



ГРАД ЛЕСКОВАЦ

ЈП “УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ“

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
за део стамбеног насеља између
улице Раданске и Балканске на
Хисару део подсектора 2А у Плану
генералне регулације 5 у Лесковцу**

Лесковац, јул 2024.год

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

за део стамбеног насеља између улице

Раданске и Балканске на Хисару део

подсектора 2А у Плану генералне

регулације 5 у Лесковцу

Наручилац израде и финансијер плана



ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Носилац израде плана
Градска управа Лесковац
Одељење за урбанизам

Израђивач плана



ЈП „УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ“

САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА	
Број предмета: 350-91/20-02 од 23.01.2020.године	
А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА	
- Радни тим - Решење о испуњености услова за израду урбанистичке документације - Решење о одређивању одговорног урбанисте - Лиценца одговорног урбанисте - Изјава одговорног урбанисте	

Б.ТЕКСТУАЛНИ ДЕО							
1.0.	ОПШТИ ДЕО ПЛАНА				1		
	1.1.	Уводни део			1		
	1.2.	Правни основ			4		
	1.3.	Образложење планског основа у виду извода из Плана вишег реда			4		
		1.3.1.	Извод из Генералног урбанистичког плана Лесковца		4		
		1.3.2.	Извод из плана генералне регулације 5- „Хисар“ у Лесковцу		5		
	1.4.	Опис обухвата плана са пописом катастарских парцела			5		
	1.5.	Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења			6		
2.0.	ПЛАНСКИ ДЕО				10		
	2.1.	Општа правила уређења и грађења простора			10		
	2.2.	Правила уређења			13		
		2.2.1.	Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине и зоне		13		
		2.2.2.	Концепција уређења карактеристичних целина одређених планом		14		
		2.2.3.	Опис детаљне намене површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина		15		
		2.2.4.	Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре, као и услове за њихово прикључење		16		
			2.2.4.1.	Површине и објекти јавне намене		16	
			2.2.4.2.	Мрежа саобраћајне и остале инфраструктуре		16	
				2.2.4.2.1.	Саобраћај и саобраћајна инфраструктура	16	
				2.2.4.2.1.1.	Услови за пројектовање, прикључење, укрштање и паралелно вођење линијске инфраструктуре са саобраћајном инфраструктуром –јавним путем	18	
				2.2.4.2.2.	Техничка и комунална инфраструктура	19	
					2.2.4.2.2.1.	Водоснабдевање	19
					2.2.4.2.2.2.	Одвођење отпадних и атмосферских вода	19
				2.2.4.2.3.	Површине и објекти у функцији енергетске инфраструктуре	20	
					2.2.4.2.3.1.	Електроенергетска инфраструктура	20
					2.2.4.2.3.2.	Топлификациона инфраструктура	21
					2.2.4.2.3.3.	Гасификациона инфраструктура	21
					2.2.4.2.3.4.	Обновљиви извори енергије	22
				2.2.4.2.4.	Телекомуникациона инфраструктура	22	
					2.2.4.2.4.1.	Комуникациони системи	22
					2.2.4.2.4.2.	Мобилна телефонија	24
					2.2.4.2.4.3.	КДС	24
			2.2.4.3.	Комуналне делатности		24	
				2.2.4.3.1.	Управљање отпадом	24	
			2.2.4.4.	Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели		24	
			2.2.5.	Попис парцела и опис локација за јавне површине и објекте		24	
			2.2.6.	Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе		25	

**План детаљне регулације за део стамбеног насеља између улице Раданске и Балканске део подсектора 2А у
Плану генералне регулације 5 у Лесковцу**

	2.2.7.	Услови и мере заштите природних добара и непокретних културних добара и заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи	25
	2.2.8.	Услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности	27
	2.2.9.	Мере енергетске ефикасности изградње	27
	2.3.	Правила грађења по наменским и функционалним подцелинама	27
3.0.	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА		37
	3.1.	Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, урбанистичког пројекта и урбанистичко-архитектонског конкурса, са смерницама за њихову израду	37
	3.2.	Приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета	37
	3.3.	Смернице за реализацију	37
4.0.	ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ		38

СПИСАК ТАБЕЛА		
Табела 1.	Биланс површина постојећег стања	9
Табела 2.	Општа правила парцелације, регулације и изградње	10
Табела 3.	Однос детаљне и компатибилне намене	16
Табела 4.	Биланс површина планираних намена у обухвату Плана	16
Табела 5.	Парцеле земљишта јавне намене	25
Табела 6.	Неопходан степен комуналне опремљености грађевинског земљишта у зависности од намене објекта	25
Табела 7.	Правила грађења у потцелини 2а-1- породично становање на оптимално подобном терену (означена са I 1)	28
Табела 8.	Правила грађења у потцелини 2а-2- породично становање на простору са могућом појавом условно или потпуно нестабилном терену	31
Табела 9.	Правила грађења у потцелини 2а-3- породично становање на неподобном терену (означена са IV 1)	35
Табела 10.	Приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета	37

ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА		
1.	Катастарско-топографски план	1:1000
2.	Извод из ПГР-а 5- План намене површина	1:2500
3.	Постојећи начин коришћења земљишта	1:1000
4.	Планирана детаљна намена површина	1:1000
5.	Планирана регулација и нивелација	1:1000
6.	План мреже и објеката инфраструктуре	1:1000
7.	План парцелације земљишта јавне намене	1:1000

А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Регистар привредних субјеката
БД 80035/2018

Дана, 19.09.2018. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код JAVNO PREDUZEĆE URBANIZAM I IZGRADNJA LESKOVAC, матични број: 07367422, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Новица Николић

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

JAVNO PREDUZEĆE URBANIZAM I IZGRADNJA LESKOVAC

Регистарски/матични број: 07367422

и то следећих промена:

Промена законских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

- Име и презиме: Новица Николић
ЈМБГ: 0903980740048
Функција у привредном субјекту: в.д. директора
Начин заступања: самостално

Уписује се:

- Име и презиме: Новица Николић
ЈМБГ: 0903980740048
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

Промена надзорног одбора:

Чланови надзорног одбора:

Брише се:

- Име и презиме: Братислав Илић
ЈМБГ: 0609953740014

Уписује се:

- Име и презиме: Сузана Трајковић
ЈМБГ: 2503974215038

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 14.09.2018. године регистрациону пријаву промене података број БД 80035/2018 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.



РЕГИСТРАТОР
Милатин Милош

ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА
ЛЕСКОВАЦ



Трг револуције бр. 45, Лесковац
тел./факс: 016/213009
мат. број: 07367422
ПИБ: 100539074
АТК Банка АД Београд: 105-5651-51

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ"

Бр. 2303

14-06-2021

ПОДПИСАНИ

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019, 9/20 и 52/21) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19) као:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

за израду Плана детаљне регулације за део стамбеног насеља између улице Раданске и Балканске на Хисару део подсектора 2а у Плану генералне регулације 5 у Лесковцу, одређује се:

Влада Стојановић, дипл.инж.арх.....бр. лиценце 200 1191 09

Израђивач плана:

ЈП "Урбанизам и изградња Лесковац",
Лесковац, Трг револуције 45
Новица Николић, дипл.инж.ел.

Одговорно лице:

Потпис:

Печат:



Број планског документа:
Место и датум:

350-91/20-02
Лесковац, јун 2021.године

Радни тим

Одговорни урбаниста



Владаца Стојановић, дипл.инж.арх.
Бр. лиценце 200 1191 09

Сарадник урбаниста



Соња Јанковска Станковић, дипл.инж.арх.
Бр. лиценце 200 0838 05

Сарадници

Ивана Ранђеловић, дипл.инж.арх.
Драган Ранђеловић, дипл.инж.грађ.
Дејан Димић, дипл.инж.ел.
Жарко Албијанић, инж.ел.
Зоран Стевановић, дипл.инж.маш.
Ивана Момић, дипл.инж.пејз.арх.
Дејан Николић, инж.геод.
Милица Миљковић, струк.инж.геод.
Милан Живковић, геометар
Славица Јовановић, геометар
Снежа Ристић, грађ.тех.

Шеф одељења за просторно и урбанистичко планирање и ГИС

Соња Јанковска Станковић, дипл.инж.арх.

Извршни директор сектора за урбанизам

Татјана Здравковић, дипл.инж.грађ.

ДИРЕКТОР



Новица Николић, дипл.инж.ел.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Владица Н. Стојановић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2906974740016

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1191 09



У Београду,
31. децембра 2009. године

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

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста, који руководи изработом
Плана детаљне регулације за део стамбеног насеља између улице Раданске и Балканске на
Хисару део подсектора 2А у Плану генералне регулације 5 у Лесковцу

Владаца Стојановић, дипл.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је плански документ урађен у складу са
Законом о планирању и изградњи и прописима донетим на основу Закона, да је припремљен и
усклађен са Извештајем о обављеном јавном увиду

Одговорни урбаниста:

Владаца Стојановић, дипл.инж.арх.

Број лиценце:

200 1191 09

Печат:

Потпис:



Број предмета: 350-91/20-02 од 23.01.2020.године

Место и датум:

Лесковац, јул 2024.године

Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОПШТИ ДЕО ПЛАНА

1.1. Уводни део

Изради плана приступа се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за део стамбеног насеља између улице Раданске и Балканске на Хисару део подсектора 2а у плану генералне регулације 5 у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“, бр. 42/20).

Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину за План детаљне регулације за део стамбеног насеља између улице Раданске и Балканске на Хисару део подсектора 2А у Плану генералне регулације 5 у Лесковцу („Сл. гл. града Лесковца“, број 10/21), донето је по претходно прибављеном Мишљењу одељења за заштиту животне средине бр.49/20-09 од 07.02.2020. год. на основу члана 5.став 2. **Закона о стратешкој процени утицаја плана на животну средину** („Сл. гл. РС“, број 135/04 и 88/10).

Повод за израду Плана детаљне регулације, представљају смернице за спровођење Плана генералне регулације којим је прописана обавеза израде Плана детаљне регулације за део подсектора 2А, за подручје које није детаљно урбанистички разрађено, а налази се у обухвату грађевинског подручја ГУП-а Лесковца (са временским хоризонтом од 2022. до 2032.године) и поменутог ППР-а, а све у циљу унапређења, постојеће и формирања саобраћајне и остале инфраструктуре.

Циљ израде Плана је унапређење услова становања обзиром да највећи део подручја чине неплански настали стамбени објекти у насељу и очување животне средине подизањем нивоа инфраструктурне опремљености, дефинисањем регулације улица и приступних путева уз максимално поштовање фактичког стања у обухвату плана ограничених просторних могућности, изградњом неопходне пратеће комуналне инфраструктуре, дефинисањем урбанистичких параметара и услова за уређење и изградњу објеката, став према постојећим објектима у складу са рејонизацијом терена према инжењерско-геолошкој повољности за градњу, смерница за даљу реализацију планских решења чиме би се створили услови за планско усмеравање даље изградње.

Појмови коришћени у Плану детаљне регулације

Поједини изрази употребљени у овом Плану имају следеће значење:

- **адаптација** јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, којима се: врши промена организације простора у објекту; врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине;
- **грађевинска линија** јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта;
- **грађевинско подручје** јесте уређени и изграђени део насељеног места, као и неизграђени део подручја одређен планским документом за заштиту, уређење или изградњу објекта;
- **грађевинска парцела** јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу која се дефинише координатама преломних тачака у државној пројекцији;
- **грађење** јесте извођење грађевинских и грађевинско-занатских радова, уградња грађевинских производа, постројења и опреме;
- **доградња** јесте извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта, и са њим чини грађевинску, функционалну или техничку целину;
- **електроенергетски објекти** су објекти за производњу, трансформацију, дистрибуцију и пренос електричне енергије;
- **земљиште приведено урбанистичкој намени** јесте земљиште на коме је у складу са законом изграђен објекат и који је уписан у евиденцију катастра непокретности;
- **зграда** јесте објекат са кровом и спољним зидовима, изграђена као самостална употребна целина која пружа заштиту од временских и спољних утицаја, а намењена је за становање, обављање неке делатности или за смештај и чување животиња, робе, опреме за различите производне и услужне делатности и др. Зградама се сматрају и објекти

- који имају кров, али немају (све) зидове (нпр. надстрешница), као и објекти који су претежно или потпуно смештени испод површине земље (склоништа, подземне гараже и сл.);
- **индекс заузетости парцеле** јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима;
 - индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле;
 - **инвеститор** јесте лице за чије потребе се гради објекат и на чије име гласи грађевинска дозвола;
 - **изградња објекта** јесте скуп радњи који обухвата: претходне радове, израду и контролу техничке документације, припремне радове за грађење, грађење објекта и стручни надзор у току грађења објекта;
 - **инвестиционо одржавање** је извођење грађевинско-занатских, односно других радова зависно од врсте објекта у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације;
 - **имаоци јавних овлашћења** су државни органи, органи аутономне покрајине и локалне самоуправе, посебне организације и друга лица која врше јавна овлашћења у складу са законом, односно друга правна лица која пружају услуге од јавног значаја већем броју корисника (дистрибуција гаса, оптичка мрежа и сл.);
 - **класа представља групу грађевинских објеката**, односно радова, сврстаних према заједничким карактеристикама у погледу структурне и технолошке сложености, утицаја на животну средину и намене, односно ризика који прати њихово извођење односно коришћење;
 - **клизиште** је вид геодинамичког процеса, у коме се земљиште под утицајем гравитације и других геолошких, хидролошких и сеизмолошких појава одваја од стабилне подлоге и клизи по клизној површини;
 - **комунална инфраструктура** јесу сви објекти инфраструктуре за које решење за извођење радова, односно грађевинску дозволу издаје јединица локалне самоуправе, као и објекти јавне намене у јавној својини јединице локалне самоуправе, аутономне покрајине и Републике Србије, који су актом јединице локалне самоуправе, аутономне покрајине и Републике Србије одређени као објекти од посебног значаја;
 - **намена земљишта** јесте начин коришћења земљишта одређен планским документом;
 - **објекат** јесте грађевина спојена са тлом, изведена од сврсисходно повезаних грађевинских производа, односно грађевинских радова, која представља физичку, функционалну, техничко-технолошку или биотехничку целину (зграде и инжењерски објекти и сл.), који може бити подземни или надземни;
 - **објекти јавне намене** су објекти намењени за јавно коришћење и могу бити објекти јавне намене у јавној својини по основу посебних закона (линијски инфраструктурни објекти, објекти за потребе државних органа, органа територијалне аутономије и локалне самоуправе итд.) и остали објекти јавне намене који могу бити у свим облицима својине (болнице, домови здравља, домови за старе, објекти образовања, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, трговински центри, објекти културе, саобраћајни терминали, поште и други објекти);
 - **обухват плана** јесте просторно или административно одређена целина за коју је предвиђена израда неког просторног или урбанистичког плана у складу са законом;
 - **површина јавне намене** јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и др.);
 - **помоћни објекат** јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, визиторски центри, инфо-пултови и сл.);

- **постојећи објекат** јесте објекат изграђен у складу са законом, који је евидентиран у евиденцији катастра непокретности, односно катастра инфраструктуре;
- **претежна намена земљишта** јесте начин коришћења земљишта за више различитих намена, од којих је једна преовлађујућа;
- **регулациона линија** јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене;
- **реконструкција** јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта којима се утиче на испуњавање основних захтева за објекат, мења технолошки процес; мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација са повећањем капацитета;
- **санација** јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту којима се врши поправка уређаја, постројења и опреме, односно замена конструктивних елемената објекта, којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне средине и не утиче на заштиту природног и непокретног културног добра, односно његове заштићене околине, осим рестаураторских, конзерваторских и радова на ревитализацији;
- **санација клизишта** обухвата све радове којима се врши санирање клизишта насталих на грађевинском, шумском, пољопривредном, путном или другој врсти земљишта. Ови радови обухватају рашчишћавање и отклањање наноса насталих као последица клизања тла, потребних инжењерскогеолошких - геотехничких, пројектовање, обезбеђење потребне техничке документације, потребних грађевинских услова и извођење грађевинских радова потребних за санацију и заштиту од појаве новог клизишта;
- **текуће (редовно) одржавање објекта** јесте извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом објекта или ради отклањања тих оштећења, а састоје се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно сви радови којима се обезбеђује одржавање објекта на задовољавајућем нивоу употребљивости, као што су кречење, фарбање, замена облога, замена санитарија, радијатора, замена унутрашње и спољашње столарије и браварије, замена унутрашњих инсталација и опреме без повећања капацитета и други слични радови, ако се њима не мења спољни изглед зграде и ако немају утицај на заједничке делове зграде и њихово коришћење, као и радови на редовном одржавању линијских инфраструктурних објеката који се спроводе у циљу одржавања и очувања функционалне исправности тог објекта;
- **уклањање објекта или његовог дела** јесте извођење радова на рушењу објекта или дела објекта;
- **урбана обнова** јесте скуп планских, градитељских и других мера којима се обнавља, уређује или реконструише изграђени део града или градског насеља;
- **услови за пројектовање, односно прикључење** јесу услови које издају имаоци јавних овлашћења у обједињеној процедури у поступку издавања локацијских услова на захтев надлежног органа, у складу са планским документом, а који се не издају у форми управног акта, већ се њима искључиво дефинишу прецизни услови под којим се објекат чија је изградња предвиђена планским документом може реализовати и представљају саставни део локацијских услова;
- **хијерархијски ред планског документа** јесте надлежност за израду и доношење планских докумената: израда и доношење планских докумената вишег хијерархијског реда је у надлежности Републике Србије; израда и доношење планских докумената нижег хијерархијског реда је у надлежности аутономне покрајине, града Београда, односно јединице локалне самоуправе.

1.2. Правни основ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације представља Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гл. РС“, бр. 64/2015), као и други прописи који непосредно или посредно регулишу ову област.

1.3. Образложење планског основа у виду извода из Плана вишег реда

Плански основ за израду Плана детаљне регулације је Генерални урбанистички план Лесковца („Службени гласник града Лесковца“, бр. 35/22) и План генералне регулације 5- „Хисар“ у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“ бр. 21/2013), којим су утврђене смернице и критеријуми за уређење просторних целина и зона, саобраћајне и остале инфраструктуре.

1.3.1. Извод из Генералног урбанистичког плана Лесковца

Просторни развој центра јединице локалне самоуправе града Лесковца дефинисан је **ГУП-ом Лесковца 2022.-2032.год.**, („Службени гласник града Лесковца“, бр. 35/22), чије је подручје подељено на деветнаест целина, од којих се обухват ПДР-а налази у оквиру целине за коју је донет План генералне регулације 5- „Хисар“ у Лесковцу, („Службени гласник града Лесковца“, бр. 21/13), на грађевинском подручју ГУП-а Лесковца и делу пољопривредног земљишта.

