

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Изради ПГР насељеног места Брестовац приступа се на основу Одлука о изради Плана генералне регулације за насељено место Брестовац, која је објављена у „Сл. Гл. града Лесковца“, бр.27/11.

Законски основ за израду Плана садржан је у одредбама Закона о планирању и изградњи („Сл. Гл. Републике Србије“, бр.72/09 и 81/09) и Закона о изменама и допунама закона о планирању и изградњи („Сл.Гл.РС“, бр.24/11), Правилнику о садржини, начину и поступку израде планских докумената објављен у („Сл.Гл.РС“, бр.31/2010.) од 11.05.2010.год. и Правилнику о изменама и допунама Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл.Гл.РС“, бр.69/10), од 26.09.2010.год. и 16/2011 од 11.03.2011.год., као и другим прописима који непосредно или посредно регулишу ову област.

Плански основ за израду Плана, представљају решења **Просторног плана града Лесковца** (Сл.гл.града Лесковца бр.12/11), који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона, као и решења важећих детаљних, регулационих и планова детаљне регулације.

Концепт плана као предходна фаза израде Плана, је извод из текстуалног и графичког дела **Просторног плана града Лесковца**, који је одобрила Комисија за планове града Лесковца, на седници одржаној 12.12.2012.године (Мишљење бр.350-265/10-02 од 12.12.2012.год.).

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1. КОНЦЕПТ ПЛАНА – ИЗВОД

Највећи део просторног обухвата плана је изграђен тако што се насеље формирало прво линијски дуж траса државних путева /Лесковац-Ниш и Лесковац-Бојник/ који га пресецају, а затим и дуж саобраћајница формираних у оквиру ткива самог насеља дајући форму насељу тако да су поједини простори у дубини блокова остајали заробљени –без прилаза, па су остали неизграђени. Бежећи од коридора железничке пруге Београд-Скопље насеље се просторно развличило на исток према коридору аутопута Е-75, тако да је његова форма неправилног облика. Јасно је дефинисан центар насеља у оквиру кога су заступљене све намене од јавног значаја. Имајући у виду да се становништво углавном бави пољопривредом, доминантан облик градње су породични, слободостојећи објекти претежне спратности П+1 (приземље+један спрат) на парцелама неправилног, издуженог облика. Комплекси у радној зони која је запуштена и девастирана су формирана у павиљонском типу, сем комплекса „Тами-трејд“ који је у функцији. Радна зона је формирана у непосредној близини петље „Брестовац“ преко које је омогућен директни приступ насељу са аутопута Е-75 као и на излазу из Брестовца према Нишу, дуж државног пута. Саобраћајна мрежа је у великој мери реализована док је инфраструктурна опремљеност делимична јер насеље није повезано са централним системом водоснабдевања града Лесковца –водосистем Барје, нити је изграђен канализациони систем.

1.1.1. Обухват и опис граница подручја плана

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

Опис северне границе ПГР Брестовац почиње од међне белеге бр. 20, која се налази на линији разграничења између К О Брестовац и К О Пуковац (срез Ниш). Од ње граница прати северне међне линије кп. бр.2999, 2998, 6888(пут), 2625, 2624, 2623, 2622/1, 2622/2, 2621, 2620, 2619, 2617, 2616, 2615 и 2614, скреће на југ идући источном међном линијом кп. бр.2614, долази до четворомеђне тачке коју чине кп. бр. 2614, 2605, 2593 и 2604. Од ове тачке граница иде јужном међном линијом кп. бр. 2614, 2615, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622/1, 2622/2 и 2623, скреће у правцу југа и прати источне међне линије к.п.бр. 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2654, 2655/1 и 2655/2 и долази до тромеђне тачке коју чине кп. бр. 2655/2, 2664 и 2656. Од ње граница скреће у правцу северо-истока и прати северне међне линије кп. бр. 2664, 2669/1, 2669/2, 2670, 2671, 2672, 2674 и 2676, сече кп. бр. 2680, 2684 и

наставља јужном међном линијом кп. бр. 2695 и долази до тромеђне тачке коју са овом парцелом чине кп. бр. 2700 и 2705. Од ове тачке граница скреће и прати северо-источну међну линију кп. бр. 2695, 2688, 2578, даље прати јужну међну линију кп. бр. 2573, сече кп. бр. 6897(пут) и прати његову северну међну линију до тромеђне тачке коју са путем чине кп. бр. 2540/1 и 2542/2. Од ове тромеђе граница скреће у правцу северо-истока пратећи јужну међну линију кп. бр.2542/2, источне међне линије кп.бр. 2542/2, 2542/1, 2543 и 2544, скреће у правцу северо истока и прати јужне међне линије кп.бр. 2549, 2519/1, 2519/2, 2518, 2517, 2515, 2513, 2510/1, 2510/2, 2507, 2506, 2505, 2504, 2503, 2501, 2500, 2496 и 2488, затим скреће на југ пратећи западну међну линију кп. бр. 2484 до тромеђне тачке коју чине кп. бр. 2484, 2485 и 2486. Од ње граница прати линију разграничења између кп. бр.2484 и 2485, истим правцем граница сече кп. бр. 2483, 2482, 2481, 2480, 2479 и 2478, долази до кп. бр.2477, скреће и прати њену западну међну линију и долази до тромеђне тачке коју чине кп. бр. 2477, 2478 и 6896/1 (пут). Овде се завршава опис северне границе ПГР-е Брестовац.

Опис источне границе почиње у тромеђи где се завршава северна граница ПГР-е Брестовац, даље сече пут кп. бр. 6896/1 и наставља источном међном линијом поменутог пута, до тромеђне тачке коју чине кп. бр. 6896/1, 2451/1 и 2451/5. Од ове тромеђне тачке граница скреће и прати западне међне линије кп. бр. 2451/5, 2709, 2444, 2721, и долази до тромеђе коју чине кп. бр. 2728/1, 2720 и 2721. Одатле граница скреће у правцу истока, сече кп. бр. 2721 и 2726, прати јужне међне линије кп. бр. 2723 и 2722 и долази до кп. бр. 6879 (Поток Шараница). Граница овде скреће на југ пратећи западну међну линију кп. бр. 6879(поток Шараница), јужну међну линију 2377, долазећи до тромеђне тачке коју чине кп. бр. 2377, 2375/1 и 2370. Од тромеђе граница иде западном међном линијом кп. бр. 2370, јужном међном линијом кп. бр. 2372 и 2373, западном међном линијом кп. бр. 2366, 2367, 2165/1, 2177 и 2179, долази до кп. бр. 2192, скреће и прати њену северну међну линију до тромеђне тачке коју чине: кп.бр. 2190, кп.бр. 2183 и 2182. Од ове тромеђне тачке граница скреће на југ, сече кп. бр. 2190 и наставља источном међном линијом кп. бр. 2195, 2200 и 2201, иде северном међном линијом кп. бр. 2203, долази до потока, кп. бр. 6879 (поток Шаранац),пресеца га и пратећи његову источну међну линију долази до тромеђе коју са потоком чине к.п.бр.1665 и 1664/2. Граница наставља северном међном линијом кп. бр. 1664/2, сече пут кп. бр.6900/3 и долази до тромеђне тачке коју са овим путем чине кп. бр. 1656 и 1657/4.

Од ове тромеђне тачке граница иде јужном међном линијом кп. бр. 6900/2(пут), 1630 скреће и прати источну међну линију кп.бр.1637, 1638, сече кп. бр. 6891/2 (пут), иде његовом јужном међном линијом до пута кп. бр. 1363, и прати његову источну међну линију а затим прати северну међну линију кп. бр. 1371 и источну међну линију кп. бр. 1339, 1338, 1337, 1336, 1335, 1334, 1333, 1332, 1331 и 1330. Одавде граница скреће на исток и прати јужне међне линије к.п.бр. 1329 и 1306, скреће на југ, пресеца к.п.бр.6890/2(пут) и наставља источном међном линијом к.п.бр.4931, скреће пратећи северну међну линију к.п.бр.4928, 4927, 4922 а затим скреће на југ и источном међном линијом к.п.бр.4923 долази до к.п.бр.6889 (пут Ниш – Скопље), пресеца исти и наставља у правцу истока до тромеђне тачке коју са овим путем чине к.п.бр.4846 и 4847. Овде се завршава опис источне границе ПГР-е Брестовац.

Опис јужне границе почиње у тромеђној тачки у којој се завршава источна граница ПГР-е Брестовац, и у правцу запада прати јужне међне линије к.п.бр.4846, 4845, 4844, 4843, 4842, 4841, 4840, 4839, 4838, скреће на север идући западном међном линијом к.п.бр.4838, а затим скреће на запад, пресеца пут к.п.бр.6916 и наставља јужном међном линијом к.п.бр.4656(пут), затим северном међном линијом кп. бр. 4672 и јужном међном линијом кп. бр. 4720 до тромеђе коју чине кп.бр. 6919 (пут) ,4720 и 4648. Граница обухвата даље сече кп. бр. 6919 (пут) и наставља његовом западном међном линијом до тромеђне тачке коју са овим путем чине к.п.бр. 4751 и 4752. Од ове тромеђе граница обухвата скреће ка западу јужном међном линијом кп. бр. 4752, сече кп. бр. 6879 (поток Шараница) и наставља јужном међном линијом кп. бр. 4262/2. Одатле граница скреће на север и прати источну међну линију кп. бр. 4261/2, сече кп. бр. 2243, прати источне међне линије кп. бр. 2240 и 2239 и северне међне линије кп. бр. 2239, 2241 и 2242/2. Граница даље наставља источном међном линијом кп. бр. 2244, северном међном линијом кп. бр. 2244, сече кп. бр. 2248 до тромеђе

коју чине кп. бр. 2248, 2251 и 2252. Од ове тромеђе граница прати источну међну линију кп. бр. 2251 и северне међне линије кп. бр. 2251, 2253, 2257, 2268, 2273, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280 и 2281, скреће на југ и прати западне међне линије кп. бр. 2281 и 4237 и долази до тромеђе тачке између кп. бр. 4237, 4228 и 4236. Од ове тромеђе тачке граница иде јужним међним линијама кп. бр. 4228 и 4229, сече кп. бр. 4224 и 4223, и прати северне међне линије кп. бр. 4222 и 4221. Одавде граница скреће на југ и прати источну међну линије кп. бр. 4220, затим скреће на запад и сече к.п.бр.4220 и 4219 и наставља јужно међном линијом к.п.бр.4195/3 и долази до тромеђе тачке коју са овом парцелом чине кп. бр. 4314 и 4313/1.

Граница скреће на југ и прати источне међне линије кп. бр. 4314, 4315/1, 4315/2, 4316 и 4319, затим северне међне линије к.п.бр.4321 и 4320, сече к.п.бр.6920(пут) и наставља јужном међном линијом к.п.бр.4147, 4150 и 4151 и западном међном линијом к.п.бр.4151, 4152/1, 4194, 4193, 4192 и 4191 и долази до четворомеђе тачке коју чине к.п.бр.4191, 4180, 4179 и 4177.

Од поменуте четворомеђе тачке граница наставља северозападним међним линијама кп. бр. 4177, 4157, 4158, 4175, 4174, 4173, 4170, 4169, 4167, 4166, 4165, 4159, 4146, 4144, 4143 и 4139, сече кп. бр. 6886(пруга), а затим скреће на југ и прати њену јужну међну линију до кп. бр. 4118. Одавде граница прати северозападне међне линије кп. бр. 4118, 4119/1, 4119/2, 4105 и 4106, сече кп. бр. 4098, 4099, 4092, 4091, 4086, 4085, 4084, 4083 и 4082, долази до тромеђе тачке коју чине кп. бр. 4079, 4082 и 4081. Од поменуте тромеђе тачке граница наставља јужном међном линијом кп. бр. 4079, источним међним линијама кп. бр. 4078/2 и 4072, а затим северном међном линијом к.п.бр.4071, сече пут к.п.бр.6924/1 и скреће на север пратећи његову западну међну линију до тромеђе тачке коју са овим путем чине к.п.бр.3670 и 3669.

Граница даље наставља у правцу запада јужним међним линијама кп. бр. 3669, 3668 . 3667/1, 3667/2, 3666, 3662, 3661, 3622, 3621, 3620, 3619, 3618, 3617, 3616, 3615, 3614, 3613, 3612, 3611, 3610, 3609, 3608 и 3607, одакле скреће у правцу југа источном страном к.п.бр.3115, затим у правцу запада јужном међном линијом к.п.бр.3036. Граница се ломи и скреће у правцу северозапада поклапајући се са западном међном линијом к.п.бр.3036 К.о. Брестовац, до међе белеге 17/1 која се налази на граници са К.о. Кутлеш.

Од ове међе белеге граница улази у КО. Кутлеш јужном међном линијом к.п. бр. 772, западном међном линијом к.п. бр. 772, јужном међном линијом к.п. бр. 4515 (пут Бојник-Брестовац) до тромеђе коју са овим путем чине к.п. бр. 785 и 786 К.о.Кутлеш ,где се и завршава опис јужне границе ПГР-е Брестовац.

Опис западне границе почиње у тромеђи где се завршава јужна граница ПГР-е Брестовац, сече кп. бр. 4515 (пут Бојник-Брестовац), 767/2 (пут) и наставља у правцу севера западном међном линијом кп. бр. 754 а затим северним међним линијама кп. бр. 754, 766, 765, 764, 763, 762, 761 и 760/1, ломи се и наставља западном међном линијом к.п.бр.3302, након чега се поново ломи и скреће у правцу североистока пратећи северне међне линије к.п.бр. 3302, 3303, 3309/1, 3310/1, 3311/1, 3312/2, 3316/1, 3317/1, 3317/2, 3320/1, 3319/1, 3324/1, 3325/1, 3326, 3327 и 3328, пресеца к.п.бр.3335, 3336, 3340, 3343, 3344, 3347 и 3348 и долази до тромеђе коју чине к.п.бр.3348, 3349 и 3350.

Од ове тромеђе тачке граница наставља северним међним линијама кп. бр. 3349, 3352, 3353, сече кп. бр. 3354, 3355, 3356, 3358, 3359 и 3363, долази до кп. бр. 3364/1, одакле скреће и прати западне међне линије кп. бр. 3364/1, пресеца пут 3391 и наставља западном међном линијом к.п.бр. 3243 и долази до тромеђе тачке коју чине кп. бр. 3233, 3244/2 и 3232.Одавде, граница скреће на исток и сече кп. бр. 3233, 3234, 3235 и 3236, затим наставља северним међним линијама кп. бр. 3240, 3086, 3085, 3083 и 3082, Иу овог места граница скреће у правцу севера западном међном линијом к.п.бр.3080/1 и долази до пута к.п.бр. 5104,скреће у правцу запада и прати његову јужну међну линију до к.п.бр.5103(пут), где скреће и прати западну међну линију к.п.бр.2116, северну међну линију к.п.бр.2116, 2115, 2114 и 2113.Одавде граница скреће на југ и прати источну међну линију к.п.бр.2113 до к.п.бр.5104, одакле скреће на исток, прати северну међну линију пута(к.п.бр.5104) и долази до пруге кп. бр. 6880 Ниш-Скопље. Граница обухвата даље скреће на север пратећи западну међну линију пруге до међе белеге бр. 25 која се налази на линији разграничења између КО. Брестовац и КО. Пуковац (Срез Ниш). Од ове међе белеге наставља линијом

разграничења међним белегама 24, 23, 22 и 21 до међне белеге бр. 20 одакле је и почео опис границе ПГР Брестовац.

1.1.2. Обухват и опис граница грађевинског подручја плана

Целокупан обухват Плана представља грађевинско подручје осим корита потока Шаранице, који у оквиру дела сопствене катастарске парцеле у обухвату Плана представља водно земљиште.

Напомена: Границе плана иду постојећим катастарским међама. Опис границе грађевинског подручја је приказан у графичком прилогу број 2 "Границе обухвата плана на ортофото подлози".

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

Имајући у виду одредбе Просторног плана града Лесковца да се насељено место Брестовац спроводи изградом плана генералне регулације, у потпуности се преузимају обавезе, услови и смернице прописане у њему, а односе се на:

- Ревитализацију постојеће *радне зоне* уз реконструкцију и доградњу постојећих комплекса као и њено проширење у зони петље „Брестовац“ и дуж државног пута на излазу из насеља, ка Нишу.
- Унапређење зоне становања реконструкцијом постојећих и изградњом нових објеката са тежњом развоја пословно стамбене зоне у непосредном контакту са центром насеља и формирање складног пољопривредног домаћинства у рубном подручју.
- Доградњу и уређење дела зоне центра насеља недостајућим садржајима пословног и јавног карактера.
- Формирање комплекса сточне и зелене пијаце са откупном станицом као неопходних недостајућих садржаја.
- Заокруживање здравственог комплекса у јединствену целину.
- Реконструкцију постојећих и изградњу нових, недостајућих инфраструктурних објеката са тежњом повезивања у јединствен систем.
- Стварање услова за смањење ризика од поплава регулацијом потока Шаранице;

За планско подручје у примени су урбанистички планови који су пописани концептом Плана, из којих су преузета регулациона решења /саобраћајна и инфраструктурна/, као стечене урбанистичке обавезе. Преузета планска решења су проверена, делимично измењена и допуњена планираним намененама површина, правилима уређења и грађења прописаним Просторним планом града Лесковца.

Преглед прикупљених података и услова надлежних институција

За потребе израде нацрта плана коришћени су подаци и услови надлежних институција који су прибављени у процедури израде Просторног плана града као и самог Плана генералне регулације насељеног места Брестовац, а саставни су део документационе основе Плана.

Графички део плана израђен је на **катастарском плану** прибављеном од Републичког геодетског завода –сектор за топографију и картографију уз Изјаве бр.955-6/05-255 од 19.09.2005.год., 97/05-02 од 31.01.2005.год. и 282/05-02 од 14.03.2005.год., **дигиталном ортофотоу** у Гаус-Кригеровој пројекцији-епохе снимања јул 2009 и август 2010 год. са Записником о примопредаји бр.95-59/2011 од 19.04.2011.год., као и података о дигиталном моделу терена достављеним у дигиталном облику уз Записник бр.95-151/2013 од 31.10.2013.год.

1.1.4. Скраћени приказ и оцена постојећег стања

Просторни обухват плана у потпуности представља грађевинско земљиште са дефинисаним урбанистичким целинама где се издвајају одређене подцелине, осим корита потока Шараница који представља водно земљиште.

Грађевинско земљиште

У границама грађевинског подручја издвајају се површине и објекти јавне намене /школски комплекс, аутобуска и железничка станица, објекат здравствене заштите, објекти културе,

администрације и управе, спорта и рекреације, посебне намене –ватрогасна станица и просторно-пејзажни објекти/, мрежа инфраструктуре и остале површине: становање, привређивање у радној зони и централне делатности у оквиру центра насеља, бензинска станица, као и неизграђене површине које се користе у пољопривредне сврхе.

