и капацитети који, са становишта заштите животне средине, нису компатибилни са становањем и функцијама насељског центра.

У оквиру једне зоне треба да се групишу предузећа која су међусобно технолошки повезана, која имају сличан степен штетног утицаја на околину и имају сличне захтеве у погледу саобраћајног и другог опслуживања. Савремена концепција решавања просторних захтева производних делатности, на бази радних зона, подразумева присуство, сем примарних - производних, и многих придодатих, комплементарних садржаја, као што су објекти за одржавање хигијене, за рекреацију, заштиту, друштвену исхрану и слично. Само оваква комплексна функционална организација радне зоне, која има и одговарајући просторни одраз, може да обезбеди одговарајуће услове рада, са једне стране, и одговарајуће економске ефекте, са друге стране.

Планирана радна зона А површине 140ха, лоцирана у северном делу планског подручја може се поделити на више урбанистичко-функционалних целина. Источни део је одвојен затеченим каналом „Бара“ и намењен је „интензивној пољопривредној производњи у графичком делу Плана означен као сектор „а1“.

Западни део зоне **А** намењен је капацитетима у функцији пословања, производње и услуга, у графичком делу Плана означен као сектор „а2“.

Јужни део зоне **А** је претежно изграђен (затечено стање) мешовите намене површина и објектата – „а3“ породично становање и породично становање са радом (мала привреда, пољопривреда) и „а4“ целина формирана и изграђена намена – пословање са становањем.

Планирана радна зона **В** површине 124ха – већ формирана као целина – северну границу зоне чини северна регулациона линија државног пута IB реда 39, источну, западну регулација државног пута IIA реда 158 док је источна и јужна истоветна са границом ГУП-а. У границама зоне **В**, поред пословно-производне делатности, заступљена је и комунална делатност (затечено стање) – комплекси кванташке и сточне пијаца и ТС 220kW. Ова зона је делимично изграђена комплексима пословне, производне и услужних делатности. Задржавају се изграђени објекти, а изградња нових објеката, у случају потребе, се дозвољава у складу са условима датим овим Планом уз обавезе условне изградње објеката на површини према

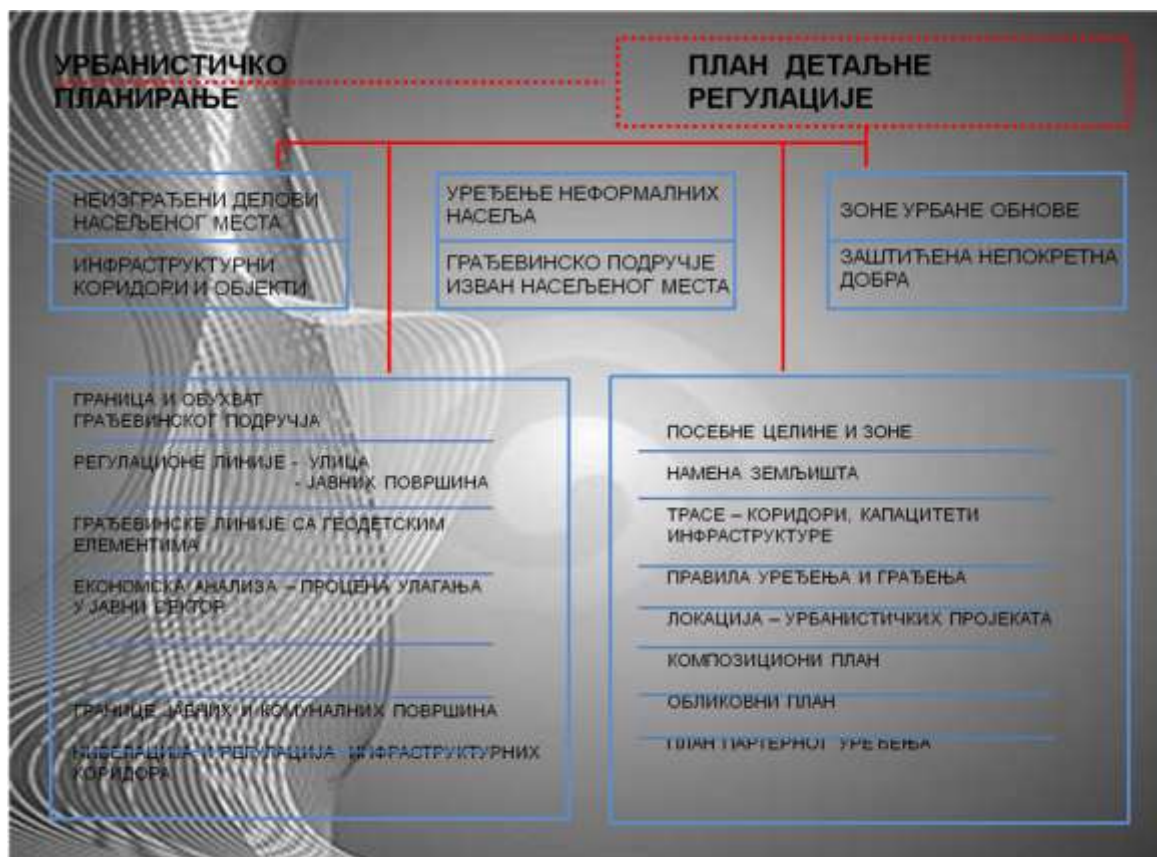


## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

каналу „Бара“ према прописима надлежне институције ( – неопходна сагласност ЈП „Водопривреда Србије“).

Планирана зона **С** површине 43ха - већ формирана као целина - северозападну и североисточну границу зоне чини регулациона линија државног пута IIА реда 158 , југоисточну границу југоисточна граница ГУП-а и југозападна граница се поклапа са југоисточном границом зоне железничког подручја. У границама зоне, као стечена планска обавеза, планиран је „железнички теретни терминал“ целина „с1“ и затечено стање (стечена физичка обавеза) насеље породичног становања у оквиру зоне пословања целина „с2“. Овим Планом предвиђена је изградња „саобраћајног теретног терминала“ целина „с3“-заштитно зеленило. Остали део предметне површине заступљен је, површином **с4-** „железничког подручја“, **с6-** површином намењеном пословању и **с5-пословање**. Највећи број изграђених објеката породичног становања се задржавају. За зону **С** планирана је обавезна даља урбанистичка разрада – израда ПДР-е осим у делу регулације канала „Бара“ чија реализација се планира по важећем ПДР-е. У делу текста „СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“ детаљније су дата општа правила уређења и грађења

### 7.3. УРБАНИСТИЧКЕ ФУНКЦИОНАЛНЕ ЦЕЛИНЕ /СЕКТОРИ) ИЛИ ЗОНЕ ЗА ДАЉУ ОБАВЕЗНУ УРБАНИСТИЧКУ РАЗРАДУ



## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

Обавезна израда плана детаљне регулације:

- У оквиру зоне „С“:
  - урбанистичке функционалне целине „с1“, „с2“, „с3“, „с4“, „с5“ и „с6“.

Поред површина и објеката за које је израда плана детаљне регулације обавезна, утврђена овим Планом, план детаљне регулације урадити и за све друге површине и саобраћајнице када се укаже потреба, односно увек и обавезно када је потребно утврдити нове регулационе линије.

### **7.4. ПРЕДВИЂЕНИ РОКОВИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

Рок за доношење плана детаљне регулације је 10 године, а може се урадити и пре, када се укаже потреба и створе економски услови.

У зони С забрањена је било каква активност – градња нових објеката и реконструкција постојећих објеката (изградња објеката или извођење радова којима се мења стање у простору) до доношења ПДР-е.

### **7.5. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

*«Урбанистички пројекти раде се у складу са обавезама датим кроз правила уређења и грађења за одређене зоне и намене /за јавне намене на овим планом регулисаним површинама, намене привређивања, сложене програме пословања и услуга, објекте у зони урбанистичких мера заштите, као и за све намене за које се установи обавеза израде одговарајућих елабората заштите (на основу претходно прибављеног мишљења и одлуке надлежног органа). Урбанистичким пројектом се може предвидети фазна изградња, уз обезбеђење минималног степена комуналне опремљености, капацитета паркирања и услова и мера заштите у првој фази.»*

Претежна намена површина планираног грађевинског земљишта јесте изградња објеката пословно-производне делатности. Простор предметне површине подељен је на пет зона А, В, С, Д и Е.

**Зона А** подељена је на четири урбанистичке функционалне целине – а1, а2, а3 и а4.

За целину «а4» - обавезна је израда урбанистичког пројекта, само, уколико се врши тотална реконструкција изграђених објеката односно мења концепција коришћења простора.

**Препорука је да се за све површине и објекте пословно-производне делатности ради урбанистички пројекат управо због могућности фазне изградње и обезбеђења минималног степена комуналне опремљености, капацитета паркирања и услова и мера заштите у првој фази.**

**Зона В** подељена је на пет урбанистичке функционалне целине – б1, б2, и б3, б3а и б3б. Површина блокова је различита и креће се од 1,5-9,5 ха.

б2 и б3 – намена површине према стеченим планским обавезама (ГУП) – привређивање/зона

Урбанистичка функционална целина «б1» је посебно планирана у протеклом периоду – РП „Сточна пијаца“ За део Блока 97 у Лесковцу „Бунибродске ливаде“. Намена – мешовита, комунална делатност, пословање.

Како је дозвољена фазна реализација блокова и потреба поделе површине блока на више грађевинских парцела и могућност да се на површини истог блока одвија различита

## **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9**

пословно-производна делатност, **обавезна је** израда урбанистичког пројекта за следеће делове блокова или за целу површину блокова:

Обавезна израда урбанистичког пројекта се планира за блок „б3“ – целине 26, 27, 25 и 21

Обавезна израда урбанистичког пројекта се планира за блок „б2“ – целине 19,20,

Обавезна израда урбанистичког пројекта се планира за блок „а2“ – целине 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,

*Препорука је да се за све површине и објекте пословно-производне делатности ради урбанистички пројекат управо због могућности фазне изградње и обезбеђења минималног степена комуналне опремељености, капацитета паркирања и услова и мера заштите у првој фази.*

### **7.6. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА**

Парцелација и препарцелација катастарских и грађевинских парцела у обухвату Плана, а ради формирања одговарајућих грађевинских парцела, ће се вршити на основу пројекта парцелације и препарцелације и услова дефинисаних за образовање грађевинске парцеле датих овим Планом за карактеристичне зоне основне намене.

Препорука је да грађевинска парцела намењена за грађење и независно од намене има облик паралелограма или трапеза али није обавеза. Уколико тржиште или стање површине на терену „произведу“ грађевинске парцеле неправилног облика који задовољавају и остале урбанистичке параметре за изградњу конкретног објекта, дозвољено је такво формирање грађевинске парцеле.

Свака аграђевинска парцела мора имати директан приступ на јавну површину – улицу, односно јавну саобраћајну површину.

Услови за исправку граница суседних парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана, а према утврђеним правилима за образовање грађевинске парцеле, у погледу величине, облика, ширине и других услова који су прописани за грађевинску парцелу у зони у којој се налази.

### **7.7. КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКО И ГРАДИТЕЉСКО НАСЛЕЂЕ**

У обухвату Плана нису евидентирана: непокретна културна добра, добра која уживају претходну заштиту, као и споменици културе и спомен обележја.

### **7.8. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ**

Одговорно и штедљиво поступање са енергентима, којих има све мање, захтева ефикасан рад на развоју и коришћењу нових и обновљивих облика енергије, као и на подстицању градитеља и власника објеката да примене енергетски ефикасна решења и технологије у својим објектима.