Према поставкама ГУП-а Лесковца, обухват ППР-е 5- „Хисар“ у Лесковцу припада II просторној целини - „ШИРА ГРАДСКА ЗОНА“.

Генералним урбанистичким планом становање у овухвату Плана детаљне регулације припада становању средњих густина **насељености Гн(80-160ст/ха), Гс(25-50).**

Планом се задржава претежна намена породично становање и дају смернице за унапређење са могућношћу градње компатибилних садржаја.

Не планира се ширење већ само заокруживање стамбене зоне, због очувања околног пољопривредног земљишта.

У зони становања не предвиђа се градња вишепородичних објеката и не предвиђа се урбана обнова, односно трансформација породичног у вишепородично становање.

На подручју плана не планира се топловодна мрежа, али је планирана гасоводна мрежа.

Планирана је водоводна мрежа Ø200 на потесу улице Хајдук Вељка која повезује улице Раданску и Балканску. У делу саобраћаја план се наслања на ул. Светоилијска (Општински пут ОП - 45 Пут Лесковац - Доња Јајина - Горња Јајина - Радоњица - Бунушки Чифлук - Жабљане - Вучје).

Рејонизацијом терена према инжењерскогеолошкој повољности за градњу, у плански обухват постоје све три категорије стабилности терена;

- Оптимално подобни терени - (I 1)
- Условно подобни терени
- Неподобни терени (IV 1)

На просторима **условно подобних терена** прилагођавајући се носивости терена а у циљу одржавања стабилности падине не планирати нову изградњу. Постојећи објекти се задржавају уз примену санационих мера на објектима и земљишту.

- На просторима **нестабилних терена**, не предвиђа се градња (зоне ограничења означена су на графичком прилогу 07. Ограничења урбаног развоја), осим санационих захвата на земљишту и примене палијативних мера: површинско дренарање терена, одржавање вегетације, заштита од накнадног расквашавања терена отпадних водама и сл. у изузетним случајевима за изградњу објеката инфраструктуре. Градња се такође не сме започети без детаљних геолошких радова и предложених мера санације.

Смернице за неформална ромска насеља имају за циљ интегрисање подстандардних подручја ромских насеља у простор. Мере за побољшање услова живота у ромским насељима обухватају задржавање и унапређење насеља, уз истовремено уважавање специфичности становања и то: подизањем нивоа инфраструктурне опремљености, превасходно изградњом канализационе мреже и изградњом адекватне саобраћајне мреже у насељу како би се обезбедила боља приступачност објектима.

Овим Планом се прописује спровођење донетим Плановима генералне регулације нумерисаним од броја 1 до 19 за цело подручје планског обухвата, односно:

- „Наставља се са применом и спровођењем у деловима који нису у супротности са овим Планом.”
- “Планска решења у планским документима нижег реда која у појединим деловима одступају од овог Плана, биће предмет преиспитивања и усаглашавања уз максимално поштовање динамике израде.”
- “У плановима нижег реда обавезно дефинисати општа правила грађења и посебна правила грађења посебно за парцеле где на суседним парцелама постоје изграђени објекти супротно правилима из плана.”
- „Границе намена дефинисаних Планом, исцртане су по катастарском стању. Детаљнијом разрадом границе намена ће се дефинисати урбанистичком документацијом нижег реда, односно Плановима генералне регулације”.

1.3.2.Извод из плана генералне регулације 5-„Хисар“ у Лесковцу

Планом генералне регулације 5 Хисар у Лесковцу, прописана је обавеза израде Плана детаљне регулације за подсектор 2А у сектору 2. Имајући у виду карактеристике постојећег стања и смернице прописане важећим Планом, за израду Плана детаљне регулације подручје Плана по намени и начину коришћења земљишта, дели се на четири сектора - карактеристичне целине које се даљом разрадом деле на функционалне урбанистичке подсекторе – подцелине.

Сектор 2, са подсекторима: 2а - индивидуално становање у коме је прожето старо ромско насеље; 2б - „Спомен –парк“ - заштитна зона, као и становање индивидуалног типа на условно стабилном терену – непланска градња; 2в - градско гробље које је плански санирано и делимично проширено - тло је условно стабилно и дошло је до покретања терена на делу овог простора; присутна је непланска градња.

Доминантна функција на подручју плана је породично становање, средње густине као најзаступљенији вид становања. Становање на Хисару (сектор 2а, део сектора 4а, сектор 4б и 4в) је претежно индивидуално и у великој мери стихијски грађено на условно стабилном тлу.

Циљеви развоја осталих објеката и површина је одржање и унапређење квалитета и разноврсности облика становања; унапређење система управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда; развијање социјално подржаних програма становања; обнова стамбеног фонда.

Смернице прописане у Плану генералне регулације:

- Намена: становање (породично индивидуално и интегрисано ромско насеље „Сат махала“), централне функције у оквиру становања као линијски центри и саобраћајне површине;
- Планира се: унапређење постојећих целина становања;
- Опремање недостајућим садржајима, надградња саобраћајне матрице са свим елементима инфраструктуре и интегрисање у ширу зону;
- Уређење и опремање јавних површина;
- Капацитети инфраструктуре су просечни, на делу испод оптималних стандарда али постоје могућности проширења;

1.4.Опис обухвата плана са пописом катастарских парцела

Предметни простор у границама Плана обухвата југозападни део градске територије, рубно грађевинско подручје територије ГУП-а Лесковца и ПГР-а 5 у Лесковцу. Налази се у широј градској зони са доминантним становањем породичног типа, настањено мешовитом српском и ромском популацијом, смештено на југоисточној падини Хисара, између улица Раданске и Балканске на Хисару. Источна граница поклапа се са регулацијом Балканске улице а западна граница са регулацијом делом Раданске и делом Фрушкогорске улице.

Северна граница подударе се са катастарским границама парцела породичног становања, а југозападна прати већим делом границу грађевинског подручја, а мањим делом излази ван границе грађевинског подручја.

Опис границе обухвата ПДР-е за део стамбеног насеља између улица Раданске и Балканске на Хисару део подсектора 2А у Плану генералне регулације 5 у Лесковцу, почиње у тромеђној тачки коју чине к.п. бр. 7960, 14307/1- ул. Светоилијска и 8493- ул. Раданска у КО. Лесковац. Граница из ове тромеђне тачке иде на север пратећи источне међне линије Раданске улице и к.п. бр. 7986- ул. Балканска до к.п. бр. 8031- ул. Хајдук Вељка, пресеца поменућу улицу и долази у тачку бр. 1 (Y: 7577387.53 ; X: 4761076.91) из које наставља даље на север пратећи источну међну линију к.п. бр. 8097- ул. Балканска све до тачке бр. 1а (Y: 7577364.12 ; X: 4761152.49) скреће на исток катастарском међом и обухвата целу к.п. бр. 8111, враћа се до источне катастарске међе к.п. бр. 8097, скреће на север и наставља до тачке бр. 1б (Y: 7577347.64 ; X: 4761189.76), затим скреће на исток катастарском међом и обухвата целу к.п. бр. 8146, долази до источне катастарске међе к.п. бр. 8097 и наставља даље на север до тачке бр. 2 (Y: 7577316.91 ; X: 4761229.33). Из ове тачке граница скреће на запад пратећи северне међне линије к.п. бр. 8157 и 8175, долази до к.п. бр. 8181- ул. Сутјеска, скреће на север и пратећи источну међну линију долази у тачку бр. 3 (Y: 7577238.30 ; X: 4761243.32) одакле скреће на запад, при чему сече к.п. бр. 8181- ул. Сутјеска и пратећи северне међне линије к.п. бр. 8212 и 8208 долази до к.п. бр. 8493- ул. Раданска, пресеца је и долази у тачку бр. 4 (Y: 7577146.37 ; X: 4761239.52). Граница из тачке бр. 4 скреће на југ пратећи западне међне линије к.п. бр. 8493- ул. Раданска и к.п. бр. 14312/1- ул. Фрушкогорска све до тачке бр. 5 (Y: 7577225.90 ; X: 4760946.16) из које скреће на исток при чему пресеца поменућу улицу и к.п. бр. 10598/1 и долази у тачку бр. 6 (Y: 7577307.20; X: 4760888.90) из које наставља на исток пратећи северне међне линије к.п. бр. 10598/1 и 10591, долази у четворомеђну тачку коју чине к.п. бр. 10591, 10560, 14307/1- ул. Светоилијска и 8493- ул. Раданска из које скреће на север и пратећи источну међну линију Раданске улице долази у тромеђну тачку од које је почео опис границе обухвата ПДР 2А -1 у КО. Лесковац.

Планом су обухваћене катастарске парцеле (целе и делови): 7986; 7987; 7988; 7989; 7990; 7991; 7992; 7995; 7996; 7997; 7998; 7999; 8000; 8001; 8002; 8003; 8004; 8005; 8006; 8007; 8008/1; 8008/2; 8009; 8010; 8011; 8012; 8013; 8014; 8015; 8016; 8019; 8020; 8021; 8022; 8023; 8024; 8025; 8026; 8027; 8028; 8029; 8030/1; 8030/2; 8030/3; 8031; 8032; 8033; 8034; 8035/1; 8035/2; 8035/3; 8036; 8037; 8038; 8039; 8040; 8041; 8042; 8044; 8045; 8047; 8049; 8050; 8051; 8052; 8053; 8054; 8055; 8056; 8057; 8058; 8059; 8060; 8061; 8062; 8063; 8064; 8065; 8066/1; 8066/2; 8068; 8069; 8070; 8071; 8072; 8073; 8074; 8075; 8076; 8077; 8078; 8079; 8080; 8081; 8082; 8083; 8084; 8085; 8086; 8087; 8088; 8089; 8090; 8091; 8092; 8093; 8094; 8095; 8096; 8097; 8111; 8146; 8147; 8148; 8149; 8150; 8151; 8152; 8153; 8154; 8155; 8156; 8157; 8174; 8175; 8176; 8177; 8178; 8179; 8180; 8181; 8182; 8183; 8184; 8185; 8186; 8187; 8187; 8188; 8189; 8190; 8191; 8192; 8193; 8194; 8195; 8196; 8197; 8198; 8199; 8200; 8201; 8202; 8203; 8204; 8205; 8206; 8207; 8208; 8209; 8210; 8211; 8212; 8213; 8214; 8215; 8493; 10482; 10543; 10544; 10545; 10546; 10549; 10550; 10551; 10552; 10553; 10554; 10555; 10556; 10557; 10558; 10560; 10561; 10562; 10563; 10564; 10565; 10566; 10567; 10568; 10570; 10571; 10572; 10573; 10574; 10575; 10576; 10577; 10578; 10579; 10580; 10581; 10582; 10583; 10584; 10585; 10586; 10587; 10588; 10589; 10590; 10598/1; 10598/2 и 14312/1 све у КО Лесковац.

Укупна површина планског обухвата подсектора износи $P=5\text{ha}$ 28а.

У случају неслагања текстуалног и графичког дела меродаван је графички прилог.

1.5.Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења

Земљиште у обухвату Плана користи се као грађевинско-изграђено, недовољно уређено, претежне намене породично становање. Конфигурација терена је у паду ка југоистоку.

Делимично, планом обухваћено је једно од најстаријих ромских насеља „Сат махала“ у Лесковцу. Према положају подстандардно ромско насеље интегрисано је у зони формалног насеља-породично становање. Постојећи стамбени објекти већина су стихијски изграђени, грађевинским материјалима који обезбеђују трајност и сигурност. Поједини објекти су без могућности приступа јавној саобраћајној површини, односно користе се суседне парцеле до приступа јавној саобраћајној површини. Карактеристика простора је неправилна урбана матрица са парцелама различитих површина и облика, претежно са изграђеним слободностојећим стамбеним објектима, мрежом уских приступних јавних пролаза и пролаза у

приватном власништву. Поред стамбених објеката на појединим парцелама егзистирају и помоћни објекти, претежно бесправно изграђени.

Процентуално учешће власништва над земљиштем у планском обухвату износи:

- 1,39% у јавној својини,
- 21,23% у сувласничким односима (Република Србија, Град Лесковац и физичка лица),
- 77,39% у приватној својини.

Услед изражене нестабилности терена извршено је зонирање терена према утврђеном степену стабилности падине, у складу са степеном инжењерско-геолошке повољности.

Већи северни део планског обухвата са изграђеним објектима на основу инжењерско-геолошкој повољности терена одређен је као простор са могућом појавом **условно или потпуно нестабилног терена**, мањи југоисточни део налази се на простору (означен I 1) **оптимално подобног терена**, док је југозападни на простору (означен IV 1) **неподобних терена**.

Грађевинско подручје плана

У границама грађевинског подручја Плана издвајају се површине и објекти јавне намене, мрежа инфраструктуре, и површине и објекти остале намене, становање и незнатан број објеката пословања као компатибилна намена (објекти трговине, радионице и сл. који нису у функцији). Граница грађевинског подручја Плана једним делом се поклапа са границом Плана детаљне регулације.

Према типологији градње објекти су претежно слободностојећи, већи део подигнути без одговарајућих одобрења на падинама брда Хисар.

Објекти и површине јавне намене

Објекти јавне намене

Евидентно је одсуство објеката јавне намене у планском обухвату и становници овог дела насеља упућени су на јавне објекте /школске, здравствене и дечје заштите/ који се налазе у непосредном окружењу и јавне службе које су сконцентрисане у најужем градском центру.

Саобраћај и саобраћајна инфраструктура

Саобраћајну мрежу у овом делу насеља чине саобраћајнице секундарне мреже: Раданска, Балканска, Сутјеска, Илинденска, Хајдук Вељкова и Фрушкогорска. Источно од обухвата Плана налази се ул. Светоилијска (Општински пут ОП - 45 Пут Лесковац - Доња Јајина - Горња Јајина - Радоњица - Бунушки Чифлук - Жабљане - Вучје) на коју су прикључене улица Раданска, Хајдук Вељка и Илинденска. Како се ради о формираном насељу, унутрашња улична мрежа је тако формирана да су улице углавном уске, поједини стамбени пролази се слепо завршавају, без окретнице и могућности за проширење, због изграђених објеката на регулацији. Асфалтиране су улице: Раданска, Балканска, Сутјеска, Илинденска, Хајдук Вељкова и Фрушкогорска док су остале без асфалта.

Не постоје јавни паркинзи за моторна возила већ је паркирање индивидуално и обезбеђује се унутар катастарских парцела.

Како се ради о породичном становању средње густине, у великој мери стихијски грађеном, са објектима који су уписани са различитим правним статусом, и парцелама које су преизграђене, поједине парцеле су и без директног прилаза на јавни пут, а оне које имају остварују колско-пешачке прилазе. Формираних саобраћајних прикључака нема.

Техничка и комунална инфраструктура

Површине и објекти у функцији водопривредне делатности:

Водоснабдевање

Водоснабдевање корисника водом за пиће на подручју Плана врши се из централног система водоснабдевања Лесковца. Целокупна дистрибутивна мрежа на овом подручју је саставни део овог система. Најзначајнији постојећи објекти водоснабдевања на овом подручју су:

- Цеовод профила ПЕХД Ø225 mm и КМ Ø160 mm у Ул. Раданској;
- Цеовод профила С Ø300 mm и Ч Ø400 mm у Ул. Хајдук Вељка преко кога се напаја црпна станица у Ул. Фрушкогорској и
- Цеовод профила ПЕХД Ø160 mm у Ул. Сутјеској.

Осим наведених цевовода остала постојећа водоводна мрежа је малог профила који не задовољава потребе противпожарне заштите. Посебан проблем представљају постојећи цевоводи од салонита из санитарних разлога.

Објекти водоснабдевања дати су у графичком прилогу.

Одвођење и третман отпадних вода

Подручје Плана углавном је покривено канализационом мрежом. Постојећа канализациона мрежа је задовољавајућа и по капацитету и по квалитету и саставни је део градског система одвођења отпадних и атмосферских вода. У улицама Сутјеској, Хајдук Вељка и делу улице Раданске осим канализационе мреже за одвођење комуналних отпадних вода постоји и канализациона мрежа за одвођење атмосферских вода.

Најзначајнији објекти одвођења отпадних вода на подручју Плана су:

- Канализациона мрежа профила КЦ-Т Ø300 mm у Ул. Раданској и
- Канализациона мрежа профила КЦ-Т Ø400 mm у Ул. Сутјеској.

Што се тиче атмосферске канализационе мреже најзначајнији су цевоводи профила ПВЦ Ø400 mm у Ул. Сутјеској и делу Ул. Раданске те цевовод профила Б Ø400 mm у Ул. Хајдук Вељка.

Објекти за одвођење и третман отпадних вода дати су у графичком прилогу.

Површине и објекти у функцији енергетске делатности

Електроенергетска инфраструктура – Планом обухваћено подручје, представља део шире градске зоне ГУП-а Лесковца, са претежном надземном нисконапонском дистрибутивном мрежом. Напајање потрошача на подручју обухваћено Планом врши се преко надземне 0,4 kV мреже, изграђене, делом самонесећим снопом типа X00, делом Ал-Че ужадима одговарајућег пресека са везом на ТС 10/0,4 kV "Сутјеска". На предметном простору (у обухвату) постоји 10 kV подземни вод којим су по систему "улаз-излаз" повезане ТС 10/0,4 kV "АТД", ТС 10/0,4 kV "Раданска" и ТС 10/0,4 kV "Делиградска".

У изграђеном делу насеља постоји улично осветљење постављено на АБ стубовима нисконапонске ваздушне дистрибутивне мреже.

Топлификациона инфраструктура

У планском обухвату није присутна у виду централног система, већ је грејање присутних физичких структура индивидуалног карактера.

Гасоводна инфраструктура

У обухвату предметног плана Плана не постоји изведена гасоводна мрежа.

Обновљиви извори енергије

Коришћење обновљивих извора енергије на подручју Плана није присутно.

Површине и објекти у функцији електрокомуникационих делатности

На овом простору је изграђена телекомуникациона мрежа.

Површине и објекти за комуналне делатности

Насеље је у систему одношења комуналног отпада.

Јавне зелене површине

У планском обухвату нису присутне. На јавним површинама уз саобраћајнице нема дрвореда. Постојеће зелене површине су вртови породичних објеката. Тако да зеленило не испуњава естетску ни еколошку функцију у обухвату Плана.