1. Објекти и површине јавне намене

Образовање: Непосредно уз насељски центар формиран је комплекс основног образовања -матична основна школа „Бранко Радичевић“. У оквиру комплекса се налази више објеката намењених образовању од првог до осмог разреда, као и физкултурна –балон сала. Како су објекти грађени у различитим временским периодима разликују се по архитектонском обликовању.

Дечја заштита: У склопу предшколске установе „Вукица Митровић“ из Лесковца изграђен је комплекс дечјег вртића са две групе и укупно око 45 корисника, који се директно наслања на комплекс основне школе.

Здравствена заштита: У оквиру мреже здравствених организација у граду обухваћених Просторним планом града Лесковца коју чине: објекти примарне здравствене, секундарне и хигијенско епидемиолошке заштите, на територији насеља Брестовац сразмерно броју становника у функцији је здравствена станица. Она је смештена уз зону центра као посебна функционална целина у оквиру јединственог објекта са месном заједницом. У оквиру здравствене станице смештене су ординације лекара опште праксе и специјалиста различитих профила, зубна ординација и апотека.

Објекти културе: Из низа културних институција које делују у Лесковцу у насељу Брестовац су заступљене –дом културе и библиотека које су смештене у зони центра.

Администрација и управа: Брестовац као општински субцентар има развијене службе локалне администрације у оквиру месне заједнице следећих садржаја: месна канцеларија, матична служба са салом за венчања и завод за здравствену заштиту.

Спорт и рекреација: Спортских објекти по морфологији могу се груписати као: *спортско рекреативни центар рејонског карактера за насељено место Брестовац* - такмичарски и рекреативни спортски објекат, који је поред стандардног фудбалског терена опремљен свлачионицама и трибинама за гледаоце, тако да је омогућено професионално такмичење, сходно рангу тима; *спортски терени у школском комплексу* и балон хале у функцији сале за физичко васпитање. По врстама спортских активности највише је заступљен фудбал, затим кошарка и рукомет; од свих врста подлога углавном је заступљена трава, затим следе тврде подлоге (асфалт-бетон). Што се тиче могућности за обављање разнородних спортских дисциплина како рекреативно, тако и професионално (сем набројана три и евентуално атлетике) је неизводљиво. Осим уређења појединачног терена- изградње балон сале, може се закључити да је у протеклом вишегодишњем периоду неповољна економска ситуација онемогућила изградњу битних спортских објеката, а условила је и урушавање техничке опремљености постојећег спортско-рекреативног објекта. Сагледавањем збирне површине за спорт и рекреацију (са површинама у склопу других намена) је **7,3 м²/становнику**. Оптималне вредности су **4,5-6 м²/становнику** и према показаном су генерално постигнуте. Коначан закључак би било да је површина која је намењена за одвијање спортских активности (активна и пасивна рекреација, аматерски и професионални спорт, такмичења на разним нивоима) довољна у односу на број становника, али не задовољава у погледу опремљености у улагања у спорт у целини, тако да би активности требале ићи у том смеру, сагледавајући актуелан Закон о спорту и Стратегију развоја спорта.

Јавно и друго зеленило: Јавне зелене површине су присутне у центру насељеног места у површини од 1,6ha чинећи 0,8%, односно укупно са преосталим зеленим површинама 2,8% од обухвата ПГР-а. Поред централног парка који је правилне геометријске форме са централним делом и радијалним стазама заступљени су и скверови, тј јавне зелене површине мање од 0,5ha, и линеарно зеленило у дужини од око 500m. Известан проценат заузима и заштитно зеленило, нарочито уз пругу и поред корита потока Шаранице. Заштитно зеленило је заступљено и у оквиру других намена. Остале зелене површине заступљене су као пратеће: у оквиру јавне намене -у школском комплексу; пратећа у оквиру осталих намена

-уз породично становање. У насељеном месту доминира породично становање са великом површином парцеле, тако да је индивидуални врт, са корисним вртним делом (повртњак и, воћњак и сл) и декоративним елементима (предврт, место за седење, цветне леје, декоративна вегетације) обавезни део окућнице. Што се тиче параметра који указују на квантитативно стање зеленила, ниво озелењености се односи на процентуално учешће зеленила у Брестовцу је недовољан - према препорученом стандарду за мања насељена места требало би да је 7-10%. Међутим, обзиром на велику површину под пољопривредним културама и поред очуваног природног предела у околини, ниво озелењености се може посматрати као задовољавајућ, чему иде у прилог добро одржавање јавног и осталог зеленила, као њихов репрезентативни изглед и форма. Степен озелењености изражава комфорне могућности система зеленила у односу на животну средину, представља однос укупне површине зеленила према броју становника, минимално је 25, а препоручена вредност је 30-80 м²/становнику. У насељеном месту Брестовац је она 24,6 што представља доњу границу.

Објект посебне намене: У систему заштите од пожара града Лесковца формиран је комплекс ватрогасне станице у оквиру зоне центра насеља.

2. Мрежа саобраћајне и остале инфраструктуре

Саобраћајна инфраструктура /тресе, коридори и регулације саобраћајница/

Насељено место Брестовац има изузетно повољан положај у односу на државну саобраћајну инфраструктуру. Преко петље „Брестовац“, која тангира насељено место са југоисточне стране, остварује везу на државни пут IА реда број 1 државна граница са Мађарском (гранични прелаз Хоргош)-Нови Сад–Београд-Ниш-државна граница са Македонијом (гранични прелаз Прешево). Окосницу уличне мреже у насељу чине главне саобраћајнице које се поклапају са правцем пружања државних путева и то: IIA реда број 158 -Мала Крсна-Велика Плана –Баточина -Јагодина-Ђуприја –Параћин -Ражањ- Алексинац –Ниш –Дољевац –Лесковац -Владичин Хан –Враће –Бујановац -државна граница са БЈР Македонијом и IIA реда број 225 –Гаџин Хан –Брестовац Бојник -Лебане, који се у центру насеља укрштају. На делу пролаза кроз насељено место Брестовац од станице (ДП IIA 158km 203+93, чвор 1048) до станице (ДП IIA 158km 203+019, чвор 0589) правци пружања ова два државна пута се поклапају. Кроз западни део насеља пролази магистрална пруга Е 70/Е 85: Београд – Младеновац – Лапово – Ниш – Прешево - државна граница - (Табановци). Од саобраћајних терминала насеље има аутобуску и железничку станицу. За снабдевање моторних возила горивом у центру насеља је формиран комплекс мешовите бензинске станице. Геометријски параметри ових улица су добри као и коловозна конструкција. Ради повезивања постојећих намена остварена је веза насељских улица на саобраћајну инфраструктуру која се поклапа са правцима пружања државних путева IIA реда број 158 и 225 постојећим насељским саобраћајницама. Са државног пута IIA реда број 158 конституисано је шест прикључака са источне и седам са западне стране, као и прилаз аутобуској и бензинској станици, док је са државног пута IIA реда број 225 конституисано два јужна и четири северна прикључка, у свему како је приказано у графичком прилогу бр.3. – Постојеће стање. Такође се директно прилази и читавом низу објеката различитих намена који се директно наслањају на наведене државне путеве. Улице унутар стамбених блокова су се стихијски развијале, па су геометријски елементи скромнији, али углавном задовољавајући. Већи део улица је асфалтиран.

Водопривредна инфраструктура

Водоснабдевање -обзиром да на овом подручју не постоји изграђена водоводна мрежа, снабдевање корисника водом врши се из отворених-копаных бунара који нису санитарно безбедни (бунари су мале дубине 8-12 м и налазе се у двориштима корисника у близини септичких јама и штала) и самим тим представљају опасност по здравље корисника.

Пре пар година почела је градња примарне водоводне мреже која још увек није у функцији.

Одвођење отпадних и атмосферских вода - обзиром да на овом подручју не постоји изграђена канализациона мрежа, комуналне отпадне воде одводе се у понируће септичке јаме, што је са аспекта санитарне заштите становништва неадекватно.

Атмосферске воде одводе се у слободну зелену површину.

Енергетска инфраструктура

На територији насељеног места Брестовац, постоји изграђена ТС 35/10 кV са прикључним далеководом, као и одређени број ТС 10/0.4 кV.

Објекти и мрежа 35 кV

ТС 35/10 кV „Брестовац“ напаја целокупно конзумно подручје обухваћено Планом. Главни и једини правац напајања остврује се преко 35 кV далековода „Печењевац – Брестовац“. Трафостаница поседује могућност проширења.

Објекти и мрежа 10 кV

Постојећа мрежа 10 кV напаја се из ТС 35/10 кV „Брестовац“. Мрежа је изведена надземно, осим у насељу Брестовац где је делимично изведена кабловски.

Списак ТС 10/0,4 кV на подручју Плана са инсталисаном снагом, типом и могућношћу проширења:

1. ТС 10/0,4 „Железничка станица“; са могућношћу проширења
2. ТС 10/0,4 „Ђоринци“; са могућношћу проширења
3. ТС 10/0,4 „Кула Брестовац“; без могућности проширења
4. СТС 10/0,4 „Тами Trade“; без могућности проширења
5. ТС 10/0,4 „Хладњача“; са могућношћу проширења
6. ТС 10/0,4 „Тами Trade“; без могућности проширења
7. ТС 10/0,4 „Слободан Јовић“; без могућности проширења
8. СТС 10/0,4 „Партизански пут“; без могућности проширења

Топлификација: На територији насељеног места Брестовац, па и у планском обухвату, не постоји систем централног –даљинског грејања, већ је грејање објеката локалног карактера претежно чврстим горивом.

Гасификација: На територији насељеног места Брестовац, па и у планском обухвату, снабдевање гасом још увек није присутно уз напомену да насеље са источне стране тангира изграђени магистрални гасовод који залази у најужније подручје планског обухвата што представља потенцијал за остваривање прикључка и дистрибуцију овог енергента за потребе насеља.

Обновљиви извори енергије: Коришћење обновљивих извора енергије на подручју плана још увек није присутно. Могуће је користити енергију сунца, биомасе и ветра.

Телекомуникациона инфраструктура:

На овом простору постоји изграђена ТК инфраструктура која се састоји од:

1. Приступног чвора са дигиталном класичном ТДМ централом и ИП приступним уређајем
2. Оптичких каблова магистралне равни транспортне мреже
3. Дистрибутивне (секундарне) подземне бакарне приступне мреже
4. Ваздушне разводне бакарне приступне мреже

Телекомуникациона приступна мрежа на подручју не покрива све потенцијалне кориснике и старијег је датума. Директни претплатници имају могућност да користе широкопојасне сервисе и услуге. Потребна је реконструкција и доградња дистрибутивне приступне мреже.

Комунална инфраструктура

Управљање отпадом: Систем управљања комуналним отпадом је установљен као јединствен за цело подручје града Лесковца, па и само насељено место Брестовац са организованим одлагањем на регионалну санитарну депонију "Жељковац".

Пијаце: На подручју насељеног места Брестовац не постоји организован комплекс пијаце било ког карактера (зелена, сточна), сем појединачних тезги које су лоциране у центру насеља, дуж ободних саобраћајница око насељског парка.

Гробље: У јужном делу насеља формиран је комплекс хуманог гробља у оквиру кога се налази објекат који се користи као капела.

3. Објекти и површине остале намене

Становање: Заступљено је становање малих густина у виду породичног становања кроз хомогене целине, док је вишепородично становање присутно у знацима у оквиру центра насеља (три објекта мале спратности). У оквиру зоне становања, дуж главних насељских саобраћајница које се поклапају са правцима пружања државних путева који је прожимају

заступљено је становање са делатностима које нису у супротности са наменом становања, претежно услужне намене (трговине, сервиси, услуге и сл.) и формираним директним прилазом са истих.

Привређивање –привредне делатности и туризам: Брестовац спада у групу насеља која се налазе у Кооридору X, где је преко петље „Брестовац“ омогућен директни прилаз са државног пута IA реда број 1. Непосредна зона петље се налази изван планског обухвата, као и садржаји који је прате /планиране бензинске станице Брестовац исток и запад/, као и радна зона која је формирана уз корито реке Јужне Мораве.

Становништво са планског подручја се углавном бави пољопривредом, док су постојећи индустријски капацитети девастирани, а туристички потенцијали минимално искоришћени.

Пољопривреда. Најважније пољопривредне гране којима се баве становници овог подручја су *ратарство и повртарство*, те се у оквиру планског подручја налазе мањи смештајни капацитети у виду складишта и хладњача као и откупна станица за пољопривредне производе и дуван.

Индустрија. Основно обележје просторне структуре индустрије је поларизација развоја исказана кроз концентрацију разноврсних капацитета у примарном развојном појасу дуж Коридора X у долини Јужне Мораве и слабија дисперзија непољопривредних производно-прерађивачких капацитета изван њега. У оквиру планског обухвата насеља Брестовац приметна је усмереност ка металском комплексу као и мањи индустријски локалитети у зони Коридора X, који се налазе изван обухвата Плана. Просторна организација индустрије на планском подручју указује на још увек круту, застарелу, превазиђену структуру и одсуство савремених просторних модела за развој индустрије.

Туризам представља перспективну развојну шансу града Лесковца, комплементарну другим привредним гранама, углавном као *манифестациони; спортско-рекреациони* је заступљен у мањој мери, а најмање *остали видови туризма (еколошки, сеоски)*. Насељено место Брестовац се налази у оквиру туристичког рејона Лесковац, на путу Римских императора који се поклапа са кооридором X, као секундарни туристички центар уз организацију информационог пулта.

Услуге и систем центара: Пратеће функције општег значаја (пословање, угоститељство, туризам, трговина, култура, занатство, ветеринарска амбуланта, пољопривредна апотека и сл.) распоређене су у оквиру насељског центра јасно наглашеног као посебна целина оивичена ободним саобраћајницама. Такође су одређене услуге заступљене и дуж главних путних праваца у оквиру зоне становања, па и радне зоне (трговине, сервиси и сл.).

Верски објекат: На подручју плана егзистира **традиционална српска православна црква** у оквиру Кутлешке парохије. Црквени комплекс са храмом и парохијским домом, смештен је у оквиру насељског центра у југоисточном делу парка.

Водно земљиште

Представља корито потока Шаранице у дела сопствене КП бр.6879 КО Брестовац која је обухваћена границом Плана. Корито је нерегулисано осим дела на коме прелазе државни и општински пут.

Преглед евидентираних и заштићених објеката, споменика културе и амбијенталних целина

У оквиру планског подручја не постоје евидентирани и заштићени објекти, споменици културе као ни амбијенталне целине. У непосредном окружењу планског обухвата налазе се заштићена природна добра: споменик природе –кутлешки храст и подручје предложено за заштиту објеката геонаслеђа –Доњи Брестовац.

Оцена постојећег стања са билансима површина

Имајући у виду постојеће урбанистичке карактеристике простора који се налази у обухвату плана као и планску документацију на основу које је вршена реализација у предходном периоду, изграђено подручје Плана се дели на **девет просторних целина** - ЗОНА док неизграђени простор у планском обухвату остављамо као потенцијал за даље унапређење и развој изграђених зона. Зоне су опредељене према претежним наменама

просторног обухвата, а границе су дефинисане регулацијама постојећих саобраћајница или катастарским међама комплекса. Спровођење врши директном применом ПГР-а, осим за зону 7 која чини железничко подручје и кружну петљу са контакт зоном на улазу у насељено место Брестовац где се подручје разрађује ПДР-је.

ЗОНА 1 –Образовање и дечја заштита –школски комплекс основног образовања и комплекс дечјег вртића функционишу у оквиру јединствене просторне целине која је по намени подељена на два одвојена комплекса са посебним улазима –подцелине 1а и 1б. Зона се директно наслања, са источне стране на насељски центар а са осталих страна је уоквирена насељским саобраћајницама -са југоисточне стране саобраћајницом која се поклапа са правцем пружања државног пута IIА реда број 225 –Гаџин Хан –Брестовац Бојник –Лебане, а са западне јавним зеленилом испред железничког земљишта и северне стамбеним прилазом.

Подзона 1а -Комплекс основне школе се налази у североисточном делу зоне, оивичена са југоисточне стране насељском саобраћајницом која се поклапа са правцем пружања државног пута IIА реда број 225 –Гаџин Хан –Брестовац Бојник -Лебане, са западне комплексом дечјег вртића и зеленилом испред магистралне пруге Е 70/Е 85 и северне стране стамбеним прилазом. Објекти су спратности П, П+1 и П+1+Пк, доброг бонитета и са сопственим паркирањем и партерним уређењем у парковском амбијенту.

Подзона 1б -Комплекс дечјег вртића се налази у југозападном делу зоне, оивичен са југоисточне стране насељском саобраћајницом која се поклапа са правцем пружања државног пута IIА реда број 225 –Гаџин Хан –Брестовац Бојник –Лебане, са северне и источне школским комплексом и са западне заштитним зеленилом испред магистралне пруге Е 70/Е 85. У оквиру комплекса налази се објекат јединственог габарита монтажне градње, средњег бонитета и приземне спратности. Комплекс је партерно уређен са прилазним платом, паркинг простором, отвореним спортским тереном и оплемењен зеленилом.

ЗОНА 2 –Здравствена станица и месна администрација су у директном контакту са зоном насељског центра са њене западне стране, оивичена са истока и југа приступним саобраћајницама, са запада зоном становања и севера јавним зеленилом. Смештене су у оквиру јединствене просторне целине и једног објекта, који је по вертикали функционално и наменски подељен, тако да је у северном делу простор здравствене станице, а у јужном локална администрација. Објекат је средњег бонитета, спратности П+1. Уз здравствени део објекта изграђен је самостални објекат приземне спратности, доброг бонитета у коме је апотека. Комплекс је опремљен котларницом у посебном објекту и партерно уређен прилазним платом, паркингом и зеленим површинама.

ЗОНА 3 –Зона центра је јасно наглашена као посебна просторна целина оивичена ободним насељским саобраћајницама и оном која се поклапа са правцем пружања државног пута IIА реда број 225 –Гаџин Хан –Брестовац Бојник -Лебане. Функционише као насељски центар у оквиру кога су смештени комплекси различитих намена према којима су формиране подзоне. Заједничка одлика ове зоне је да је већим делом изграђена, уређена и добро одржавана те одаје утисак склада у простору. Зона представља јединствену просторну целину коју пресеца главна насељска саобраћајница, који се поклапа са трасом државног пута IIА реда број 158., тако да је просторно дели на јужни и северни део.

Подцелине у јужном делу зоне

Подзона 3а -Насељски парк формиран у западном делу зоне центра, у потпуности уређен и опремљен стазама и оплемењен различитим врстама добро одржаваног зеленила, као и прикладним мобилијаром.