Енергетски ефикасна изградња подразумева изградњу објеката тако да се обезбеди удобан и комфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије. У контексту одрживог развоја, где се подразумева развој који задовољава данашње потребе, а при том се не угрожава могућност да и будуће генерације задовоље своје потребе, може се говорити и о одрживој изградњи. Одржива изградња подразумева правилан избор локације, добру оријентацију објекта, употребу грађевинских материјала који нису штетни по окружење (еколошких материјала), постизање енергетске ефикасности самог објекта (добра изолација, уградња квалитетних прозора и других отвора на фасади). Одржива изградња мора да осигура квалитет градње (конструкција и обликовање) и трајност, уз финансијску, економску и еколошку прихватљивост.

*Енергетска ефикасност изградња постиже се:*

- изградњом пешачких и бициклистичких стаза за потребе обезбеђења унутарзонска комуницирања ради смањења коришћења моторних возила
- изградњом објеката за производњу енергије на бази обновљивих извора енергије (коришћењем локалних обновљивих извора енергије) и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења
- сопственом производњом енергије
- пројектовањем и позиционирањем зграда према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објеката, подизањем зелених кровова, као компензација земљишту заузетом изграђеним објектима

## **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9**

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:

- обезбеђење одговарајуће унутрашње климе, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха)
- замена сијалица и светиљки у објекту ради обезбеђења потребног квалитета осветљености
- замена и модернизација котлова и горионика, прелазак са прљавих горива на природан гас или даљинско грејање, замена и модернизација топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере
- максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објеката (орјентација зграде према јужној, односно источној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл.
- подизањем уличног зеленила (смањује се загревање тла и ствара се природни амбијент за шетњу, вожњу бицикла и сл.)
- топлотном изолацијом зидова, кровова и подних површина, заменом и санацијом прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере)

Мере за даље побољшавање енергетских карактеристика зграде не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравано коришћење зграде.

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

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

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

- коридори државних путева првог и другог реда
- коридор градске магистрале
- железнички коридор
- подземне и површинске воде разноврсним токсичним материјама које се користе у пољопривреди (пестициди, минерална ђубрива и сл.), неразградљивим материјама (пластика и сл.) и кабастим 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 и пословања;
- превентивно штитити планиране активности /у радним зонама/, у циљу спречавања потенцијалних будућих загађења;
- ускладити планом дозвољене делатности са заштитом животне средине;
- прикључити што већи број корисника на централизован систем грејања (гасовод);
- уредити планиране пешачке и бициклистичке коридоре у циљу глобалног усмеравања грађана, на смањење коришћења моторних возила;
- успоставити зоне заштитног зеленила око железничке и путне инфраструктуре (пруге и градских магистрала –саобраћајница са повећаном фреквенцијом возила).

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

Општи услови за планирање простора јавних саобраћајних и пешачких површина, и др., као и посебних уређаја у њима, којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (лица са посебним потребама у простору), дефинишу се Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Објекти за јавно коришћење, у смислу овог правилника јесу: пословно-производни објекти, пословни, услужне делатности, сервиси и сл.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

### *7.10.1. 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 ивичњази, са ширином закошеног дела од најмање 45 cm и максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

#### Места за паркирање

- места за паркирање возила, која користе лица са посебним потребама, у колико постоје могућности, треба предвидети у близини улаза у објект (вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени, објект 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 вишепородичне стамбене, 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.

### *7.10.2. Прилази до објекта и знакови за оријентацију*

**Прилазе до објекта** 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;
- за савладавање већих висинских разлика могу у посебним случајевима применити двокраке рампе, са одмориштем између супротних кракова, обезбеђене оградом, рукохватима или зидовима.



## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

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

- најмања ширина степенишног крака треба бити 120цм;
- најмања ширина газашта треба бити 30цм, а највећа дозвољена висина степеника 15цм; чела степеника у односу на површину газашта требају бити благо закошена, без избочина и затворена, у контрастној боји у односу на боју газашта;
- између одморишта и степеника на дну и врху степеништа постоји контраст у бојама;
- површина подеста на удаљености од најмање 50цм 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 90цм, (у случају када не постоји могућност савлађивања ове разлике рампама, степеницама и степеништем), вршити подизним платформама. Платформу предвидети као плато величине најмање 110 x 140цм, са погонским механизмом, ограђен заштитном оградом.

### **Системи за оријентацију**

Знакови и табеле за обавештавање и натписне плоче (у даљем тексту: знакови) су видљиви, читљиви и препознатљиви.

- знакови за оријентацију (скице, планови, макете и др.);
- путокази;
- функционални знакови, којима се дају обавештења о намени појединих простора (паркиралишта, гараже, лифтови, санитарне просторије и др.).

Знакови на зидовима се постављају на висини од 1,40 до 1,60м изнад нивоа пода или тла, а ако то није могуће, мора се обезбедити да текст одговара растојању погодном за читање.

Знакови су добро учвршћени, а ради отклањања рефлексације, могу бити рељефни - избочени и правилно постављени у односу на извор светлости.

Висина слова на знаковима не сме бити мања од 1,5см за унутрашњу употребу, односно 10см за спољашњу употребу.

- Препознавање врата, степеница, рампи, лифтова и пролаза, опреме за противпожарну заштиту, опреме за спасавање и путева за евакуацију врши се употребом контрастних боја одговарајућим осветљењем и обрадом зидова и подова.

- Ради побољшања пријема звука за особе које користе слушне апарате, у јавним просторијама се могу постављати индукционе петље, бежични инфрацрвени системи или друга техничка средства за појачање звука.

## **8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

*Правила грађења у плану су дефинисана почев од смерница из постојећег Генералног плана и других донетих планова, уз корекције у складу са у међувремену донетим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 50/2011), на начин да се на оптималан начин хармонизују погодности за инвеститоре које сваки од ова два документа нуди. Правила грађења у плану су одређена за новоформиране грађевинске парцеле односно појединачне комплексе у обухвату плана у оквиру предвиђених намена површина. Планом је одређен минималан број правила, тако да се омогући градња у складу с технолошким захтевима и потребама инвеститора. Правила грађења у плану су систематизована тако да прва група (општа правила) важи за све намене у обухвату плана за изградњу у грађевинском подручју, а друга (посебна правила) само за поједине намене предвиђене планом у грађевинском подручју.*

Компатибилне намене

**Табела 4. Табела основних и компатибилних намена**

		ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА									
		Јавне службе	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Услуге, центри	Привређивање	Водно земљиште
ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне службе	+	+	+	-	-	-	+	+	-	-
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+	-	-
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	+	-	-
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-
	Услуге, центри	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-
	Привређивање	+	+	+	+	+	+	-	+	+	-
	Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+

Врста и намена објекта чија је изградња забрањена

Објекти чија је изградња забрањена су сви објекти обухваћени Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објекта на животну средину.

На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен. Заштитни појас јавних путева ван насеља утврђује се у складу са Законом о јавним путевима и износи за државне путеве.

*У зони државних путева, врста и намена објекта који се граде, морају да буду у складу са Законом о јавним путевима.*

Заштитни електроенергетски појас утврђује се у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских објеката и износи за надземни вод 35 kV - 10 m; за надземни вод 110 kV - 25 m; за надземни вод 220 kV - 35 m; а за надземни вод 400 kV - 40 m. Испод наведених норматива, забрањена је било каква изградња без посебне сагласности надлежне институције.

**8.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА**

*Правила грађења у плану су дефинисана почев од смерница из постојећег Генералног плана и других донетих планова, уз корекције у складу са у међувремену донетим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 50/2011), на начин да се на оптималан начин хармонизују погодности за инвеститоре које сваки од ова два документа нуди. Правила грађења у плану су одређена за новоформиране грађевинске парцеле односно појединачне комплексе у обухвату плана у оквиру предвиђених намена површина. Планом је одређен минималан број правила, тако да се омогући градња у складу с технолошким захтевима и потребама инвеститора. Правила грађења у плану су систематизована тако да прва група (општа правила) важи за све намене у обухвату плана и то одвојено за изградњу у грађевинском подручју и за изградњу ван грађевинског подручја, а друга (посебна правила) само за поједине намене (у оквиру целина-сектора) предвиђене планом у грађевинском подручју.*

Општа правила грађења, која важе за све зоне и целине у обухвату Плана, су следећа:

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

- конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8°MCS;
  - при пројектовању и грађењу објеката обавезно је придржавати се Закона о заштити од пожара (Службени гласник РС, бр. 111/09);
  - спроводити мере заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине (Службени гласник РС, бр. 135/04 и 36/09) и другим законским и подзаконским актима;
  - уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежну установу за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у ком су откривени;
  - уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица;
  - јавне површине и објекти јавне намене и за јавно коришћење морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогуће несметан приступ, кретање, боравак и рад, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Службени гласник РС, бр. 18/97);
  - изградњу склоништа вршити у складу са условима које поставља МУП-Управа за ванредне ситуације и важећим техничким нормативима за склоништа.
- Услови градње се дефинишу у складу са поделом земљишта на грађевинско, пољопривредно и водно земљиште.

### **8.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

#### **8.2.1. Централни садржаји од општег интереса**

**Пијаце** морају бити заштићене оградом и имати посебан улаз за транспортна возила и улазе за кориснике пијачних услуга. Пијаце имају одговарајуће прилазе продајним објектима ради снабдевања робом, опрему за вршење промета робе и услуга, просторије за управу пијаце и органе који врше инспекцијски надзор на пијаци и јавни санитарни чвор. Пијачна управа може бити изграђена као централни објекат за потребе целог комплекса или за сваку пијацу појединачно. Предлаже се изградња централног објекта како би се функционалније користио сам продајни простор. Пијачни платои морају имати одговарајућу подлогу (бетон, асфалт) које омогућавају чишћење и прање површина. Обзиром на зону у којој се налазе, пијаце обавезно морају бити прикључене на канализациони систем (фекални и кишни). У првој фази се на платоима могу постављати тезге, киосци - контејнери за продају робе. У каснијој фази треба омогућити постављање хала за продају производа. Урбанистички параметри зависе од усвојене концепције организације пијаца.

Општи услови за уређење и изградњу су:

- |                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| • Индекс заузетости парцеле | макс. 60% |
| • Спратност објеката        | макс П+1  |
| • Зелене површине           | мин. 20%  |

На кванташкој пијаци се промет роба врши са обележених продајних места за возила која се налазе искључиво на асфалтираном делу пијаце. На кванташкој пијаци се врши промет пољопривредних производа, огревног дрвета и креча, на велико и мало.

На сточној пијаци се врши промет ситне и крупне стоке, на одвојеним просторима у складу са *Правилником о ветеринарско-санитарним условима објеката за промет животиња* ("Службени гласник РС", бр. 105/2013) и Законом о ветеринарству ("Службени гласник РС", бр. 91/2005). Сточна пијаца мора имати: утоварно – истоварну рампу, простор за смештај стоке, везове, кавезе, простор за изолацију болесних животиња и сточну вагу.. Промет робе на сточној пијаци се врши из возила, наменских боксова и са везова. На сточној пијаци се могу продавати и занатски производи везани за садржај делокруга рада пијаце: ужарски производи, делови механизације, половне машине, алати, саднице и др.

#### Ограђивање парцела

Парцеле се могу оградити оградом до максималне висине од 220 цм. Ограде према јавним површинама су обавезно прозирне.