Објекти и површине остале намене

Становање

Становање на Хисару (део сектора 2А) као доминантна намена, егзистира као породично становање средње густине, у великој мери стихијски грађено. Евидентирани су планском обухвату објекти грађени по одобрењу за употребу, објекти који имају одобрење за градњу а немају одобрење за употребу, објекти који имају одобрење за градњу, објекти изграђени пре доношења прописа као и уписани објекти по закону о озакоњењу.

Породично становање које се неформално развијало услед дугогодишњег ограничења -зона ромског насеља „Сат махала“, се интегрисало у постојеће породично становање у окружењу, са ограничењима за његов даљи развој и унапређење. Простор карактерише висок степен заузетости и изграђености, на деловима преизграђен. Већи број парцела намењених становању

је углавном правилног облика и довољне површине да буду грађевинске. Евидентирани су нестандардне парцеле, површине мање од 200m², као и парцеле под објектом. Катастарских парцела од 0,00 до 100,00m² има око 5,53%, катастарских парцела од 100,00 до 200,00m² има око 19,09%, катастарских парцела од 200,00 до 300,00m² има око 26,27%, с тим што мали број ових парцела представља стамбене прилазе или делове стамбених прилаза. Парцела од 300,0 до 600,0m² има око 39,95% и већих од 600 m² око 9,16%.

У процентима према бонитету постојећи објекти (стамбени и помоћни) су претежно чврсти 50,34%, мешовити 31,72% и слаби 17,94%. Пословање као самостални објект на парцели, или доминантна на парцели није присутно. Процентуално према спратности најзаступљени су приземни објекти (56,21%), до две етаже (26,90%), до три етаже (14,48%), и четири етаже (2,41%). По типологији објекти су у већем проценту самостални, у мањем двојни објекти. У ромским деловима стамбених блокова, које карактерише преизграђеност, присутне су: парцеле под објектом без излаза на јавну површину, објекти на међусобно непрописном растојању, често лепљени један за други, формирајући нетипичан низ. Постоје објекти који су незавршени (без кровне конструкције, само озидани, без столарије), док су неки незавршени али усељени. Поједине парцеле имају површину али немају прописану ширину према саобраћајници. Већи број парцела је углавном неправилног облика, али довољне површине да буду грађевинске са директним излазом на јавну површину а заступљене су и потстандардне парцеле у погледу површине. Поједине парцеле имају само пешачки приступ на јавној саобраћајној површини. Објекти су често на међусобно непрописном растојању, лепљени један за други, формирају нетипичан низ. Постоје и велике парцеле где су изграђена по два стамбена објекта. Студија о геолошко геотехничким својствима терена за потребе Плана није рађена, већ су коришћени расположиви подаци за подручје града Лесковца.

У складу са рејонизацијом терена према инжењерско-геолошкој повољности терена за градњу на брду „Хисар“ у Лесковцу у зони становања са изграђеним објектима издвајају се зоне Породичног становања на **оптимално подобном терену**, на **простору са могућом појавом условно или потпуно нестабилном терену** и на **неподобном терену**.

Површине за привредне делатности

Комерцијалне делатности

У обухвату Плана постоје објекти комерцијалне делатности који нису у функцији.

Површине остале намене

Површине за верске објекте

Нису заступљени у планском обухвату

Постојеће стање природних и културних добара и амбијенталних целина

Природно наслеђе

На подручју Плана не налазе се заштићена природна добра, као ни она предложена за заштиту.

Културно-историјско наслеђе

У обухвату Плана нема утврђених културних добара нити добара под претходном заштитом. Простор се не налази у оквиру просторно културно историјске целине, ни целине која ужива статус претходне заштите. Такође нема утврђених археолошких налазишта, као ни археолошких локалитета који уживају статус претходне заштите.

Табела 1. Биланс површина постојећег стања

Намена земљишта		Површина	
		ha	%
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ			
Јавно грађевинско земљиште	Зелене површине	0,0000	0,00
	Саобраћајне површине	0,8600	16,46
	Пешачке стазе	0,0101	0,19
Остало грађевинско земљиште	Породично становање	4,3670	82,62
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА			
Јавно грађевинско земљиште	Зелене површине	0,0073	0,14
	Саобраћајне површине	0,0388	0,74
	Пешачке површине	0,0012	0,02
УКУПНО		5,2855	100,00

2.0. ПЛАНСКИ ДЕО

2.1. Општа правила уређења и грађења простора

Правила уређења и грађења у Плану су дефинисана у складу са смерницама из важећег ППР-а 5 у Лесковцу.

Општа правила уређења и грађења која се примењују код изградње објеката у планском обухвату:

- правила парцелације и препарцелације,
- правила регулације,
- правила изградње и
- правила за уређење грађевинских парцела

Општа правила парцелације и препарцелације су елементи за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.

Општа правила за регулацију обухватају планске елементе за одређивање регулационе и грађевинске линије, положај објекта на парцели и друга правила регулације. Систем елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија и осовинска линија јавне саобраћајне површине).

Општим правилима за изградњу уређују се врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама, односно класа и намена објеката чија изградња је забрањена у тим зонама, положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила и др., као и други услови архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и друго.

Табела 2. Општа правила парцелације, регулације и изградње

ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, РЕГУЛАЦИЈЕ И ИЗГРАДЊЕ	
Општа правила парцелације	
Правила за парцелацију јавног грађевинског земљишта	Разграничење јавног грађевинског земљишта од осталог земљишта извршено је утврђивањем граница јавног грађевинског земљишта, коју одређују регулационе линије саобраћајница. Новопланиране грађевинске парцеле јавног грађевинског земљишта формирани су планом.
Правила за парцелацију осталог грађевинског земљишта	Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Такође, треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира, тако да испод прописаног минимума за претежну намену парцела представља катастарску парцелу, и не може се вршити парцелација ради образовања грађевинске парцеле. Грађевинска парцела се формира деобом катастарске парцеле – парцелацијом, или спајањем целих или делова катастарских парцела - препарцелацијом до минимума утврђеног за детаљну намену. Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја. Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупца на основу ранијих прописа, врши се на основу Елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела., уколико су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију. Обавезна је препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица.
Општа правила регулације	
Регулациона линија	Линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Дефинисана је графичким прилогом бр. 5. Планирана регулација и нивелација.
Грађевинска линија	Линија на, изнад и испод површине земље до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

	Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију. Позиција грађевинских линија плански је дефинисана, а самим тим и позиција објеката на парцелама. За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује у односу на границу приватног пролаза. Грађевинска линија дефинисана је применом принципа уважавања изграђених/постојећих физичких структура и приказана је графичким прилогом бр. 5. Планирана регулација и нивелација. Обзиром да у потцелини 2а-3 не планира се изградња нових објеката, већ се постојећи објекти задржавају у габариту и волумену, на графичком прилогу бр. 5. Планирана регулација и нивелација није приказана грађевинска линија. Постојећи објекти чији се део габарита налази испред планом дефинисане грађевинске линије, а уколико не омета јавну површину (регулациону линију), саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, задржавају у постојећем габариту, и могу се санирати и адаптирати док се у случају доградње објекта ван постојећег габарита, грађевинска активност одвија из грађевинске линије, а у случају рушења постојећег објекта, изградња новог усклађује се са планираном грађевинском линијом. у односу на регулациону линију у наведеном графичком прилогу.
Општа правила грађења	
Врста и намена објекта који се могу градити	Породична кућа је зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од највише два стана;
Класа и намена објекта чија је изградња забрањена	Све намене за које се установи да на основу процене утицаја на животну средину могу да угрозе животну средину и намену породично становање. Објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину. Изградња објеката у којима делатности могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима отпадним водама и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонско грађевинском склопу не уклапају у окружење. Изградња објеката на постојећој и планираној јавној површини, на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре. Изградња вишепородичних стамбених објеката. Изградња подрумских просторија. Изградња објеката који ометају обављање саобраћаја и приступ објектима и грађевинским парцелама. Забрањена је свака грађевинска активност на геолошки нестабилним теренима означени (IV1), чија нестабилност је доказана у инжењерско-геолошким студијама
Положај објекта на парцели	Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели: 1) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле; 2) двојни објекат 3) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле; Уколико објекат има испаде на задњој и бочним странама, прописано минимално одстојање од граница грађевинске парцеле важи за испаде на објектима у бочном и задњем делу грађевинске парцеле, односно, рачуна се удаљеност најистуреније тачке објекта у односу на границе грађевинске парцеле.
Висина објекта	Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасадну објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници

	парцеле. Висина надзетка поткровне етажне није ограничена, ограничава се само кота венца објекта.
Релативна висина објекта	Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације Релативна висина је: - на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта; - на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота нижа од коте јавног или приступног пута – растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до коте венца. - висина венца новог објекта усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,
Кота приземља објекта	Одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: - кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; - за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише 1/2 спратне висине - за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела. На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, (гараже, оставе, летња кухиња, и сл.) који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени објекат.
Грађевински елементи објеката	Испади на објекту (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m. Испад на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.
Отворене спољне степенице	Могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m. Степенице које савлађују висину преко 0,90m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.
Правила за уређење грађевинских парцела	
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила, односно паркинг места	Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m. Паркирање и гаражирање возила власници објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, по нормативу ИПМ / Iстан. Због немогућности проширења профила постојећих саобраћајница, паркирање на коловозу саобраћајница на простору плана није дозвољено. Не постоји могућност изградње јавних паркинг простора. Гараже се планирају у објекту или ван објекта на грађевинској парцели. Површине гаража објеката планирају се надземно на грађевинској парцели и урачунавају се при утврђивању индекса заузетости.
Одводњавање и нивелација	Одводњавање атмосферских вода мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат; површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према атмосферској канализацији, са најмањим падом од 1,5%.
Ограђивање	Ограђивање у потцелини 2а-1: -Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m, (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40

	м. -Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,9 m од суседне, могу се оградаживати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. -Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оградe и капије буду на грађевинској парцели која се оградају. -Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови оградe буду на земљишту власника оградe. -Суседне грађевинске парцеле могу се оградаживати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и оператy, тако да стубови оградe буду на земљишту власника оградe. -Врата и капије на уличној оградe не могу се отворати ван регулационе линије. Оградаживање у потцелини 2а-2 и 2а-3: У случају замене оградe (ново оградаживање вршити транспарентном/лаком конструкцијом, висине до 1,40 m без парапетеног зида). Такође могу се оградаживати живом зеленом оградом.
Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго	Архитектонско-грађевинска структура објекта треба да буде прилагођена структури објекта у окружењу. Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се техничком документацијом. Препорука је да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама. Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури објекта у окружењу. Фасаде објекта могу бити малтерисане и бојене у боји по избору пројектанта. Препоручена је изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције.
Инжењерско-геолошки услови	Терен је у паду ка југоистоку, са котом терена од 246,24 у западном делу плана, ка источном делу обухвата Плана до 237,58. Студија о геолошко геотехничким својствима терена за потребе Плана није рађена, већ су коришћени расположиви подаци раније спроводених истраживања на подручју града Лесковца. Рејонизацијом терена према инжењерскогеолошкој повољности за градњу, плански обухват је категорисан на три категорије повољности за урбанизацију: Оптимално подобни терени - (I 1), Простори са могућом појавом условно или потпуно нестабилни терени и Неподобни терени (IV 1)
Сеизмичке карактеристике	Према карти сеизмичке рејонизације насеље Лесковац налази се у зони до 8° MSC, те је потребно пројектовати и градити објекте високоградње на 8°MCS применом актуелног "Правилника о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима".

2.2.Правила уређења

2.2.1. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине

Услед изражене нестабилности терена извршено је зонирање терена према утврђеном степену стабилности падине, у складу са рејонизацијом терена према инжењерско-геолошкој повољности, терена за градњу у обухвату плана издвајају се три поцелине: тако да плански обухват са изграђеним објектима на терену одређен је као:

- простор са могућом појавом условно или потпуно нестабилног терена
- оптимално подобни терени - (I 1)
- неподобни терени - (IV 1)

1. Потцелина 2а-1 - оптимално подобан терен за градњу (означен са I 1)

Обухвата простор у југоисточном делу планског обухвата, између улица Апатинска и Раданска на истоку, пољопривредног земљишта на југу, и зоном становања на неподобном терену на северозападу.

Обухваћене катастарске парцеле (целе и делови):

7986 (део); 8493 (део); 7995; 7996; 7997; 7998; 7999; 8000; 8001; 8002; 8003; 10566; 10567; 10568; 10572; 10573; 10574; 10575; 10576; 10577; 10578; 10579; 10580; 10581; 10582; 10583; 10584; 10585; 10586; 10587; 10588; 10589 и 10590 све у КО Лесковац.

2. Потцелина 2а-2 - простор са могућом појавом условно или потпуно нестабилном терену за градњу

Обухвата простор у северном делу планског обухвата становање између улица Раданске на западу, ул. Сутјеске и Апатинске на истоку и зонама породичног становања на неподобном и оптимално подобном терену на југу и границом планског обухвата на северу.

Обухваћене катастарске парцеле (целе и делови):

7986 (део); 8493 (део); 8031 (део); 8097 (део); 8147 (део); 8181 (део);
7987; 7988; 7989; 7990; 7991; 7992; 8008/1; 8009; 8010; 8011; 8012; 8013; 8014; 8015; 8016; 8019;
8020; 8021; 8022; 8023; 8024; 8025; 8026; 8027; 8028; 8029; 8030/1; 8030/2; 8030/3; 8032; 8033;
8034; 8035/1; 8035/2; 8035/3; 8036; 8037; 8038; 8039; 8040; 8041; 8042; 8044; 8045; 8047; 8049;
8050; 8051; 8052; 8053; 8054; 8055; 8056; 8057; 8058; 8059; 8060; 8061; 8062; 8063; 8064; 8065;
8066/1; 8066/2; 8068; 8069; 8070; 8071; 8072; 8073; 8074; 8075; 8076; 8077; 8078; 8079; 8080;
8081; 8082; 8083; 8084; 8085; 8086; 8087; 8088; 8089; 8090; 8091; 8092; 8093; 8094; 8095; 8096;
8148; 8149; 8150; 8151; 8152; 8153; 8154; 8155; 8156; 8157; 8174; 8175; 8176; 8177; 8178; 8179;
8180; 8182; 8183; 8184; 8185; 8186; 8187; 8188; 8189; 8190; 8191; 8192; 8193; 8194; 8195;
8196; 8197; 8198; 8199; 8200; 8201; 8202; 8203; 8204; 8205; 8206; 8207; 8208; 8209; 8210; 8211;
8212; 8213; 8214 и 8215 све у КО Лесковац.

3. Потцелина 2а-3 - неподобни терен за градњу (означен са IV 1)

Становање у југозападном делу планског обухвата, између улице Фрушкогорске на западу, зоном породичног становања на простору са могућом појавом условно или потпуно нестабилном терену на северу и пољовредног земљишта на југу.

Обухваћене катастарске парцеле (целе и делови):

14312/1 (део); 8493 (део); 10598/1 (део); 8004; 8005; 8006; 8007; 8008/2; 10544; 10545; 10546;
10549; 10551; 10552; 10553; 10554; 10555; 10556; 10557; 10558; 10560; 10561; 10562; 10563;
10564; 10565; 10570; 10571 и 10598/2 све у КО Лесковац.

2.2.2. Концепција уређења карактеристичних целина одређених планом Урбанистичка целина 2а П=4,28 ha;

1. Потцелина 2а-1 - оптимално подобан терен за градњу (означен са I 1)

П=89а 02m²;

Намена: породично становање на оптимално подобном терену за градњу

Планира се: задржавање постојећих стамбених и помоћних објеката, реконструкција постојећих објеката, доградња постојећих објеката ради побољшања услова становања и изградња нових на грађевинским парцелама у складу са параметрима из плана, није условљена израдом инжењерскогеолошких-геотехничких истраживања и израдом Елабората о инжењерскогеолошким-геотехничким условима изградње и /или санације објеката и терена. Траса дела улице Раданске се задржава, а у циљу обезбеђивања минималног саобраћајног профила извршена је корекција. У улици Апатинска због немогућности повећања профила, планирано је проширење за окретницу. Задржавају се постојећи стамбени пролази у катастарски формираним границама. Планирано је увођење јавне зелене површине.

2. Потцелина 2а-2 - простор са могућом појавом условно или потпуно нестабилном терену за градњу

П= 3ha 72a 31m²;

Намена: породично становање на простору са могућом појавом или потпуно нестабилном терену за градњу;

Планира се: задржавање постојећих стамбених и помоћних објеката; доградња постојећих стамбених објеката је на грађевинским парцелама у циљу побољшања услова становања, могућа је и условљена је инжењерскогеолошких-геотехничких истраживања и израдом Елабората о инжењерскогеолошким-геотехничким условима изградње и /или санације објеката и терена.

Геолошка истраживања изводе се према пројекту геолошких истраживања терена. Услови, критеријуми и садржај пројеката прописани су Правилником о условима, критеријумима и садржини пројеката за све врсте геолошких истраживања („Сл.гласник РС“, бр.45/2019 и 72/2021). Изградња нових стамбених и помоћних објеката на грађевинским парцелама није дозвољена.

Траса дела улице Раданске и дела Балканске се задржава, као и трасе Улица Сутјеска, Илинденска, Хајдук Вељка и Милица Ракић све унутар зоне становања. Задржавају се постојећи стамбени пролази у катастарски формираним границама. Одређена је локација за изградњу комуналног објекта електроенергетске инфраструктуре нове ТС 10/0,4 кV.

3.Потцелина 2а-3 - неподобни терен за градњу (означен са IV 1)

П=67а 21m²

Намена: породично становање на неподобном терену за градњу

– **Планира се:** забрана даље изградње нових објеката (стамбених и помоћних) осим санационих захвата на земљишту и примене палијативних мера: површинско дренирање терена, одржавање вегетације, заштита од накнадног расквашивања терена отпадних водама и сл.

Задржавају се постојећи објекти у габариту и волумену (стамбени и помоћни) на парцели, независно од величине парцеле који имају одобрење за употребу, објекти који имају одобрење за градњу, објекти који имају одобрење за градњу а немају одобрење за употребу и објекти који су изграђени пре доношења прописа о изградњи, без могућности даљег повећања параметара.