Подзона 3б -Комплекс православне цркве са конаком формиран у југоисточном делу насељског парка као ограђени простор. Објекти су доброг бонитета постављени у парковском амбијенту са прилазним платом и стазама.

Подзона 3в -Комплекс аутобуске станице је формиран у средишту зоне центра као саобраћајни путнички терминал где је улаз-излаз формиран са главне насељске саобраћајнице која се поклапа са правцем пружања државног пута IIА реда број 158 и 225. Чини га сам простор аутобуске станице, са платом, перонима надкривеним надстрешницом

и објектом за пружање станичних услуга. Главни станични објекат је доброг бонитета и приземне спратности.

Подзона 3г -Комплекс мешовите бензинске станице је смештен рубно у источном делу зоне, формиран је за снабдевање горивом моторних возила где је улаз-излаз формиран са главне насељске саобраћајнице која се поклапа са правцем пружања државног пута IIА реда број 158 и 225. У оквиру комплекса налази се продајни објекат доброг бонитета, приземне спратности са надстрешницом и манипулативним платом, оплемењен зеленим површинама.

Подцелине у северном делу зоне

Подзона 3д: Рубно у источном делу зоне је неуређена и запуштена површина формирана као посебна просторна целина оивичена са југа насељском саобраћајницом која се поклапа са правцем пружања државног пута IIА реда број 158 са кога је прикључена насељска саобраћајница која чини западну границу док је северна граница насељска саобраћајница а источна корито потока Шаранице. Према урбанистичком Плану који се примењивао у предходном периоду, простор је катастарски подељен на комплексе који нису изграђени, тј. није приведен планираној намени /изградњи пословних простора услужне делатности/ те је тренутно оплемењен мобилијаром за игру деце.

Подзона 3ђ: Формирана је у средишту ове подзоне оивичена насљским саобраћајницама, у потпуности је изграђена отвореним спортским тереном –фудбалско игралиште које је ограђено са свих страна зиданом оградом висине до 2,0м. У источном делу је изграђен објекат са пратећим садржајима уз ову намену –свлачионице, канцеларије и сл. Такође у југозападном делу комплекса изграђен је вишенаменски објекат, тако да је део објекта који је оријентисан ка насљским саобраћајницама намењен комерцијалним садржајима, трговине и сл., док је део објекта који је оријентисан ка терену у његовој функцији –свлачионице и сл. Објекти су доброг бонитета, приземне спратности.

Подзона 3е: Формирана је на катастарским парцелама у јавној својини града Лесковца, тако да саобраћајне површине које је прожимају нису јасно дефинисане. Највећи део овог простора је неизграђен, запуштен и неуређен, па функционише као зелена површина. Рубно, у јужном делу уз главну насељску саобраћајницу која се поклапа са правцем пружања државног путна IIА реда број 158 изграђена су три објекта за вишеповодично становање, спратности П+1, који су доброг бонитета. Док су рубно у североисточном делу изграђени објекти породичног становања са пословањем у приземљу –трговине мешовитом робом, доброг бонитета, спратности П и П+1.

Подзона 3ж: Формирана је рубно у западном делу зоне центра и изграђена је комплексима различитих садржаја. У јужном делу, уз главну насељску саобраћајницу у оквиру јединственог објекта смештена је канцеларија месне заједнице, пошта и дом културе са библиотеком. Објекат је спратности П+1 и доброг бонитета са двориштем у залеђу које је партерно уређено. Северно од овог објекта, у систему низа уз локалну, насељску саобраћајницу која је прикључена на државни путни правац IIА реда број 158 изграђен је објекат приземне спратности, доброг бонитета, у оквиру кога су смештене разне институције /савез пензионера, месне канцеларије и сл./, као и ветеринарска амбуланта. Надаље се надовезује комплекс ватрогасне станице са објектом јединственог габарита, доброг бонитета и приземне спратности са манипулативним простором.

ЗОНА 4 -Породично становање малих густина је намена којом је просторни обухват плана у највећој мери изграђен. Заједничке одлике зоне су слобдностојећи облик градње на формираној грађевинској парцели, разноврсне спратности од П до С+П, П+1, П+Пк и П+1+Пк, различитих бонитета, са индивидуалним паркирањем и веома лепим партерним уређењем дворишта. Тип градње је прилагођен основној делатности којом се баве становници овог подручја пољопривреда –*ратарство и повртарство*, па су грађевинске парцеле формиране као пољопривредна домаћинства, правоугаоног, издуженог облика са стамбеним објектима оријентисаним ка регулацији и економским двориштем у залеђу парцела. Дуж главних насељских саобраћајница које се поклапају са правцима пружања државних путних праваца IIА реда број 158 и 225, у приземним деловима стамбених објеката или као посебни објекти формиран су пословни садржаји у виду трговина мешовитом робом, пољопривредних апотека, сервиса и сл. Стамбено ткиво је прожето скверовима

оплеменењем зеленилом и прикладним мобилијаром као и линијским зеленилом дуж стамбених улица што формира веома пријатан микролокацијски амбијент.

Подзона 4а: Директно се наслања на зону центра, са њене јужне стране, тако да је у већини објеката који су у директном контакту –први ред стамбених објеката, у приземном делу формиран пословни простори са услужним делатностима у виду линијског центра који се интегрише у саму зону центра. Целина се просторно зракасто шири у дубину на југ до границе планског обухвата, тако да су дуж изграђених насељских улица формирана претежно пољопривредна домаћинства.

Подзона 4б: Директно се наслања на североисточни део зоне центра где је претежно неизграђен простор и спортски терен па се протеже ка рубу насеља затворене границом планског обухвата. Претежно су формирана пољопривредна домаћинства дуж формираних насељских улица са појединачним случајевима пословања у приземним етажама или посебним објектима.

Подзона 4в: Формирана је у средишту стамбене зоне, са истока наслоњена на зону центра, тако да је у појединим објеката који су у директном контакту у приземном делу као и у посебним објектима формиран пословни простор са услужним делатностима. Целина се компактна и у великој мери изгрђена осим средишњег дела.

Подзона 4г: Формирана је линијски, источно, дуж главне насељске саобраћајнице која се поклапа са правцем пружања државног пута IIА реда број 158, ка излазу из насеље према Нишу те се простире у дубини до границе подцелине 4в. Присутан је тренд пословног простора у приземном делу породичних стамбених објеката или у оквиру посебних објеката претежно услужне делатности /трговине мешовитом робом, пољопривредне апотеке и сл./ У средишњем делу подзоне формиран је радни комплекс за производњу жичаних језгра за кревете, пољопривредно огледно добро и каменорезачка радња. Прилази су формиран директно са државног путног праваца IIА реда број 158.

Подзона 4д: Се простире са западне стране главне насељске саобраћајнице која се поклапа са правцем пружања државног пута IIА реда број 158, ка излазу из насеље према Нишу па у дубини до железничког земљишта и границе планског обухвата. У објектима дуж главне насељске саобраћајнице, као и у непосредном контакту са зоном центра и школским комплексом присутан је тренд пословног простора у приземном делу породичних стамбених објеката или у оквиру посебних објеката претежно услужне делатности /трговине мешовитом робом, пољопривредне апотеке, књижаре, кафићи и сл./ Док су у средишту зоне претежно породични објекти са појединачним пољопривредним домаћинствима и делом неизграђених површина.

Подзона 4ђ: Захвата простор северно од насељске саобраћајнице која се поклапа са правцем пружања државног пута IIА реда број 225 у дубини до границе планског обухвата и источно до железничког земљишта. Простор је изграђен пољопривредним домаћинствима, са доста неизграђеног простора у дубини целине. Уз државни пут је присутан појединачни тренд пословања. Простор карактерише различити степен уређености -поједини делови стамбеног насеља прилично су уређени, (углавном дуж државног пута Лесковац-Бојник), у њима преовлађују објекти новијег датума, док је у дубини подзоне, према северозападној граници простор прилично неуређен, са доста недовршених објеката где су приметни лошији услови становања у виду неформалног ромског насеља.

Подзона 4е: Захвата простор јужно од насељске саобраћајнице која се поклапа са правцем пружања државног пута IIА реда број 225 у дубини до границе планског обухвата и железничког земљишта са источне стране. Простор је изграђен пољопривредним домаћинствима, са доста неизграђеног простора у дубини целине. Уз државни пут је присутан појединачни тренд пословања.

Подзона 4ж: Формирана је линијски, источно, дуж главне насељске саобраћајнице која се поклапа са правцем пружања државног пута IIА реда број 158, на улазу у насеље из правца Лесковца, као потпуно нови део насеља. Имајући у виду да је у непосредном окружењу напуштена радна зона као и петља „Брестовац“ за прилаз са државног путног праваца IA реда број 1 *потребно је преиспитати* даље унапређење и развој ове подцелине.

ЗОНА 5 –Радна зона је формирана дуж главне насељске саобраћајнице која се поклапа са правцем пружања државног пута IIА реда број 158, на улазу у насеље из правца Лесковца

/подзоне 5а и 5б/, као и на излазу из насеља у правцу Ниша /подзона 5в/. Зона на улазу у насељено место Брестовац је изграђена обострано уз државни пут, девастирана је, запуштена и неодржавана. Преостали објекти у комплексима су претежно мешовитог и слабог бонитета, приземне спратности. Што се не може рећи за зону на излазу из насеља која је формирана као новоградња. Прилаз комплексима у оквиру зоне је формиран директно са државног пута.

Подзона 5а: Изграђена је са западне стране главне насељске саобраћајнице која се поклапа са правцем пружања државног пута IIА реда број 158 и чини је комплекс металне индустрије „Слободан Јовић“. Већина објеката је порушена, а инфраструктура махом уништена. У рубном подручју зоне, ка југозападу смештен је комплекс „ТС 35/10кВ Брестовац“.

Подзона 5б: Изграђена је са источне стране главне насељске саобраћајнице која се поклапа са правцем пружања државног пута IIА реда број 158 и чини је комплекс напуштене и највећим делом изгореле путне базе која је коришћена приликом изградње државног путног праваца IA реда број 1. Иначе објекти су били монтажног типа од којих је преостао само један.

Подзона 5в: Изграђена је са источне стране главне насељске саобраћајнице која се поклапа са правцем пружања државног пута IIА реда број 158 и чини је индустријски комплекс „ТАМИ-ТРЕЈДА“, који је у функцији, у потпуности изграђен и уређен. Објекти су доброг бонитета спратности П+1-административни део и П-производна хала са директним прилазом са државног пута.

ЗОНА 6 –Планирана инфраструктурна зона представља тренутно неизграђен простор који се користи у пољопривредне сврхе, са постојећим прилазом који чини делимично насељска саобраћајница која након пружног прелаза наставља као пољски пут, тако да се простор разрадом планског решења формира у водопривредни инфраструктурни комплекс који формира постројење за пречишћавање отпадних вода насеља.

ЗОНА 7 –Зона железничког подручја са железничком станицом представља просторни обухват железничког земљишта постојеће једноколосечне магистралне пруге Е 70/Е 85: Београд-Младеновац-Лапово-Ниш-Прешево-државна граница-(Табановци), која ће бити регулисана јединственим ПДР-ом према програму развоја железничке инфраструктуре. У оквиру овог подручја лоцирана је железничка станица за путнички и теретни саобраћај са пратећим садржајима –станичним, складишно дистрибутивним и инфраструктурним објектима.

ЗОНА 8 –Хумано гробље представља формиран комплекс у оквиру дефинисане јединствене катастарске перцеле, опремљен објектом који се користи као капела и прилазом преко насељске саобраћајнице са западне и пољског пута са источне стране.

ЗОНЕ 9 – Зона потока Шаранац као водно земљиште у оквиру дела сопствене катастарске парцеле у планском обухвату представља нерегулисано корито.

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

| Зона | Подзона | Намена површина | Површина (м ²) | | % |
|-----------------------------|---------|---|----------------------------|--------|-------|
| Грађевинско земљиште | | | | | |
| 1 | а | Образовање | 56 52 | 7792 | 0,44 |
| | б | Дечја заштита | 2140 | | |
| 2 | | Здравство | 584 | 1616 | 0,09 |
| | | Месна заједница | 10 32 | | |
| 3 | а | Јавно зеленило | 15617 | 4 0619 | 2,30 |
| | в | Аутобуска станица | 4319 | | |
| | ђ | Отворени спорт. терен | 15239 | | |
| | | Ветеринарска станица | 796 | | |
| | | Ватрогасна станица | 1055 | | |
| | | Дом културе и остало | 3594 | | |
| 7 | | Железничко земљиште са железнич. станицом | | 6 9606 | 3,94 |
| | | | | | 19,76 |

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА БРЕСТОВАЦ

| | | | | | | | | | |
|---|----------------|------------------------|----------------------|----------------|-----------------|------|--------|-------|--------|
| 8 | | Гробље | 1 5830 | | 0,90 | | | | |
| 3 | д | | Саобраћајне површине | 454 | 74198 | | 4,20 | | |
| 4 | а | | | 2 8059 | | | | | |
| | б | | | 10633 | | | | | |
| | в | | | 5439 | | | | | |
| | г | | | 3127 | | | | | |
| | д | | | 9914 | | | | | |
| | ђ | | | 7516 | | | | | |
| | е | | | 4733 | | | | | |
| 6 | | | 4323 | | | | | | |
| 2 | | | 2630 | Јавно зеленило | 35739 | | 2,02 | | |
| 3 | в | | 1767 | | | | | | |
| | г | | 885 | | | | | | |
| 4 | в | | 1217 | | | | | | |
| | б | | 2416 | | | | | | |
| | а | 1 9063 | | | | | | | |
| | е | 956 | | | | | | | |
| | ж | 6805 | | | | | | | |
| Изван подзона | | Саобраћајне површине | 86949 | | 4,92 | | | | |
| | | Јавно зеленило | 17006 | | 0,96 | | | | |
| 3 | б | Површине остале намене | Црквени комплекс | 2277 | | 79,9 | | | |
| | г | | Централне делатности | 1692 | | | | | |
| | д | | Неизграђено | 15798 | | | | | |
| | ђ | | Централне делатности | 3226 | | | | | |
| | е | | Вишепор. становање | 568 | 13560 | | 36554 | | |
| Породично становање | | | 998 | | | | | | |
| Неизграђено | | | 11994 | | | | | | |
| 4 | а | | Породично становање | Изграђено | 802801 | | 987428 | 45,42 | |
| | б | | | | | | | | 103437 |
| | в | | | | | | | | 163315 |
| | г | | | | | | | | 103281 |
| | д | | | | | | | | 56592 |
| | ђ | | | | | | | | 141289 |
| | е | | | | | | | | 154428 |
| | ж | | | | | | | | 59161 |
| | а | 21299 | 184627 | 10,44 | | | | | |
| | д | 4862 | | | | | | | |
| | ђ | 10186 | | | | | | | |
| | е | 122538 | | | | | | | |
| | ж | 47041 | | | | | | | |
| | в | 26925 | | | 55552 | 3,14 | | | |
| 5 | б | 21722 | | | | | | | |
| | в | 6905 | | | | | | | |
| 6 | | Неизграђено земљиште | 24048 | | 18,82 | | | | |
| Неизграђено земљиште изван подзона | | 308677 | | | | | | | |
| Укупно грађевинско земљиште | | 1759624 | | 99,66 | | | | | |
| Водно земљиште | | | | | | | | | |
| 9 | Поток Шараница | | 5958 | | 0,34 | | | | |
| Бруто површина ПГР-а | | | | | 1 767573 | | | | |
| Бруто површина под објектима у ПГР-у | | | | | 19 34 81 | | | | |
| Процент заузетости | | | | | 7,12 | | | | |

Табела 2 -Власничке карактеристике постојећег стања

| Р. Б. | Власник / корисник | Површина (м ²) | Процент учешћа (%) |
|-----------------------|--------------------|--|--------------------|
| 1 | Град Лесковац | 14 46 14 | 8,19 |
| 2 | Институције | Јавно предузеће „Железнице Србије“ | 3,94 |
| 3 | | Месна заједница | 0,06 |
| 4 | | Основна школа „Бранко Радичевић“ | 0,44 |
| 5 | | Јавно водопривредно предузеће „Србијаводе“ | 0,35 |
| 6 | | Јавно предузеће „Путеви Србије“ | 2,2 |
| 7 | Остала правна лица | Друштвено предузеће „Пољопривреда“ | 1,77 |
| 8 | | Фабрика дувана АД Ниш | 0,11 |
| 9 | | Метална индустрија „Леминд“ Лесковац ООУР Слободан Јовић Брестовац | 0,76 |
| 10 | | „Леминд“ лесковачка метачна индустрија | 0,29 |
| 11 | | Ветеринарска станица Лесковац | 0,04 |
| 12 | | НИС А.Д. Нови Сад | 0,15 |
| 13 | | Друштвено предузеће Југекспрес путнички саобраћај за превоз путника | 0,34 |
| 13 | Физичка лица | 1438231 | 81,46 |
| Укупно (1- 11) | | 1767573 | 100,00 |

1.1.5. Циљеви уређења и изградње и основни програмски елементи

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

- Унапређења већ дефинисаних физичких структура њиховом реконструкцијом и надградњом;
- Стварања квалитетнијих услова живота изградњом недостајућих комуналних садржаја;
- Подизања нивоа инфраструктурне опремљености;
- Трансформација урбанистичких целина и комплекса према савременим потребама;
- Подизања економске моћи развојем раде зоне;
- Унапређења укупне структуре функција, садржаја и јавних простора и површина, у складу са реалним развојним трендовима, потребама али и могућностима града и окружења.
- Обезбеђења атрактивног решења обликовањем, уређењем и мултифункционалним коришћењем функционалне и просторне целине планског подручја опремањем пословним, комерцијалним и другим садржајима.

1.1.6. Концепција и пропозиције развоја, заштите и уређења простора

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

Објекти и површина јавне намене:

Образовање: Унапређивање постојећег комплекса основне школе „Бранко Радичевић“, који је намењен основном образовању, уз модернизацију система образовања.

Здравствена заштита: Објекти и површине намењене здравству се задржавају на постојећој локацији заокруживањем у јединствен комплекс који ће се унапредити и доградити недостајућим садржајима ради побољшања здравствене заштите становништва и интеграције у јединствен систем града Лесковца.

Дечја заштита: Повећање капацитета вртића, у складу са потребама насеља; стварање квалитетнијих услова за боравак деце у оквиру постојећег комплекса дечјег вртића уз стварање услова за одвајање у посебан комплекс.

Објекти културе: Унапређују се постојећи објекти и планира изградња значајних објеката културе, ради одржавања и унапређивање културног живота и осавремењавања

рада институција културе (вишенаменска сала, канцеларијски и изложбени простор и сл.) концентрацијом на јединственој локацији у оквиру насељског центра.