### **Објекти чија је изградња забрањена**

Стамбени објекти, сем евентуалних апартманских јединица за привремени боравак чувара, дежурних служби и сл., бензинске пумпе, гаражирање и сервисирање моторних возила и машина са погоном на нафту и нафтне деривате, гајење стокје и пернате живине на индустријски начин, прерада меса и животињских отпадака, закопавање угинулих животиња и сахрањивање, складиштење отпадака, испуштање и просипање материја које су по свом саставу опасне и штетне за подземне и површинске воде, употреба агрохемијских средстава, изградња септичких јама, копање канала, извођење земљаних радова и пробијање горњег заштитног слоја земљишта, подрума.

Величина простора зависи од обима и врсте промета животиња водећи рачуна да се просечна одређена површина мора повећати за 15% површине на име путева и изградњу манипулативних и санитарних објеката:

- по грлу крупних животиња 2m<sup>2</sup>;
- по телету 1,2m<sup>2</sup>;
- по овци, односно свињи преко 50kg -1m<sup>2</sup>; и
- по јагњету и прасету 0,5m<sup>2</sup>.

Кванташка и сточна пијаца у зони **В** сектор **б1** је плански изграђена. Евентуална реконструкција, доградња или изградња обавезних неизграђених садржаја одвијаће се на основу напред датих правила и прописа.

### **8.2.2.Зеленило**

#### Општи услови

- Јавни просторно-пејзажни објекти: зелене површине заштитне намене уз саобраћајнице према другим површинама у секторима а2, а3, б2, ц3 и линијско зеленило уз саобраћајнице Зелене заштитне површине су тампон зоне које се формирају према другим наменама. Те зоне су састављене од вегетације засађене у више редова, у зависности од ширине саме зоне, са местимичним продувним и визуалним прекидима и продорима. Имају пре свега заштитну функцију, али и декоративну функцију и улогу у зонирању простора. Најефектнија заштита се постиже формирањем масива по ободу, са декоративним уређењем, а на местима где ширина дозвољава са могућношћу одмора и одвијања пасивне и активне рекреације унутар зоне. У ширим уличним профилима могуће је формирати групе садница лишћара и четинара са спратом шибља. Зелени појас треба да буде висински разуђен са спратовима високог дрвећа, ниског дрвећа, жбуња и травнате вегетације. Паралелно са правцем доминантног ветра (север-југ) треба да се поставе продувни појасеви са прекидима, ширине око 20 m (7-8 редова) у циљу проветравања и одношења штетних материја са места највеће концентracије ка ванградском простору.

- За зеленило уз водно земљиште – канал "Бара" на удаљености мањој од 10 могу бити само травнате површине. Садња високих листопадних и четинарских садница је на удаљености од 12 m од регулације канала. Код већих површина уз канал пожељно је формирање група лишћара жбунасте и виоке вегетације и постављање урбаног мобилијара –клуба и осталог која може да послужи за одмор и рекреацију околних становника.

- Иако се ради о зеленилу које превасходно има санитарно-заштитну улогу, дозвољено је формирање уређене јавне зелене површине са свим својим елементима.То су површине у секторима а2, а3, б2 и ц3. С тим да се зеленило у секторима а2 и а3 уз становање уређује да буде намењено гравитирајућим становницима. Код тих површина уређење је са аспекта остваривања рекреативне функције становника и за остваривање естетско-декоративниг фактора. Дакле, то се односи на зонирање површина на простор за мирни одмор, масовно окупљање, и друге просторе по потреби, а све повезане стазама са одговарајућим засторима Зонирањем површина могу се издвојити функционалне зоне : миран одмор и шетња и дечија игралишта за предшколски и школски узраст са одговарајућим реквизитима. У оквиру парковских површина не могу се градити објекти чија је функција супротна основној функцији; могу се планирати водене површине (чесме, фонтане). У укупном билансу парка стазе треба да буду заступљене на 15-20% површине. Најмање 70% површине парка треба да буде под вегетацијом. Садржаји треба да буду концентрисани (миран одмор, игра, спортски објекти и др). За заштитно зеленило у секторима б2 и ц3, будући да су уз привређивање, односно уз железнички терминал доминира заштитна функција зеленила, док су рекреативна и естетска сведена на минимум. Што ће значити у уређењу доминирање вегетације и травнатог покривача у односу на стазе, поплочане површине и друге садржаје (однос 90%:10%). За целину Ц

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

предвиђа се израда плана детаљне регулације, тако да су за сектор ц3- зелену површину општи услови дати као смернице за план.

Линеарно зеленило уз саобраћајнице - основни задатак ових зелених површина је да створе повољне санитарно - хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске квалитете пејсажа. Од укупне површине под саобраћајницама, око 30% треба да је под зеленилом. У плану је то постигнуто са зоном Е, која је са посебним заштитним зеленилом. Што се тиче осталог линеарног зеленила дрвореди се не могу формирати на тротоарима који су мање ширине од 3,5 м. Све сервисне саобраћајнице су са тротоаром од углавном 1,5 м тако да то није изводљиво сем на косинама, где оне постоје. На тим косинама могућа је само сдња траве и евентуално жбунаста вегетација за везивање косина, водећи рачуна о безбедности саобраћаја. Најцелисходније би било формирање зелених појасева ширине 2,5 - 3,5м између тротоара и коловоза, међутим то се у оквиру овог плана није могло предвидети. Изузетно за саобраћајнице код којих је периферно планирано заштитно зеленило могу се формирати дрвореди или засади од шибља. Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити 2м од ивице коловоза. Растојање стабала од објеката не би требало да буде мање од 4,5м, што зависи од избора врста. Растојање између дрворедних садница је најмање 5м, а у зависности од врсте креће се од 5-12м. При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да сем декоративних својстава, саднице буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове).

У оквиру саобраћајница ДП ИБ-39; деоница 0149; Лесковац-пут-Власотинце и ДП ИА-158; деоница 0707; Лесковац-пут-Грделица су планиране бицикличке траке које би требало од колског саобраћаја одвојити линијским зеленилом, у виду дрвореда. Дрворедом би се постигла заштита негативног утицаја саобраћаја и заштита бициклиста од сунца и падавина. Како није планирана разделна трака, дрвеће се може садити у садне јаме са удаљеношћу од око 10 м.

- За зелене површине као компламентарне делатности на површинама од јавног значаја: у оквиру водопривредних, електроенергетских, комуналних објеката основна улога је заштита самих објеката од других намена и омогућавање њиховог нормалног функционисања, али и заштита од негативних утицаја према суседним зонама, нарочито стамбеној, остале функције су декоративна и структурна. Заступљеност зеленила у оквиру комплекса је различита, за кванташку пијацу је 20%, а уз канал "Бара" заштитно зеленило је променљиве ширине.

Формирање композиције зеленила у оквиру електроенергетских објеката је условљено карактером објеката, према стандардима и одговарајућим прописима. Непосредно испод трасе коридора високонапонских далеководова не предвиђа се садња лишћарског и четинарског дрвећа и виског шибља, већ само формирање травњака и садња ниског жбуња. Максимална висина вегетације је 3м јер је прописана висина проводника (водова) мин 8 м, а сигурносно растојање између проводника и круне засада је мин 5м. У оквиру тог појаса могу се задржати постојеће пољопривредне површине (ливаде и оранице) са наменом за трајну биљну производњу са коришћењем стандардане агротехничке опреме механизације без ограничења. На ширем подручју испод трасе коридора на минималној удаљености 10м може се садити висока вегетација, препоручено је формирање тампон зона по ободу према другим наменама. Зоне су састављене од више редова, у зависности од ширине саме зоне, са местимичним продурним и визуелним прекидима и продорима.

- Зелене површине у оквиру остале намене, је представљено као компламентарна намена у оквиру планираних пословно-производних комплекса на мин.10% површине грађевинских парцела и у оквиру становања

Зеленило у оквиру привређивања/пословања класификује се у две групе: спољно зеленило - подигнуто изван производног простора и служи као заштита од штетних емисија (гасова, пара, прашине) и/или треба да ограничи непожељне ефекте продирањем у погоне; унутрашње зеленило - подигнуто у фабричком производном простору има карактер ограниченог коришћења, јер га користе само радници, мада је по карактеру слично заштитним зонама уз саобраћајнице. Најефектнија заштита се постиже формирањем масива по ободу и уређењем целина са могућношћу одмора унутар зоне. Избегава се садња четинара (потивпожарна функција) као и дрвећа са обилним цветним прахом, великом количином влакнастог или летећег семена (бреза, јасика, топола) који ометају процес производње у фабрикама.

Код зеленила у оквиру парцела породичног становања композиционо решење зависи од могућности, потреба и жеља корисника.

По питању својине над земљиштем, без обзира на то што се ради о површинама од јавног значаја (зеленило специјалне намене), својина може бити и приватна и државна, са обавезним поштовањем предвиђене намене површина са правилима уређења и грађења.



## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

Код изградње нових просторно-пејзажних објеката потребно је следити следеће услове: израда одговарајуће планске и пројектне документације по следећим ставкама:

Пројекти уређења израђују се на ажурираним геодетским подлогама са уцртаном постојећом вегетацијом; партерна решења ускладити са наменом и функцијом; нивелациона решења ускладити са конфигурацијом терена; пејзажна решења ускладити са трасама подземних инсталација – испоштовати потребна минимална одстојања, у складу са важећим техничким прописима; избор врста (са акцентом на аутохтоне врсте озелењавања) усагласити са наменом и функцијом објекта, као и са условима станишта; у зависности од намене објекта предвидети опремање одговарајућом опремом и садржајима: елементи урбаног мобилијара, телефонске говорнице, јарболи, билборди. Постоји могућност изградње објекта спорта и рекреације, као пратеће делатности, уколико се јави потреба, а постоји могућност.

Компламентарна делатност је спорт и рекреација. Могуће пратеће намене су и одговарајући пратећи објекти саобраћајне, комуналне и остале техничке инфраструктуре, као и постављање елемента урбаног мобилијара. Намене објеката чија градња је забрањена: све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

Да би озелењавање подручја Плана дало очекиване резултате у будућности неопходно је:

- поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаног овим Планом;
- поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у комплексима појединих основних намена ;
- за делове подручја у којима је предвиђена даља урбанистичка разрада (цЗ) применити опште поставке дате овим Планом;
- у деловима који се даље не разрађују урбанистичком документацијом, озелењавање ће се спроводити према условима издатим у складу са овим Планом и осталом техничком документацијом у складу са Законом.
- при формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о јавним путевима
- уз железничку пругу Закона о железници, а уз водотоке Закона о водама

До формирања функционалног просторно-пејзажног објекта специјалне - заштитне намене, оставља се могућност одвијања пољопривредне производње, према правилима уређења и грађења. Такође, даје се могућност фазне реализације и сукцесивног формирања просторно-пејзажног објекта специјалне - заштитне намене.

### **8.2.3. Комплекс ГМРС и МРС**

Текст „6.5. Гасоводна инфраструктура“

### **8.2.4. Комплекс ТС 400/220/110 кV**

Заштитна зона (заштитни енергетски појас) за трансформаторске станице и разводна постројења на отвореном износи 30m.

У постојећим коридорима далеководна и постојећим трафостаницама (разводним постројењима) могу се радити санације, адаптације и реконструкције, ако то у будућности због потреба интервенције и ревитализације електроенергетског система буде непоходно а не може бити сагледано у овом часу.

### **8.2.5. Канали**

На подручју Плана постоји Канал „Бара“ Реализација канала према Плану детаљне регулације (само за површину канала у границама регулације) за овај канал који је саставни део овог Плана.