Озакоњење постојећих објеката изграђених без одобрења за изградњу, а који су најзаступљенији у зони становања на неподобном терену, условљено је инжењерскогеолошких-геотехничких истраживања и изработом Елабората о инжењерскогеолошким-геотехничким условима изградње и /или санације објеката и терена

Геолошка истраживања изводе се према пројекту геолошких истраживања терена. Услови, критеријуми и садржај пројеката прописани су Правилником о условима, критеријумима и садржини пројеката за све врсте геолошких истраживања („Сл.гласник РС“, бр.45/2019 и 72/2021).

Улице Раданска и Фрушкогорска се задржавају у катастарским границама, као и стамбени пролаз унутар зоне становања. Планирано је уклањање рушевног објекта и проширење поменутог стамбеног пролаза.

2.2.3.Опис детаљне намене површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина

У обухвату Плана дефинисана је:

- детаљна намена;
- компатибилне намене детаљној намени;
- намене објеката чија је изградња забрањена у оквиру детаљне намене.

Детаљна намена је преовлађујућа (основна) намена дефинисана графичким прилогом број 4. Планирана детаљна намена површина.

Компатибилне намене детаљној намени се могу наћи у оквиру преовлађујуће намене, под условом да делатност не угрожава преовлађујућу намену, јавни интерес и животну средину.

Компатибилне намене у оквиру детаљне намене, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели, док се за изградњу примењују правила уређења и грађења дефинисана за детаљну намену.

Намена објеката чија је изградња забрањена су све намене чија би делатност угрозила животну средину и детаљну намену.

Дозвољена је трансформација/промена детаљне намене плана у компатибилну намену, без промене плана, изработом Урбанистичког пројекта, према табели којом је дат однос детаљних и компатибилних намена.

Табела 3.Однос детаљне и компатибилне намене

		КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА		
		Јавне зелене површине	Саобраћајна инфраструктура	Техничка и комунална инфраструктура
ДЕТАЉНА НАМЕНА	Јавне зелене површине	+	-	-
	Саобраћајна инфраструктура	+	+	+
	Техничка и комунална инфраструктура	+	+	+
	Породично становање	+	+	+

Табела 4. Биланс површина планираних намена у обухвату Плана

Намена земљишта		Површина	
		ha	%
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ			
Јавно грађевинско земљиште	Зелене површине	0,0279	0,48
	Саобраћајне површине	0,7940	14,95
	Стамбени пролази	0,1066	2,01
	Пешачке стазе	0,0153	0,29
	Објекат инфраструктуре (трафостаница - ТС)	0,0105	0,26
Остало грађевинско земљиште	Породично становање	4,3312	82,00
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА			
Јавно грађевинско земљиште	Зелене површине	0,0000	0,00
	Саобраћајне површине	0,0000	0,00
	Пешачке површине	0,0000	0,00
УКУПНО		5,2855	100,00

2.2.4.Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре, као и услове за њихово прикључење

2.2.4.1.Површине и објекти јавне намене

Обзиром на преизграђеност простора са објектима за породично становање, што је условљено положајем и карактером становања са стихијски грађеним објектима у претходном периоду, не постоје услови а ни потреба за градњу јавних објеката. У обухвату плана не планирају се објекти јавне намене, становници овог дела насеља користиће постојеће капацитете јавних објеката у окружењу.

2.2.4.2.Мрежа саобраћајне и остале инфраструктуре

2.2.4.2.1.Саобраћај и саобраћајна инфраструктура

Планским решењем задржавају се улице у катастарском стању уз корекцију где је то могуће. Делови улица Фрушкогорске, Раданске, Хајдук Вељкове, Илинденске и Балканске остају већим делом у постојећем катастарском стању. Корекција ширине регулације извршена је тамо где је било потребно и могуће у складу са условима које налаже постојеће стање на терену. Ширина коловоза улице Раданске, Сутјеске, Фрушкогорске, Милице Ракић и део Хајдук Вељкове је 5,0m. Ширина коловоза улица Илинденска, део Хајдук Вељкове, део Балканске, део Апатинске

износи 3,50m. Ширина коловоза улица за део Балканске и део Апатинске износи 3,50m.

Јавни паркинзи у простору обухваћеном овим планом нису предвиђени.

Сви регулациони и нивелациони елементи дати су у графичком прилогу бр.5 – Планирана регулација и нивелација.

Бициклистички саобраћај

Бициклистичке стазе нису планиране првенствено због недовољно широких профила саобраћајница.

Пешачки саобраћај

За кретање пешака користиће се коловоз и проширења у оквиру регулације улица: Раданске, Фрушкогорске, Илинденске, Балканске и делимично улице Хајдук Вељка, коловоз у осталим саобраћајницама и стамбеним пролазима, као и пешачке стазе унутар зоне породичног становања.

Правила за изградњу саобраћајница

- регулационе линије и осовине саобраћајница представљају основне елементе за дефинисање мреже саобраћајница,
- коловозну конструкцију димензионисати према меродавном саобраћајном оптерећењу, а према важећим стандардима и нормативима и у складу са законском регулативом и другим пратећим прописима,
- приликом пројектовања, коловозну конструкцију ових саобраћајница треба утврдити сходно рангу саобраћајнице, функцији саобраћајнице, оптерећењу, као и структури возила која ће се њима кретати. Коловозни застор треба да је у функцији саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања застора,
- приликом пројектовања користити и податке о: климатско хидролошким условима, носивости материјала постелице и других елемената коловозне конструкције,
- пројектовању нових деоница или нових коловозних трака, нивелету висински поставити тако да се прилагоди постојећим саобраћајним површинама,
- пројектну документацију саобраћајница радити у складу са законском регулативом и стандардима ,
- у регулационим профилима планираних улица могуће је предвидети уличну расвету у континуитету,
- при пројектовању и реализацији свих јавних објеката и површина применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник Републике Србије“, бр. 22/2015),
- приликом израде пројектне документације могуће је вршити корекције геометријских елемената саобраћајница унутар планираних попречних профила, а у циљу побољшања услова саобраћаја,
- одвод атмосферских вода са свих саобраћајних површина решити затвореном канализацијом путем сливника поред коловоза.

Нивелационо решење свих саобраћајних површина прилагодити терену у највећој могућој мери и тако га обликовати како би одводњавање површинских вода било што лакше. Планом су дате оквирне висине завршног коловозног застора на карактеристичним местима планираних саобраћајних површина.

2.2.4.2.1.1. Услови за пројектовање, прикључење, укрштање и паралелно вођење линијске инфраструктуре са саобраћајном инфраструктуром – јавним путем

Услови за пројектовање и прикључење на јавни пут

Како је већ наведено, рејонизацијом терена према инжењерско-геолошкој повољности за градњу, плански обухват је категорисан на три категорије повољности за урбанизацију: оптимално подобни терени - I 1, условно подобни и неподобни терени - IV 1.

Како се ради о оваквим терену, планским решењем је планирано да се задрже се сви постојећи колско-пешачки, односно колски или пешачки прилази (положај, ширина и сл).

У случају замене ограде (ново ограђивање вршити транспарентном/лаком конструкцијом, без парпетеног зида) у случају ако је фронт парцеле мањи од 10m, задржава се постојећи прилаз (колско-пешачки, односно колски или пешачки) на положају где је у постојећем стању и у ширини коју има у постојећем стању. У случају да је фронт парцеле већи од 10m могуће је прилаз формирати у ширини од максимално 3,5m.

Услови за укрштање и паралелно вођење линијске инфраструктуре

Линијска инфраструктура која се укршта и паралелно води у/са јавним путем, може се планирати и пројектовати уз испуњење следећих општих услова:

- Техничка документација мора бити пројектована тако да предметна инфраструктура не угрожава стабилност пута и обезбеђује минимум услова за несметано одвијање саобраћаја;
- Усагласити трасу предметне инфраструктуре са ширином саобраћајнице, а у складу са прописима који непосредно или посредно регулишу ову област, као и са положајем у планском документу, уколико је саобраћајница у обухвату урбанистичког плана;
- Траса предметне инсталације мора се пројектно усагласити са постојећом инфраструктуром постављеном у габариту пута, а на основу извода из катастра подземних водова, или прибављеног положаја вода од надлежног имаоца јавног овлашћења;
- Инфраструктура се полаже на дубини минимално 0,80m од нивелете саобраћајнице до коте врха цеви;
- На деоницама које захтевају веће дубине, због укрштања, предвидети веће дубине са појачаном електричном и механичком заштитом;
- Укрштање инфраструктуре са саобраћајницама пројектовати под углом од 90°;
- У зони у којој су објекти изграђени у непосредној близини регулационе линије неопходно је планирати адекватну заштиту темеља предметних објеката.

Услови за укрштање и паралелно вођење инфраструктуре у и са саобраћајном инфраструктуром - јавним путем

Техничка документација мора бити пројектована тако да предметна инфраструктура не угрожава стабилност пута и обезбеђује услове за несметано одвијање саобраћаја, као и да не омета одржавање предметне деонице пута. Трасу предметне инфраструктуре пројектовати и извести у складу са планским решењем уз усаглашење са постојећом инфраструктуром изведеним у габариту пута.

- Услови за паралелно вођење предметне инфраструктуре

- Инсталације се полажу на минимално 1,00m од нивелете коловоза до коте врха цеви;
- На деоницама које захтевају веће дубине, због укрштања, предвидети веће дубине са појачаном електричном и механичком заштитом.

- Услови за укрштање предметне инфраструктуре са саобраћајном инфраструктуром - јавним путем

- Укрштање инсталација са саобраћајницама пројектовати под углом од 90° уколико техничке могућности дозвољавају.

2.2.4.2.2. Техничка и комунална инфраструктура

2.2.4.2.2.1. Водоснабдевање

Имајући у виду постојеће стање водоснабдевања као и потребе корисника и потребе противпожарне заштите у оквиру овог подручја планира се:

- Реконструкција постојеће водоводне мреже профила 5/4" у ул. Илинденској;
- Реконструкција постојеће водоводне мреже профила СПЕ Ø63 mm и С Ø60 mm у ул. Балканској;
- Изградња водоводне мреже у ул. Хајдук Вељковој уместо постојећих водовода профила С Ø300 mm и СПЕ Ø63 mm;
- Изградња водоводне мреже у новопланираним и постојећим саобраћајницама, где нема водоводне мреже или где она није задовољавајућег профила и квалитета (салонитне цеви);
- Уградња неповратних вентила на свим везама водоводне мреже која је у оквиру друге висинске зоне водоснабдевања са водоводима прве висинске зоне (ако се таква веза остварује) како не би дошло до одливања воде у нижа подручја.

Приликом реконструкције и изградње водоводне мреже најмањи профил биће Ø100 mm, за мрежу везану у прстен, односно Ø80 mm, за водоводне линије које се слепо завршавају. Планирана водоводна мрежа биће смештена у тротоар где за то постоји могућност.

Траса планираног водовода дата је у графичком прилогу бр. 6. План мреже и објеката инфраструктуре.

Водоводну мрежу где је год то могуће затворити у прстен што ће омогућити сигурнији и бољи начин водоснабдевања.

Планирана водоводна мрежа повезаће се на постојећу.

Правила грађења

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

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

На траси водовода не дозвољава се изградња објеката, на 3,0 m обострано од водоводне мреже, осим објеката водоснабдевања.

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

Према Правилнику о техничким нормативима за спољашњу и унутрашњу хидрантску мрежу дозвољено одстојање између хидраната износи највише 80 m. 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 m, ако је пречник водовода мањи од Ø200 mm или минимум 3,0 m, ако је пречник водовода већи или једнак Ø200 mm.

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

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

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

2.2.4.2.2.2. Одвођење отпадних и атмосферских вода

Планира се градња канализационе мреже у новопланираним саобраћајницама унутар Плана као и у постојећим улицама где она не постоји.

У улицама Илинденској и Балканској планира се градња атмосферске канализације, која ће се повезати на постојећу атмосферску канализациону мрежу на овом подручју.

Траса планиране канализације дата је у графичком прилогу бр. 6. План мреже и објеката инфраструктуре.

Планирана канализациона мрежа повезаће се на постојећу.

Правила грађења

Димензије планиране канализације за одвођење отпадних и атмосферских вода одредити на основу хидрауличног прорачуна. Уколико се прорачуном добије мањи пречник од Ø250 mm усвојити пречник цеви Ø250 mm 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 новопроектлована канализација буде прикључена на постојећу канализацију.

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

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.

Новопроектловане објекте прикључити на постојећу и планирану канализациону мрежу.

Техничке услове и начин прикључења новопроектловане канализације као и прикључење појединих објеката одређује надлежна комунална организација.

2.2.4.2.3. Површине и објекти у функцији енергетске делатности

2.2.4.2.3.1. Електроенергетска инфраструктура

Објекти и мрежа 10kV.

Према условима „ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ“ д.о.о. Београд плански обухват, по номенклатури ТП-146 техничких препорука ЕД Србије одговара типу насеља „шире градско подручје“ чију енергетску карактеристику чини претежно непознат начин загревања стамбених просторија (ТА пећи, дрва, угљ, итд.), али ће бити потрошача који ће користити централно грејање из појединачних електричних котлова. Електрична енергија ће се користити за напајање објеката у зони становања, у којој ће се градити породични стамбени објекти и објекти пратећих намена који су компатибилне намене са детаљном наменом.

Услови за изградњу трафостанице 10/0,4kV

Потрошачи на планском подручју снабдеваће се електричном енергијом из постојећих ТС 10/0.4kV, „Сутјеска“, „Раданска“ и „Милош Обилић“. Наведене трафостанице немају могућност проширења капацитета. Да би се обезбедило стабилно напајање како постојећих тако и будућих потрошача планира се изградња трафостанице: ТС 10/0,4kV „Нова 1“ инсталационе снаге 630 (1000) KVA.

Услови за изградњу објеката и мрежа 10kV

На предметном подручју постоје подземни 10 kV водови који чине везе између постојећих трафостаница и то:

- ТС 10/0,4 kV "Раданска" - ТС 10/0,4 kV "Сутјеска" ,
- ТС 10/0,4 kV "Сутјеска" - ТС 10/0,4 kV "АТД" и
- ТС 10/0,4 kV "Раданска" - ТС 10/0,4 kV "Делиградска" .

Новопланирана ТС 10/0.4 kV „Нова 1“ на КП бр. 8008/1 КО Лесковац са прилазом из улице Раданска биће повезана подземним 10 kV кабловским водовима на подземну 10 kV кабловску мрежу са постојећим ТС 10/0.4 kV „Сутјеска“ и ТС 10/0,4kV „АТД“ кабловским водовима типа NPO13-AS 3x150mm² у улици Раданска.

Полагање водова вршити у профилима планираних саобраћајница, у тротоару, а изузетно у коловозу (код уских профила саобраћајница и саобраћајница без тротоара). Каблови се могу полагати и испод зелених површина ако је то неопходно.

Електроенергетску мрежу полагати најмање 0,5m од темеља објекта и 0,5m од коловоза. Дубина укопавања износи 0,8m. При изградњи подземних кабловских водова вршити прописно обележавање.

Узимајући у обзир инжињерскогеолошка ограничења прстора, новопланирану ТС 10/0.4 kV „Нова 1“ треба изградити са могућношћу проширења капацитета.

Концепција изградње нисконапонске (НН) мреже

У планском обухвату постојећа нисконапонска мрежа изведена је надземно, тако да ће се и планирана нисконапонска мрежа градити по истом концепту тако да надземно повезује две суседне трафостанице применом следећих услова:

- НН мрежу изградити као надземну на бетонским стубовима која повезује суседне ТС, а изузетно као „антенску“;
- Надземну НН мрежу изградити НН СКС-ом типа Х00/О-А;
- Прикључење објеката извршити преко КПК, по систему „улаз-излаз“, у склопу ИМО на јавној површини, или са најближег стуба дистрибутивне мреже НН СКС-ом или кабловским прикључком.

Услови за прикључење објеката на електроенергетску мрежу

Обавеза инвеститора је да обезбеди сву неопходну документацију, сагласности и одговарајуће дозволе.

У фази издавања Локацијских услова надлежна градска управа је, на захтев заинтересоване странке, у обавези да затражи издавање техничких услова ради дефинисања начина прикључења објеката на дистрибутивни електроенергетски систем.

Услови за изградњу јавне расвете

Јавно осветљење поставити на бетонске стубове АБ нисконапонске дистрибутивне мреже или челично цевасте стубове који се користе искључиво за светилке јавног осветљења. Јавно осветљење примарних саобраћајница мора бити на вишим стубовима, а детаље као што су број стубова, светилки, врсту светилки и др. одредити главним пројектом у складу са условима ЕДС и урађеног фотометријског прорачуна.

Остали услови

- Обавеза инвеститора је да обезбеди сву неопходну документацију, сагласности и одговарајуће дозволе за градњу.

- У фази издавања Локацијских услова надлежна градска управа је, на захтев заинтересованог лица, у обавези да затражи издавање техничких услова ради дефинисања начина прикључења објеката на дистрибутивни енергетски систем (ДЕСС).

- У заштитном појасу, испод, изнад или поред енергетских објеката (ЕЕО), супротно закону, техничким и другим прописима не могу се градити објекти, изводити други радови, нити засађивати дрвеће и друго растиње. Заштитни појас за надземне ЕЕО, подземне ЕЕО и трансформаторске станице на отвореном дефинисан је чланом 218. Закона о енергетици („Сл.гл.РС“ бр.145/14 и 95/2018 –др.закон бр.40/2023, 35/2023 – и др. закона и 62/2023).

2.2.4.2.3.2.Топлификациона инфраструктура

Предметни простор се не предвиђа планом топлификације. Грејање објеката је према потребама појединачних корисника.

2.2.4.2.3.3.Гасификациона инфраструктура

Правила уређења и грађења

Прикључењем Града Лесковца на систем гасовода, стичу се услови за прикључење и појединих корисника на исти.

У оквиру планског подручја планирана је изградња дистрибутивне градске гасне мреже до 4 бага која представља комплексан систем.

Дистрибутивна гасне мреже (ДГМ) са максималним радним притиском у мрежи од 4 bar-a.

Траса дистрибутивне гасне мреже (ДГМ) приказана је у графичком прилогу бр.6.План мреже и објеката инфраструктуре.