Администрација и управа: Администрација и управа се делимично задржавају у постојећим објектима уз могућност доградње и унапређивања модернизацијом рада у складу са праксом рада ЕУ (електронска управа и др.) концентрацијом на јединственој локацији. Успостављање и развој јединственог информационог система града за потребе управљања територијом. Реализација исказане потребе за формирањем полицијске станице у насељском административном центру.

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

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

Мрежа саобраћајне и остале инфраструктуре

Саобраћај и саобраћајна површине: Побољшање саобраћајне безбедности кретања и прилаза са државних путева уређењем постојеће регулације и раскрсница. Габарити улица биће одређивани према рангу саобраћајница и очекиваном саобраћајном оптерећењу примерено планираним наменама простора. Код одређивања габарита улица утицаће постојећи габарит који је код доброг броја улица недовољан, тако да ће се на проширење ићи тамо где је то неопходно, применом принципа добре приступачности што ће допринети побољшању услова заштите од пожара и санитарне хигијене. Конфигурација терена пружа изузетне услове за бициклистички саобраћај те се према дозвољеним габаритима планира на главним саобраћајницама. У комплексима и површинама јавне намене формирају се паркиралишта уз максимално поштовање норматива.

Аутобуска станица: Очување и унапређење постојећег комплекса опремањем пратећим садржајима услужног карактера ради ставрања целовитог и комфорног путничког терминала.

Железничка станица: Реконструкција постојећег комплекса модернизацијом према захтевима и програмима управљача у оквиру железничког земљишта.

Станице за снабдевање горивом: Снабдевање возила горивом и одржавање возног парка као битни предуслов ефикасног и перманентног рада транспортног система и еколошке заштите. Унапређење постојећих и према указаној потреби формирање нових као пратећих садржаја у оквиру радне и пословне зоне.

Водопривредна инфраструктура

Водоснабдевање: Изградња водоводне мреже и њено повезивање на водосистем "Барје".

Одвођење отпадних и атмосферских вода: Изградња канализационе мреже за одвођење комуналних отпадних вода. Атмосферске воде се одводе у слободну зелену површину. Комуналне отпадне воде одводе се на ППОВ (Постројење за пречишћавање отпадних вода) а након третмана се испуштају у реципијент - Пусту реку.

Енергетска инфраструктура

Електроенергетска инфраструктура: Обезбеђење довољног, сигурног, квалитетног и економичног снабдевања електричном енергијом свих потрошача доградњом и модернизацијом преносне и дистрибутивне електро-енергетске мреже; ефикасно одржавање електроенергетске мреже и трафо станица; повећање енергетске ефикасности код производње, преноса, дистрибуције и потрошње енергије, уз примену неопходних стандарда; дефинисање коридора и заштитног појаса за планирани преносни далековод; успостављање ефикасног система планског управљања и експлоатације изграђених енергетских ресурса, уз примену савремених решења.

Топлификација: Не предвиђа се централно снабдевање топлотном енергијом.

Гасификација: За потребе преузимања енергента –гаса формира се главна мерно регулациона станица у непосредној близини петље „Брестовац“ и низ мерно регулационих станица које се размештају у самом насељу према динамици опремања овим енергентом.

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

Обновљиви извори енергије: Подстицање почетних иницијатива у коришћењу соларне енергије, као и енергије ветра и биомасе.

Телекомуникациона инфраструктура

Техничко осавремењавање постојеће телекомуникационе инфраструктуре у насељима. Задржавање постојећих телекомуникационих праваца и коридора и предвиђање у свим постојећим и планираним саобраћајницама полагање бакарних и/или оптичких каблова.

Комунална инфраструктура

Управљање отпадом: Систем примарне селекције отпада –успоставити формирањем мреже "цетара-пунктова" за одвојено прикупљање комуналног отпада на погодним локацијама у оквиру радне зоне. Применити принцип хигијенско санитарне изградње у смислу еколошког очувања окружења. У циљу развоја рециклажне индустрије, могу се лоцирати елементи инфраструктуре управљања следећим отпадом: папир, картон, стакло, текстил, пластика, метал.

Зелена пијаца: Као намена се интегрише у оквиру зоне центра насеља, локацијски опредељена приферно уз добру саобраћајну и комуналну опремљеност. Продајни плато формирати према хигијенско-санитарним нормативима и уредити применом савремених достигнућа технике за краткотрајно –привремено чување и даљу дистрибуцију пољопривредних производа отвореног/полузатвореног типа.

Сточна пијаца: Формира се рубно уз зону центра насеља, на улазу у насеље као комплекс уређен применом савремених технологија за краткотрајно –привремено чување и даљу дистрибуцију стоке /полузатвореног типа. Предузети све неопходне хигијенско санитарне мере ради очувања и заштите животне средине. Ради контроле и потреба здравственог збрињавања стоке уз пијацу се формира комплекс ветеринарске станице уз измешање постојеће из зоне центра насеља.

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

Сточно гробље: Задржава се постојећа локација изван граница планског обухвата.

Објекти посебне намене

Постојећи комплекс ватрогасне станице унапређивати и развијати у складу са савременим захтевима заштите од пожара.

Објекти и површине остале намене

Стамбена зона: Одржање и унапређење квалитета и разноврсности облика становања уз унапређење система управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда. *Развијање социјално подржаних програма становања* првенствено у неформалном ромском насељу. Обнова и унапређење стамбеног фонда уз реконструкцију, доградњу и нову изградњу.

Пословна зона –централни садржаји: Формирање пословне зоне претежно комерцијалних садржаја у оквиру зоне центра као и дуж главних насељских саобраћајница као линијски центар повезаних у јединствен систем.

Радна зона: У оквиру радних зона развијати привређивање у оквиру привредних делатности и туризма примењујући концепцију одрживог развоја индустрије на планском подручју која подразумева стварање савремене тржишно профилисане индустријске структуре са високим уделом знања и технологије, али и радноинтензивних сегмената која би укључили расположиву радну снагу уз адекватну едукацију. Привређивање развијати реактивирањем зона/комплекса/локалитета који су ван функције као браунфилд локације и формирање нових гринфилд локација првенствено развојем разноврсних малих производно-прерађивачких капацитета у функцији примарне обраде пољопривредних и других производа (сушаре за воће, поврће и шумске плодове, млекаре, сабирни пунктови за лековито биље, производња ракије, погони за прераду кромпира и сл.). Уз примену модела полицентричног развоја индустрије и МСП формирати мањи индустријски центар. Транзитни туризам развијати према потребама корисника саобраћајног коридора X и државног путног праваца IA реда број 1, промовисањем насељеног места Брестовац у секундарни туристички центар.

Верски објекти: Унапређење и очување постојећег црквеног комплекса са православним храмом и конаком.

2. ПЛАНСКИ ДЕО - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

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

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

Имајући у виду оцену постојећег стања са билансима површина као и смернице прописане Просторним планом града Лесковца 2010-2020.год., подела подручја плана се делимично мења, а границе се коригују према планираним регулацијама саобраћајница и прописују се смернице за спровођење по зонама ПГР-ом за насељено место Брестовац. Просторне целине од 1 до 8 формирају грађевинско земљиште са саобраћајном и инфраструктурном мрежом која је реализована у предходном периоду према ПДР-је за центар Брестовца који је у примени на овом подручју, те се решења преузимају као стечене урбанистичке обавезе уз одређена усаглашавања и корекције, док се целина 9 задржава као водно земљиште.

ЗОНА 1 –Образовање и дечја заштита положајно и по намени се задржава у свему према опису у фактичком стању, уз прописивање смерница за даље унапређење и развој, у оквиру подцелина 1а –школски комплекс основног образовања и 1б –комплекс дечјег вртића.

ЗОНА 2 –Здравствена станица се планира као јединствен комплекс у оквиру граница обухвата целе зоне, док се администрација месне заједнице измешта у јединствен комплекс планиран у зони центра.

ЗОНА 3 –Зона центра се задржава у постојећим границама као насељски центар који се даље развија обострано дуж главне насељске саобраћајнице која се поклапа са правцем пружања државног пута IIА реда број 158, са његове јужне и северне стране. Постојеће подцелине се у великој мери задржавају, концентришу према намени и допуњују додатним ради реализације недостајућих јавних садржаја.

Подцелине у јужном делу зоне

Подзона 3а: Задржава се по постојећој намени као насељски парк, док се границе делимично коригују према планираним регулацијама саобраћајница.

Подзона 3б: Чини формиран комплекс православне цркве са конаком који се у потпуности задржава у постојећим границама.

Подзона 3в: Ради стварања компактне грађевинске парцеле делимично се коригује источна граница према комплексу бензинске станице уз максимално уважавање стечених имовинских права.

Подзона 3г: Поштујући одреднице описане за формирање подцелине 3в врши се корекција западне границе према аутобуској станици тако да се формира компактан комплекс мешовите бензинске станице.

Подцелине у северном делу зоне

Подзона 3д: У односу на постојеће стање простор се прформулише у две подцелине, одвајањем источног дела простора у нову подцелину 3ж за формирање сточне пијаце са ветеринарском станицом. Преостали део подцелине 3д чини јединствен простор намењен пословању одређен са источне стране границом коју чини планирана регулација приступне саобраћајнице.

Подзона 3ђ: У потпуности се задржава по намени и границама према постојећем стању уз промену граница регулационим линијама планираних саобраћајница.

Подзона 3е: Формира се спајањем подцелина 3е и 3ж у јединствену подцелину која се даље унапређује изградњом недостајућих садржаја јавног карактера /доградњом постојећих објеката локалне администрације, измештањем ветеринарске станице у новоформирану подцелину 3ж, формирањем комплекса зелене пијаце и пословно стамбеног низа/ као и партерним уређењем насељског трга са издвајањем простора за јавно паркирање.

Подзона 3ж: Представља новоформирану простор издвојен из подцелине 3д прилазном саобраћајницом, планиран за изградњу сточне пијаце са ветеринарском станицом као јединствене подцелине.

ЗОНА 4 -Породично становање малих густина приказано у границама постојећих подзона се делимично мења у нове границе према планираним наменама и новим регулацијама саобраћајница. Постојеће подцелине се допуњују неизграђеним просторима који се користе у пољопривредне сврхе, стварајући додатне површине за изградњу, првенствено формирањем пољопривредног домаћинства.

Подзона 4а, 4е: У потпуности се задржава намена, форма и граница по постојећем стању уз минималне корекције према планираним регулацијама саобраћајница, с тим што се неизграђене површине већим делом пренамењују у зону становања и мањим у заштитно зеленило.

Подзона 4б, 4в и 4г: Задржавају се као потпуно формиране и изграђене подцелина у постојећим границама које се делимично коригују према планираним регулацијама и даље унапређују.

Подзоне 4д: Граница се коригује према планираним регулацијама саобраћајница и рубном подручју обухвата у односу на постојеће стање тако што се неизграђене површине које се користе у пољопривредне сврхе пренамењују припајањем стамбеној зони.

Подзона 4ђ: У односу на постојеће стање простор се формира у две подцелине, одвајањем северног дела простора у нову подцелину 4ж. Преостали део подцелине 4ђ чини јединствен простор одређен са северне стране границом коју чини планирана регулација постојеће саобраћајнице, док се остале границе задржавају по постојећем стању уз корекције према планираним регулацијама.

Подзона 4ж: Представља новоформирани простор издвојен из подцелине 4ђ планираном регулацијом постојеће саобраћајнице све до границе планског обухвата, формиран ради санације неформално изграђеног ромског насеља.

ЗОНА 5 –Радна зона се формира дуж главне насељске саобраћајнице која се поклапа са правцем пружања државног пута IIА реда број 158, на улазу и излазу из насеља се унапређује и допуњује неизграђеним површинама које се користе у пољопривредне сврхе проширењем постојећих и формирањем допунских подцелина.

Подзона 5а: Постојећа подцелина се допуњује пренаменом неизграђеног простора из непосредног окружења који се користи у пољопривредне сврхе све до граница планског обухвата и заштитног зеленила око гробља, стварањем услова непосредног контакта са петљом „Брестовац“ преко планиране кружне раскрснице.

Подзона 5б: Задржава се у потпуности према постојећем стању са минималним корекцијама према планираним регулацијама.

Подзона 5в: Граница се коригује припајањем неизграђених површина са источне стране тако да се стварају услови реализације унапређења постојећег комплекса према достављеном програму развоја уз задржавање постојећег прилаза са главне насељске саобраћајнице која се поклапа са државним путем IIА реда број 158.

Подзона 5г: Формира се као потпуно нова подцелина, пренаменом неизграђеног простора који се користи у пољопривредне сврхе, са западне стране главне насељске саобраћајнице која се поклапа са правцем пружања државног пута IIА реда број 158, рубно до границе планског обухвата и железничког земљишта, наспрам постојеће подцелине 5в. Прилаз се остварује преко планиране саобраћајнице и новог прикључка на државни пут IIА реда број 158.

Подзона 5д: Формира се у постојећим границама подцелине 4ж која се због положаја и окружења пренамењује у радну зону где се прилаз остварује сервисном саобраћајницом у залеђу зоне.

ЗОНА 6 – Планирана инфраструктурна зона се у потпуности задржава у постојећим границама уз корекције према планираној регулацији приступне саобраћајнице, с тим што се неизграђено земљиште које није потребно за формирање комплекса за пречишћавање отпадних вода пренамењује у заштитно зеленило.

ЗОНЕ 7 и 9 – Зона железничког подручја са железничком станицом и зона потока Шаранац се у потпуности задржавају у постојећим границама.

ЗОНА 8 –Хумано гробље се задржава у оквиру постојећих граница док се неизграђене површинама које се користе у пољопривредне сврхе према радној зони пренамењују у појас заштитног зеленила.

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА БРЕСТОВАЦ

Биланси површина планираног стања у планском обухвату по одређеним зонама приказан је табеларно према планираним наменама:

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

| Зона | Подзона | Намена површина | Површина (м ²) | | % |
|------------------------|---------|---|----------------------------|--------|-------|
| 1 | а | Образовање | 5660 | 7801 | 0,44 |
| | б | Дечја заштита | 2140 | | |
| 2 | | Здравство | 4172 | | 0,24 |
| 3 | в | Аутобуска станица | 4749 | 39467 | 2,23 |
| | ђ | Отворени спорт. терен | 18111 | | |
| | | Ватрогасна станица | 1026 | | |
| | | Централне делатности | 11998 | | |
| | | Зелена пијаца | 1499 | | |
| | ж | Ветеринарска станица и сточна пијаца | 2083 | | |
| 3 | е | Социјално становање | 1973 | 5504 | 0,31 |
| 4 | ж | | 3531 | | |
| 3 | ж | Саобраћајне површине | 1493 | 65682 | 3,72 |
| 4 | а | | 8184 | | |
| | б | | 13001 | | |
| | в | | 7930 | | |
| | г | | 1454 | | |
| | д | | 10338 | | |
| | ђ | | 3260 | | |
| | е | | 5159 | | |
| 5 | а | | 9872 | | |
| | г | | 705 | | |
| 6 | | | 4285 | | |
| 3 | а | Јавно зеленило | 15224 | 22765 | 1,29 |
| | ж | | 4154 | | |
| | д | | 226 | | |
| 4 | б | | 1718 | | |
| | в | | 1442 | | |
| 7 | | Железничко земљиште са железничком станицом | 70947 | | 4,01 |
| Изван подзона | | Саобраћајне површине | 117572 | | 6,65 |
| 6 | | Водопривредна инфраструктура | 3973 | 6875 | 0,39 |
| 5 | а | Енергетска инфраструктура | 1504 | | |
| Изван подзона | | ГМРС | 1398 | | |
| 8 | | Гробље | 15818 | | 0,89 |
| Изван подзона у центру | | Јавно зеленило | 15197 | | 0,86 |
| 3 | б | Црквени комплекс | 2259 | | 0,76 |
| | г | | 2543 | | |
| | д | | 7072 | | |
| | е | | 568 | | |
| | е | | 913 | | |
| 4 | а | Породично становање | 112723 | 969551 | 54,85 |
| | б | | 162979 | | |
| | в | | 100891 | | |
| | г | | 56319 | | |

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА БРЕСТОВАЦ

| | | | | | | | |
|------------------------|---|-------------------|--|--------|-----------------------------|-------|----------------|
| | д | | | 167147 | | | 78,62 |
| | ђ | | | 147402 | | | |
| | е | | | 101269 | | | |
| | ж | | | 120822 | | | |
| 5 | а | Радна зона | | 184905 | 282733 | 15,99 | |
| | б | | | 20841 | | | |
| | в | | | 24023 | | | |
| | г | | | 31689 | | | |
| | д | | | 21274 | | | |
| 4 | а | Заштитно зеленило | | 20849 | 71016 | 4,02 | |
| | е | | | 5960 | | | |
| 5 | а | | | 7345 | | | |
| | | | | 20100 | | | |
| 6 | | | | 16762 | | | |
| 8 | | | | | | | |
| Изван подзона и центра | | Заштитно зеленило | | | 53079 | 3,00 | |
| 9 | | Водно земљиште | | | 6067 | | 0,34 |
| | | | | | Бруто површина ПГР-а | | 1767573 |

2.1.2. Правила уређења

Мрежа саобраћајне и остале инфраструктуре и објекти и површине јавне намене

Планом је предвиђена регулација постојећих *насељских саобраћајница*, и отварање нових улица ради обезбеђивања потребних коридора за саобраћајну и комуналну инфраструктуру, у циљу побољшања услова и омогућавања изградње нових урбаних структура. У делу где се насељске саобраћајнице поклапају са правцима пружања државних путева IIА реда број 158 и 225 ради побољшања безбедности формирају се кружне раскрснице и врши се регулација у оквиру сопствених катастарских парцела.

Постојећи и планирани објекти прикључиће се на: *водоводну мрежу* –планирану након повезивања на јединствени систем водоснабдевања „Барје“; *канализациону мрежу*, планирану општег типа након њене изградње са одводом до мини постројења за пречишћавање отпадних вода; *електроенергетску мрежу* –где се поред постојећих планира изградња нових трафостаница, одговарајућих прикључних кабловских водова и расплета на нисконапонској страни. За снабдевање топлотном енергијом планираних објеката, предвиђа се прикључење на планирану *гасоводну мрежу*.

Формирање компактних наменски јасно дефинисаних комплекса у зони центра /здравства, јавне администрације и пијаца/ и унапређење оних који се задржавају /образовања, дечје заштите, аутобуске станице и спорта и рекреације/. Задржавају се постојећи спортски објекти и комплекси, уз могућност реконструкције и повећања техничке и просторне опремљености. Планским решењем формирана је мрежа спортско-рекреативних објекта која треба да равномерно покрије територију града и омогући омасовљавање рекреативног, такмичарског и школског спорта.