### **8.2.6. Саобраћајна инфраструктура**

Доминантна намена на простору плана је радна зона, складишта и комуналне делатности. У много мањој мери је заступљено становање и то по ободу раскрсница и издвојене енклаве унутар подручја плана.

Положај и габарит улица је прилагођен намени, тако да се коловози на сабирним улицама 7m, а на осталима 6m. Тротоари у овој зони су углавном 1,5m, а бицикличке траке 1,25-1,50m и то на улици Симе Погачаревић и Грделички пут. Исто тако и на раскрсници старог аутопута и саобраћајнице која треба да повеже јужни део града, металски комплекс са планираном радном зоном у овом плану, планирана је раскрсница са кружним током

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

саобраћаја. За издвојене зоне становања у плану планирани су колски прилази са окретницом, ширине коловоза 5м.

На прелазу преко канала планирана је изградња мостова-пропуста у ширини габарита улице, а према водним условима.

Елементи хоризонталне регулације су дати у графичком прилогу, координатама осовинских тачака, радијусима хоризонталних кривина и попречним профилима.

Нивелационо решење изведених улица се задржава или се врше незнатне корекције на нивелетама. Код израде нивелационог решења нових улица поштовати нивелете реализованих улица. Новопланиране улице реализовати са падовима који не би требало да буду испод 0,5% (изузетно 0,3%), са одвођењем атмосферских вода у канализацију, односно у зелене површине свуда где је то могуће. Максимални подужни падови за овај простор су 4% који се мог појавити на прилазу мостовима.

Приликом пројектовања кружних раскрсница приджавати се следећих услова:

- ширине саобраћајних трака срачунати према кривини трагова,
- за све кружне раскрснице меродавно возило је теретно возило за приколицом, те се мора обезбедити додатно проширење кружног коловоза,
- коловоз на свим саобраћајницама димензионисати за осовинско оптерећење од 11,5 т,
- обавезно проверити ниво услуга и пропусну моћ кружне раскрснице,
- дефинисати елементе ситуационог плана кружне раскрснице, од пречника уписане кружнице, ширине кружног коловоза са елементима улива излива и елементима обликовања прикључних праваца како би се обезбедио простор за формирање острва за каналисање кружног тока,
- решити прихватање и одвођење вода са кружне раскрснице,
- обезбедити пешачке и бицикличке стазе и прелазе у зони кружних раскрсница.

Постојеће инсталације на улицама које се поклапају са трасама државних путева 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.

Код изградње нових и доградње постојећих објеката паркирање решити унутар грађевинских парцела, у нивоу или у објекту. Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према следећој табели.

Нормативи за паркирање по наменама (објектима)

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање	Породично	стан	1
	Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	Управно-административни објекат	м <sup>2</sup> запослен
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	Агенције	м <sup>2</sup> запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	м <sup>2</sup> запослен	45-60 7-9
	Супермаркети	м <sup>2</sup>	50-80
	Мешовита трговина	м <sup>2</sup>	20-40
	Млекара, продавница хлеба	м <sup>2</sup>	30-600
	Посластичарница	м <sup>2</sup>	40-80
	Дуван, новине	м <sup>2</sup>	20-30
	Техничка роба	м <sup>2</sup>	25-50
	Угоститељски објекти	Ресторан, гостионица, кафана	седишта
Диско клуб		столови	3-5

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

Цевоводи (водоводи и канализација), електричне, телефонске линије, подземни каблови и друге сличне инсталације и уређаји могу се укрштати са железничком пругом тако да се поставе кроз труп пруге испод колосека на најмањој дубини 1,8м, мерено од горње ивице прага до горње ивице заштитне цеви, односно изводити паралелно са железничком пругом ван железничког подручја под условом да се њиховим постављањем, извођењем и коришћењем не угрожава безбедност железничког саобраћаја. При изради техничке документације за изградњу ових објеката, као и осталих објеката у заштитном пружном појасу, који ће бити дефинисан кроз план детаљне регулације железничке инфраструктуре на подручју ГУП-а, инвеститор је у обавези да се обрати управљачу пруге за услове и сагласност. Железничким земљиштем управља ЈП „Железнице Србије“, и не може се отуђити без сагласности железнице. У заштитном пружном појасу не могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити објекти на удаљеност мањој од 25м, рачунајући од осе колосека.

### **8.2.7. Водопривредна инфраструктура**

#### **Правила грађења.**

Минимална дубина укопавања цевовода је 1,0м 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 хидрауличног 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 80м. 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 1,5м, ако је пречник водовода мањи од Ø200мм или минимум 3,0м, ако је пречник водовода већи или једнак Ø200мм.

Код укрштања водовода и канализације међусобно одстојање обезбедити минимум 0,4м 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**

Планира се градња канализационе мреже у новопланираним саобраћајницама унутар блока.

Траса планиране канализације дата је у графичком прилогу.

#### **Правила грађења.**

Димензије планиране канализације за одвођење отпадних и атмосферских вода одредити на основу хидрауличног 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 објеката 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 објеката при гравитационом одводу је минимум 3м.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

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 објеката одређује надлежна комумална организација.

### **8.2.8. Електроенергетска инфраструктура**

**У заштитној зони далековода 400kV, 220kV, 110kV и 35kV**, минимално 40м, 35м, 25м и 10м редом, се не препоручује изградња објеката за становање и стални боравак људи. Изградња је дозвољена уз сагласност и под условима власника мреже. Изградња је условљена Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV (Сл. лист СФРЈ бр. 65/88) уз израду студије (елабората) о односу далековода и планираних садржаја. За реконструкцију и доградњу постојећих објеката у заштитној зони далековода или испод далековода неопходна је сагласност власника далековода ЈП „Електромережа Србије“.

У случају приближавања далековода објектима од јавног интереса са пратећом инфраструктуром (саобраћајнице, улице, булевари и сл.) потребно је да се приликом извођења радова као и касније приликом експлоатације планираних објеката, строго води рачуна да се ничим и ни под којим условима, проводницима ДВ-а напонског нивоа 110 kV не сме приближити на мање од 5м, проводницима ДВ-а напонског нивоа 220 kV не сме приближити на мање од 6м, односно проводницима ДВ-а напонског нивоа 400 kV не сме приближити на мање од 7м. Изградња објеката електроенергетске инфраструктуре као и саме линијске инфраструктуре дозвољена је на простору између регулационе и грађевинске линије. Приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини далековода, ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода. Терен испод далековода се не сме насипати. Забрањено је и складиштење лако запаљивих материјала (гориво и сл.) испод далековода.

### **Електроенергетска мрежа**

Трафостанице за нове потрошаче са потребом веће количине ел. енергије, напонског преноса 10/0,4 kV, градити на прописаним растојањима од постојећих и планираних објеката. 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 објеката, зеленим површинама** или на парцелама ЗЈН. Планирану 10kV мрежу градити подземно или надземно. Мрежу по правилу градити на сопственим парцелама или на парцелама ЗЈН. Нисконапонску мрежу градити ваздушно на бетонским стубовима и самоносивим кабловским снопом (СКС). ТС по правилу градити на сопственим парцелама или на парцелама ЗЈН. 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 светилке јавне расвете. ЈР примарних саобраћајница мора бити на вишим стубовима, а детаље као што су број стубова, светилки, врсту светилки и др. одредити главним пројектом у складу са условима надлежног Југословенског комитета за осветљење. Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама према важећим законским прописима.

### **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 типске МБТС, КБТС или зидане, а уз предходну сагласност ПД „Југоисток“ доо Ниш, Огранак ЕД Лесковац трафо станице могу бити и стубне;
- 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 би требала 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).

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

### **Услови за подземну електромережу**

- дубина рова за полагање електрокаблова је минимално 0.80м, односно 1.00м за каблове 10kV;
- ел.мережу полагати на минималном растојању од 0.3м од темеља објеката а по могућности мережу 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 0.80м;
- међусобни размак електроенергетских каблова у истом рову одредити на основу струјног оптерећења, а минимално растојање је 0.07м код паралелног вођења и минимално 0.2м 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 0.50м за каблове напона 1kV 10kV и 20kV, а 1.1м за каблове напона 35kV.
- Растојање приликом укрштања са телекомуникационим кабловима не сме бити мање од 0.50м; укрштање са телекомуникационим каблом у насељу је под минималним углом од 30<sup>0</sup> по могућству што ближе 90<sup>0</sup>, а ван насеља минимални угао од 45<sup>0</sup>. 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 0.5м за каблове 10kV, односно 0.4м за остале каблове.
- вертикални размак ел.енергетског кабла код укрштања са водоводном или канализационом цеву може да буде испод или изнад цеви на минималној удаљености од 0.4м за каблове 35kV или минимално 0.3м 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 0.80м. У ситуацијама када су просторни услови неадекватни ел.кабл се мора полагати у заштитној цеву на минималном растојању 0.30м, дужина цеви мора бити најмање 2.0м са обе стране укрштања или целом дужином паралелног вођења.
- Јавну расвету, са стубовима на којима ће се поставити светиљка са лиром и прикључним водовима, изводити по фактичком стању до реализације плана.

### **Услови за надземну електромережу**

- НН самоносиви кабловски склоп постављати на бетонске стубове са међусобним размаком до 40м. (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 објеката за стални боравак људи ( вођење водова преко објекта је и када се вод налази на 3м од објекта ( 10kV) или 5м од објекта ( напон већи од 10kV),
- када се водови воде изнад објеката 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 објеката у којима се налазе лакостапљиви материјали, на пролазу поред таквих објеката хоризонтална сигурносна удаљеност једнака је висини стуба увећаној за 3м а износи најмање 15,0м,
- одређивање сигурносних удаљености и висина од објеката, као и укрштање електроенергетских водова међусобно и са другим инсталацијама врши се у складу са Правилником о техничким 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 објеката или штапним хваталкама са раним стартовањем, у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ( "Сл.лист СРЈ", бр.11/96).

### **8.2.9. Телекомуникациона инфраструктура**

#### ***Комуникациони системи***

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

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 100м, 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  $\varnothing 20 - \varnothing 40$  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  $\varnothing 20 - \varnothing 40$  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  $\varnothing 110$ ;

-при планирању кабловске ТК канализације као цеви користити флексибилне коруговане ПЕ цеви  $\varnothing 110$ , 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 190см.

-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 – 130см.

-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 100см, изузетно до 130см.

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.)

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

За смештај опреме приступних уређаја који захтевају унутрашњу (Indoor) изведбу потребан је пословни простор корисне површине око 15м<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 344x130x105см. У случају мањих кабинета дужина темеља се смањује на 320см или 280см. 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 (заменеју 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**

Планира се постављање GSM и UMTS базних станица, у циљу ширења покривености и повећања капацитета. Код дефинисања локације базних станица, узети у обзир могућност изградње приводног оптичког кабла.

- Комплекс за смештај објекта мобилне телефоније поставља се на простор који мора бити ограђен и око њега не постоји заштитна зона. У простор комплекса се поставља антенски стуб са антенама, а на тлу се постављају контејнери базних станица. Контејнери базних станица не могу да пређу 50% површине комплекса. Напајање електричном енергијом вршиће се из постојеће нисконапонске мреже.

- До комплекса за Објект мобилне телефоније неопходно је обезбедити приступни пут минималне ширине 3m до најближе јавне саобраћајнице.

- За локацију Објекта мобилне телефоније обавезно се прибављају сагласности од Дирекције цивилног ваздухопловства, Завода за заштиту споменика културе и Електродистрибуције.

- антенски системи и базне станице мобилне телефоније могу се постављати и 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;

- *уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера разматрати 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 за заштиту животне средине.