ДГМ се предвиђа од полиетиленских цеви, различитих пречника, са максималним радним притиском у мрежи од 4 bar-a. Мрежу гранати према планираним трасама и потребама уз поштовање следећих услова изградње:

- Минималне удаљености гасовода од објеката и инфраструктуре, уколико не постоје други услови, узети према законским прописима.
- 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.
- Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи од 0,60m до 1,0m (у зависности од услова терена). Изузетно дубина укопавања може бити и 0,50m под условом да се предузму додатне техничке мере заштите.
 - Минимална дубина укопавања (уколико не постоје други услови) при укрштању дистрибутивног гасовода са путевима и улицама износи 1,0m.
 - Изузетно дубина укопавања дистрибутивног гасовода може да буде већа од 2,0m, при чему морају да се предузму додатне техничке мере заштите.
 - При укрштању гасовода и канала угао укрштања је од 60° до 90°. Ако се гасовод полаже испод дна канала, минимално растојање дна канала и цеви гасовода је 1,0m. Уколико је ова дубина укопавања мања потребно је изнад гасовода поставити бетонску заштитну плочу. Ако се гасовод води кроз светли профил канала, он мора да се заштити челичном заштитном цеви 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.
 - У заштитном појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растине чији корени досежу дубину већу од 1,0m, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,50m.
 - Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализационе инсталације. Уколико се мора поставити испод, неопходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.
 - 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 полаже 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.

2.2.4.2.3.4.Обновљиви извори енергије

У области обновљивих извора енергије могуће је користити енергију сунца. Дозвољено је постављање соларних колектора и фотонапонских панела на крововима објеката и надстрешницама (као деловима објекта или самосталним објектима).

2.2.4.2.4.Телекомуникациона инфраструктура

2.2.4.2.4.1.Комуникациони системи

У постојећим и планираним саобраћајницама у оквиру регулације предвиђа се полагање подземних бакарних или оптичких каблова и тамо где нису приказане у графичком прилогу Плана инсталације а има се потребе за њом. У прелазима саобраћајница предвиђа се полагање телекомуникационих канализационих пластичних цеви код сваке раскрснице и прикључка путева.

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

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 100 m, на правцу саобраћајнице без укрштања.

Када се бакарни каблови главне или дистрибутивне мреже полажу директно у земљу потребно је у исти ров положити једну или више ПЕ цев Ø20-Ø40 за провлачење оптичких каблова у приступној мрежи. Изузетно, код изградње подземне разводне мреже, заједно у ров са кабловима разводне мреже могуће је положити ПЕ цев Ø20-Ø40 до будућих бизнис корисника и крајњих корисника. Такође, у случајевима интензивне изградње где није могуће сагледати коначне потребе подручја, планирати резервне ПЕ цеви. Завршавање цеви планирати у одговарајућим приводним окнима.

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

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

- код реконструкције постојеће ТКК где су мањи распони и где је ТКК праволинијска користити круте ПВЦ цеви Ø110;
- при планирању кабловске ТК канализације као цеви користити флексибилне коруговане ПЕ цеви Ø110, како би се повећао размак и смањио број ТК окана уз поштовање следећих принципа:
- главну кабловску ТК канализацију са стандардним димензијама окана 250x180 планирати само у изузетним случајевима код реконструкција постојећих ТК канализација и међусобног повезивања главних праваца ТКК. Ову ТКК предвидети за пролаз каблова капацитета 1200x2, 1000x2 и 800x2. У осталим случајевима користити окна мањих димензија 180x110, 200x150 и 250x150. Дубина ових окана је до 190cm.
- дистрибутивну кабловску ТК канализацију планирати у све већој мери, са монтажним мини окнима димензија 100x80, 150x80 или 200x80, за правце полагања два или више кабла капацитета до 600x2. Уколико присуство других подземних инсталација онемогућава уградњу монтажних окана користити зидана мини окна.
- дубина окна је од 100 – 130cm.
- приводну ТК канализацију градити од мини окана димензија 60x60 или 120x60, уколико се полажу два или више кабла капацитета до 200x2, као и у случајевима где је по процени планера то оправдано. Дубина ових окана је до 100cm, изузетно до 130cm.

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

За смештај опреме приступних уређаја који захтевају унутрашњу (Indoor) изведбу потребан је пословни простор корисне површине око 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 претходно израђене бетонска постоља димензија 344x130x105cm. У случају мањих кабинета дужина темеља се смањује на 320cm или 280cm. Саставни део кабинета су ODF, DDF, MDF, исправљач, батерије и по потреби систем преноса. Кабинети се напајају из електроенергетске мреже, имају свој посебан прикључак и мерно место које се монтира уз кабинет. Локација outdoor кабинета задовољава услове да је осветљена, уочљива и није изложена саобраћајним и другим ризицима.

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

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).

2.2.4.2.4.2. Мобилна телефонија

Ово подручје је покривено сигналом мобилне телефоније различитих мобилних оператера.

2.2.4.2.4.3. КДС

Генерално, мрежа КДС поставља се у режиму у ком се поставља и мрежа ТТ инсталација и електроинсталација – подземно или надземно у посебним случајевима. У изградњи нове и реконструкцији постојеће инфраструктурне мреже на простору саобраћајница обавезно је полагање окитен црева за касније провлачење кабловских водова кабловских дистрибутера. У деловима насеља у којима се не врши изградња нове инфраструктурне мреже и зонама 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. **Оптичка канализација може се изводити и тамо где графички није представљена, а има се потребе за њом.**

2.2.4.3. Комуналне делатности

2.2.4.3.1. Управљање отпадом

Управљање отпадом регулисано је централним системом прикупљања, одношења и одлагање комуналног отпада на Регионалну санитарну депонију на локацији „Жељковац“.

Сакупљање комуналног отпада врши се у типизираним пластичним кантама, запремине 140 литара. За сакупљање рециклабилног отпада (папир, пластика, стакло, метал) користиће се типизирани пластичне кесе.

Корисник комуналне услуге у обавези је да користи комуналну услугу на начин прописан Одлуком о одржавању чистоће („Службени гласник града Лесковца“, бр. 12/18) којим се не ометају други корисници и не угрожава животна средина и којим се не угрожавају објекти и опрема, који су у функцији обављања одређене комуналне делатности. Нови корисник услуга дужан је да, ради увођења у евиденцију, достави вршиоцу комуналне делатности све податке који су неопходни за извршавање услуге одвожење смећа, а који се тичу и броју потребних контејнера. Најмањи број контејнера за пословни простор површине од 1000 m² поставља се један типизирани контејнер.

2.2.4.4. Услови за уређење јавних зелених и слободних површина на парцели

Обзиром на структуру постојеће зоне становања, преизграђеност на парцелама недостатак јавних површина, у обухвату Плана није било неизграђеног простора који се може издвојити за јавно зеленило. Зеленило се може предвидети као компатибилна и допунска намена у оквиру других намена - породичном становању и саобраћајној инфраструктури (нпр. јавно зеленило са ниским растињем због неповољне конфигурације терена, које је интегрисано са стамбеним пролазом на ободу плана).

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

Планом су утврђене површине јавне намене које се формирају од делова катастарских парцела према графичком прилогу 7. План парцелације земљишта јавне намене.

Табела 6. Парцеле земљишта јавне намене

Парцела	Намена	Катастарска парцела	Површина (m ²)
П1	Улица	-делови КП бр. 8493, 8019, 8016, 8003, 8002, 8001, 10581, 10580, 10574, 10573, 10558, 10556, 10555, 10554 и 10549 КО Лесковац	3212
П2	Улица	-делови КП бр. 8181, 8199 и 8200 КО Лесковац	904
П3	Улица	-део КП бр. 8097 и 8146 КО Лесковац	779
П4	Улица	-део КП бр. 8147 КО Лесковац	563
П5	Улица	-делови КП бр. 8031 и 8038 КО Лесковац	899
П6	Улица	-делови КП бр. 14312/1 и 10544 КО Лесковац	756
П7	Улица	-делови КП бр. 7986, 7987, 7989, 7990, 7991, 7992, 7995, 8111 и 8013 КО Лесковац	889
П8	Стамбени пролаз	-део КП бр. 8147 КО Лесковац	213
П9	Стамбени пролаз	-део КП бр. 7986 КО Лесковац	143
П10	Стамбени пролаз	-делови КП бр. 8493 и 10583 КО Лесковац	145
П11	Стамбени пролаз	-делови КП бр. 8493, 10552, 10553, 10558, 10560, 10570 и 10571 КО Лесковац	478
П12	Стамбени пролаз	-део КП бр. 10598/1 КО Лесковац	188
Укупно саобраћајне површине			9169
П13	Јавно зеленило	-цела КП бр. 10598/2 КО Лесковац -део КП бр. 10598/1 КО Лесковац	279
Укупно јавно зеленило			279
П14	ТС	-цела КП бр. 8008/1 КО Лесковац	105
Укупно електроенергетска инфраструктура			105
Укупно			9553

Напомена: У случају неслагања графичког и текстуалног дела, меродаван је графички прилог

2.2.6. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

Табела 7. Неопходан степен комуналне опремљености грађевинског земљишта у зависности од намене објекта

Намена објекта	Приступ јавној саобраћајној површини	Водовод	Канализација – одвођење отпадних и атмосферских вода	Електроенергетска инфраструктура	Јавна расвета
Породични стамбени објекти	+	+	+	+	-
Помоћни објекти	+	-	-	-	-

До реализације планираних решења инфраструктурних мрежа, могућа је примена техничких (прелазних) решења, уз прибављање одговарајућих услова и сагласности надлежних институција.

2.2.7. Услови и мере заштите природних добара и непокретних културних добара и заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи

Услови и мере заштите природе и природних добара

На подручју које је обухваћено границама планског акта не налазе се заштићена природна добра, као ни она предложена за заштиту.

Услови и мере заштите непокретних културних добара и амбијенталних целина и заштите културног наслеђа

У обухвату Плана нема утврђених културних добара нити добара под претходном заштитом. Простор се не налази у оквиру просторно културно историјске целине, ни целине која ужива статус претходне заштите. Такође нема утврђених археолошких налазишта, као ни археолошких локалитета који уживају статус претходне заштите.

Услови и мере заштите животне средине

За потребе Плана не приступа се изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину према претходно прибављеном Мишљењу одељења за заштиту животне средине. У оквиру обухвата Плана не постоје мерна места на којима се испитује квалитет ваздуха кроз мерења одређених елемената, емитованих честица и једињења. Такође, не обављају се анализе земљишта, ни мерења буке. Подаци са којима се располаже су на основу шире слике, са најближих мерних места. Извршена је анализа Стратешке процене утицаја Плана вишег реда, ГУП-а на животну средину, мерења са контролних мерних места и других релевантних планова за потребе екологије (Краткорочни акциони план загађености ваздуха), контролних мерења која се перманентно обављају, као и података добијених са терена. Са становишта заштите животне средине анализирани су аспекти загађења земљишта, воде, ваздуха, и загађење буком. На основу тих анализа установљено је да је највећи проблем загађеност земљишта које настаје због одвијања саобраћаја, као и због непотпуне инфраструктурне опремљености, подлоге на коловозу и неадекватног одвођења атмосферских вода. Ваздух је угрожен у зимским месецима услед емисије загађујућих честица, као последица сагоревања чврстих горива у атмосферу у зони породичног становања. Бука је евидентирана као проблем услед одвијања саобраћаја. Санитарна угроженост планског подручја је присутна због становања и лоших навика у погледу управљања отпадом од стране становника, без обзира на постојеће контејнере.

Услови и мере заштите земљишта

Заштита грађевинског земљишта ће се постићи спровођењем следећих мера:

- строгом забраном процеса градње објеката на површинама које нису планиране за изградњу;
- изградњом недостајуће канализационе мреже на предметном простору смањиће се опасност од потенцијалног загађивања тла и подземних вода;
- ако при извођењу радова дође до удеса на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине.

Услови и мере заштите ваздуха

- Планско подручје карактерише породично становање, који не би требало да битно допринесе нарушавању основних вредности квалитета ваздуха. Због периодично већег броја корисника и саобраћаја на простору, побољшање квалитета ваздуха оствариће се спровођењем следећих мера, а у складу са Законом о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009 и 10/2013):
- успостављањем, периодичне контроле мерења, тј. мониторинга (једном у току године) основних загађујућих материја, према одредбама Правилника о граничним вредностима, методама мерења имисије, критеријумима за успостављање мерних места и евиденцији података („Сл. гласник РС“, бр. 54/92, 30/99 и 19/2006);
- стимулисање субјеката који користе чврста горива за загревање на коришћење обновљивих извора енергије (соларна енергија и биомаса) чиме се побољшава енергетска ефикасност објеката и смањује емисија загађујућих честица у атмосферу;
- у случају изградње индивидуалних локалних котларница за загревање планираних објеката планирати:
- адекватан избор котла, којим се обезбеђују оптимални услови сагоревања;
- довољну висину димњака, прорачунату на основу потрошње енергената, метеоролошких услова и граничних вредности емисије гасова (продуката сагоревања);
- адекватан избор резервоара за одабрани енергент за потребе грејања, припадајућу мерно-регулациону и сигурносну опрему, у складу са прописима којима се уређује изградња ове врсте објеката, а у циљу смањења опасности од загађења животне средине, односно смањења ризика од удеса.

Услови и мере заштите од буке

Емитовање буке из постојећих, а нарочито планираних објеката не сме прекорачити законске норме дефинисане Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за

оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини“ („Сл. гласник РС“, бр. 75/10).

Дефинисање мера заштите има за циљ да се утицаји на животну средину сведу у границе прихватљивости, односно допринесу спречавању, смањењу или отклањању сваког значајнијег штетног утицаја на животну средину. Мере заштите животне средине поштовати у спровођењу планског решења.

2.2.8. Услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности

Планирање нових објеката и простора за јавну употребу, пројектовање и изградња морају бити у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инавалдитетом, деци и старим особама („Сл. лист Републике Србије“, бр. 22/2015).

2.2.9. Мере енергетске ефикасности изградње

Циљ примене мера енергетске ефикасности је смањење потрошње свих врста енергије.

У складу са Законом о ефикасном коришћењу енергије („Службени гласник РС“, број 25/2013) и Законом о енергетици РС („Службени гласник РС“, број 45/2014) неопходно је подстицати примену енергетски ефикасних решења.

Потребно је применити штедљиве концепте, еколошки оправдане и економичне по питању енергената, како би се остварили циљеви енергетске градње, као допринос заштити животне средине и климатских услова.

Основне мере за унапређење енергетске ефикасности у зградарству су: смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење и производња енергије.

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљивих извора енергије.

У изградњи објеката и уређењу слободног простора обезбедити ефикасно коришћење енергије кроз:

- оријентацију и функционални концепт зграде тако да се користе природни ресурси, пре свега енергија сунца и околног зеленила;
- топлотно зонирање зграде, односно груписање просторија сличних функција и сличних унутрашњих температура;
- избором облика зграде којим се обезбеђује што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе и намену зграде;
- оптимализацију величине прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;
- заштиту делова објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу зеленилом и другим мерама;
- планирањем система природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да буду што мањи губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду;
- коришћењем обновљивих извора енергије – сунца, применом фотонапонских панела, соларних колектора и сл.
- економичном потрошњом свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви; употребом енергетски ефикасних осветних тела; коришћењем грађевинских материјала из окружења; одвајањем рециклабилног отпада ради даље прераде.

2.3. Правила грађења по наменским и функционалним подцелинама

Подручје плана уређује се у складу са претежном наменом и Правилима грађења у потцелинама породичног становања у складу са ограничењима урбаног развоја базирана на инжењерско – геолошкој повољности за градњу, дефинисана по катастарским границама парцела и означена на графичком прилогу бр.4. Планирана детаљна намена површина.

Са аспекта носивости терена и погодности за изградњу унутар зоне становања извршена је рејонизација простора, као градијација утврђених карактеристика тла које су од утицаја на начин изградње и стабилност објеката.

За сваку појединачну парцелу у оквиру зоне становања, на којој су изграђени објекти, обавезно је придржавати се правила грађења која се дефинишу за појединачне потцелине.

Табела 8. Правила грађења у потцелини 2а-1 - породично становање на оптимално подобном терену (означена са I 1)

ПОТЦЕЛИНА 2а-1 - ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ НА ОПТИМАЛНО ПОДОБНОМ ТЕРЕНУ (ОЗНАЧЕНА СА I 1)	
Детаљна намена површина	Породично становање
Врста и намена односно компатибилне намене објеката који се могу градити у зони породичног становања под условима утврђеним планским документом	У изграђеној зони породичног становања на оптимално подобном терену: - Задржавају се постојећи (стамбени и помоћни) објекти на грађевинским парцелама, независно од величине парцеле, који имају одобрење за употребу, објекти који имају одобрење за градњу а немају одобрење за употребу и објекти који су изграђени пре доношења прописа о изградњи. - У случају изградње нових објекта поштовати све урбанистичке параметре и условљености дефинисане овим планом (удаљења од граница парцеле, удаљења од суседних објеката и др). - Општа оцена подобности терена за градњу, код изградње нових објеката на грађевинској парцели не искључује могућност детаљног испитивања микролокације сваког објекта и тачног утврђивања услова његове градње али није обавеза. - Планом дозвољена је: реконструкција, доградња, адаптација, санација, текуће одржавање постојећих објеката. - Могућа је реконструкција, доградња постојећих објеката, који имају одобрење за употребу, објекти који имају одобрење за градњу а немају одобрење за употребу и који су изграђени пре доношења прописа о изградњи, у складу са параметрима дефинисаним планом. - Уколико су прекорачени дозвољени параметри на парцели (индекс заузетости и спратност), није дозвољена доградња по хоризонтали и вертикали, осим реконструкција објеката у постојећем габариту и волумену, санација и адаптација. - Озакончење објеката, изграђени без одобрења за изградњу, није условљено резултатима инжењерскогеолошких-геотехничких истраживања и изразом Елабората о инжењерскогеолошким-геотехничким условима изградње и /или санације објеката и терена. - На постојећим грађевинским парцелама у овој зони и поред подобности за градњу не планира се изградња комерцијалних садржаја као компатибилна намена, а ни промена намене постојећих објеката (стамбених и помоћних). - На постојећим грађевинским парцелама површине веће од 300 m² намењени породичном становању могу се градити: главни објекат, и помоћни објекат уколико за то постоје просторне могућности у оквиру максимално прописаним параметрима. - Уклања се објекат на КП.бр.8000 КО Лесковац, који својим габаритом улази у профил планиране јавне саобраћајнице, и саграђен је на траси постојеће водоводне мреже. - На парцелама површине мање од 200 m², на парцелама у распону од 200 m² до 300 m², није могућа градња већ је могућа само реконструкција постојећих објеката у габариту и волумену. - Постојећи стамбени објекти изграђени без одобрења за изградњу на катастарским парцелама површине мање од 100 m², не могу се озаконити, могуће је само текуће одржавање, санација и адаптација, до краја експлоатационог периода објеката.
Класа и намена објеката чија је изградња забрањена у зони	- Објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на