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

Објекти и површине остале намене

Планска пренамена неизграђених површина које се користе у пољопривредне сврхе према планираним наменама и одређеној динамици. Планом су утврђене физичке структуре које се могу задржати и реконструкцијом усагласити са планираним окружењем у оквиру стамбених и радних зона као и параметри за изградњу на неизграђеном грађевинском земљишту. Дефинисане су целине где се постојећи индустријски комплекси трансформишу у складу са савременим технолошким захтевима. Заменом постојећег грађевинског фонда, унапредиће се квалитет становања, приврђивања, пословања и животне средине. Кроз основну намену могуће је интегрисати различите садржаје који не представљају супротност.

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

Подручје обухвата плана подељено је на **девет зона** од којих се све спроводе дирекном применом ПГР, осим зоне 7 која представља железничку инфраструктуру у оквиру железничког земљишта те се спроводи јединственим планским документом /ПГР, ПДР и сл./ према програму управљача. У зони 7 се до усвајања прописаног планског документа забрањује изградња објеката или извођење радова којима се мења стање у простору коридора, осим објеката за потребе управљача железницом и инфраструктуре за коју се прибавља сагласност управљача. Такође се прописује израда ПДР-је за подручје кружне раскрснице у зони петље „Брестовац“ на државном путу IIА реда број 158 за улаз у насељено место Брестовац, уз предходно прибављену сагласност управљача, где се у предложеним, оријентационим границама обухвата ПДР-је забрањују све грађевинске активности којима се мења стање у простору.

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

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

2.2.1. Објекти и површине јавне намене

ЗОНА 1 –Образовање и дечја заштита се задржавају у оквиру јединственог, формираног комплекса са две функционално независне подцелине 1а –школски комплекс комплетног основног образовања и 1б –комплекс дечјег вртића. Доградњу недостајућим сардџајима и унапређење вршити према њиховим развојним програмима уз примену општих правила грађења прописаним у поглављу 3.1., уз обавезну примену принципа енергетске ефикасности и следећих општих норматива: постојећи школски комплекс уредити реконструкцијом и доградњом школског објекта тако да школски простор чине: учионички простор 2,0m²/ученику и школски простор 8,0m²/ученику у оквиру спратности од највише приземља и два спрата (П+2). Осим школске зграде комплекс обавезно садржи и школско двориште 20-25m²/ученика, вежбалиште-спортске терене и школски врт; постојећи комплекс дечјег вртића: уредити са потребном површином објекта 8–10m²/кориснику; потребна површина припадајућих отворених простора ван објекта мин 10m²/кориснику (од чега најмање 3m²/кориснику, претежно травнате површине); максимална дозвољена спратност је П (приземље). Формиране комплексе оградити транспарентном оградом са капијом (контролисани улаз), а паркирање решити ван ограде комплекса у његовој непосредној близини на плански одређеној локацији јавног паркинга.

ЗОНА 2 –Здравствена станица се планира као јединствен комплекс на постојећој локацији, у оквиру граница обухвата целе зоне, док се администрација месне заједнице измешта у јединствен комплекс планиран у зони центра –подцелина 3е. Комплекс даље унапређивати реконструкцијом и доградњом постојећег објекта ради очувања постојећих и формирања потребних недостајућих садржаја уз примену норматива: за гравитационо подручје према броју становника -површина објекта 0,06-0,09m²/ст и површина земљишта 0,4-0,6m²/ст; максимална дозвољена спратност се задржава као постојећа П+1; комплекс оградити транспарентном оградом са капијом (контролисани улаз); паркинг за службена возила обезбедити у дворишном делу комплекса, а за пацијенте изван ограде, уз улаз у комплекс са северне стране на површини јавне намене према нормативима за паркирање.

ЗОНА 3 /Подзона 3е –Објекти од јавног значаја намењени администрацији, управи и култури се смештају у зони центра у оквиру постојећих објеката намењених дому културе и друштвеним организацијама за који се дају услови реконструкције и доградње чиме се стварају услови формирања компактног друштвеног центра. Објекти се оријентишу према

средишту целине која се формира као насељски трг са издвојеним простором за паркиралиште. Простори планираних садржаја се формирају према следећим нормативима:
- садржаји администрације и управе: У Брестовацу као општинском субцентру даље унапређивати органе управе и локалне самоуправе кроз администрацију која се даље развија кроз службе –месне канцеларије, матичне службе са салом за венчања и службом завода за здравствену заштиту. Ради повећања безбедности становништва у одвојеном простору постојећег објекта, према ватрогасној станици, формирати полицијску станицу као орган Републике Србије.

- садржаји из области културе: У циљу подизања нивоа у области културе и равномерне расподеле дешавања и објеката, планирати изградњу специјализованих институција културе према општем нормативу $21\text{m}^2/\text{ст.}$ и посебним нормативима: а)за библиотеке: $30\text{-}35\text{m}^2/1000\text{ст.}$; б)за позоришта: $5\text{седишта}/1000\text{ ст.}$; в)за биоскопе: $20\text{-}25\text{седишта}/1000\text{ст.}$ Потребна површина објекта, одређује се према нормативу: за позоришта 8m^2 а за биоскопе 4m^2 по седишту.

ЗОНА 3 и 4 /подзона 3е-УП₁ и 4ж-УП₂/ -Социјално становање је могуће реализовати на простору који је одређен за даљу разраду УП по принципима социјалног становања и јавно-приватног партнерства изградњом у подзони **3е-УП₁**, искључиво вишепородичних стамбених објеката, а у подзони **4ж-УП₂** породичних или вишепородичних стамбених објеката, према следећим смерницама:

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

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

2.2.2.Саобраћај и саобраћајна инфраструктура

Планирана саобраћајна мрежа у центру насеља је добрим делом преузета из плана који се спроводио у предходном периоду са одређеним корекцијама и извршена је допуна новим саобраћајницама. За прилаз насељу и безбедније одвијање саобраћаја регулишу се кружним токовима постојеће раскрснице на стациоณาма: *прва*-(ДП ИА $158\text{km } 203+93$, чвор 1048) и *друга*-(ДП ИА $158\text{km } 203+019$, чвор 0589) где се укрштају државни путеви ИА реда број 158 и 225 . Разрадом на нивоу ПДР-је се формира простор *прве кружне раскрснице* чиме се стварају услови за експропријацију потребног земљишта остале намене према идејном решењу са прецизним геометриским подацима који је дефинишу. *Друга кружна раскрсница* се формира на земљишту јавне намене на основу идејног решења које је просторно и геометријски дефинише, те се разрадом на нивоу урбанистичког пројекта одвајају планиране јавне намене у њеном окружењу. Тежити да се обезбеди потребан ниво функције и безбедности решењем раскрснице централном симетријом укључујући и зоне излива/улива како би се обезбедили равноправни услови за све токове и прилазе. Решење

примарне саобраћајне мреже се углавном није мењало, уз додатно унапређење као и формирањем нових саобраћајница уз максимално поштовање сопственог катастарског стања. Доградња постојеће мреже се поставља у планираним целинама. Зависно од просторних могућности формиране су стамбене улице ширина од 5м, изузетно 4м и 3,5м у појединим деловима, за једносмерни саобраћај. Како се главне насељске улице поклапају са правцима пружања државних путева IIА реда број 158 и 225, сви постојећи конституисани прикључци насељских улица се задржавају као и прилази појединачним објектима и комплексима, а ради опслуживања планираних намена дају се нови прикључци на државном путу IIА реда број 158 на стационачима km 202+066 и на државном путу IIА реда број 225 на стационачи km 20+015. **Аутобуска стајалишта** на државним путевима нису предвиђена већ се целокупна активност пружања станичних услуга путницима одвија у оквиру постојеће аутобуске станице. Елементи хоризонталне регулације су дати у графичком прилогу, координатама осовинских тачака и попречним профилима, са одређеним корекцијама у габаритима сопствених катастарских парцела уређењем саобраћајних и пешачких простора. За **паркирање возила** за сопствене потребе власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута -1 паркинг/гаражно место на један стан. Власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута према следећим новмативима: 1)Здравствене, образовне, пословне, банке и административне објекте -1 паркинг место на 70m² корисног простора; 2)Пошта -1 паркинг место на 150m² корисног простора; 3)Трговине на мало -1 паркинг место на 100m² корисног простора; 4)Угоститељски објекти -1 паркинг место на 8 столица; 5)Хотелијерска установа -1 паркинг место на 70m² корисног простора; 6)Позориште/биоскоп -1 паркинг место на 30 гледалаца;7)Спортска хала -1 паркинг место на 40 гледалаца; 8)Производни, магацински и индустријски објекти -1 паркинг место на 200m² корисног простора. У зони центра уредити **јавна паркиралишта** на локацијама у непосредној близини школског комплекса, подцелини Зе уз насељски трг и подцелини Зж уз сточну пијацу према напред датим нормативима, уз могућност монтаже спратних паркиралишта. Саобраћајни терминали су формиран као постојећи комплекси и то аутобуска и железничка станица као и бензинска станица у оквиру посебних просторних целина с тим што је по потреби бензинске станице могуће формирати у оквиру радних зона.

ЗОНА 3 /Подзона 3в -Аутобуска станица формирана као саобраћајни путнички терминал се делимично просторно трансформише чиме се стварају услови унапређења и уређења према савременим трендовима и програму корисника. Ради стварања већег комфора корисницима и путницима простор главног станичног објекта је могуће пренаменити у комерцијалне –услугне делатности. Задржава се постојећи улаз-излаз са државних путева IIА реда број 158 и 225.

ЗОНА 7 – Зона железничког подручја у оквиру кога је формиран комплекс железничке станице за путнички и теретни саобраћај са пратећим садржајима –станичним, складишно дистрибутивним и инфраструктурним објектима на железничком земљишту се даље унапређује, реконструише и гради према програму управљача у складу са планираном модернизацијом железничке инфраструктуре. У оквиру *инфраструктурног појаса* који се формира обострано у ширини од 25,00м рачунајући од осе крајњих колосека дозвољена је изградња цевовода (водоводи, канализација и гасоводи), 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 1,8 метара, мерено од горње ивице прага до горње ивице заштитне цеви, односно изводити паралелно са железничком пругом ван железничког земљишта/подручја под условом да се њиховим постављањем, извођењем и коришћењем не угрожава безбедност железничког саобраћаја.

ЗОНА 3 /Подзона 3г -Бензинска станица формирана као мешовит комплекс се делимично просторно трансформише према комплексу аутобуске станице чиме се стварају услови унапређења и уређења према савременим трендовима. Задржава се постојећи улаз-излаз са државних путева IIА реда број 158 и 225.

2.2.3. Водоприједна инфраструктура

Водовод-снабдевање водом

Имајући у виду постојеће стање планира се изградња дистрибутивне водоводне мреже и стављање у функцију већ изграђене примарне водоводне мреже.

Да би се омогућило повезивање водоводне мреже Брестовца на водосистем "Барје" неопходно је изградити примарни цевовод профила Ø300 мм од Лесковца до Липовице.

Правила градње.

Минимална дубина укопавања цевовода је 1 м ради заштите од мрза.

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

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

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

Према Правилнику о техничким нормативима за спољашњу и унутрашњу хидрантску мрежу дозвољено одстојање између хидраната износи највише 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 1,5 м, ако је пречник водовода мањи од Ø200 мм или минимум 3,0 м, ако је пречник водовода већи или једнак Ø200 мм.

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

Новопроектване стамбене објекте прикључити на планирану водоводну мрежу.

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

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

Канализација-одвођење отпадних и атмосферских вода

Имајући у виду постојеће стање на подручју Плана, потребе корисника и конфуигурацију терена, планира се градња канализационе мреже и градња ППОВ (постројење за пречишћавање отпадних вода). ППОВ се налази на десној обали Пусте реке на КП бр. 3174 КО Брестовац. ППОВ ће се користити и за Брестовац и за Кутлеш. Након пречишћавања у ППОВ отпадне воде се испуштају у реципијент – Пусту реку.

Атмосферске воде се одводе у слободну зелену површину. Није дозвољено њено упуштање у канализациону мрежу.

Правила грађења.

Димензије планиране канализације за одвођење отпадних и атмосферских вода одредити на основу хидрауличког прорачуна. Уколико се прорачуном добије мањи пречник од Ø250 мм, усвојити пречник цеви Ø250 мм 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 3 м.

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 комунална организација.

Постројење за пречишћавање отпадних вода

ЗОНА 6 – Планирана инфраструктурна зона у оквиру које се формира постројење за пречишћавање отпадних вода за насељено место Брестовац и Кутлеш, са прилазном саобраћајном и осталом инфраструктуром и појасом заштитног зеленила према насељеном месту. У оквиру ове инфраструктурне зоне градиће се само објекти који су у функцији ППОВ (трафо станица, помоћне посторије за депоновање неопходног хемијског материјала, канцеларијски простор и др.).

Правила грађења на водном земљишту

ЗОНЕ 9 – Зона потока Шаранац која представља водно земљиште уређује се у оквиру сопствене катастраске парцеле, према програму Републичке дирекције за воде републике Србије. У овој зони није дозвољена градња објеката који нису у функцији водопривреде.

2.2.4. Енергетска инфраструктура

2.2.4.1. Електроенергетска инфраструктура

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

1. ТС 10/0.4 kV „Нова 1“, типа МБТС-Д 2x1000 kVA, на делу КП бр.4807 КО Брестовац;
2. ТС 10/0.4 kV „Нова 2“, типа МБТС-Д 2x1000 kVA, на северном делу КП бр.4803 КО Брестовац;
3. ТС 10/0.4 kV „Нова 3“, типа МБТС-Д 2x1000 kVA, на делу КП бр.1664/1 КО Брестовац, на месту постојеће ТС 10/0.4 kV „Партизански пут“;
4. ТС 10/0.4 kV „Нова 4“, типа КБТС 1x630 kVA, на делу КП бр.3395 КО Брестовац
5. ТС 10/0.4 kV „Нова 5“, типа МБТС-Д 2x1000 kVA, на КП бр.3014/1 КО Брестовац
6. ТС 10/0.4 kV „Нова 6“, типа КБТС 1x630 kVA, на делу КП бр.3172/1 КО Брестовац

ТС градити на прописаним растојањима од постојећих и планираних објеката према правилима грађења за зону у оквиру које се планира ТС. ТС се могу градити и унутар објекта као посебне просторије. Такође ТС по правилу се може 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, за повезивање новопланираних трафо станица градити подземно, у планираним тротоарским површинама саобраћајница.

Правила градње.

Препоручени типови ТС:

- За зоне индивидуалног становања – слободностојећи типски објекти за снагу 1x630(1000) kVA или ТС за снагу 1x630(1000) kVA
- За објекте друштвеног стандарда (изузев школа и обданишта) – ТС се могу градити у саставу објеката или слободностојеће зидане за снагу 1x630 kVA, односно 2x630 kVA
- За индустријске комплексе – снага и тип трафостанице дефинисаће се урбанистичком разрадом комплекса

Планира се изградња повезног 35 kV вода од будуће ТС 110/35 kV „Дољевац“ до постојеће ТС 35/10 kV „Брестовац“ чиме ће се омогућити напајање подручја обухваћеног Планом из алтернативних праваца.

Планирану 10kV мрежу, за повезивање новопланираних трафо станица градити подземно или надземно, а у складу са условима на терену. Све подземне водове полагати у профилима постојећих и планираних саобраћајница у тротоарским површинама, а изузетно у коловозу (код уских профила саобраћајница и саобраћајница без тротоара). Каблови се могу полагати и испод зелених површина ако је то непоходно.

Правила грађења.

Заштитни електроенергетски појас далековода 35kV износи -10м обострано од осе далековода. У заштитном електроенергетском појасу далековода се не препоручује изградња објеката за становање и стални боравак људи. Изградња је дозвољена уз сагласност и под условима власника мреже. Изградња је условљена Техничким прописима за изградњу надземних ел.енергетских водова (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. У коридору предметног далековода дозвољена је реконструкција и доградња електроенергетских објеката и мреже.

Електроенергетска мрежа

Планирану 10kV мрежу у централним зонама насеља градити подземно. У рубним зонама насеља мрежу градити ваздушно на бетонским стубовима. Мрежу по правилу градити на сопственим парцелама или на парцелама ЗЈН. Нисконапонску мрежу градити ваздушно на бетонским стубовима и самоносоивим кабловским снопом (СКС). 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 саобраћаница 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 пражења 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 10/0,4kV

- ТС градити као МБТС, КБТС или зидану ТС;
- 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 10/0,4kV;
- Локација ТС мора бити у центру потрошње, односно што ближе тежишту оптерећења;
- Прикључни водови треба да буду што краћи, а расплет водова што једноставнији;
- Обезбедити лак приступ ТС (приступни пут – чврста подлога);
- ТС мора имати што мањи утицај на животну средину (бука).

Услови за подземну електромережу

- Дубина рова за полагање електрокаблова је мин. 0.80 m, односно 1 m за каблове 10kV;
- Електро мрежу полагати на минималном растојању од 0.5m од темеља објекта;
- Укрштање ел.кабловског вода са саобраћајницом, ван насеља, врши се полагањем кабловског вода у бетонски ров или бетонску односно пластичну цев увучену у хоризонтално избушен отвор у циљу лакшег одржавања вода;
- Дубина између горње ивице кабловске канализације и површине пута је минимално 0.80m;
- Међусобни размак електроенергетских каблова у истом рову одредити на основу струјног оптерећења, а минимално растојање је 0.07m код паралелног вођења и минимално 0.2m код укрштања. Обезбедити кабловске водове од међусобног контаката како код паралелног вођења тако и код укрштања;
- Код паралелног вођења електро и телекомуникационих каблова минимално растојање је 0.50m за каблове напона 1kV 10kV и 20kV, а 1.0m за каблове напона 35kV;
- Растојање приликом укрштања са телекомуникационим кабловима несме бити мање од 0.50m; укрштање са телекомуникационим каблом у насељу је под минималним углом од 30° по могућству што ближе 90°, а ван насеља минимални угао од 45°. По правилу електроенергетски кабл се полаже испод телекомуникационог кабла;

- Није дозвољено паралелно полагање електроенергетског кабла испод или изнад водовоних и канализационих цеви;
- Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне и канализационе цеви је минимално 0.5m за каблове 10kV, односно 0.4m за остале каблове;
- Вертикални размак ел.енергетског кабла код укрштања са водоводном или канализационом цеви може да буде испод или изнад цеви на минималној удаљености од 0.4m за каблове 35kV или минимално 0.3m за остале каблове;
- У ситуацијама када није могуће постићи прописане минималне удаљености, односно размаке, ел.кабл се провлачи кроз заштитну цев;
- Није дозвољено паралелно полагање електро каблова ни изнад ни испод гасоводних цеви. - полагање ел.каблова ни изнад ни испод гасоводних цеви;
- Размак између ел.каблова и гасовода при укрштању и паралелном вођењу у насељеним местима је минимално 0.80m, а изван насеља 1.2m. У ситуацијама када су просторни услови неадекватни ел.кабл се мора полагати у заштитној цеви на минималном расојању 0.30m, дужина цеви мора бити најмање 2.0m са обе стране укрштања или целом дужином паралелног вођења.