**КДС**

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

Генерално, мрежа КДС поставља се у режиму у ком се поставља и мрежа ТТ инсталација и електроинсталација – првенствено 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 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.

### **8.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛИМ ПОВРШИНАМА**

На подручју обухваћеним Планом издвајају се површине градског грађевинског земљишта и пољопривредне површине.

#### Остале површине градског грађевинског земљишта.

Осим претежне намене површина – пословање са производњом, формиране су урбанистичко-функционалне целине (затечено стање) породично становање и породично становање са пословањем.

Услови за уређење и изградњу су исти за стамбене и пословне објекте, тако да услови који се дају за чисто пословне објекте важе и за чисто стамбене објекте. Уколико има изузетака, то ће бити посебно наглашено.

#### Врста и намена објеката

##### **8.3.1. Породично становање**

У оквиру садржаја „породично становање“ дозвољена је изградња главног објекта: породичног објекта, стамбено-пословног објекта породичног типа, пословног објекта и помоћног објекта уз стамбени објекат: гаража и ограда. Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности, тј. оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију.

У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор, са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију - становање. Део објекта који се намењује за пословне намене не може прећи трећину бруто површине главног објекта.

У оквиру стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.

На грађевинској парцели дозвољена је изградња само једног главног стамбеног објекта, једног помоћног објекта и ако то услови парцеле дозвољавају и једног пословног објекта.

У оквиру ових целина није дозвољена изградња: производних објеката, економских објеката и помоћних објеката уз економске објекте.

Стамбено-пословни објекат породичног типа може да се гради као: слободностојећи, двојни објекат и објекат у прекинутом низу.

#### Услови за формирање грађевинске парцеле

Услови важе за већ формиране целине из Плана (стечено стање) на неизграђеним површинама.

За изградњу стамбеног, стамбено-пословног објекта породичног типа, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- за слободностојећи стамбени или стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 10,0м, минимална површина парцеле је 300,0 м<sup>2</sup> ;
- за двојни стамбени или стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 16,0м(2 x 8,0м), минимална површина парцеле је 400,0 м<sup>2</sup>(2 x 200,0 м<sup>2</sup>);
- за стамбени или стамбено-пословни објекат у прекинутом низу минимална површина парцеле је 200,0 м<sup>2</sup> .

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

Услови за исправку граница грађевинских парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана.

### Напомена:

Затечено стање у већ формираним целинама из Плана (стечена физичка обавеза) је у оквиру пословне зоне (претежна намена). Уколико просторне могућности не дозвољавају да се формирају грађевинске парцеле на основу напред наведених услова, најмања ширина и површина грађевинске парцеле се не одређује, већ се утврђује кроз законом прописане урбанистичко техничке документе у складу с карактеристикама зоне и специфичности локације.

### Положај објеката на парцели

Удаљеност новог објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.

Растојање грађевинске линије од регулационе линије у зонама изграђених објеката утврдити на основу позиције већине објеката (преко 50%).

За стамбено-пословне објекте породичног типа свих врста, грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, осим ако се у приземној етажи планира и гаража. У том случају растојање грађевинске линије од регулационе линије је 5,0м.

Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит слободностојећег стамбено-пословног објекта са испадима може да се дозволи на минимално 1,0м од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно на минимално 3,0м претежно јужне (односно источне) оријентације;
- основни габарит (без испада) двојног стамбено-пословног објекта од границе парцеле је на минимално 4,0м;
- основни габарит са испадом стамбено-пословног објекта у прекинутом низу, од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0м, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је на 4,0м (растојање основног габарита без испада).

Услови важе на неизграђеним површинама и за новопланиране објекте.

*Код издавања услова за реконструкцију изграђених објеката чије је растојање до грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану, не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.*

### Напомена:

Затечено стање у већ формираним целинама из Плана (стечена физичка обавеза) је у оквиру пословне зоне (претежна намена). Уколико просторне могућности не дозвољавају да се примене правила на основу напред наведених услова, најмања удаљеност објекта од границе суседне парцеле се не одређује, већ се утврђује кроз законом прописане урбанистичко техничке документе у складу с карактеристикама зоне и специфичности локације.

### Дозвољени индекс заузетости парцеле

- индекс заузетости парцеле максимум 40%
- обезбедити минимално зелене површине 30% за породично становање

Код постојеће парцелације, ако је грађевинска парцела до 10% мања од минималне величине грађевинске парцеле дате у овом Плану, изградња се може дозволити уз услов да је степен заузетости грађевинске парцеле максимално 30%.

Код постојеће парцелације, ако је грађевинска парцела већа од максималне величине грађевинске парцеле дате у овом Плану, индекс заузетости и индекс изграђености се рачуна у односу на максималну величину парцеле дату овим Планом.

За породичне стамбене објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, растојање од регулационе линије утврђује се локацијском дозволом, уз поштовање свих урбанистичких параметара у складу са овим условима:

#### *Породично становање:*

- индекс заузетости парцеле максимум 40%
- зелене површине минимум 30%

#### *Породично становање са радом:*

- индекс заузетости парцеле максимум 40%
- зелене површине минимум 30%

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

### Напомена:

Затечено стање у већ формираним целинама из Плана (стечена физичка обавеза) је у оквиру пословне зоне (претежна намена). Уколико просторне могућности не дозвољавају да се примене правила на основу напред наведених услова, највећи индекс заузетости парцеле се не односи и не одређује за новопланиране објекте, већ се утврђује кроз законом прописане урбанистичко техничке документе у складу с карактеристикама зоне и специфичности локације за реконструкцију већ изграђених објеката.

### Дозвољена спратност и висина објеката

Спратност стамбеног или стамбено-пословног објекта породичног типа је максимално П+2 (приземље + два спрата). Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Бруто висина етаже одређује се према намени просторија и закона и правилника о пројектовању и градњи објеката.

Висина објекта (код косих кровова – кота висине слемена, код равних кровова кота висине венца) зависи од напред наведених параметара.

У зони претежно изграђених објеката препорука је да се примењује „релативна висина објекта“.

### Међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност планираних стамбених или стамбено-пословних објеката породичног типа је:

- међусобна удаљеност између слободностојећих, двојних објеката и објеката у прекинутом низу је минимално 4,0м.
- удаљеност стамбеног или стамбено-пословног објекта од објекта нестамбене намене је минимално 4,0м, односно, може се смањити удаљеност на четвртину висине вишег објекта ако објекат на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање;
- за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0м при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

### Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели намењеној изградњи стамбеног или стамбено-пословног објекта породичног типа дозвољена је изградња помоћног објекта - гараже (за гаражирање путничког возила) и пословног објекта ако услови на парцели то омогућавају, као и изградња ограде.

Помоћни објекат - гаража гради се на минимално 4,0м од главног објекта и на минимално 0,5м од границе парцеле уз услов да се објекат гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Гаража се може градити и уз границу парцеле јужне (односно источне) оријентације уз прибављену сагласност суседа. У оквиру објекта гараже могу се планирати и просторије за оставу.

Помоћни објекат - гаража је максималне спратности П (приземље). Обавезна је изградња косог крова нагиба кровне конструкције макс.35°. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Одвођење атмосферских падавина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Изградња пословног објекта може се дозволити ако се могу испунити услови из овог Плана, с тим да је максимална спратност објекта П (приземље) и да објекат предњом фасадом не мора бити постављен на грађевинску линију.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од  $x=1,4\text{м}$ . Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2м, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9м. Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9м од коте тротоара због прегледности раскрснице. Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградајује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се оградајувати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 1,40м

### Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног типа обезбеђују простор у оквиру сопствене грађевинске парцеле .

### Услови за обнову и реконструкцију објеката



Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом;
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта;
- реконструкција постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Процена могућих утицаја планских решења на животну средину и други услови заштите  
Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације. На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонираних простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе. Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати минимално 3,0м од било ког објекта и границе парцеле. На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина. Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Пословни објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу, као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

### **8.3.2. Радне зоне и комплекси**

*Изградња објеката привредних делатности може се реализовати само на основу услова из овог Плана, тј. на основу услова из плана детаљне регулације односно, урбанистичког пројекта за оне делове где је то прописано. За садржаје чија се изградња у овом тренутку не може прецизно предвидети, а чији обим изградње или технологија рада то буду захтевали, такође је неопходна израда урбанистичког пројекта који ће дефинисати урбанистичко решење и услове за изградњу објеката. При пројектовању и грађењу објеката придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.*

#### Врста и намена објекта

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката, као и изградња у комбинацијама: пословно- производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат и друга комбинација.

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Уз главне објекте на грађевинској парцели, дозвољена је изградња других објеката: помоћни објекти, портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе, силоси, надстрешнице за возила или робу, типске трансформаторске станице, објекти за смештај телекомуникационе и РТВ опреме, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење), оградне и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне и радне активности мањег или већег обима, односно капацитета, уз обезбеђење услова заштите животне средине. То су делатности везане за пољопривреду, производњу грађевинског материјала, прераду и обраду пластичних маса, метала и дрвета, за електронску, текстилну или неку сличну производњу, односно делатности из области трговине на велико и мало, складишта, стоваришта, логистички центри и слично.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

### Услови за образовање грађевинске парцеле

Величина парцеле мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје, уз поштовање дозвољеног индекса заузетости парцеле.

*Површина* грађевинске парцеле износи минимално  $1000\text{m}^2$  а за урбанистичко функционалну целину чисте производне делатности  $1500\text{m}^2$ , а ширина уличног фронта минимално 20,0m.

*Претежан де услуга организоваће се у оквиру малих и средњих погона, на парцелама у модуларном систему. Основни модул је 10 ари. Оквирна величина парцела за мала предузећа је 10 ари за 3-5 радника; за средња пређузећа је 10-30 ари за 5-20 радника; за већа предузећа 30-80 ари за 20-50 радника.*

*За целину а2, препорука је да мин.површина грађевинске парцеле износи 0,5ха – за развој већих предузећа (20 - 50 радника).*

### Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

У зависности од технолошког процеса производње у оквиру конкретног радног комплекса, грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом (репрезентативни објекти), односно може у односу на њу да буде одмакнута за *минимално 5,0m у односу на државни јавни пут*. Објекти који се налазе на улазу у радни комплекс предњом фасадом морају бити грађени на грађевинској линији.

### Препорука:

Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је на 5,0m. Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално 1,0m под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да је међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од 4,0m.

Планиране пословне и радне комплексе формирати тако да се репрезентативни објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни, производни или помоћни објекти, у дубину комплекса (организација дворишта радног комплекса зависи од облика грађевинске прцеле, регулације према постојећим јавним површинама, делатности и сл.)

### Дозвољени индекс заузетости парцеле

**Максималан дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 50%.**

**Минимална површина под зеленилом је 20%.**

**Максималне саобраћајне површине 30%**

**Наведени параметри зависе од величине грађевинске парцеле (мин 10 а )**

### Највећа дозвољена спратност објеката

У зависности од намене објеката произилази и њихова спратност. Дозвољена спратност објеката је:

- пословни: максимално П+2 (приземље + два спрата). У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност када пословни објекти представљају просторне репере већих комплекса;

- производни: максимално П+1 (приземље+један спрат), или више ако то захтева технолошки процес производње;

- складишни: максимално П+1 (приземље+један спрат);

- помоћни: П (приземље).

Препорука: *Спратност пословно-производних објеката и њима компатибилних свих врста у неизграђеној пословној или привредној зони где није планирано становање, се утврђује локацијском дозволом, а у складу с технолошким захтевима.*

### Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у прекинутом низу.