породичног становања		Студију процене утицаја на животну средину. - Изградња објеката на постојећој и планираној јавној површини, на објектима или коридорима постојеће и планиране инфраструктуре. - Градња вишепородичних објеката. - Урбана трансформација из породичног у вишепородично становање. - Изградња подрумских просторија. - Изградња објеката који ометају обављање саобраћаја и приступ објектима и грађевинским парцелама.
Услови за парцелацију, препаформирање грађевинске парцеле	Минимална и максимална површина грађевинске парцеле	Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу: – за слободностојећи објекат је 300 m²; – за двојни објекат је 400 m² (две по 200 m²) – за објеката у прекинутом низу је 200 m²; – за објеката у непрекинутом низу је 200 m². Формиране катастарске парцеле са постојећим објектима, које су по површини мање од дозвољеног минимума, наставиће да се користе као грађевинске и не могу се користити за изградњу нових објеката. - Изграђене парцеле површине мање од 100m², не могу представљати независну грађевинску парцелу, већ се задржавају као катастарске парцеле. - Минимална површина грађевинске парцеле за постојеће објекте 100% изграђени на катастарској парцели, једнака је постојећој формираној катастарској парцели под објектом. - У случају изградње новог објекта према прописаним правилима грађења може се вршити препарцелација катастарских парцела у циљу формирања грађевинских парцела које одговарају прописаним минималним површинама. – Постојећа грађевинска парцела К.П. бр. 10568 КО Лесковац, задржава се без могућности поделе и формирања нових грађевинских парцела, не планира се изградња нових али је могућа доградња постојећих стамбених објеката. - Задржавају се постојеће катастарске парцеле мање од 300 m², са изграђеним објектима на парцели, и наставиће да се користе као грађевинске. - На катастарским парцелама површине мање од 200 m², и на парцелама у распону од 200 m² до 300 m², са изграђеним објектима на парцели, задржавају се и наставиће да се користе као грађевинске.
	Минимална ширина грађевинске парцеле	Минимална ширина грађевинске парцеле за изградњу је: – за слободностојећи објекат је 10,0 m; – за двојних објеката је 16,0 m (две по 8,0 m) – за објекте у непрекинутом низу је 5,0 m. Формиране катастарске парцеле са постојећим објектима, које су у ширини мање од дозвољеног минимума, наставиће да се користе као грађевинске.
Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле		Положај грађевинске линије за изградњу нових објеката и доградњу постојећих стамбених објеката на грађевинској парцели условљен је : - Минимално прописаним растојањем између грађевинске и регулационе линије, како је приказано графички и нумерички у односу на регулациону линију у графичком прилогу бр.5. Планирана регулација и нивелација. У простору између грађевинске и регулационе линије није дозвољена изградња. - Код изградње нових објеката минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 3,0 m и дефинисано је у графичком прилогу бр.5. - У зависности од типа изградње, односно да ли је слободностојећи или двојни објекат примењиваће се правила за одређивање најмањег дозвољеног растојања основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле за: - Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације је 1,5 m;

	- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2,5 m; - Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта је 4,0 m; - Први или последњи објекат у непрекинутом низу је 1,5 m; - Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 m. - Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од (другог стамбеног или помоћног објекта), може бити минимум 4,0 m. - Објекат може бити лоциран и на катастарској међи ако постоји сагласност суседа. - У случају доградње постојећег приземног објекта без сагласности суседа, дограђени део потребно је мин. 1,0m удаљити од катастарске међе. - На формираним катастарским парцелама са постојећим објектима које се користе као грађевинске, чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредности, могу се нови објекти постављати и на растојањима: - слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,00 m; - слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,00 m; - Грађевинска линија је условљена постојећим објектима. У зони изграђених објеката положај грађевинске линије одређен је на основу позиције већине изграђених објеката и њен положај дефинисан је графичким прилогом бр.5. Планирана регулација и нивелација. - У случају поклапања грађевинске и регулационе линије и растојања грађевинске од регулационе линије мањег од 3,0 m, у случају реконструкције испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију; - На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилације или осветљења, који је минималне висине парапета $h=1,80\text{ m}$, и површине до $0,80\text{ m}^2$.
Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле	- Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле за изградњу објеката износи 40% - На формираним катастарским парцелама са постојећим објектима које настављају да се користе као грађевинске, задржава се постојећи индекс заузетости.
Највећа дозвољена висина или спратност објеката	Највећа дозвољена висина или спратност објеката за изградњу је: <i>Породични стамбени објекти:</i> – максимална спратност објеката је П+1 (две надземне етажес); <i>Помоћни објекат:</i> – максимална спратност објеката (оставе, гараже и сл.) је П (једна надземна етажес); максимална висина слемена је 5,0 m (мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом). Висина помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	- На новоформираним грађевинским парцелама детаљне намене – породично становање израдом пројекта препарцелације, могу се градити: главни објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуми утврђени за зону становања. - Помоћни објекат се може градити као посебан објекат у функцији основног објекта максималне површине до 30 m^2, или као саставни део основног објекта на грађевинској парцели у оквиру дозвољених параметара
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила, односно број гаражних места	За паркирање возила за сопствене потребе, власници стамбених објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели На грађевинској парцели могућа је изградња гараже у оквиру дозвољених параметара, као посебан објекат или у оквиру основног објекта
Услови заштите суседних објеката	- Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом,

	стрехом и сл.) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле. - На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрожити објекте на суседним парцелама у погледу статичке стабилности и њихову функцију.
Обавезан проценат заступљености зелених површина на парцели, на којој се граде	- Допунска намена у оквиру породичног становања је зеленило са минимум 10% од новоформиране грађевинске парцеле. Услови за уређење зелених површина су формирање породичног врта који испуњава функцију декоративности и побољшање услова животне средине, са могућношћу обављања окупљања и одмора. - У циљу обезбеђивања стабилности терена, спречавање ерозије и побољшање квалитета земљишта, тежити већем проценту озелењавања. садњом траве и дрвеће и друго растиње
Правила и услови за доградњу и реконструкцију постојећих објеката	- Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама постојећег габарита и волумена на грађевинској парцели. - Доградња постојећих објеката није могућа уколико су максимални параметри на парцели премашени. - У зонама становања на парцелама породичне градње у обухвату Плана, чија је површина и ширина фронта мања од најмање утврђене површине и ширине, могућа је реконструкција, доградња постојећих објеката под следећим условима: - Који имају одобрење за употребу, објекти који имају одобрење за градњу а немају одобрење за употребу и који су изграђени пре доношења прописа о изградњи, у складу са параметрима дефинисани планом. - Уколико је постојећи објекат на међи, код реконструкције и доградње, могу се поставити отвори помоћних просторија са висином парапета 1,80 m, и површине до 0,80 m ² . - Удаљеност дограђеног објекта од међне линије може да буде мин.1,00 m. - Објекат може поставити на катастарској међи уколико је сусед сагласан и под условом да не угрожава постојеће суседне објекте. - Уколико је међусобно удаљење објеката мање од 3,00 m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.
Ограничења урбаног развоја	Елементи инжењерско геолошких услова - Гло је сачињено од шљунка, песка и глинастог шљунка са следећим физичким, механичким и грађевинским карактеристикама: угао унутрашњег трења $\phi = 32^\circ$; кохезија $C = 4 \text{ kn/m}^2$; запреминска тежина $\gamma = 20,5 \text{ kn/m}^3$; дубина фундирања 0,80m, за фундирање на тракастим темељима $G_{tla} = 120 \text{ kn/m}^2$; веће нагибе од 1:1,5 обавезно обезбеђивати потпорним зидовима.

Табела 9. Правила грађења у потцелини 2а-2 - породично становање на простору са могућом појавом условно или потпуно нестабилном терену

ПОТЦЕЛИНА 2а-2 - ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ НА ПРОСТОРУ СА МОГУЋОМ ПОЈАВОМ УСЛОВНО ИЛИ ПОТПУНО НЕСТАБИЛНОМ ТЕРЕНУ	
Детаљна намена површина	Породично становање
Врста и намена односно компатибилне намене објеката који се могу градити у зони породичног становања под условима утврђеним планским документом	У изграђеној зони породичног становања на простору са могућом појавом условно или потпуно нестабилном терену: - Не планира се даље погушћавање изградњом нових објеката на парцелама, јер свака неконтролисана грађевинска активност на терену може да буде узрок активирања умереног процеса клизања. - Задржавају се постојећи објекти у габариту и волумену (стамбени и помоћни) на парцели, независно од величине парцеле који имају одобрење за употребу, објекти који имају одобрење за градњу а немају одобрење за употребу и објекти који су изграђени пре доношења прописа о изградњи. - Грађевинска активност је могућа и условљена је само у изузетним случајевима на грађевинским парцелама у складу са планом, као доградња постојећих објеката , под условом да стручни налаз од стране верификоване институције из области геоинжењеринга и фундирања

	утврди да начин темељења и фундирања задовољава услове прописане за ту врсту терена, односно уколико се могу провести накнадни радови према упутствима стручних лица у циљу стабилизације падине и објекта, и да укупна изграђеност парцеле и спратност буду у границама дефинисаним планом (удаљења од граница парцеле, удаљења од суседних објеката и др) - Планом дозвољена је: реконструкција, доградња, адаптација, санација, текуће одржавање постојећих објеката. - Не предвиђају се компатибилне намене у планском обухвату. - Да би се спречило активирање процеса клизања, пре сваког извођења грађевинских радова (доградњом) неопходно је посебном пројектном документацијом разрадити услове изградње и експлоатације објеката. - Пре почетка доградње за сваку грађевинску парцелу, која се налази у овом микрорејону, неопходна је израда инжењерскогеолошких-геотехничких истраживања и израда Елабората о инжењерскогеолошким-геотехничким условима изградње и /или санације објеката и терена. Геолошка истраживања изводе се према пројекту геолошких истраживања терена. Услови, критеријуми и садржај пројеката прописани су Правилником о условима, критеријумима и садржини пројеката за све врсте геолошких истраживања („Сл.гласник РС“, бр.45/2019 и 72/2021). - Озаконење постојећих породичних стамбених и помоћних објеката условљено је израдом инжењерскогеолошких-геотехничких истраживања и Елабората о инжењерскогеолошким-геотехничким условима изградње и /или санације објеката и терена. - Озаконење се може одобрити тек када надлежни општински орган утврди да су тражени радови или захвати реализирани на терену. - Уколико се ради о објекту односно парцели на којој је неопходно извршити накнадне радове стабилизације падине и објекта, озаконење објекта ће се моћи извршити тек након завршетка санационих радова прописаних од стручне институције. - Постојећи објекти на нестандартним парцелама, који су слабог бонитета и са одликама слама уклонити, без могућности реконструкције и даље изградње нових објеката. - Постојећи стамбени објекти изграђени без одобрења за изградњу на катастарским парцелама мање од 100 m² не могу се озаконити, могуће је само текуће одржавање, санација и адаптација, до краја експлоатационог периода објеката.
Класа и намена објеката чија је изградња забрањена у зони породичног становања	- Изградња објеката на постојећој и планираној јавној површини, на објектима или коридорима постојеће и планиране инфраструктуре. - Урбана трансформација из породичног у вишепородично становање. - Изградња објеката који ометају обављање саобраћаја и приступ објектима и грађевинским парцелама. - Изградња нових стамбених објеката - Доградња подрумских просторија - Објеката комерцијалних садржаја - Доградња помоћних објеката
Услови за парцелацију, преаформирање грађевинске парцеле	Минимална и максимална површина за формирање грађ.парцеле - Формирање, постојеће катастарске парцеле а мање су површине од дозвољеног прописаног минимума за грађевинску парцелу, наставиће да се користе као грађевинске са постојећим објектима који се могу озаконити под одређеним условима доказом о стабилности терена и инжењерско геолошким- геотехничким истраживањима. - Постојеће грађевинске парцеле веће од 600m², задржавају се без могућности поделе и формирања нових грађевинских парцела, не планира се изградња нових објеката али је могућа доградња постојећих стамбених објеката. - Задржавају се постојеће катастарске парцеле мање од 300m², са изграђеним објектима на парцели, и наставиће да се користе као грађевинске. - На катастарским парцелама површине мање од 200 m², и на парцелама у распону од 200 m² до 300 m², са изграђеним објектима на парцели, задржавају се и наставиће да се користе као грађевинске.

		- Катастарске парцеле површине мање од 100m², не могу представљати независну грађевинску парцелу. - Минимална површина грађевинске парцеле за постојеће објекте 100% саграђени на катастарској парцели, једнака је постојећој формираној катастарској парцели под објектом.
	Минимална ширина фронта грађ. парцеле према јавној саобраћајници	Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је ширина постојећих формираних катастарских парцела, које настављају да се користе као грађевинске.
Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле		- Положај грађевинске линије за доградњу објекта условљен је минимално прописаним растојањем између грађевинске и регулационе линије, како је приказано графички и нумерички у односу на регулациону линију у графичком прилогу бр.5. Планирана регулација и нивелација. - У простору између грађевинске и регулационе линије није дозвољена доградња. - Дограђени део објекта може бити лоциран и на катастарској међи ако постоји сагласност суседа. - У случају доградње постојећег објекта без сагласности суседа, дограђени део потребно је мин.1,0 m удаљити од катастарске међе. - Грађевинска линија је условљена постојећим објектима. - У зони изграђених објеката положај грађевинске линије одређен је на основу позиције већине изграђених објеката и њен положај дефинисан је графичким прилогом бр.5. Планирана регулација и нивелација. - Код доградње постојећих објеката минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 3,0 m и дефинисано је у графичком прилогу бр.5. Планирана регулација и нивелација. - У случају поклапања грађевинске и регулационе линије и растојања грађевинске од регулационе линије мањег од 3,0 m, у случају реконструкције исподи објекта не могу прелазити грађевинску линију; - На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори стамбених просторија према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилације или осветљења минималне висине парапета h=1,80 m, површине до 0,80 m².
Највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле		Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је за: - парцеле веће од 300 m² износи - 40%; - парцеле веће од 400 m² износи - 30%; - парцеле веће од 500 m² износи - 25%; - парцеле веће од 600 m² износи - 20%;
Највећа дозвољена висина или спратност објекта		<i>Породични стамбени објекти:</i> - максимална спратност доградње је П+1 (две надземне етажес); <i>Помоћни објекат:</i> - Не планирају се нови помоћни објекти и повећање индекса заузетости на парцели, док се помоћни објекти задржавају у мерама и границама на постојећим парцелама. - Задржавање постојеће спратности веће од П+1 (две надземне етажес), условљено је изградом инжењерскогеолошких-геотехничких истраживања и Елабората о инжењерскогеолошким-геотехничким условима изградње и /или санације објеката и терена Геолошка истраживања изводе се према пројекту геолошких истраживања терена. Услови, критеријуми и садржај пројекта прописани су Правилником о условима, критеријумима и садржини пројекта за све врсте геолошких истраживања („Сл.гласник РС“, бр.45/2019 и 72/2021). - Озакоњење се може одобрити тек када надлежни општински орган утврди да су тражени радови или захвати реализирани на терену.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила,		- Формиране катастарске парцеле, које настављају да се користе као грађевинске а немају директан приступ јавној саобраћајној површини, приступ остварују преко суседне парцеле остваривањем права службености - Формиране катастарске парцеле 100% изграђене под објектом, приступ

односно број гаражних места	саобраћајници остварују преко заједничког унутрашњег дворишта. - За паркирање возила за сопствене потребе, власници стамбених објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	- На грађевинској парцели не могу се градити нови стамбени и помоћни објекти, могућа је реконструкција постојећих објеката у постојећем габариту и волумену, доградња постојећих стамбених објеката у границама прописаног индекса и спратности, под условом да су задовољени урбанистички критеријуми утврђени за зону становања. - Међусобна удаљеност дограђеног дела објекта од других објеката на парцели не може да буде мања од 4,0 m. - Доградња је могућа, али је условљена стручним налазом од стране верификоване институције из области геонинжењеринга и фундирања да утврди да начин темељења и фундирања задовољава услове прописане за ту врсту терена, односно уколико се могу провести накнадни радови према упутствима стручних лица у циљу стабилизације падине и објекта.
Услови заштите суседних објеката	- Код објеката саграђених на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна приликом реконструкције да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл.) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле, као и статичка стабилност суседних објеката.
Обавезан проценат заступљености зелених површина на парцели	- Допунска намена у оквиру породичног становања је зеленило са минимум 10% од површине парцеле за планирано стање. Услови за уређење зелених површина су формирање породичног врта који испуњава функцију декоративности и побољшање услова животне средина, са могућношћу обављања окупљања и одмора. - У циљу обезбеђивања стабилности терена, спречавање ерозије и побољшање квалитета земљишта, тежити већем процентом озелењавања садњом траве, дрвећа и другог растлија.
Правила и услови за доградњу и реконструкцију постојећих објеката	- Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама постојећег габарита и волумена. - Доградња постојећих објеката није могућа уколико су максимални параметри премашени. - Постојећи објекти, чији су параметри (индекс заузетости парцеле, спратност) већи од параметара датих овим планом, задржавају постојеће параметре без могућности увећавања доградњом. - Уколико је постојећи објекат на међи, код реконструкције могу се поставити отвори помоћних просторија са висином паркета 1,80 m. - Минимална удаљеност дограђеног објекта од међне линије може да буде минимум 1,00 m. - Објекат се може поставити на катастарској међи уколико је сусед сагласан и под условом да не угрожава постојеће суседне објекте. - Уколико је међусобно удаљење објеката мање од 3,00 m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.
Ограничења урбаног развоја	Елементи инжењерско геолошких услова - представља појас глине, са различитим степеном присутности подземних, где је још увек могућа градња, према следећим физичким, механичким и грађевинским карактеристикама: угао унутрашњег трења $\phi = 21^\circ$, кохезија $C = 12 \text{ kN/m}^2$, запреминска тежина $\gamma = 19,5 \text{ kN/m}^3$, $\gamma' = 9,5 \text{ kN/m}^3$, $G_{tla} = 100 \text{ kN/m}^2$; за дубину фундирања $D_f \text{ min.} = 0,80 \text{ m}$, веће нагибе од 1:2 обавезно обезбеђивати.