Услови за надземну електромеру

- НН смоносиви кабловски склоп постављати на бетонске стубове са међусобним размаком до 40m. (у специфичним ситуацијама могу се полагати на фасади објекта по вазећим прописима и нормативима);
- Није дозвољено полагање нисконапонских и самоносивих кабловских снопова у земљу или у малтер;
- Само у изузетним случајевима могу се водити водови преко или у близини објекта за стални боравак људи (вођење водова преко објекта је и када се вод налази на 3m од објекта (10kV) или 5m од објекта (напон већи од 10kV);
- Када се водови воде изнад објекта неопходно је појачање изолације, а за објекте где се задржава већи број људи потребна је и механички појачана изолација;
- Није дозвољено постављање зидних конзола или кровних конзола и носача водова на стамбеним зградама преко којих прелазе ВН надземни водови;
- Није дозвољено водити надземне водове изнад објекта у којима се налазе лакозапаљиви материјали, на пролазу поред таквих објекта хоризонтална сигурносна удаљеност једнака је висини стуба увећаној за 3m а износи најмање 15,0m;
- Одређивање сигурносних удаљености и висина од објекта, као и укрштање електроенергетских водова међусобно и са другим инсталацијама врши се у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних и електроенергетских водова напона од 1kV до 400kV ("Сл.лист СРЈ", бр. 65/88), и
- Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објекта или штапним хватаљкама са раним стартовањем, у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења ("Сл.лист СРЈ", бр.11/96).

Услови за прикључење објекта на електроенергетску мрежу

- Сваки објекат се напаја само преко једног прикључка, изузетно за двојни објекат када се уз сагласност ЕД могу одобрити два прикључка,
- Прикључак служи за напајање само једног објекта; ако се преко једног огранка НН мреже напаја више објеката онда се огранак третира као мрежа,
- За прикључке се користе самоносиви кабловски снопови,
- Димензионисање прикључка се врши на основу очекиваног максималног једновременог оптерећења, начина извођења мреже, конструкције и облика објекта, положаја објекта у односу на НН мрежу, стуб НН вода је место прикључења (изузетно конзола или кровни носач), минимални распон од стуба НН до објекта који се прикључује СКС-ом је 30m, за веће распоне планирати помоћни стуб.

2.2.4.2. Топлификациона инфраструктура

Не предвиђа се централизовано напајање корисника топлотном енергијом.

2.2.4.3. Гасоводна инфраструктура

У оквиру планског подручја планирана је изградња дистрибутивног система природног гаса која представља комплексан систем сачињен од: Главне мерно регулационе станице, мернорегулационе станице и дистрибутивне гасне мреже.

Правила грађења.**Главна мерно-регулационионе станице (ГМРС)**

Прикључак се остварује на постојећу трасу магистралног гасовода топлим убодом. Главна мерно регулациона станица (ГМРС) са гради као ограђен и контролисан комплекс. Локација ГМРС обезбеђује се уз радну зону на улазу у насељено место Брестовац из правца Лесковца. Одстојања од суседних објеката дефинисан је предвиђеним зонама према важећем Правилнику о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт (Сл. лист СФРЈ бр. 26/85). Прилаз је обезбеђен са насељске саобраћајнице.

Мерно-регулационионе станице (МРС)

Мерно регулационе станице (МРС) могу се градити у посебно грађеним зградама или металним орманима са посебним темељима, а под одређеним условима МРС се могу постављати у 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 3 m. За изградњу МРС на отвореном простору потребно је формирати грађевинску парцелу минималне површине 2,25а, габарита (15,00x15,00)m. Кућни мернорегулациони сет (КМРС) може се формирати у оквиру комплекса без издвајања грађевинске парцеле за њихову изградњу.

Дистрибутивна гасне мреже (ДГМ)

Траса дистрибутивне гасне мреже (ДГМ) приказана је у графичком прилогу бр.6 –План инфраструктуре, предвиђа се од полиетиленских цеви, различитих пречника, са максималним радним притиском у мрежи од 4bara. Изводи се у оквиру зеленог појаса и у простору тротоара улица у оквиру обухвата плана. Надаље мрежу гранати према планираним трасама и потребама уз поштовање следећих услова изградње:

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

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

Табела 4 -Минималне удаљености гасовода од објеката и инфраструктуре

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

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

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

Минимална дубина укопавања (уколико не постоје други услови) при укрштању дистрибутивног гасовода са: а)железничким пругама износи 1,5m рачунајући од горње ивице

заштитне цеви до доње ивице прага; б) индустријским колосецима износи 1,0m; ц) путевима и улицама износи 1,0m.

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

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

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

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

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

Дистрибутивни гасовод испод железничке пруге поставља се у заштитној цеву уз претходно бушење испод пруге. Заштитна цев на пролазу гасовода испод железничке пруге мора бити дужа за минимум 5,0m са једне и са друге стране пруге, мерено од осе задњег колосека, односно за минимум 1,0m мерено од ножице насипа.

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

Табела 5 -Најмања светла ширина рова за полагање дистрибутивног гасовода

| 1. Најмања светла ширина рова без приступа радном простору | | | | |
|--|------------------------------|---------------|--------------------------|--------------------|
| Дубина полагања (m) | до 0,7 | од 0,7 до 0,9 | од 0,9 до 1,0 | преко 1,0 |
| Светла ширина рова (m) | 0,3 | 0,4 | 0,5 | 0,6 |
| 2. Најмања светла ширина рова са приступом радном простору | | | | |
| | Најмања светла ширина, b (m) | | | |
| Спољни пречник цеви D (m) | Подграђен ров | | Ров који није подграђен | |
| | Нормалан | Са укружењем | Угао нагиба бочне стране | |
| до 0,4 | b = D + 0,4 | b = D + 0,7 | $\beta \leq 60^\circ$ | $\beta > 60^\circ$ |
| преко 0,4 до 0,8 | b = D + 0,7 | | b = D + 0,4 | b = D + 0,7 |
| преко 0,8 до 1,4 | b = D + 0,85 | | | |
| преко 1,4 | b = D + 1,0 | | | |

Оптички кабл за телеметрију

За потребе даљинског надзора и управљања постројењима гасовода полагаће се оптички кабл одговарајућег капацитета. Оптички кабл полагасти паралелно са гасоводом у истом рову. За полагање оптичког кабла у ров ће се полагасти полиетиленска цев пречника 50mm, у коју ће се извршити удубавање оптичког кабла.

Мере и ограничења за коришћење земљишта у заштитном појасу магистралног гасовода дефинишу се кроз три зоне:

- *зона непосредне заштите*, ширине 10,0m (по 5,0m са једне и друге стране рачунајући у односу на осу цевовода), где је забрањено садити биљке чији корен достиже дубину већу од 1,0m;

- *ужа зона заштите*, (30,0m лево и десно од осе цевовода) у којој је након изградње гасовода забрањено градити зграде намењене за становање или бораваку људи, без обзира

на степен сигурности са којим је гасовод изграђен и без обзира на то у који је разред појас гасовода сврстан;

- *заштитни појас гасовода*, је простор ширине од по 200,0m са сваке стране цевовода рачунајући од осе цевовода у коме други објекти утичу на сигурност гасовода.

2.2.5. Обновљиви извори енергије

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

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

Дозвољава се формирање комплекса за коришћење обновљивих извора енергије у оквиру зона у грађевинском подручју /фотонапонских електрана, ветрењача, биоелектрана и сл./ уз примену правила уређења и грађења која су прописана за ту зону. У оквиру комплекса постављају се постројења за прихват енергије и граде се пратећи објекти који се опремају постројењима за одређену трансформацију енергије и њену даљу дистрибуцију. Комплекс се наслања на јавни пут, са кога је омогућен директан прилаз, а унутар њега се формирају интерне саобраћајнице за његово нормално функционисање. Комплекс се дефинише као ограђен и посебно обележен простор. За ове просторе радиће се и оговарајућа урбанистичка документација у складу са законом. Прописује се разрада комплекса на нивоу Урбанистичког пројекта, односно ПДР-ом: у случају када локална самоуправа треба да прибави грађевинско земљиште у своје власништво, у случају потребе за изградњом нових јавних саобраћајних површина и објеката инфраструктуре код комуналног опремања локације, уз поштовање општих правила градње прописаних планом у поглављу под 3.1.1. и 3.1.2.

2.2.6. Телекомуникациона инфраструктура

Правила уређења.

Основни циљ је изградња секундарне телекомуникационе мреже обзиром да је телекомуникациона мрежа делимично изведена.

Правила грађења.

Комуникациони системи

- ТТ мрежа мора бити каблирана до телефонских извода;
- минимална дубина полагања ТТ каблова је 0,80m;
- ТТ мрежу по правилу градити на сопственим парцелама или на парцелама ЈГЗ;
- ТТ мрежу полагати у зеленим површинама поред тротоара или у тротоару на минималном одстојању од регулационе линије 0,50m;
- код укрштања са другим инсталацијама ТТ кабл се полаже у заштитну цев, а угао укрштања мора бити 90°;
- код паралелног вођења са електроенергетским кабловима напона 1kV, 10kV и 20kV минимално одстојање мора бити 0,50m;
- код паралелног вођења са електроенергетским кабловима напона 35kV минимално одстојање мора бити 1,0m;
- код укрштања са електроенергетским кабловима минимално вертикално растојање је 0,50m изнад; угао укрштања у насељу мора бити што ближи 90° а минимално 30°, а ван насеља минимално 45°; у случају да не могу да се задовоље ови услови телекомуникациони кабл се провлачи кроз заштитну цев са размаком не мањим од 0,30m;
- код паралелног вођења са водоводом, канализацијом, гасоводом и топловодом минимално растојање мора бити 1,0m, а код укрштања минимално растојање је 0,50m а угао укрштања што ближи 90°;

– ТТ каблове који служе искључиво електродистрибуцији водити у истом рову на растојању који се прорачуном покаже задовољавајућим али не мањим од 0,20m.

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

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

Када се бакарни каблови главне или дистрибутивне мреже полажу директно у земљу потребно је у исти ров положити једну или више ПЕ цев $\varnothing 20 - \varnothing 40$ 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.

Кабловска канализација ће се градити односно реконструисати према следећим условима. Кабловска канализација се може поделити на главну, дистрибутивну и приводну. Као цеви за ТКК планирати флексибилне коруговане ПЕ цеви $\varnothing 110$, како би се повећао размак и смањило број ТК окана. Код реконструкција постојеће ТКК где су мањи распони и где је ТКК праволинијска користити круте ПВЦ цеви $\varnothing 110$. При планирању кабловске ТК канализације потребно је следити следеће принципе:

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

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

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

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

За смештај опреме приступних уређаја који захтевају унутрашњу (*Indoor*) изведбу потребан је пословни простор корисне површине око 15m² опремљен електроенергетским прикључком. Он се може обезбедити адаптацијом и пренаменом постојећег или изградњом новог. Уколико се гради нови грађевински објект онда је за планиране објекте потребно предвидети локације у тежиштима приступних мрежа. Од изузетног значаја је симетричност из разлога непрекорачења максималних дужина претплатничких петљи.

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

задовољава услове да је осветљена, уочљива и није изложена саобраћајним и другим ризицима.

Планирати полагање оптичких каблова подземно по постојећим трасама ТК канализације, у рову или у мини/микро рову. 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 као привремено решење где не постоје услови за кабловску приступну мрежу.

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

Ово подручје ће у потпуности бити покривено сигналом мобилне телефоније. На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи и базне станице мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника, односно корисника тих објеката (АТЦ централа Брестовац).

- антенски системи мобилне телефоније могу се постављати на антенске стубове уз обавезну сагласност власника, односно корисника парцеле. Антенске стубове могуће је постављати на слободним површинама у оквиру пословних комплекса и подручја намењеним заштитном зеленилу, туризму, спорту и рекреацији

- 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 размотрити могућност заједничке употребе;**

- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;

- за постављање антенских система и базне станице мобилне телефоније обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

Задржавају се постојећи системи мобилне телефоније уз обавезно периодично мерење јачине зрачења како је то важећим правилницима дефинисано

КДС

Генерално, мрежа КДС поставља се у режиму у ком се поставља и мрежа ТТ инсталација и електроинсталација – подземно или надземно у посебним случајевима. У изградњи нове и реконструкцији постојеће инфраструктурне мреже на простору саобраћајница обавезно је полагање окитен црева за касније провлачење кабловских водова кабловских дистрибутера. У насељима у којима се не врши изградња нове инфраструктурне мреже и у насељима слободностојећих објеката породичног становања могуће је постављање каблова на постојеће надземне стубове, који су делови надземне нисконапонске, телекомуникационе мреже и мреже јавне расвете уз претходну сагласност власника стубова. У изузетним случајевима могуће је уз поштовање и примену свих техничких прописа и норматива из ове области постављање каблова на фасадама објеката, али тако да су што мање уочљиви. Планирана оптичка канализација изводиће се према плану инфраструктуре како је дато

цртежом, а тамо где иста није планирана а има се потребе за њом, урбанистички условима за саобраћајницу иста ће се изградити кроз план инсталација за предметну инсталацију.

2.2.7. Комунална инфраструктура

Управљање отпадом -регулиасано је централним системом прикупљања, одношења и складиштења комуналног отпада. За изношење смећа, предвиђају се контејнери за комунални отпад. Контејнере постављати на погодним и хигијенски безбедним местима, тако да буду ван главних токова кретања и заклоњена од погледа, као и доступна возилима која односе привремено депоновани отпад. У оквиру **радних зона 5а, 5б и 5г** предвидети простор за плато, у циљу одвојеног сакупљања –примарне селекције и одношење комуналног отпада.

ЗОНА 3 /Подзона Зе -Зелена пијаца је формирана планираном наменом у оквиру зоне центра насеља као посебан комплекс у потпуности комунално опремљен и ограђен са контролисаним улазом. Пијацу формирати отвореног типа с тим што се у циљу постизања вишег хигијенског нивоа, дозвољава надкривање дела пијачног комплекса, као и изградња мањих затворених простора (за продају млечних производа, рибе и сл). У комплексу се предвиђа, поред продајног простора изградња санитарног чвора, плато са чесмом, као и платоа за постављање контејнера за одлагање смећа. Паркинг обезбедити ван ограде комплекса.

ЗОНА 3 /Подзона Зж -Сточна пијаца је формирана као посебан комплекс у рубном подручју зоне центра, ка излазу из насеља према Лесковцу. Садржи поред продајног простора јавни санитарни чвор, простор за прање и дезинфекцију транспортних средстава, дезобаријере, појила, ваге за мерење животиња и камионске ваге, карантин за животиње (за које би се приликом контроле утврдило да су заражене или су сумњиве на заразу) и управну зграду са ветеринарском станицом. Промет робе врши се из возила, наменских боксова и са везова; на сточној пијаци могу се продавати и занатски производи везани за садржај делокруга рада пијаце: ужарски производи, делови механизације, половне машине, алати, саднице, и др. Пијачни плато мора имати одговарајућу подлогу (бетон, асфалт), која омогућава чишћење и прање површина. У оквиру комплекса треба да постоји min 20% зелених површина. Комплекс пијаце ограђује се транспарентном оградом са капијама; унутрашње комуникације морају бити јасно дефинисане: путеви купаца и путеви робе. Паркинг решавати ван ограде комплекса према планом дефинисаној локацији.

ЗОНА 8 –Хумано гробље у оквиру постојећих граница према санитарним прописима и прописима о сахрањивању уредити и додатно опремити гробљанским грађевинама - реконструкцијом постојећег објекта у капелу и елементима гробљанског уређења у партеру. Уз североисточну границу комплекса формира се појас заштитног зеленила према насељу. При уређењу формирати целине односа: 60% простор за сахрањивање; 40% остали садржаји: заштитно зеленило и остале зелене површине, пешачке стазе, саобраћајнице и паркинзи, комеморативни платои и др. Код формирања простора за сахрањивање предвиђају се: а)гробна места за сахрањивање укопавањем и б)гробнице. Забрањено је надкривање гробне парцеле, као и затварање монтажним и другим грађевинским материјалима. Гробна места могу бити појединачна, породична, породичне гробнице. Постојећи објекат који се користи као капела димензионисати у складу са потребама становништва насељеног места, макс. спратности П са комеморативним платом; ката пода приземља мора бити виша у односу на коту терена. У оквиру комплекса предвидети: чесму, јавну расвету, клупе за седење, као и формирање платоа за постављање контејнера за одлагање смећа. Комплекс гробља ограђује се транспарентном оградом са капијом (контролисани улаз); на улазу планирати надстрешницу или објекат за продају цвећа, свећа и сл; паркинг решавати као јавни, изван ограде комплекса у делу испред капеле на улазу у комплекс; високо зеленило формирати уз ограду и на зеленим површинама намењеним за високо растиње у оквиру гробља; на гробним местима дозвољена је садња траве, цвећа и украсног шибља ниског раста.

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

ЗОНА 3 /Подзона 3а - Планирано је обавезно задржавање **централног парка** који се даље уређује и повезује са линијским зеленилом уз државни пут ка Нишу и ка Бојнику. Интервенције које су предвиђене су минималне и сведене су на текуће одржавање и евентуално уметање новог урбаног мобилијара. У овој подзони није дозвољена изградња ни једног другог објекта, чак ни спортских терена.

Поред ове **јавно зеленило је планирано у следећим подзонама: 3ж, 4б и 4в** као и изван подзона као скверови, тј паркови чија је површина мања од 0,5 ha., док је према подзони 4а у форми линијског зеленила, које се и уређује као отворене површине са могућношћу декоративног уређења. Основна функција им је естетска, али и заштитна, као тампон између становања и друге намене (саобраћаја, аутобуске станице, пијаце и ветеринарске станице). Осим садње одговарајуће вегетације (средње високог дрвећа, жбуња и травњака), постављање клупа за седење и другог мобилијара и формирање стаза од тврдог застора нису могуће друге интервенције.

Заштитно зеленило је предвиђено према подзони 5а у оквиру подзоне **8** као буфер зона између хуманог гробља и радне зоне, као и према прикључку на петљу „Брестовац“, такође у заштитним зонама око пруге према школи у подзони 1б, према становању у подзони 4е и 4а (заштита потока) и према радној зони у подзони 5г и у зони 6.