Међусобни размак слободностојећих објеката не може бити мањи од 4,0m.

У случају када пословни објекти представљају просторне репере већих комплекса и где је дата могућност изградње објеката веће спратности од П+2, не примењују се правила на основу напред наведених услова већ максимална спратност се утврђује кроз законом прописане урбанистичко техничке документе у складу с карактеристикама зоне и специфичности локације .

Код производних и складишних објекта мора се обезбедити пролаз ватрогасног возила измађу објеката.

Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,0m, тј. за ширину дилатације) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

### Заштита суседних објеката

Изградњом објеката на парцели и планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6m, односно регулациону линију више од 1,2m и то на делу објекта вишем од 3,0m.

Грађевински елементи на нивоу приземља према регулационој линији, могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0m;
- конзолне рекламе мање од 1,2m на висини изнад 3,0m.

Изградњом објеката не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободних падом, према риголама, односно према атмосферској канализацији, са најмањим падом од 1,5%.

Уз границе парцела где нису изграђени објекти формирати ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско дрвеће, листопадно дрвеће или шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и праšину. Слободне и зелене површине заузимају 30% од укупне површине грађевинске парцеле. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација административних објеката од производних (складишних) објеката, изолација пешачких токова као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

Нивелацијом саобраћајних површина одвођење атмосферских падавина решити у оквиру парцеле на којој се гради.

### Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекте градити од сваког чврстог материјала који је тренутно у употреби. Архитектонско обликовање објекта вршити у складу са планираном наменом, као и окружењем и уклапањем у просторну целину. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле тј. радног комплекса.

Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и тотеме у оквиру зелене или поплочане површине, тако да не ометају саобраћај. За постављање истих на јавној површини потребна је посебна дозвола надлежних служби града.

### Услови за обнову и реконструкцију објеката

Замена и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом;
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта.

### Процена могућих утицаја планских решења на животну средину и други услови заштите

На основу процене утицаја Планом предвиђених решења на животну средину, имајући у виду функционалну намену простора, дефинисани су услови изградње (реконструкције) објеката и одвијања осталих активности у зони радних садржаја, чијим се поштовањем обезбеђује заштита животне средине, живота и здравља људи.

Изградња објеката, извођење радова, односно обављање производне/складишне делатности, може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад, као и простор за отпад настао у току технолошког процеса, у складу са важећим прописима за прикупљање истог. Лоцирање бетонизованог простора за контејнере на парцели мора да буде такво да се омогући лак приступ комуналној служби и да простор буде изведен у складу са условима заштите животне средине.

Одвођење фекалних вода мора се решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Отпадне воде настале у технолошком процесу производње пре упуштања у насељску канализацију пречистити на сепаратору уља и масти. Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката и манипулативних површина могу се упустити у отворену каналску мрежу положену уз уличне саобраћајнице.

Као прелазно решење, до изградње канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати на минимум 3,0m од било ког објекта и границе парцеле.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима примењивати материјале имајући у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и плато за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција. При пројектовању и изградњи радних комплекса примењивати важеће прописе за громобран, електричну мрежу, димњаке, танкове и погоне са лако запаљивим материјалима. Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6,0m од објекта или дела објекта, уколико то техничким прописима није другачије одређено. У објектима и просторијама у којима се складишти и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење пожара. Код објеката и просторија угрожених експлозивом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове и лак кровни покривач.

Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са важећим прописима.

Пословни објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015)

### Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

*Саобраћајна инфраструктура:* Колски прикључак на јавни пут извести у складу са условима из овог Плана и јавног предузећа које газдује јавним грађевинским земљиштем (путним коридором).

*Водопроведна инфраструктура:* Прикључење објеката у радном комплексу на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на минимално 1,0m иза регулационе линије. У складу са условима противпожарне заштите предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже. За покривање сопствених потреба за водом, могуће је бушење бунара на парцелама комплекса, а у складу са претходно прибављеним условима и сагласностима.

Прикључење објеката у радном комплексу на *канализациону фекалну мрежу* извести према условима надлежног комуналног предузећа. До изградње канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусних бетонских септичких јама на минимално 3,0m од свих објеката и границе парцеле.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у атмосферску канализацију или на зелене површине унутар парцеле комплекса. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

*Услови за прикључење објекта на електроенергетску мрежу:*

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

- сваки објект се напаја само преко једног прикључка, изузетно за двојни објект 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 или ТС 10/0.4 кV, је место прикључења на ЕЕДС.

*Гасна инфраструктура:* Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. При изградњи гасног прикључка поштовати одредбе важећих прописа, који ову област уређују. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну гасну мрежу затражити од надлежног дистрибутера гаса. Траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна. Цевовод се полаже на дубину укопавања од мин. 0,8м, а најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2м.

Гасни прикључак се не полаже у складишта запаљивих и експлозивних материја. Мерно регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљен од електричног ормарића минимално 1,0м као и од отвора на објекту (prozора, врата) мин. 1,0м мерено по хоризонтали.

При пројектовању и изградњи гасне котларнице придржавати се Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Службени лист СФРЈ", бр. 10/90). Вентилацију котларнице извести природним путем, преко доводне вентилационе решетке у спољашњим вратима и одводне вентилационе решетке на наспрамном зиду котларнице. Одвод продуката сагоревања вршити преко димњака са димњачком цеви. Код улазних врата котларнице предвидети тастер за нужно искључење комплетне електро инсталације. Котао поставити на армирано-бетонско постоље.

*Телекомуникациона инфраструктура:* Прикључење објекта на телекомуникациону инфраструктуру (ТТ, КДС...) извести одговарајућим водом, од постојеће примарне или секундарне телекомуникационе мреже, као и према условима надлежног предузећа.

### **9. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА**

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

Поред општих правила грађења за наменске функционалне зоне и урбанистичке целине, утврђују се и посебна правила уређења и градње која су дата по претежном наменама по целинама односно блоковима.

**Препорука је да се за све површине и објекте пословно-производне делатности ради урбанистички пројекат управо због могућности фазне изградње и обезбеђења минималног степена комуналне опремељености, капацитета паркирања и услова и мера заштите у првој фази.**

#### **Зона „А“:**

#### **Сектор: „а1“**

- основна намена: ПОЉОПРИВРЕДА (интезивна пољопривредна производња) – стечена планска обавеза – правила преузета из ГУП-а.

На подручју Плана, као стечена планска обавеза (ГУП) у источном делу на простору између канала „Бара“ и источне границе ГУП-а у зони „А“ на површини од око 140ха задржан је статус земљишта - „пољопривредно земљиште“. Предметна површина је у границама Генералног урбанистичког плана за град Лесковац.

Рализација на предметном простору дефинисана је ГУП-ом и представља стечену планску обавезу:



## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

Пољопривредно земљиште јесте земљиште које се користи за пољопривредну производњу (њиве, вртови, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, рибњаци, трстици и мочваре).

Водећи рачуна о основним принципима заштите пољопривредног земљишта, на пољопривредном земљишту **се могу градити следећи објекти издвојени по намени:**

- објекти од општег интереса (у тим случајевима се препоручује земљиште ниже бонитетне класе);
- водопривредни, комунални и други објекти;
- магацини за репроматеријал (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.);
- објекти за производњу поврћа у затвореном простору (стакленици и пластеници).

### **Стакленици и пластеници**

У циљу побољшања пољопривредне производње на пољопривредном земљишту је дозвољена изградња или постављање стакленика и пластеника.

### **Виноградарске и воћарске куће**

У подручју плана у свим зонама дозвољава се изградња **помоћних објеката** за пољопривредну производњу (кућице за оставу алата, воћарско – виноградарске, повртарске, цвећарске, и др. кућице)

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

У заштитном појасу између границе пољопривредних парцела и обале водотока од 10,0м 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

### **Сектор: „а2“**

- основна намена: привредна делатност (пословно-производна делатност на грађевинском земљишту –

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња: **пословних, производних и складишних објеката**, као и изградња у комбинацијама: **пословно-производни** објекат, **пословно-складишни** објекат, **производно-складишни** објекат или **пословно-производно-складишни** објекат и друга комбинација.

- компатибилне намене:

Уз главне објекте на грађевинској парцели, дозвољена је изградња других објеката: помоћни објекти, портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе, силоси, надстрешнице за возила или робу, типске трансформаторске станице, објекти за смештај телекомуникационе и РТВ опреме, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење), ограде и сл.

- организација простора:

сектор „а2“ подељен је на 8 (1,2,3,4,5,6,7 и 8) блокова различите површине – од 2 до 10ха.

Специфичан положај сектора, геоморфолошке карактеристике терена, катастарско стање парцела, *садржаји чија се изградња у овом тренутку не може прецизно предвидети, а чији обим изградње или технологија рада то буду захтевали* и стечена планска обавеза захтева обавезну израду **урбанистичког пројекта**.

Смернице за израду урбанистичког пројекта преузети из општих и посебних правила уређења и грађења за зону пословно – производне намене, дате у Плану.

- **Претежна намена: Привређивање**
- Пратећа и допунска намена: објекти производног и услужног занатства, складишни објекти (створени, затворени, магацини), објекти комерцијално услужних делатности, административне зграде, објекти услужно-сервисног карактера, станице за снабдевање горивом, робно-транспортни центри и сличне делатности
- Типологија објеката: Слободностојећи објекат

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

- Положај објекта у односу на бочне и задњу границу парцеле:
  - Парцела од 0,5 до 1 ха  $\frac{1}{2}$  висине објекта, али не мање од 4,0 m
  - Парцела од 1 ха до 5,0 ха  $\frac{1}{2}$  висине објекта, али не мање од 6,0m
  - Парцела преко 5,0 ха  $\frac{1}{2}$  висине објекта, али не мање од 8,0 m
- Положај објекта у односу на објекте на истој или суседним парцелама:
  - Парцела од 0,5 до 1 ха  $\frac{1}{2}$  висине објекта, али не мање од 8,0 m
  - Парцела од 1ха до 5,0ха  $\frac{1}{2}$  висине објекта, али не мање од 12,0m
  - Парцела преко 5,0 ха  $\frac{1}{2}$  висине објекта, али не мање од 16,0 m
- Минимални проценат незастртих, зелених површина на парцели:
  - Парцела од 0,5 до 1 ха 10%
  - Парцела од 1 ха до 5,0 ха 20%
  - Парцела преко 5,0 ха 30%
- Највећи дозвољени степен заузетости земљишта:
  - Парцела од 0,5 до 1 ха 60%
  - **Парцела од 1 ха до 5,0 ха 50%**
  - Парцела преко 5,0 ха 40%
- Саобраћајне и паркинг површ. до 30%

### **Сектор: „а3“**

- основна намена: *породично становање (затечено стање)*
- компатибилне намене: У оквиру садржаја „породично становање“ дозвољена је изградња главног објекта: породичног објекта, стамбено-пословног објекта породичног типа, пословног објекта и помоћног објекта уз стамбени објекат: гаража и ограда. Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности, тј. оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију.

У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор, који својом делатношћу неће угрозити примарну функцију - становање. Део објекта који се намењује за пословне намене не може прећи трећину бруто површине главног објекта.

- организација простора:

сектор је подељен на два блока : 1-а3 и 2-а3.

Сектор је формиран „спонтано“ током протеклих година. Највећи део простора и објеката је легализовано.