Табела 10. Правила грађења у потцелини 2а-3 - породично становање на неподобном терену (означена са IV 1)

ПОТЦЕЛИНА 2а-3 - ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ НА НЕПОДОБНОМ ТЕРЕНУ (ОЗНАЧЕНА СА IV 1)		
Детаљна намена површина		Породично становање
Врста и намена односно компатибилне намене објеката који се могу градити у зони породичног становања под условима утврђеним планским документом		У изграђеној зони породичног становања на неподобном терену: – Није дозвољена изградња нових објеката (стамбених и помоћних), обзиром да извођење било каквих радова у овој средини је отежано и ризично, па се тешко може предвидети сигуран начин извођења било каквих радова и њихов утицај на стабилност терена, осим санационих захвата на земљишту и примене палијативних мера: површинско дренажање терена, одржавање вегетације, заштита од накнадног расквашавања терена отпадним водама и сл. – Задржавају се постојећи објекти у габариту и волумену (стамбени и помоћни) на парцели, независно од величине парцеле који имају одобрење за употребу, објекти који имају одобрење за градњу а немају одобрење за употребу и објекти који су изграђени пре доношења прописа о изградњи, без могућности даљег повећања параметара. – У изузетним случајевима за изградњу објеката инфраструктуре градња се такође не сме започети без геотехничких истраживања и изразом Елабората о инжењерскогеолошким-геотехничким условима изградње и /или санације објеката и терена. – Не дозвољава се промена намене постојећих стамбених и помоћних објеката у компатибилне намене. – Озаконење објеката изграђени без одобрења за изградњу, а који су најзаступљенији у зони становања на неподобном терену, условљено је са инжењерскогеолошких-геотехничких истраживања и изразом Елабората о инжењерскогеолошким-геотехничким условима изградње и /или санације објеката и терена Геолошка истраживања изводе се према пројекту геолошких истраживања терена. Услови, критеријуми и садржај пројеката прописани су Правилником о условима, критеријумима и садржини пројеката за све врсте геолошких истраживања („Сл.гласник РС“, бр.45/2019 и 72/2021). – Озаконење се може одобрити тек када надлежни општински орган утврди да су тражени радови или захвати реализирани на терену. – Постојећи стамбени објекти изграђени без одобрења за изградњу на катастарским парцелама мање од 100 m² не могу се озаконити, могуће је само текуће одржавање, санација и адаптација, до краја експлоатационог периода објеката – Постојећи објекти на нестандартним парцелама, а који су слабог бонитета и са одликама слама уклонити, без могућности даље изградње нових објеката.
Класа и намена објеката чија је изградња забрањена у зони породичног становања		– Забрањена је свака грађевинска активност на геолошки неподобним теренима означени ознаком (IV 1), чија нестабилност је доказана инжењерско-геолошким студијама – Није дозвољена промена намене постојећих стамбених и помоћних објеката у комерцијалне садржаје.
преаформирање	Минимална и максимална површина за формирање грађ.парцеле	– Формиране грађевинске парцеле веће од 600 m², задржавају се без могућности поделе и формирања мањих грађевинских парцела. – Формиране катастарске парцеле мање површине од 300 m² са изграђеним објектима на парцели, задржавају се и настављају да се користе као грађевинске – Формиране катастарске парцеле мање површине од 200 m² са изграђеним објектима на парцели, задржавају се и настављају да се користе као грађевинске – Парцеле површине мање од 100 m², не могу представљати независну грађевинску парцелу .
	Минимална ширина	– Минимална ширина фронта грађевинске парцеле према јавној

фронта грађ. парцеле према јавној саобраћајници	саобраћајници једнака је постојећој формираној катастарској парцели.
Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	– У потцелини породичног становања на неповољном терену не одређује се положај грађевинске линије и не прописују се услови за положај објеката у односу на границе грађевинске парцеле, јер се задржава затечено стање постојећих објеката (стамбени и помоћни) у границама постојећег габарита и волумена уз примену санационих мера на објектима и земљишту
Највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле	– Максимални дозвољени индекс заузетости на грађевинској парцели је постојећи.
Највећа дозвољена висина или спратност објеката	– Максимална спратност изграђених објеката на грађевинској парцели је постојећа. – Не дозвољава се повећање постојеће спратности.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила, односно број гаражних места	Формиране катастарске парцеле, које настављају да се користе као грађевинске а немају директан приступ јавној саобраћајној површини, приступ остварују преко стамбеног пролаза или суседне парцеле успостављањем права службености преко суседне парцеле За паркирање возила за сопствене потребе, власници стамбених објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	– Није дозвољена изградња нових објеката на грађевинским парцелама и повећање индекса заузетости на парцели.
Услови заштите суседних објеката	– Код реконструкције постојећих објеката (који имају одобрење за градњу, одобрење за употребу, објекти који су изграђени пре доношења прописа о изградњи.) у границама постојећег габарита и волумена уз примену санационих мера на објектима и земљишту, а налазе се на граници катастарске парцеле према суседу или су на међи са суседним објектима водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл.) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле, статичку стабилност објекта и њихову функцију.
Обавезан проценат заступљености зелених површина на парцели	– На постојећим катастарским парцелама у циљу обезбеђивања стабилности терена, спречавање ерозије и побољшање квалитета земљишта, тежити већем проценту озелењавања садњом траве и дрвеће и другог растиња.
Правила и услови за доградњу и реконструкцију постојећих објеката	– Постојећи објекти слабог и мешовитог бонитета (стамбени и помоћни) независно од величине парцеле, који имају одобрење за градњу и употребу и објекти који су изграђени пре доношења прописа о изградњи., могу се реконструисати у границама постојећег габарита и волумена, без могућности даљег повећања параметара, уз примену санационих мера на објектима и земљишту. – Уколико су постојећи објекти изграђени на међи и имају одобрење за градњу и употребу и објекти који су изграђени пре доношења прописа о изградњи., код реконструкције могу се поставити отвори помоћних просторија са висином парпета 1,80 m, површине до 0,80 m ² . – Приликом реконструкције уколико је међусобно удаљење објеката мање од 3,00 m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.
Ограничења урбаног развоја	– Елементи инжењерско геолошких услова - Препоручује се обезбеђење зоне усека у глиновитом шљунку и шљунковитој глини, изградњом потпорних зидова, према следећим параметрима: угао унутрашњег трења $\phi = 32^\circ$; кохезија $C = 4 \text{ kn/m}^2$; запреминска тежина $\gamma = 21 \text{ kn/m}^3$; угао засека косине мањи од 30° .

3.0. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

3.1. Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, урбанистичког пројекта и урбанистичко-архитектонског конкурса, са смерницама за њихову израду

Планом детаљне регулације нису дефинисане локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду.

У обухвату Плана нису одређени простори – локације за које је обавезно расписивање јавних урбанистичко-архитектонских конкурса.

3.2. Приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета

Табела 10. Приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета

Намена површина		Постојеће намене			Планиране намене				
		Површина	Површина (ха а m ²)	%	Површина	Површина (ха а m ²)	%		
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ									
1	Зелене површине	Јавне површине	Σ = 0,8701	0,0000	0,00	Јавне површине	Σ = 0,9416	0,0279	0,48
2	Саобраћајне површине			0,8600	16,46			0,7940	14,95
3	Стамбени пролази			0,0000	0,00			0,1066	2,01
4	Пешачке стазе			0,0101	0,19			0,0153	0,29
5	Објекти инфраструктуре (трафостанице - ТС)			0,0000	0,00			0,0105	0,26
6	Породично становање	але површ	Σ = 4,3070	4,3670	82,62	е површ	Σ = 4,2828	4,3312	82,00
УКУПНО			5,2371	5,2371	99,27		5,2855	5,2855	100,00
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА									
1	Зелене површине	Јавне површине	Σ = 0,0473	0,0073	0,14	Јавне површине	Σ = 0,0000	0,0000	0,00
2	Саобраћајне површине			0,0388	0,74			0,0000	0,00
3	Пешачке стазе			0,0012	0,02			0,0000	0,00
УКУПНО			0,0473	0,0473	0,73		0,0000	0,0000	0,00

Закључак

Остварени урбанистички параметри – Упоредни приказ постојећих и планираних површина које ће се остварити реализацијом плана показује да се у планском обухвату постојећа површина за становање, увођењем планиране регулације саобраћајница умањује за 0,46% односно од 82,44% на 81,98%, као резултат дефинисања уједначеног попречног профила.

Остварени инфраструктурни капацитети – Јавне саобраћајне површине (саобраћајнице, стамбени пролази, пешачке стазе) од постојећих 17,41% умањују се на 17,28%, односно за 0,13%. Формирају се и посебне грађевинске парцеле за планиране објекте енергетске инфраструктуре, односно трафостаница, површине 105m², односно 0,26% од укупног планског обухвата. Уводи се јавно зеленило површине од 279m², односно 0,48%.

3.3. Смернице за реализацију

План детаљне регулације представља основ за издавање **информације о локацији и локацијских услова** за изградњу, реконструкцију и доградњу објеката и површина јавне и остале намене, као и пратеће инфраструктуре.

Грађевинске парцеле формирају се на основу пројекта препарцелације и парцелације, под условима утврђеним овим планом за подсектор 2а-1.

Грађевинске парцеле се задржавају под условима утврђеним овим планом за подсектор 2а-2 и 2а-3.

4.0. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације за део стамбеног насеља између улице Раданске и Балканске на Хисару део подсектора 2а у плану генералне регулације 5 у Лесковцу урађен је у **пет** примерака у аналогном и **пет** примерака у дигиталном облику, који се оверавају и потписују од стране председника Скупштине града Лесковца, од којих се:

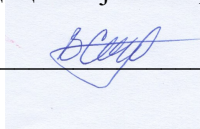
- један примерак у аналогном и дигиталном облику доставља архиви Скупштине града Лесковца;
- три примерка у аналогном и дигиталном облику Градској управи за урбанизам и стамбено-комуналне послове града Лесковца;
- један примерак у аналогном и дигиталном облику архиви израђивача плана.

Дигитални примерак Плана уноси се у Централни регистар планских докумената надлежног Министарства.

Право на увид у План имају правна и физичка лица у складу са Законом. План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику града Лесковца“.

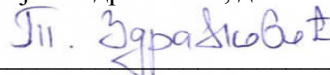
Одговорни урбаниста

Владица Стојановић, дипл.инж.арх



Извршни директор сектора за урбанизам

Татјана Здравковић, дипл.инж.грађ.

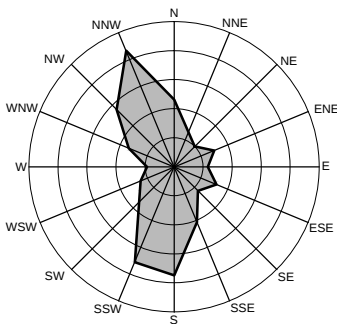


В. ГРАФИЧКИ ДЕО

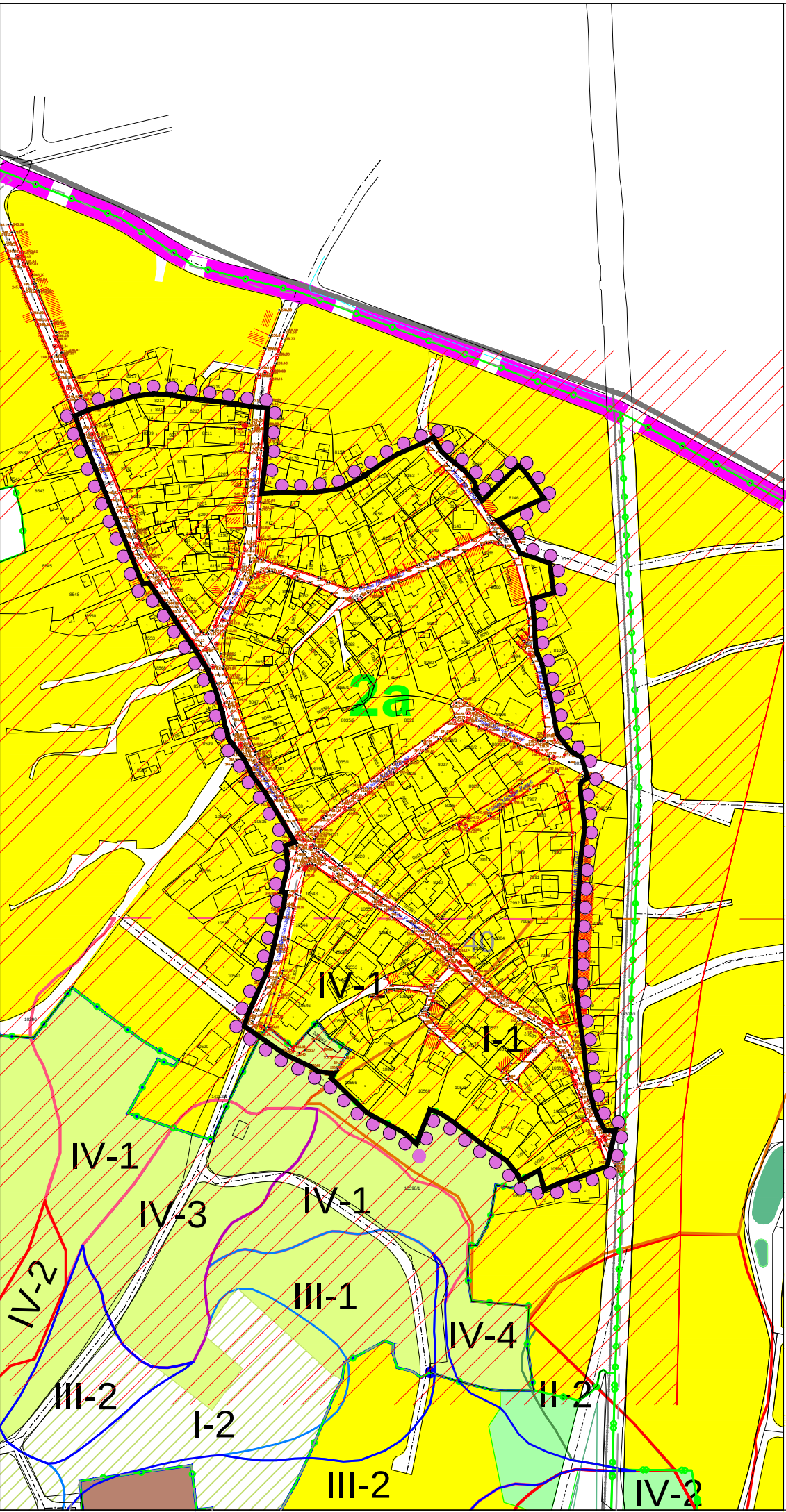
КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО СТАМБЕНОГ НАСЕЉА ИЗМЕЂУ УЛИЦЕ РАДАНСКЕ И БАЛКАНСКЕ НА ХИСАРУ ДЕО ПОДСЕКТОРА 2А У ПЛАНУ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 5 У ЛЕСКОВЦУ

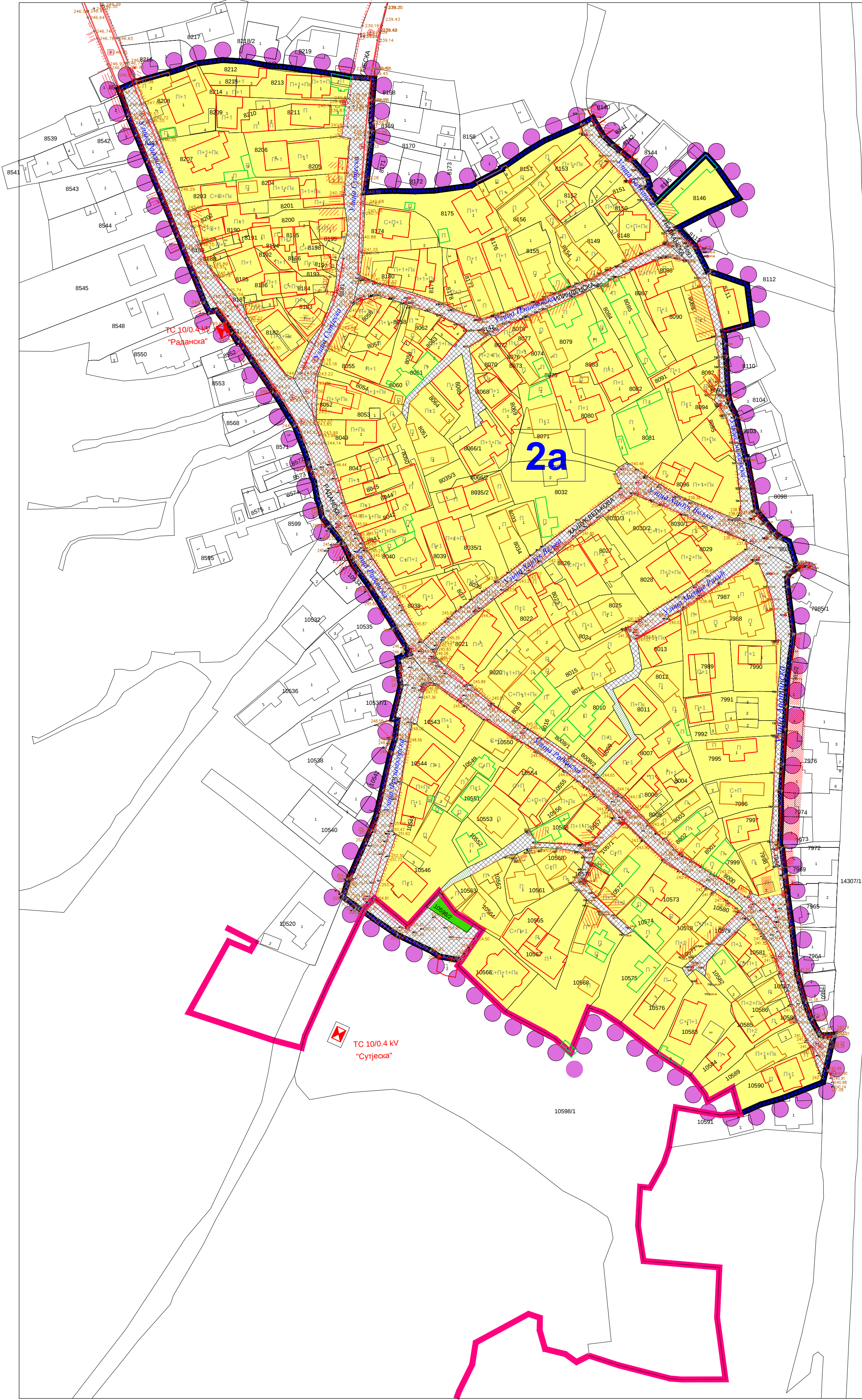


2. ИЗВОД ИЗ ПГР-а 5 ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА
Р. 1:2500