Заштитни зелени појасеви припадају еколошком функционалном подсистему у систему зеленила. Главна функција је смањење неповољних услова микросредине-ублажавање доминантних ветрова, заштиту од повећане радијационе температуре смањење загађења од радних зона, заштита од буке, везивање земљишта и заштита од ерозије. Заштитно зеленило се формира и уз саобраћајнице и у оквиру железничког коридора, треба да изолује становање од саобраћаја и спречи негативне утицаје издувних гасова, буке и вибрације на околне садржаје. Од свих заштитно зелених зона само је у зони 6 и 5г (ван сигурносне пружне заштите) и подзони 4а (око потока Шараница) дозвољено уметање нових садржаја, као допунских активности, које се односе на спорт, рекреацију и туризам, или даље уређење заштитног парка, у свим осталим се задржава намена пољопривредна производња у оквиру заштитног зеленила.

По питању својине над земљиштем, без обзира на то што се ради о површинама од јавног значаја -зеленило специјалне намене, може бити приватне и државне својине, са обавезним поштовањем планиране намене површина са правилима уређења и грађења. Могуће је даље одвијање пољопривредне производње до реализације, мада су ливада и пашњак сасвим прихватљива решења у заштитним појасевима, уз неопходно прогушћавање вегетацијом по ободима. Реализације је по ПГР-у, изузетно уколико се за зону 6, 5г, 4а јави потреба и потенцијални инвеститори за допунске делатности (заштитни парк-шума, спорт, рекреација и туризам) потребна је израда Урбанистичког пројекта или Плана детаљне регулације: у случају када локална самоуправа треба да прибави грађевинско земљиште у своје власништво.

У заштитном подручју гасовода се налази заштитно зеленило, које је искључиво у виду травњака и без икакве садње друге високе вегетације.

ЗОНА 3 /Подзона 3ђ –Спортско рекреативна зона је издвојена као посебна намена формирана у виду комплекса у зони центра као отворен спортски терен за потребе локалног фудбалског клуба, са свлачионицама и пратећим садржајима. Комплекс је потребно унапредити што се постиже уметањем пратећих садржаја пренаменом простора у изграђеним објектима или изградњом нових објеката. Могућа је доградња тирбина јужне оријентације, ради масовније посете такмичењима. Дозвољено је надкривање спортских терена и изградња нових сала макс. висине 12 m.

Правила уређења.

Поред ове дефинисане спортско рекреативне зоне, у планском периоду треба активности усмерити ка реконструкцији постојећих капацитета и у осталим зонама где је ова намена дозвољена као компатибилна и то тако да се објекти који већ имају за то предуслове доведу до стандарда прописаних за такмичења, а остали да пруже могућност квалитетних тренинга, локалних такмичења и различитих спортских и рекреативних активности. Пренаменом "напуштених" или неактивних објеката добили би се простори за гимнастичке сале и сале за

стони тенис, борилачке спортове, куглање и друго. У подзони 4а (чија је претежна намена заштитно зеленило) даје се могућност за изградњу нових спортско-рекреативних објеката. Спортско-рекреативне центре могу оснивати правна или физичка лица, а имају јавни или селективни (клубски) режим коришћења. Ове јединице могу се комбиновати са свим врстама намена и објеката.

Постојеће спортско-рекреативне површине и дечија игралишта у оквиру уређених стамбених блокова се задржавају и не дозвољава се њихова пренамена у друге намене

Правила грађења.

Код изградње нових спортских објеката тежити отвореном типу, са минималним захтевима у погледу одржавања: рукомет, мали фудбал, кошарка, одбојка, тенис, трим стазе, бицикличке стазе и сл.; У циљу оплемењавања мреже спортских објеката, даје се и могућност формирања комплекса мањих аква-паркова, где је обавезна разрада комплекса Урбанистичким пројектом или Планом детаљне регулације у случају када локална самоуправа треба да прибави грађевинско земљиште у своје власништво.

Дозвољава се рушење дотрајалих објеката, изградња нових објеката, доградња, надградња, реконструкција, адаптација, употпуњавање потребним спортским садржајима отвореним или затвореним спортским објектима. На локацијама предвиђеним за спортске комплексе или објекте не дозвољава се привремена изградња објеката друге намене која није у функцији спорта. На постојећим спортско-рекреативним површинама дозвољава се изградња: пратећих садржаја (свлачионице, санитарни чворови, клубске просторије, итд.), отворених и надкривених трибина, угоститељских објеката, објеката за обављање сродних делатности, у зависности од потреба потенцијалних корисника. Спортски комплекси могу се формирати ревитализацијом постојећих уз доградњу нових садржаја; уколико се укаже потреба, могу се градити и као потпуно нови садржаји у јавном или приватном власништву (фитнес клубови, тениски терени, куглане, базени и др), а могуће је спортске терене реализовати у оквиру других намена- најчешће у оквиру зелених површина, затим комерцијалних зона, радних зона и зона становања.

Недостатак бављења другим спортовима је делимично отклоњена, уметањем нових садржаја у постојећи комплекс уколико су сродни, нпр атлетика, док се изузетно специјализовани објекти попут базена, гимнастичке дворане или отворених терена, могући уз обавезну израду Урбанистичког пројекта. Специјализовани спортски комплекси на отвореном који захтевају велике и уређене комплексе за активност, али не и за публику као што су бицикличка писта, аутодром, картодром и сл., могу се предвидети, али тако да својом организацијом и, садржајима и начином коришћења не смеју угрозити или погоршати животну средину, неопходно је да се израде претходне студије оправданости и анализе утицаја на животну средину.

Обавезна је разрада спортских центара према следећим условима:

Изградњу нових, доградњу постојећих недостајућим садржајима и унапређење вршити према општим правилима грађења прописаним у поглављу 3.1., уз обавезну примену принципа енергетске ефикасности и следећих општих норматива: макс. индекс заузетости објектима је 30% (у заузетост земљишта се не урачунавају партерни објекти: спортски терени и игралишта); макс. индекс изграђености објеката је 0,6; макс. спратност је П+Пк, а хала (П) 12,0m; мин. удаљеност грађевинских линија, од регулационе и од граница парцеле је 12,0m; паркирање решити на парцели по нормативу: 2 паркинг места за сваки терен или игралиште и (за посетиоце) 2 паркинг места на сваких 200m² објекта; комплекс се ограђује транспарентном или зиданом оградом са капијом (контролисани улаз).

Могуће пратеће намене: зеленило, туризам и услуге, одговарајући пратећи објекти саобраћајне, комуналне и остале инфраструктуре;

Намене објеката чија градња је забрањена у овој зони: све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

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

2.2.9. Посебна намена –ватрогасна станица

У циљу спровођења заштите и спасавања од елементарних непогода и других несрећа постојећи комплекс ватрогасне станице у оквиру насељског центра у зони Зе, даље развијати и унапређивати према програму надлежне институције, уз примену општих правила грађења прописаних у поглављу 3.1.

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

2.3.1. Уређење и просторна организација објеката и површина остале намене

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

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

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

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

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

Табела 6 - Табела основних и компатибилних намена

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

Могуће **пратеће намене** су функције које могу да буду допуна основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину. Пратећа делатност може изузетно да буде и доминантна на појединим локацијама, под

условом да не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину, а реализоваће се према правилима дефинисаним за основну намену. Намене објеката чија градња је забрањена у датој зони су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

2.3.2. Локације за које је предвиђена израда урбанистичког пројекта

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

Урбанистички пројекат ради се за целину дефинисану планом (грађевински комплекс). Дозвољена је фазна реализација простора, унутар целине за коју се прописује Урбанистички пројекат. Фазност реализације дефинисати Урбанистичким пројектом, у складу са правилима парцелације (минималном и максималном) парцелом, датим у поглављу 3.1.

За даљу планску разраду Урбанистичким пројектом (УП), предвиђају се локације:

УП₁ – Просторни обухват дела подзоне 3е обележен у прилогу спровођење плана, која се налази на КП бр.2347/1, 2346, 2346/1, 2346/3, 2346/4, 2346/5, 2346/9, 2346/10, 6896 КО Брестовац. Планирана је формирање насељског трга са реконструкцијом постојећих и изградњом нових објеката централних садржаја –културног, административног и услужног карактера са постојећим и планираним објектима вишепородичног становања, према условима изградње прописаним правилима грађења у поглављу 2.2.1 и 3.1.3. Простор одређен за изградњу зелене пијаче се издваја пројектом парцелације и спроводи се директном применом Плана генералне регулације као и постојећи комплекс посебне намене у оквиру кога је изграђена ватрогасна станица.

УП₂ – Просторни обухват дела подзоне 4ж која се налази у оквиру катастарских међа КП бр.3395 КО Брестовац у случају изградње социјалног становања у неформалном ромском насељу, према смерницама дефинисаним за целину ЗОНА 4 –подцелина 4ж.

УП₃ – Просторни обухват кружне раскрснице на месту где се укрштају насељске саобраћајнице које се поклапају са правцима пружања државних путева IIА реда број 158 и 225, у насељу а у свему према графичком прилогу бр.7, уз предходно прибављену сагласност управљача и израду идејног решења којим се дефинише геометрија раскрснице.

2.4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

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

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

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

У обухвату плана није евидентирано културно ни природно наслеђе.

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

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

- коридор државног пута првог реда са саобраћајним оптерећењем већим од 2000 возила/дан и повременим превозом опасних и запаљивих материја;
- подземне и површинске воде разноврсним токсичним материјама које се користе у индустрији и пољопривреди (лекови, боје, 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;
- планирати стамбене и пословне објекте на 8^и MCS сеизмичког интензитета;
- превентивно штитити планиране активности /првенствено у пословним и комерцијалним комплексима/ у циљу спречавања потенцијалних будућих загађења;
- ускладити планом дозвољене делатности са заштитом животне средине;
- прикључити што већи број корисника на централизоване систем грејања (топловод или гасовод);
- планирати изградњу саобраћајне мреже са алтернативним правцима; ширину саобраћајница дефинисати у зависности од зарушавања и могућности прилаза објектима у фази спасавања затрпаних;
- уредити планиране пешачке и бицикличке коридоре у циљу глобалног усмеравања грађана, на смањење коришћења моторних возила;
- успоставити зоне заштитног зеленила око путне инфраструктуре –саобраћајница са повећаном фреквенцијом возила.

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

2.6.1. Јавне саобраћајне и пешачке површине

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

Тротоари и пешачке стазе

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

Пешачки прелази

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

Места за паркирање

- Места за паркирање возила, која користе лица са посебним потребама, у колико постоје могућности, треба предвидети у близини улаза у објекат (вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени; објекат пословне и друге намене);
- Најмања ширина ових места за паркирање износи 3,50m и означавају се знаком приступачности;
- Број потребних паркинг места одређује се према следећим нормативима:
- На паркиралиштима уз 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.

2.6.2. Прилази до објеката и знакови за оријентацију

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

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

- Рампама за пешаке и инвалидска колица, за висинску разлику до 76cm;
- Спољним степеницама и степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76cm.

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

- Нагиб рампе није већи од 1:20, а изузетно може износити 1:12 за кратка растојања; највећа дозвољена укупна дужина рампе у посебном случају износи 15m; рампе дуже од 6m, а највише до 9m у случају да су мањег нагиба, раздвајају се одмориштима најмање дужине 150cm (изузетно 140cm);
- Најмања чиста ширина рампе за једносмеран пролаз износи 90cm;
- Су заштићене са спољних страна ивичњацима висине 5cm, ширине 5-10cm и опремљене са обе стране двовисинским рукохватима подесног облика за прихватање на висини од 70cm, односно 90cm;
- Је површина рампе чврста, равна и отпорна на клизање;
- Се за савладавање већих висинских разлика могу у посебним случајевима применити двокраке рампе, са одмориштем између супротних кракова, обезбеђене оградом, рукохватима или зидовима.

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

- најмања ширина степенишног крака треба бити 120cm;
- најмања ширина газишта треба бити 30cm, а највећа дозвољена висина степеника 15cm; чела степеника у односу на површину газишта требају бити благо закошена, без избочина и затворена, у контрастној боји у односу на боју газишта;
- између одморишта и степеника на дну и врху степеништа постоји контраст у бојама;
- површина подеста на удаљености од најмање 50cm од почетка силазног степеништа треба имати различиту тактилну и визуелну обраду;
- степеник у дну степенишног крака треба бити увучен у односу на површину којом се крећу пешаци.

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

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

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

У планском обухвату највећи део земљишта је грађевинско, у оквиру грађевинског подручја те се на њему дефинишу услови градње остале намене на основу којих ће се вршити спровођење Плана. Мали део просторног обухвата представља водно земљиште за које су у поглављу 2.2. прописани услови уређења корита у оквиру сопствене катастарске парцеле те се спровођење врши директном применом Плана.

3.1. Грађевинско земљиште

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

3.1.1. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела

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

У посебним случајевима се формира грађевинска парцела којом се одређује земљиште за редовну употребу изграђених објеката, као земљиште испод објекта и земљиште око објекта у површини која је одређена као минимална за формирање нових грађевинских парцела за зону у којој се објекат налази.

Зона породичног становања: Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици дефинисани су према типологији градње. При доградњи и реконструкцији поштовати наслеђену типологију објеката.

Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег **породичног стамбеног објекта** је $300,00\text{m}^2$, објеката у непрекинутом низу је $150,00\text{m}^2$ и објеката у прекинутом низу (једнострано узидани тј. последњи у низу или двојни) је $200,00\text{m}^2$ (за двојни објекат $400,00\text{m}^2$ – две по $200,00\text{m}^2$). **Најмања ширина грађевинске парцеле** – фронта према улици: за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је $10,00\text{m}$, објеката у непрекинутом низу је $5,00\text{m}$ и објеката у прекинутом низу је: за једнострано узидани тј. последњи у низу $8,00\text{m}$, а за двојне објекате $16,00\text{m}$ (два по $8,00\text{m}$).

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

Зона привређивања-радња: Минимална површина парцеле производних и комерцијално-пословних комплекса (велетрговине, складишта, хипермаркети и др.) је 800m^2 ; минимална ширина парцеле –фронта према улици је 16m .

3.1.2. Општа правила грађења

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

- Правила за изградњу нових објеката

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

- Правила за обнову и реконструкцију постојећих објеката на парцели

Постојећи објекти, чији су параметри (индекс изграђености, индекс заузетости парцеле, спратност) већи од параметара датих овим планом, задржавају постојеће параметре без могућности увећавања (доградње, надградње и сл). У случају замене објекта новим,

поштовати све урбанистичке параметре и условљености дефинисане овим планом (удаљења од граница парцеле, удаљења од суседних објеката и др). За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима за све типологије, у случају реконструкције, на суседним странама није дозвољено постављати отворе стамбених просторија. Уколико постојећи објекат има урбанистичке параметре мање од параметара датих овим планом, могућа је доградња, односно надградња, уз поштовање следећих услова: 1)неопходно је обезбедити потребан број паркинг-гаражних места на парцели или јавном паркингу; 2)доградња може бити извршена у виду анекса, односно у приземљу или другим деловима и етажама објекта, у складу са правилима овог плана; 3)дограђивање се мора изводити тако да се не наруши однос према суседним објектима, тј. обавезно је поштовати правила о позиционирању објеката на парцели; 5)дограђени део објекта мора бити у складу са постојећим елементима објекта, у истој, односно усклађеној материјализацији и композицији; 6)надградња нових етажа постојћих објеката могућа је у оквиру планом дозвољених висина; 7)код доградње /надградње постојећих етажа поштовати правила везана за прелазак делова објекта (балкони, терасе, настрешнице и сл.) преко грађевинске линије, а у случају да постојећа грађевинска линија прелази максималну дефинисану линију грађења није дозвољено упуштање делова објекта; 8)надзидани део објекта мора бити изведен у складу са постојећим делом зграде (прозорски отвори, балкони и терасе морају бити постављени у складу са постојећим отворима, балконима, терасама и др); 9)приликом надградње нових етажа дозвољено је формирање кровних баца које морају бити постављене у складу са прозорским отворима, терасама и балконима на постојећем делу фасаде.

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

Постојећи објекти, легално грађени, а који су постављени у супротности са наменом површина и спратности утврђену за ову зону, могу се санирати и реконструирати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада. Неопходним обимом реконструкције стамбених, пословних и производних објеката за побољшање услова живота и рада сматра се обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту, без могућности промене намене; Реконструкција свих врста инсталација; Адаптација простора унутар постојећег габарита; За објекте који немају санитарни чвор, дозвољена је доградња санитарног чвора максималне површине 12м².

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

Хоризонтална регулација је дефинисана у графичком прилогу бр.5.План регулације и нивелације по следећим критеријумима: Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не угрозе функционисање јавних површина (улице, тротоара, инфраструктурне мреже). Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле. Концепт изградње, тј. *типологија објеката* на парцели дефинисана је положајем грађевинских линија према суседним парцелама. Издвојени су следећи типови објеката: а)слободностојећи (објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле); б)у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле); в)у прекинутом низу или једнострано узидани "двојни" (објекат на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле). Положај објекта на парцели дефинише се грађевинском линијом у односу на: регулацију саобраћајнице; бочне суседне парцеле; и унутрашњу суседну парцелу. На једној грађевинској парцели дозвољена је изградња једног или више објеката у зависности од намене и типологије градње. Правила за позиционирање објеката на парцели (минимално растојање грађевинске од регулационе линије, минимална удаљења од граница парцеле, минимална међусобна растојања објеката и др.) овим планом су дефинисана за сваку појединачну намену у складу са типологијом градње. У зони у којој постоје изграђени објекти (потпуно или делимично формирану блокови), као и за парцеле које имају индиректну везу са јавним путем преко приватног (сукорисничког) пролаза, позиција објекта на парцели (минимално растојање грађевинске од регулационе линије, минимална удаљења од граница парцеле, минимална међусобна растојања објеката и др) утврђује се локацијском дозволом у складу са правилима овог плана за одговарајућу типологију градње и на основу

позиције већине изграђених објеката у блоку (зони, окружењу). Надземна грађевинска линија -код планирања и изградње нових објеката у потесу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске од регулационе линије је **5,0m** у стамбеним и **10,0m** у радним зонама. У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%). Подземна грађевинска линија -може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцела, под условом да подземна етажа не угрожава суседне објекте и не може прелазити границе парцеле. У заштитном пружном појасу не могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји на удаљености мањој од **25,0m**, односно **50,0m** за индустријске зграде, рачунајући од осе крајњег колосека.

- *Висинска регулација*

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Дозвољена висина објеката дефинисана је максималном спратношћу за сваку намену, у складу са типологијом градње. Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. У односу на нагиб терена, висина објекта је: 1)на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом); Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају. Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације. Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: 1)кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; 2)кота приземља може бити највише 1,20m виша од нулте коте; 2)за објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара (денivelација до 1,20m савладава се унутар објекта).