- Претежна намена: Породично становање ниских густина становања.
- Пратећа и допунска намена: услужне/комерцијалне делатности, туризам угоститељство, објекти јавне намене, спорт и рекреација, зеленило, као и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре у функцији основне намене
- Број стамбених јединица: до 4
- Типологија објеката: слободностојећи, у прекинутом и непрекинутом низу
- Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле:
  - Слободностојећи објекат:
    - ширина фронта: мин. 12m
    - површина парцеле: мин. 400m<sup>2</sup>
  - у прекинутом и непрекинут. низу:
    - ширина фронта: мин. 11m
    - површина парцеле: мин. 350m<sup>2</sup>
  - Положај објекта у односу на бочне границе парцеле:
    - Слободностојећи објекти:
      - мин. 1,5m за претежно северну оријентацију
      - мин. 2,5m за претежно јужну оријентацију
      - прекинути низ: 0m и 2,5m
      - непрекинути низ: 0m

*Ако урбанистички План не садржи све елементе потребне за комплетну даљу примену и разраду, односно довољно међусобно зависних правила и елемената за образовање и уређење грађевинских парцела, утврђивање регулационе и грађевинске линије, међусобног положаја, висине и спољног изгледа објеката, правила се могу допунити у складу са Законом о изградњи стамбених објеката и правилима струке.*

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

Препорука: за потребе уређења целог блока или дела блока или више од једне грађевинске парцеле, израдити урбанистички пројекат.

Начин спровођења : По ПГР-е

### **Заштитно зеленило у целини А**

Заштитни зелени појас између зоне привређивања а2 и породичног становања 1а3 који се налази у обухвату предметне целине а2, реализује се директно према смерницама из поглавља 8.2.2. Зеленило.

Заштитни зелени појас између зоне породичног становања 2а3 и канала“ Бара“ који се налази у обухвату предметне целине 2а3, реализује се директно према смерницама из поглавља 8.2.2. Зеленило.

Заштитно зеленило које се налази у контакт зони са каналом“ Бара“ реализује се директно према смерницама из поглавља 8.2.2. Зеленило

### **Сектор: „а4“**

- основна намена: пословање са становањем (затечено стање).

Плански формиране грађевинске парцеле у приватном власништву – на сопственом поседу формиране пословно-производни комплекси са породичним становањем.

- компатибилне намене:

У оквиру садржаја „пословање са породичним становањем“ дозвољена је изградња главног објекта: пословног објекта, стамбено-пословног објекта породичног типа, пословног објекта и помоћног објекта уз стамбени објекат: гаража и ограда. Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности, тј. оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију.

У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор, са пословањем које својом делатношћу неће угрозити секундарну функцију - становање. Део објекта који се намењује за становање не може прећи трећину бруто површине главног објекта.

- организација простора:

Предметни простор, дефинисан Планом као сектор „а4“ је јединствен са јединственом наменом површина и изградњом.

Површина сектора није у потпуности изграђена.

Смернице за израду Урбанистичких услова преузети из општих правила уређења и грађења дате овим Планом.

- **Посебни урбанистички услови изградње**

- Минимална површина парцела.....800м<sup>2</sup>
- Максимални дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је за:
  - Породично становање и пословање 40%;
- Максимални дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је за:
  - Породично становање и пословање 1,0
  - /мин 30% озелењених површина/;
- Највећа дозвољена спратност објекта је за:
  - Породични стамбени објекат - П+2 (приземље+две етаже) или П+1+Пк (приземље+једна етажа+поткровље) . Кота пода приземља стамбеног објекта може бити 1,20m виша од коте нивелете прилазне саобраћајнице. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).
  - Помоћни објекат - П (приземље),  
Висина објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.
  - Пословни објекти – П+1 (приземље+једна етажа),  
Кота пода пословног објекта може бити максимално 0,20m, виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).
  - Подземну етажу (подрумске или сутеренске просторије ) стамбене и нестамбене намене предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

- *Најмања ширина уличног фронта:..... 16м*

Обнова и реконструкција постојећих објеката не сме да наруши општа и посебна правила грађења за предметну зону.

*За садржаје чија се изградња у овом тренутку не може прецизно предвидети, а чији обим изградње или технологија рада то буду захтевали, урбанистичко-техничком документацијом ( урбанистички пројекат, пројекат парцелације и препарцелације, исправком границе парцела) биће дефинисано урбанистичко решење и услови уређења и изградње.*

*Начин спровођења : По ПГР-е*

### **Зона „В“:**

#### **Сектор: „Б1“**

➤ основна намена: комунална делатност – кванташка и сточна пијаца (затечено стање – блок 24 ). Објекат у функцији. Плански изграђен. Површина комплекса П=3,2 ха.

➤ компатибилне намене: пословне делатности из области пољопривредне производње – промет пољопривредних производа, огревног дрвета и креча, на велико и мало у делу кванташке пијаце. У делу сточне пијаце се врши промет ситне и крупне стоке, на одвојеним просторима у складу са Правилником о уређењу сточних пијаца, вашара, сајмова и изложби ("Сл. гласник", бр. 32/78) и Законом о заштити животиња од заразних болести ("Сл. лист СФРЈ", бр. 43/86 и 53/91). Сточна пијаца има утоварно – истоварну рампу, простор за смештај стоке, везове, кавезе, простор за изолацију болесних животиња и сточну вагу. Промет робе на сточној пијаци се врши из возила, наменских боксова и са везова. На сточној пијаци се могу продавати и занатски производи везани за садржај делокруга рада пијаце: ужарски производи, делови механизације, половне машине, алати, саднице и др.

Реконструкција изграђених садржаја и доградња нових објеката према урбанистичким условима преузетих из општих правила уређења и грађења дате овим Планом и Програмом развоја предметне делатности.

Обнова и реконструкција постојећих објеката не сме да наруши општа и посебна правила грађења за предметни сектор.

*За садржаје чија се изградња у овом тренутку не може прецизно предвидети, а чији обим изградње или технологија рада то буду захтевали, урбанистичко-техничком документацијом ( урбанистички пројекат, пројекат парцелације и препарцелације, исправком границе парцела) биће дефинисано урбанистичко решење и услови уређења и изградње. Спровођење по ПГР-е.*

За изградњу нових функционалних садржаја за предметну делатност, обавезна израда урбанистичког пројекта.

#### **Сектор: „Б3“**

➤ основна намена: у границама Плана комплекса (стечена планска обавеза „Регулациони план за сточну и кванташку пијацу“) као стечена обавеза у блоку 25 формирана је урбанистичка функционална целина сектор „Б3“ **блок 25** чија је основна намена прерада меса и производња месних производа. Намена се задржава као стечена физичка обавеза.

➤ компатибилне намене: услужна делатност - продаја меса и месних производа у оквиру изграђених садржаја.

➤ организација простора: - површина комплекса износи П=1,3ха Просторне могућности за проширење капацитета постоје.

Реконструкција и доградња изграђених садржаја као и изградња нових, према урбанистичким условима преузетих из општих правила уређења и грађења дате овим Планом и Програмом развоја предметне делатности.

*За садржаје чија се реконструкција у овом тренутку не може прецизно предвидети, а чији обим изградње или технологија рада то буду захтевали, урбанистичко-техничком документацијом ( урбанистички пројекат, пројекат парцелације и препарцелације, исправком границе парцела) биће дефинисано урбанистичко решење и услови уређења и изградње.*

**Блок 27** површине П=2,7ха је неизграђен. Основна намена јесте пословно производна делатност претежно у функцији пољопривредне производње као компатибилне делатности у оквиру сектора „Б2“ и садржаја у оквиру сектора „Б3“. Садржај изградње предметног блока , у овом тренутку, не може се прецизно предвидети. Блок чини већи број катастарских парцела –

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

неопходно је формирање грађевинских парцела (правно-имовински односи, парцелација и сл.).ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА. Смернице за израду урбанистичког пројекта преузети из опшних правила уређења и грађења дате овим Планом.

**Блок 26** површине П=5,6 ха је неизграђен.Основна намена јесте пословно производна делатност претежно у функцији пољопривредне производње као компатибилне делатности у оквиру сектора „62“ и садржаја у оквиру сектора „63“.Садржај изградње предметног блока , у овом тренутку, не може се прецизно предвидети. Блок чини већи број катастарских парцела – неопходно је формирање грађевинских парцела (правно-имовински односи, парцелација и сл.).ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА. Смернице за израду урбанистичког пројекта преузети из опшних правила уређења и грађења дате овим Планом.

**Блок 21** површине П=4,9 ха је неизграђен.Основна намена јесте пословно производна делатност претежно у функцији пољопривредне производње као компатибилне делатности у оквиру сектора „62“ и садржаја у оквиру сектора „63“.Садржај изградње предметног блока , у овом тренутку, не може се прецизно предвидети. Блок чини већи број катастарских парцела – неопходно је формирање грађевинских парцела (правно-имовински односи, парцелација и сл.).ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА. Смернице за израду урбанистичког пројекта преузети из опшних правила уређења и грађења дате овим Планом.

### **Сектор: „63а “**

➤ основна намена: *интезивна пољопривредна производња. Задржава се и у планирано стање*

Простор на површини од 4,7ха (у графичком прилогу означен са **бр.22**) чини пољопривредно земљиште у власништву града Лесковца. Квалитет земље , величина парцеле и геостратешки положај упућује на интезиван начин коришћења овог ресурса из области пољопривреде уз подржавање просторне специјализоване производње, посебно у области повртарства, воћарства.

➤ компатибилне намене: Изградња стакленика и пластеника је дозвољена на постојећим парцелама али без функције становања и других компатибилних садржаја, под напред наведеним условима.

➤ организација простора:

Простор сектор „63а“ за основни циљ има тенденцију очувања земљишних површина за потребе будућег развоја, а у првом реду спречавање нерационалног коришћења земљишта, које подстиче његову деградацију и уништавање.Непосредни циљ Плана јесте:

- Развој агроиндустријског сектора, са посебним нагласком на програмима примарне производње,
- Економска валоризација природних, људских и материјалних ресурса у процесу производње хране и аграрних сировина,
- Подстицање разноврсне производње пољопривредно-прехранбених артикала високог квалитета за транспорт и локалну потрошњу у свежем стању.

. Спровођење према смерницама из Плана за пољопривредне површине.

### **Сектор: „63б “**

➤ основна намена: *интезивна пољопривредна производња.*

Простор на површини од 1,95ха (у графичком прилогу означен са **бр.23**) чини пољопривредно земљиште у власништву града Лесковца. Квалитет земље , величина парцеле и геостратешки положај упућује на интезиван начин коришћења овог ресурса из области пољопривреде уз подржавање просторне специјализоване производње, посебно у области повртарства, воћарства и млечног говедарства.

➤ компатибилне намене: Изградња стакленика и пластеника је дозвољена на постојећим парцелама али без функције становања и других компатибилних садржаја, под напред наведеним условима.

➤ организација простора:

Простор сектора „63а“ за основни циљ има тенденцију очувања земљишних површина за потребе будућег развоја, а у првом реду спречавање нерационалног коришћења земљишта, које подстиче његову деградацију и уништавање.Непосредни циљ Плана јесте:

- Развој агроиндустријског сектора, са посебним нагласком на програмима примарне производње,



## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

- Економска валоризација природних, људских и материјалних ресурса у процесу производње хране и аграрних сировина,
- Подстицање разноврсне производње пољопривредно-прехранбених артикала високог квалитета за транспорт и локалну потрошњу у свежем стању.

Спровођење према смерницама из Плана за пољопривредне површине.

### **Сектор: „Б2“**

- основна намена: привређивање

Као примарна делатност пословање и производња планирана је у оквиру блокова **12,13,14,15,16,17,18,19 и 20**

Блокови су различите површине – од 1,5ха до 14ха. Делатности које би се одвијале у оквиру наведених блокова дате су у поглављу 8.3.2. *Радне зоне и комплекси.*

- компатибилне намене - дате су у поглављу 8.3.2. *Радне зоне и комплекси.*

- организација простора:

Површине наведених блокова су неизграђене. Чине их већи број катастарских парцела, различите површине и власника. Организација простора унутар блокова зависи од садржаја, типа и обима производње и услуге, и технологије рада. Општи урбанистички параметри дати су у поглављу 8.3.2. *Радне зоне и комплекси.*

- Реализација

Уколико инвеститор испуни све урбанистичке услове дате у поглављу 8.3.2. *Радне зоне и комплекси* – реализација планираних садржаја је према урбанистичким условима преузетих из општих правила уређења и грађења дате овим Планом и Програмом развоја предметне делатности.

*Садржаји који се у овом тренутку не могу прецизно предвидети, а чији обим производње или технологија рада то буду захтевали, урбанистичко-техничком и развојном документацијом ( урбанистички пројекат, пројекат парцелације и препарцелације, исправком границе парцела, програмом развоја) биће дефинисани услови коришћења предметног простора. Не искључује се и израда Плана детаљне регулације уколико се за тим укаже потреба. Смернице за израду наведених докумената дате су у поглављу 8.3.2. *Радне зоне и комплекси.**

Блокови **9, 9а, 10, 10а** и **11** су делимично изграђени садржајима и који делимично одговарају намени сектора „Б2“. и као такви се задржавају. Реконструкција затечених садржаја и изградња нових, планираних је према урбанистичким условима преузетих из општих правила уређења и грађења дате овим Планом и Програмом развоја предметне делатности.

*Садржаји који се у овом тренутку не могу прецизно предвидети, а чији обим производње или технологија рада то буду захтевали, урбанистичко-техничком и развојном документацијом ( урбанистички пројекат, пројекат парцелације и препарцелације, исправком границе парцела, програмом развоја) биће дефинисани услови коришћења предметног простора. Не искључује се и израда плана детаљне регулације уколико се за тим укаже потреба. Смернице за израду наведених докумената дате су у поглављу 8.3.2. *Радне зоне и комплекси.**

*За блокове 19 и 20 препорука је обавезне израде Урбанистичког пројекта. Пожељна делатност на овом простору треба бити компатибилна са делатностима у оквиру блокова целина „Б3“.*

### **Зона „С“:**

Планирана зона **С** површине 43ха - већ је формирана као целина. И у даљем планском периоду као таква се задржава. Унутар зоне планирани су нови садржаји (подела на секторе) као последица законске, планске и физичке стечене обавезе.

### **Сектор: „с1“**

У границама зоне, као стечена планска обавеза, планиран је „железнички теретни терминал“ целина „с1“. Овим Планом сектор је просторно „заокружен“ као последица проширења границе ГУП-а, изградње канала „Бара“ и Закона о железници. Површина сектора износи 19ха.

*Садржаји у овом тренутку не могу се прецизно предвидети нити временски период реализације. Урбанистичко-техничком и развојном документацијом (план детаљне регулације, урбанистички пројекат, пројекат парцелације и препарцелације, исправком границе парцела, програмом развоја) биће дефинисани услови коришћења предметног простора. Овим Планом предвиђена је даља разрада Плана – израда ПДР-е. Смернице за израду наведеног документа*

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

биће дефинисане развојним планом железнице у складу са Законом о железници уз обавезно усаглашавање са Закона о планирању и изградњи. На предметној површини забрањена је било која активност у границама предметног простора (радова којима се мења стање у простору).

### **Сектор: „с2“**

- основна намена: пословање са породичним становањем

Као затечено стање (стечена физичка обавеза), на предметном простору формирано је насеље породичног становања које се неформално развијало на површини – П=3,0ха

- организација простора:

Површина сектора је делимично изграђена на катастарским парцелама у приватном власништву. Неки од објеката су изграђени и на површинама „железничког простора“. Овим Планом нису се стекли урбанистички, правни и законски услови за уређење предметне површине. Неопходна је детаљнија разрада комплетне површине сектора.

- Реализација – даља планска разрада, израда ПДР-е

У границама сектора евидентирана је непланска изградња - породичне стамбене зграде изграђене без грађевинске дозволе. Највећи број изграђених објеката породичног становања се задржавају. Стеченом планском обавезом из ГУП-а за неформална насеља породичног становања и стеченим физичким обавезама, обавезна је израда ПДР-е. У границама овог сектора, до израде ПДР-е забрањена је било каква изградња, доградња и надградња објеката високоградње - изградња објеката или извођење радова којима се мења стање у простору до доношења ПДР-е. Уколико изграђене - постојеће саобраћајнице имају своју дефинисану грађевинску парцелу са одговарајућим димензијама, дозвољена је изградња улица, водоводна и канализациона инфраструктура на основу општих правила уређења и грађења датим на основу Закона о планирању и изградњи и Општим правилима уређења и изградње дате у овом Плану.

Смернице за израду наведеног документа дате су у урбанистичким условима преузетих из општих правила уређења и грађења дате овим Планом.

Рок за израду ПДР-е за предметни блок одређује наручилац Плана, а не би требао да буде дужи од 4 године.

### **Сектор: „с3“**

- основна намена: Заштитно зеленило реализација по ПГР.
- Планом у оквиру зоне „С“ ове површине би представљале претежно зелене површине заштитног карактера око инфраструктурних објеката.

### ➤ **Сектор: „с4“**

- основна намена: - Коридор железничке пруге

Коридор железничке пруге се задржава у својој ширини, уз услове градње унутар „железничког подручја“ које прописује ЈП „Железнице Србије“.

За железничку инфраструктуру на подручју града планира се израда Плана детаљне регулације. У оквиру Железница Србије тренутно је у изради техничка документација за модернизацију пруге Ниш-Прешево-Државна граница. Пруга ће бити двоколосечна електрифицирана, са задржавањем постојеће трасе и постојећег пружног појаса. Сва службена места се задржавају на постојећим местима. Планира се измештање станице за теретни саобраћај 3,5км јужно од постојеће (сектор с1 ). Сви елементи из ове документације, који се односе на подручје обухваћено овим Планом, биће уграђени у План детаљне регулације.

### **Сектор: „с5“**

- основна намена: - пословно-производна делатност Геоморфолошке карактеристике простора, локација и неопходни садржај и потреба зоне привређивања су разлози за опредељење да се на предметној површини планира изградња теретног саобраћајног терминала.
- организација простора:

Организација простора са правилима уређења и грађења, капацитет и функционалне потребе, детаљаније биће одређене у планираној даљој разради Плана – израда ПДР-е.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

➤ Реализација – даља планска разрада, израда ПДР-е  
Садржаји и капацитети објеката у сектору „с5“, у овом тренутку не могу се прецизно предвидети нити временски период њихове реализације одредити. Даљом урбанистичком разрадом Плана - израдом ПДР-е биће дефинисани услови коришћења предметног простора. Смернице за израду наведеног докумената према смерницама за пословно-производну делатност.

### **Сектор: „с6“**

- основна намена: - пословно-производна делатност.
- организација простора:

Организација простора са правилима уређења и грађења, капацитет и функционалне потребе, детаљније биће одређене даљом урбанистичком разрадом..

Реализација – даља планска разрада, израда ПДР-е

Садржаји и капацитети објеката у сектору „с6“, у овом тренутку не могу се прецизно предвидети нити временски период њихове реализације одредити.

Даљом урбанистичком разрадом Плана – израдом ПДР-е биће дефинисани услови коришћења предметног простора. Смернице за израду наведеног докумената биће дате накнадно након дефинисања целине „с1“.

### **Целина „Д“**

-Канал „Бара“-водно земљиште.

За ову целину урађен је ПДР-е.

Реализација корита канала са заштитном саобраћајницом по важећем ПДР-у.

Остале површине у оквиру контакт зоне канала „Бара“ реализовати директно по правилима датим у овом Плану.

### **Целина „Е“**

Власотиначка петља, градска магистрала као и заштитно зеленило

Реализација ПДР-е (део текста за путну инфраструктуру и зеленило)

## **10. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

Спровођење Плана генералне регулације вршиће се :

1. **Израдом Плана детаљне регулације** (детаљно – у поглављу 9. Овог Плана)
2. **Израдом Урбанистичких пројеката** - Урбанистички пројекти раде се у складу са обавезама датим кроз правила уређења и грађења за одређене зоне и намене /за јавне намене на овим планом регулисаним површинама, намене привређивања, сложене програме пословања и услуга, објекте у зони урбанистичких мера заштите, као и за све намене за које се установи обавеза израде одговарајућих елабората заштите (на основу претходно прибављеног мишљења и одлуке надлежног органа). Урбанистичким пројектом се може предвидети фазна изградња, уз обезбеђење минималног степена комуналне опремљености, капацитета паркирања и услова и мера заштите у првој фази.
3. Директно на основу правила уређења, правила и мера заштите и правила грађења дефинисаних овим Планом кроз издавање Локацијске дозволе за све намене и површине које нису обухваћене обавезом израде Плана детаљне регулације и урбанистичких пројеката

Спровођење плана генералне регулације могуће вршити директно, издавањем локацијске дозволе, уколико је одређена локација уређена и регулисана тј. има обезбеђен минимални степен комуналне опремљености дефинисан Планом.

Динамика развоја предметне радне зоне у простору утврђује се на основу средњорочних и годишњих планова и програма уређења простора и земљишта. Овом динамиком утврђују се и приоритети даље разраде, као и приоритети у реализацији појединачних урбанистичких целина.

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 9

Приликом израде Плана детаљне регулације и урбанистичких пројеката неопходно је испуњавање свих обавеза и критеријума који су дефинисани позитивном законском регулативом из области управљања и заштите животне средине.

Израда планова Детаљне регулације, и урбанистичких пројеката, њихов садржај и процедура доношења, морају бити у складу са Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима.

Код спровођења плана, за објекте и зоне у коридору далековода, поштовати услове надлежне електродистрибуције.

Све постојеће општинске Одлуке треба усагласити са овим Планом или урадити нове према условима из овог Плана.

*Важећа планска документација у границама обухвата Плана ставља се ван снаге након усвајања ПГР 9, осим ПДР за канал "Бару" (Службени гласник града Лесковца бр.17/14), који се и даље примењује у границама регулације канала, остале површине које су у контакт зони канала реализују се по ПГР-је.*

### **ПРИОРИТЕТИ У РЕАЛИЗАЦИЈИ**

*Објекти инфраструктуре*

- Објекти путног саобраћаја који повезују државне путеве са „ III радном зоном“
- Сабирне саобраћајнице које формирају површине блокова и које представљају услов за даљу разраду површина унутар блокова,
- Инсталације водовода
- Решавање проблема санитарно-фекалних отпадних вода,

Спровођење Плана обухвата и:

- трајно праћење проблема заштите, уређења и развоја планског простора и редовно извештавање локалне самоуправе.
- дефинисање развојних пројеката ради конкурисања код домаћих и европских фондова.
- покретање иницијативе за измену и допуну Плана генералне регулације, према потреби.

### **11 . 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 **шест** 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 надлежне за његово спровођење;
- један примерак у аналогном и дигиталном облику се доставља архиви ЈП „Дирекције за урбанизам и изградњу“ Лесковац;
  - један дигитални примерак доставља се за потребе регистра при Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре
  - Право на увид у План 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".