- *Архитектонско обликовање објекта*

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

- *Позиционирање грађевинских елемената објекта*

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

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

- *Паркирање и гражирање*

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

- *Уређење грађевинских парцела, оградавање и озелењавање*

Изградња објекта подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партерно уређење, зелене површине и одводњавање ван простора суседа. **Нивелација парцеле** насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама а одвођење површинских вода мора бити контролисано. Одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом према риголама, односно улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5% или према септичким јамама до изградње уличне канализације. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. **Слободне и зелене површине на парцели** одређене су минималним процентом зелених површина и специфичности уређења слободних површина парцеле дефинисани су појединачно за сваку намену и типологију градње. **Оградавање** грађевинске парцеле у *стамбеној зони* могу се извести зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m, а у *радној зони* (радни и пословни објекти индустријских зона, складишта, радионице и сл.) зиданом или транспарентном оградом до максималне висине од 2,20m (рачунајући од коте тротоара). Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се оградити транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна градска служба. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује. Суседне грађевинске парцеле могу се оградити "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или

транспарентном оградом до висине 1,40m (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40m уз сагласност суседа). Све врсте ограда постављају се према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије. Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90m од коте тротоара, односно јавног пута, због прегледности раскрснице. Дужину ограде која је висине до 0,90m одређује градска служба надлежна за послове саобраћаја. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежна градска управа.

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

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

3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним зонама или целинама

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

ЗОНА 4 -Породично становање

За зону породичног становања прописују се заједничка и посебна правила у одређеним подцелинама.

Заједничка правила за зону становања

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

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

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

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

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

Дефинисани су сразмерно величини грађевинске парцеле према следећим критеријумима:

Мање од 600m² -макс. индекс изграђености износи 1,0, макс. степен заузетости 40%, макс. спратност П+1+Пк (приземље+једна етаж+поткровље), мин.% зелених површина 30%;

Веће од 600m² -макс. индекс изграђености износи 0,6, макс. степен заузетости 30%, макс. спратност П+2+Пк (приземље+две етаж+поткровље), мин.% зелених површина 40%.

- *Растојање између грађевинске и регулационе линије*

У зонама у којима постоје изграђени објекти (потпуно или делимично формирани блокови) одређује се према постојећој регулацији (на основу позиције већине изграђених објекта у блоку, зони, окружењу –мин 50%); 2) у зонама где нема формиране регулације, препоручено је за нове објекте је **5,0м**.

- *Позиционирање објекта на грађевинској парцели*

Дефинисан је у складу са типологијом објекта: а)*слободностојећи објекти –положај на парцели:* минимално растојање од бочног суседног објекта је 4,0m; минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле: на делу бочног дворишта северне оријентације је 1,50m (у том случају на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180cm); на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2,50m; минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 1/2 висине објекта (али не мање од 4,0m); б)*прекинути низ/једностр. узидани /двојни -положај на парцели:* минимално растојање од бочног суседног објекта (једнострано узиданог или слободностојећег) је 5,5m; минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле је 4,00m; минимално растојање објекта од задње границе парцеле је

½ висине објекта (али не мање од 4,0m); препоручује се међусобна удаљеност спратних, слободностојећих, стамбених објеката 10,0m, а приземних 6,0m; за објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле већа од 15,00m међусобна удаљеност је најмање 6,0m; за стамбене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле мања од 15,00m међусобна удаљеност износи најмање 5,00m; за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија; међусобна удаљеност сеоских објеката који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, утврђује се локацијском дозволом, према врсти изградње у складу са напред наведеним правилима; приликом доградње и реконструкције, минимално удаљење грађевинске линије дограђених делова објеката од регулације је 3,00m; изузетно, уколико је објекат постављен на регулациону линију саобраћајнице, дозвољено је и дограђене делове објеката поставити на регулацију; приликом доградње и реконструкције, минимално удаљење бочне грађевинске линије дограђеног дела објекта од границе суседне грађевинске парцеле је 2,50m.

Породични објекти: Минимална спратност основног објекта за становање: П (приземље), док је мах. П+2+Пк (приземље+две етаже+поткровље). Максимална висина новог стамбеног објекта у постојећем стамбеном ткиву, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1,5 ширине регулације. Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не сме прећи 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници. Висина породичног објекта не може прећи 12,0m (мерено од нулте коте до коте слемена, за објекте са косим кровом).

Пословни објекти: могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални.

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

Помоћни објекти: За изградњу помоћних објеката на парцели утврђује се: 1)на великом броју парцела присутни су поред стамбених и помоћни објекти као и елементи пољопривредног домаћинства, тј. економског дворишта: гараже, оставе, радионице, летње кухиње, магацини хране за сопствену употребу, мањи објекти за смештај стоке, производњу, прераду и складиштење пољопривредних производа и слично; наведене објекте могуће је планирати под условима задовољења свих хигијенских захтева и прописа везаних за заштиту животне средине; 2)максимална висина помоћних објеката износи 5,0m.

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

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

Посебна правила за зону становања

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

ЗОНА 4 /подзона 4а, б/ -Породично становање са пољопривредним домаћинством

Организује се као сеоскоо двориште где се утврђује: 1)стамбено двориште које садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница и слично); дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства; 2)економско двориште садржи: економске и помоћне објекте; економски објекти су објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила. **Помоћни објекти** у економском дворишту су гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, као и оставе, гараже и сл. Поред општих правила потребно је поштовати и **посебна правила** везана за помоћне објекте: а)међусобна растојања помоћних објеката зависе од организације дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте; б)минимално растојање између стамбеног објекта и објеката за смештај стоке је 15m; в)минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6m, а од границе суседне парцеле 3m; г)ђубриште и пољски клозет морају бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20m, и то само на нижој коти; д)отпадне воде и ђубре из стаје, свињца или штале треба да

отичу у затворену септичку јаму у складу са прописима о заштити животне средине; њ)ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1m; е)сточне фарме већег капацитета од 10 условних грла нису дозвољене у оквиру стамбеног подручја.

У првом реду грађевинских парцела у контакту са зоном центра могу да се примене поред наведених и правила грађења прописана за подзоне 4в,г,д,ђ,е.

ЗОНА 4 /подзона 4в,г,д,ђ,е/ -Породично становање са објектима, услужне, занатске и производне делатности

Појединачни комерцијални, пословни и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива су: а)комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: продавнице, пословни простори, занатске радње, ресторани, ветеринарске амбуланте, итд; б)мање производне јединице –мали занатски и производни погони: мале фирме за прераду пољопривредних и производа, производњу кућне галантерије, пекарску производњу, механичарске радионице, пластеници и стакленици као огледна добра, мања складишта пољопривредних производа, пољопривредног и грађевинског материјала, итд. Комерцијални, пословни и производни садржаји могу се организовати под следећим условима: 1)приступи -улази у објекте или делове објеката морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора; 2) уколико јединица комерцијалног објекта или малог производног погона нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) минималне ширине 3,50m; 3)организација парцеле комерцијалног објекта мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене; 4)својим изгледом, материјализацијом и волуменом, објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен као објекат од некавалитетних материјала; 5)није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, ауто-отпади и сл) у отвореном простору на парцели –дворишту; 6)привредне делатности не смеју угрожавати квалитет становања у објекту, на парцели, суседству -буком, загађењем, саобраћајним оптерећењем, итд; 7)у склопу парцеле мањег привредног објекта (производног погона) неопходно је формирати појас заштитног зеленила у минималној ширини 3,00m према контактним парцелама друге намене и 6,00m према улици; 8)на грађевинској парцели пословног или производног објекта у стамбеном ткиву могу да се граде помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице настрешнице, тремови и слично, који могу појединачно бити корисне површине до 30 m².

У последњем реду грађевинских парцела у контакту са пољопривредним земљиштем могу да се примене поред наведених и правила грађења прописана за подзоне 4а, б.

ЗОНА 4 /подзона 4ж/ -Породично становање у неформалном ромском насељу
Доминантни су објекти *стамбене намене* са једном или више стамбених јединица (максимално четири). Простор у дубини парцеле уредити као дворишни врт са мањим помоћним објектима. Дозвољена је у малој мери трансформација нарочито приземних делова објекта у пословни простор.

У случају реализације социјалног становања, предвиђен простор разрадити УП према смерницама прописаним у поглављу 2.2.1. зона 4, подзона 4ж.

ЗОНА 5 –Радна зона /привредне и производне зоне

За радну зону прописују се заједничка и посебна правила у одређеним подцелинама са тежњом формирања насељеног места Брестовац као мањег индустријског центра у зони коридора X.

Заједничка правила за радну зону

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

Доминантна намена: Производни комплекси намењени привредној активности која се првенствено ослања на пољопривредну –ратарску и повртарску делатност базирану на широј сировинској основи кроз прерађивачке и пратеће услужне делатности, у виду прехрамбене индустрије (производња и прерада воћа и поврћа, производња кондиторских производа, меса и месних прерађевина, прерада и конзервисање млека, производња млинских производа, производња сточне хране, семенске робе и др.); Као и фармацеутске,

биоиндустрије, финалне дрвне и металске и сл. индустрије; Највећи значај требало би да заузме производња финалних производа тзв. "здраве хране", по високим европским стандардима; Мањи складишно-дистрибутивни центар за откуп, складиштење и организовану дистрибуцију пољопривредних производа са системом правилно размештених сабирних/ откупних станица.

Пратеће намене у оквиру радне зоне: У оквиру привредно-производних зона могу се градити: производни, комерцијално-пословни и мешовити: производно-комерцијални комплекси. Комерцијално-пословни комплекси могу се наћи, сем у склопу зона, и дуж примарних саобраћајница и у оквиру осталих компатибилних намена (велетрговине, складишта, мањи дистрибутивни центри –откупне станице, хипермаркети и др).

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

-Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели
Дефинисани су као максимални параметри:

Комерцијално-пословни комплекси -мак. индекс изграђености износи 2,0, мак. степен заузетости 50%, мак. спратност П+2 (приземље+две етаже), мин.% зелених површина 20%.;
Производни комплекси -мак. индекс изграђености износи 2,0, мак. степен заузетости 50%, мак. спратност висине до 16,00m одређује технолошки процес, мин.% зелених површина 20%.

- Растојање између грађевинске и регулационе линије

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

- Позиционирање објекта на грађевинској парцели

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

- Уређење комплекса

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

Посебна правила за зону привређивања

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

ЗОНА 5 /подзона 5а,г/ -Формирање нових комплекса -неизграђене просторе који се користе у пољопривредне сврхе, након инфраструктурног опремања, пренаменити у грађевинске комплексе парцелацијом и градити производне комплексе првенствено прехранбене индустрије и осталих компатибилних индустрија, складишно дистрибутивног центра са логистичком основом, а све према општим условима прописаним за зону.

ЗОНА 5 /подзона 5б и део 5а/ -Реактивирање постојећих комплекса -скоро у потпуности угашена путарска (подцелина 5б) и металска (изграђени део подцелине 5а) делатност се може реактивирати на овом простору уз увођење нових производних претежно галантеријских програма и финалне обраде, према захтевима тржишта и технологија које не ремете еколошке услове окружења; Код доградње или нове изградње у оквиру постојећих комплекса макс. степен заузетости је 60%; У случају формирања нових комплекса примењују се правила грађења прописана за подцелине 5а и 5г, као и општа правила за радне зоне;

ЗОНА 5 /подзона 5в/ -Унапређење постојећег комплекса финалне металске индустрије /производња и уградња жичаних језгра за лежаје и металних окова за намештај/ се спроводи према условима прописаним заједничким правилима, сагледавајући просторну целину као јединствен комплекс са постојећим прилазом на јавну површину.

ЗОНА 5 /подзона 5д/ -Трансформација у радну зону постојеће зоне породичног становања према следећим условима: Спровести постепену трансформацију формирањем пословних објеката комерцијалних и привредних садржаја /мањих прехранбених производних комплекса и откупно-складишних станица/ на сопственим парцелама или парцелацијом у комплексе према општим условима прописаним за формирање радне зоне, усаглашено са динамиком развоја радне зоне у окружењу.

ЗОНА 3 –Намене у зони центра опредељене као остале намене

ЗОНА 3 /Подзона 3б –Верски комплекс формиран као комплекс са православном црквом и конаком може се адаптирати и реконструисати по доношењу одлуке цркве или верске заједнице, добијању потребних дозвола предвиђених законом и прописима који регулишу ову област, као и сагласности надлежног министарства и уз стручни надзор надлежног државног органа. Пројектовање и извођење објекта у складу са прописима за овакав тип објекта уз максимално поштовање прописа заштите од пожара. Неопходно је код извођења радова прибавити услове Завода за заштиту споменика културе - Ниш.

ЗОНА 3 /Подзона 3д –Пословање /услугне делатности формирати на неизграђеном простору у оквиру формираних катастарских парцела као индивидуални пословни објекат непрекинутом низу или формирањем нових грађевинских парцела /једна или две/ са двојним или слободностојећим објектом. Није дозвољен прилаз са државног пута већ преко саобраћајнице која се формира у залеђу зоне. Изградњу реализовати по следећим условима:

– Доминантна намена: комерцијално-пословна делатност (мешовито пословање, комерцијални објекти у функцији туризма, угоститељски објекти, хотелски комплекс, услужне делатности, сервиси, продајни простор и сл.).

– У случају задржавања формираног катастарског стања објекти се постављају у непрекинутом низу, смакнути од регулационе линије према западу од 0-5,0м, пратећи форму подцелине 3д; Простор у залеђу се користи као заједничка површина за формирање економских прилаза, паркиралишта и зелених површина.

– У случају формирања јединствене грађевинске парцеле /или више/ минимално растојање између грађевинске и регулационе дефинисано је графичким прилогом 5.; Минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је 1/2 висине објекта, а не мање од 5 m; дозвољава се изградња и другог објекта на парцели, као и помоћних објеката; Грађевинска парцела мора имати прилаз са јавне површине; минимална ширина фронта -парцеле према улици је 20,00 m; Саобраћајне површине могу заузимати макс. 25% парцеле; Зелене површине требају заузимати мин. 25%; Максимални индекс заузетости парцеле је 50%; Максимални индекс изграђености парцеле 2,0; Максимална дозвољена спратност објекта је П+2;

ЗОНА 3 /Подзона 3е –**Пословање са становањем** формирати као вишепородичне пословно-стамбене објекте са приземном етажом уређеном као пословне или комерцијалне садржаје локалног снабдевања и услуга: продавнице, пословни простори, занатске радње, ресторани, итд; Примењују се следећи услови: Минимална површина парцела за вишепородично становање је 600m²; Минимална ширина фронта парцеле: за слободностојеће стамбене објекте је 20,00m, а за објекте у прекинутом низу је 15,00m; Индекс изграђености мах.1,5; индекс заузетости парцеле: мах.50%; мин.10% уређена зелена површина; остало:саобраћајне површине и паркинг простори; **Највећа дозвољена спратност и висина објеката:** П+2, последња етажа може да буде решена у виду поткровља; **Подземну етажу** (подрумске или сутеренске просторије) предвидети уколико не постоје сметње геотехничке и геомеханичке природе; Минимална међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбених објеката, осим у низу је 5,00m; Удаљеност вишепородичног објекта од било које врсте изградње или нестамбеног објекта не може бити мања од 4,0m; Минимална међусобна удаљеност слободностојећих објеката (породичних и вишепородичних) износи 1/2 висине вишег објекта; Код слободностојећих вишепородичних стамбених објеката и објеката у прекинутом низу, (основног габарита, без испада) минимално удаљење од границе суседне парцеле износи 2,50m, при чему се за постојећу изграђеност на суседним парцелама мора обезбедити минимално удаљење од суседних објеката које је прописано; Вишепородични објекат је стамбени објекат који има више од четири стамбене јединице; У приземној етажи формира пословни простор намењен комерцијалним –услужним делатностима /трговине, ресторани и сл./. Комерцијални и пословни садржаји могу се организовати под следећим условима: 1)приступи - улази у објекте или делове објеката морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора; 2)организација парцеле комерцијалног објекта мора бити таква да унапреди функционисање контактних парцела друге намене; 3)својим изгледом, материјализацијом и волуменом, објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен као објекат од некавалитетних материјала; 4) није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, ауто-отпади и сл) у отвореном простору на парцели – дворишту; Применити и опште услове прописане за ЗОНУ 3 –Зона породичног становања.

У случају реализације социјалног становања, предвиђен простор разрадити УП према смерницама прописаним у поглављу 2.2.1. зона 3, подзона 4е.

ЗОНА 3 /Подзона 3е –**Вишепородично становање** у оквиру постојећих објеката се унапређује адаптацијом и реконструкцијом према следећим условима: Задржавају се постојећи габарити објекта на платоу планираном за формирање насељског трга; Највећа дозвољена спратност П+2; Приземну етажу је могуће пренаменити у пословање. Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног објекта, обезбеђују изван површине јавног пута у оквиру јавног паркиралишта уз насељски трг и то 1пм/1стан. У случају тоталне реконструкције изградњу нових вишепородичних објекта је могуће реализовати према принципима социјалног становања.

3.2. Водно земљиште

Уређује се и одржава према програму управљача у оквиру дефинисане катастарске парцеле.

4. СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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

- **Зону 7** –Подручје инфраструктурног пружног појаса према програму управљача;
- **Кружна раскрсница у зони петље „Брестовац“** на државном путу IIА реда број 158 за улаз у насељено место Брестовац, уз предходно прибављену сагласност управљача;
- **Саобраћајне површине и објекти** код којих се постојећа регулација мења или формира нова, а планом није дато довољно елемената за њено спровођење;
- **Површине и објекти инфраструктуре** код којих се постојећа регулација мења или формира нова, а планом није дато довољно елемената за њихово спровођење.

Оријентационе границе Плана детаљне регулације приказане су у графичком прилогу бр.7, а при њиховој изради важе смернице које су прописане у поглављима овог плана, а допуњују се смерницама прописаним у Просторном плану града Лесковца (Сл.гл.града Лесковца бр.12/11), као и развојним програмима управљача.

5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Спровођење Плана генералне регулације вршиће се :

- Урбанистичким плановима /плановима детаљне регулације: за целине за које је планом прописана обавеза њихове израде.
- Урбанистичким пројектима: за целине за које је планом прописана обавеза њихове израде.
- Издавањем локацијске дозволе, на основу правила уређења и правила грађења;

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

6. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План Генералне Регулације урађен је у **пет** примерака у аналогном облику, који су оверени и потписани од стране председника Скупштине Града Лесковца и **четири** примерака у дигиталном облику, од којих: један примерак у аналогном и дигиталном облику се доставља архиви Скупштине Града Лесковца; три примерка у аналогном и један у дигиталном облику органу градске управе надлежном за његово спровођење; један примерак у аналогном и дигиталном облику се доставља архиви ЈП Дирекције за урбанизам и изградњу Лесковац; Један дигитални примерак Плана Генералне Регулације доставља се за потребе регистра при Министарству животне средине и просторног планирања.

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