- ЛЕГЕНДА**
- ГРАНИЦЕ ПЛАНА СА ПОДЕЛОМ НА ЦЕЛИНЕ**
- ГРАНИЦА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
 - ГРАНИЦА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 5
 - ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
 - ГРАНИЦЕ СЕКТОРА
 - ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКИХ БЛОКОВА
 - КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
 - ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- 40 БРОЈ БЛОКА
- 2a ОЗНАКА СЕКТОРА
- НАМЕНА ПОВРШИНА**
- ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ**
- ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ОД ЈАВНОГ ЗНАЧАЈА**
- ЗЕЛЕНИЛО**
- ПРОСТОРНО - ПЕЈЗАЖНИ ОБЈЕКТИ ЈАВНОГ КОРИШЋЕЊА (паркови, парк-шума и линеарно зеленило)
 - ПРОСТОРНО - ПЕЈЗАЖНИ ОБЈЕКТИ СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ (заштитно зеленило на клизишту)
- ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА**
- ОБЈЕКТИ НАМЕЊЕНИ ВОДОВОДУ
- ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ**
- ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
- ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА**
- ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
 - ГРУПАЦИЈЕ ВИКЕНД ОБЈЕКТА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ
- ОГРАНИЧЕЊА**
- ПРОСТОР СА МОГУЋОМ ПОЈАВОМ УСЛОВНО ИЛИ ПОТПУНО НЕСТАБИЛНОГ ТЕРЕНА
 - ОПТИМАЛНО ПОДОБНИ ТЕРЕНИ
 - ПОДОБНИ ТЕРЕНИ СА МАЊИМ ПРОБЛЕМИМА
 - УСЛОВНО ПОДОБНИ ТЕРЕНИ
 - НЕПОДОБНИ ТЕРЕНИ
- ОБЈЕКТИ И МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ**
- САБИРНЕ НАСЕЉСКЕ УЛИЦЕ 1. реда ("Раданска", "Лепше Стаменковић".....)
 - САБИРНЕ НАСЕЉСКЕ УЛИЦЕ 2. реда ("Илинденска", "Јована Дикића".....)
 - СТАМБЕНИ ПРОЛАЗИ-наставци градских саобраћајница
 - БИЦИКЛИСТИЧКИ КОРИДОРИ

Трг револуције бр.45 16000 Лесковац тел. и факс 213 009 матични број: 07367422 ПИБ:100539074	ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ			
ИНВЕСТИТОР	Град Лесковац			
ЕЛАБОРАТ	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО СТАМБЕНОГ НАСЕЉА ИЗМЕЂУ УЛИЦЕ РАДАНСКЕ И БАЛКАНСКЕ НА ХИСАРУ ДЕО ПОДСЕКТОРА 2А У ПЛАНУ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 5 У ЛЕСКОВЦУ		БРОЈ ПРЕДМЕТА: 350-91/ 20-02 ДАТУМ: јул 2024.	
ЦРТЕЖ	ИЗВОД ИЗ ПГР-а 5 ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА		РАЗМЕРА: 1:2500	ЛИСТ БРОЈ: 2
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Владица Стојановић, дипл. инж. арх. 			
ОБРАЂИВАЧИ	Стручни тим ЈП Урбанизам и изградња Лесковац			
ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА УРБАНИЗАМ	Татјана Здравковић, дипл. инж. арх.			



ЛЕГЕНДА :

Граница

- Граница плана детаљне регулације
- Граница грађевинског подручја
- Граница целине
- Урбанистичка целина
- Катастарско стање
- Фактичко стање
- Порушени објекти
- Објекти у постојећем стању евидентирани са ортофотго подлоге
- Потпорни зид

ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА

ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Објекти и површине од јавног значаја

Саобраћајна инфраструктура

- Саобраћајна површина
- Пешачка стаза
- Зеленило јавног коришћења

Електроенергетска инфраструктура

- Постојећа трансформаторна станица (ТС)

Остали објекти и површине

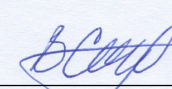
- Породично становање

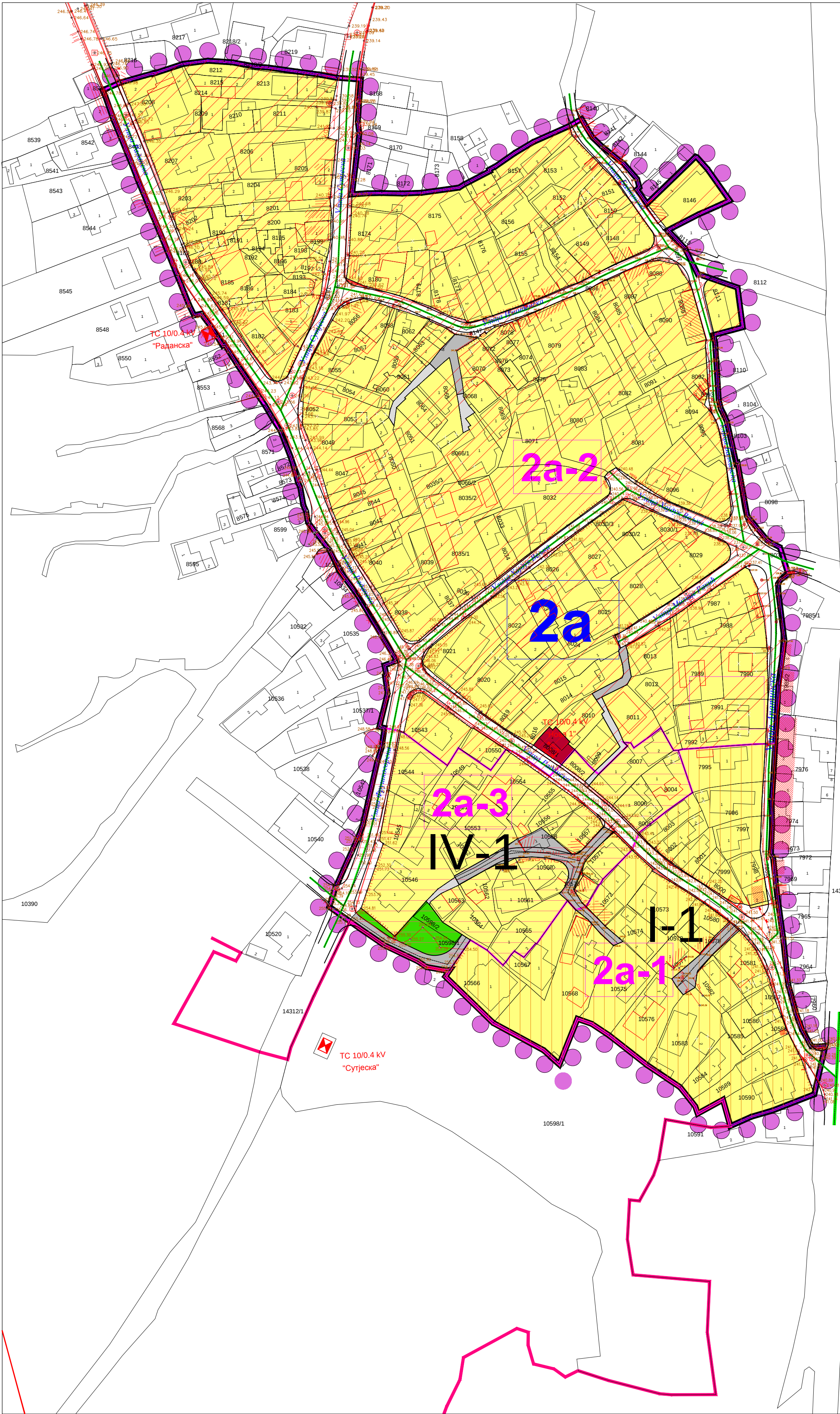
Бонитет објеката

- Чврсти и стабилни објекти
- Мешовити објекти - средњег бонитета
- Слаби и рушевни објекти

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО СТАМБЕНОГ НАСЕЉА ИЗМЕЂУ УЛИЦЕ РАДАНСКЕ И БАЛКАНСКЕ НА ХИСАРУ ДЕО ПОДСЕКТОРА 2А У ПЛАНУ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 5 У ЛЕСКОВЦУ

3. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА
Р. 1:1000

Трг револуције бр.45 16000 Лесковац тел. и факс 213 009 матични број: 07367422 ПИБ:100539074		ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ			
ИНВЕСТИТОР		Град Лесковац			
ЕЛАБОРАТ		ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО СТАМБЕНОГ НАСЕЉА ИЗМЕЂУ УЛИЦЕ РАДАНСКЕ И БАЛКАНСКЕ НА ХИСАРУ ДЕО ПОДСЕКТОРА 2А У ПЛАНУ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 5 У ЛЕСКОВЦУ		БРОЈ ПРЕДМЕТА: 350-91/ 20-02 ДАТУМ: јул 2024.	
ЦРТЕЖ		ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА		РАЗМЕРА: 1:1000	ЛИСТ БРОЈ: 3
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА		Влада Стојановић, дипл. инж. арх.			
ОБРАЂИВАЧИ		Стручни тим ЈП Урбанизам и изградња Лесковац			
ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА УРБАНИЗАМ		Татјана Здравковић, дипл. инж. арх.		 	



ЛЕГЕНДА :

Граница

- Граница плана детаљне регулације
- Граница грађевинског подручја
- Граница целине
- Граница подцелине
- Урбанистичка целина
- Урбанистичка потцелина
- Катастарско стање
- Фактичко стање
- Објекти и делови објекта који не постоје на терену
- Објекти у постојећем стању евидентирани са ортофото подлоге
- Потпорни зид
- Регулација
- Коловоз
- Осовина

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

- Јавне зелене површине

ТЕХНИЧКА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

- Површине и објекти у функцији енергетске делатности (ТС)

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Јавна друмска инфраструктура

- Постојеће саобраћајнице

Површине у функцији друмског саобраћаја

- Саобраћајна површина
- Стамбени пролаз
- Пешачка стаза

ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

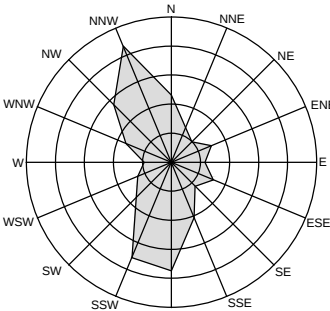
Површине за становање

- Породично становање (2а-1, 2а-2, 2а-3)

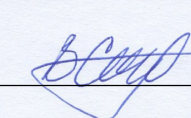
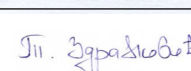
ОГРАНИЧЕЊА - ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКА РЕЈОНИЗАЦИЈА ТЕРЕНА

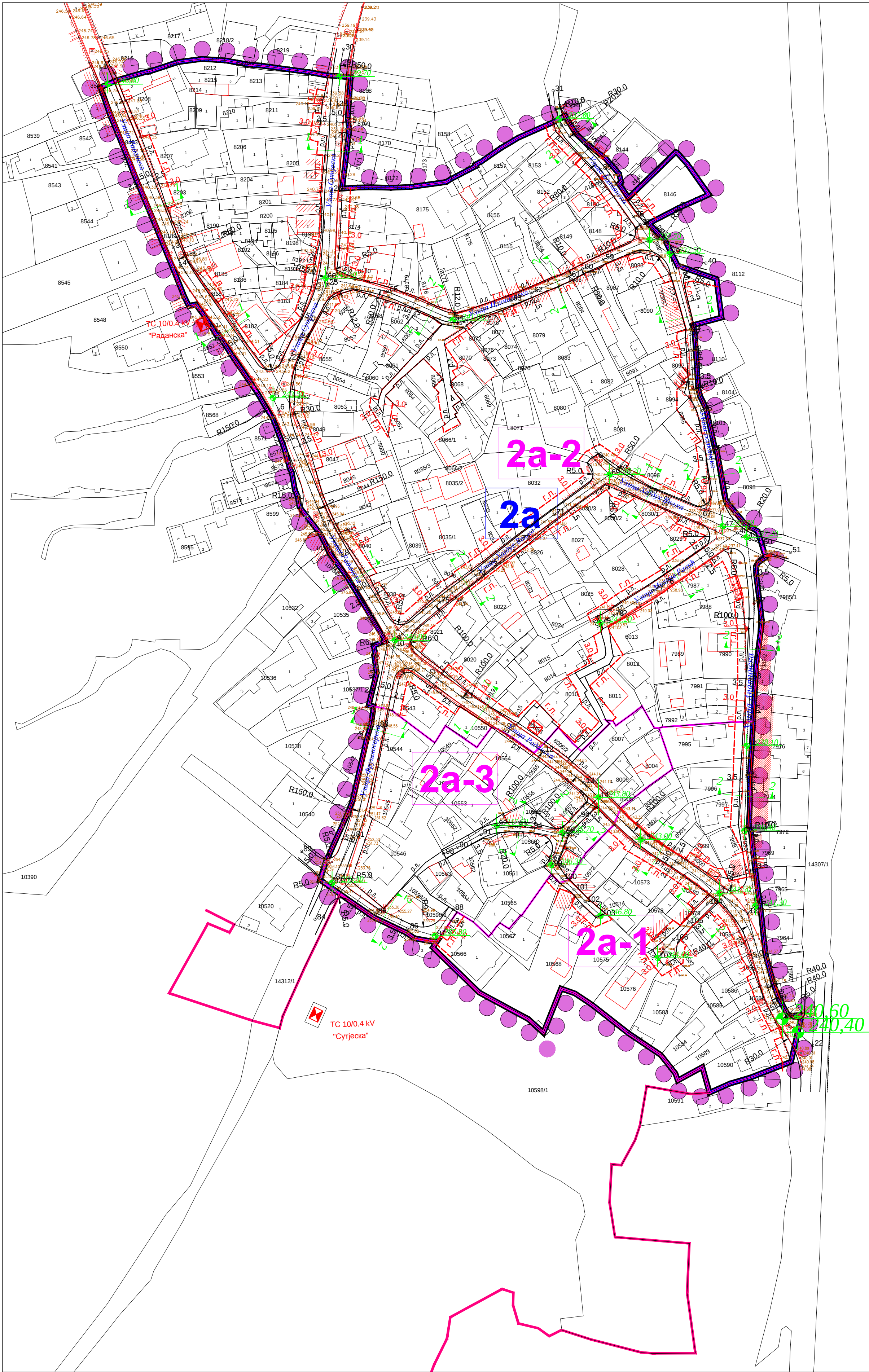
- Простор са могућом појавом условно или потпуно нестабилног терена
- I-1 Оптимално подобни терени
- IV-1 Неподобни терени

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО СТАМБЕНОГ НАСЕЉА ИЗМЕЂУ УЛИЦЕ РАДАНСКЕ И БАЛКАНСКЕ НА ХИСАРУ ДЕО ПОДСЕКТОРА 2А У ПЛАНУ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 5 У ЛЕСКОВЦУ



4. ПЛАНИРАНА ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА Р. 1:1000

Трг револуције бр.45 16000 Лесковац тел. и факс 213 009 матични број: 07367422 ПИБ:100539074		ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ			
ИНВЕСТИТОР		Град Лесковац			
ЕЛАБОРАТ		ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО СТАМБЕНОГ НАСЕЉА ИЗМЕЂУ УЛИЦЕ РАДАНСКЕ И БАЛКАНСКЕ НА ХИСАРУ ДЕО ПОДСЕКТОРА 2А У ПЛАНУ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 5 У ЛЕСКОВЦУ		БРОЈ ПРЕДМЕТА: 350-91/ 20-02 ДАТУМ: јул 2024.	
ЦРТЕЖ		ПЛАНИРАНА ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА		РАЗМЕРА: 1:1000	ЛИСТ БРОЈ: 4
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА		Владисла Стојановић, дипл. инж. арх. 			
ОБРАЂИВАЧИ		Стручни тим ЈП Урбанизам и изградња Лесковац			
ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА УРБАНИЗАМ		Татјана Здравковић, дипл. инж. арх. 			



ЛЕГЕНДА :

- Граница
- Граница плана детаљне регулације
 - Граница грађевинског подручја
 - Граница целине
 - Граница подцелине
 - Урбанистичка целина
- 2a
- 2a-1, 2a-2, 2a-3
- Катастарско стање
- Фактичко стање
- Објекти и делови објекта који не постоје на терену
- Објекти у постојећем стању евидентирани са ортофото подлоге
- Потпорни зид

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Јавна друмска инфраструктура

- р.л.
- Регулација
- Коловоз
- Осовина
- г.л.
- Грађевинска линија
- Радииус кривина
- Нивелационе коте

Површине у функцији друмског саобраћаја

- Саобраћајне површине

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

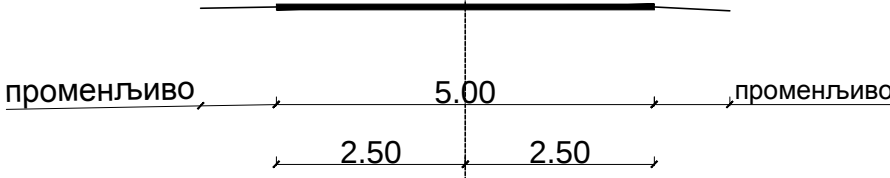
- Постојећа ТС 10/0.4 kV
- Планирана ТС 10/0.4 kV

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА

ОЗНАКА	Y	X	ОЗНАКА	Y	X
1	7577146.66	4761246.43	55	7577383.36	4760986.74
2	7577152.35	4761233.41	56	7577382.62	4760966.92
3	7577173.31	4761180.81	57	7577362.74	4761148.96
4	7577175.87	4761174.39	58	7577386.68	4760939.40
5	7577209.76	4761125.75	59	7577330.99	4761176.55
6	7577211.74	4761121.56	60	7577323.34	4761173.03
7	7577228.67	4761078.98	61	7577318.57	4761170.29
8	7577235.37	4761068.04	62	7577304.81	4761164.49
9	7577254.48	4761036.81	63	7577297.12	4761161.45
10	7577254.07	4761034.76	64	7577275.83	4761154.24
11	7577279.34	4761015.83	65	7577251.75	4761164.83
12	7577308.81	4760996.00	66	7577229.05	4761169.59
13	7577323.79	4760984.56	67	7577366.69	4761082.37
14	7577329.13	4760979.22	68	7577346.89	4761090.70
15	7577344.59	4760963.74	69	7577333.17	4761097.60
16	7577358.21	4760955.32	70	7577326.87	4761103.86
17	7577373.53	4760944.13	71	7577312.96	4761083.03
18	7577383.72	4760936.74	72	7577300.35	4761073.56
19	7577390.94	4760910.02	73	7577288.29	4761064.01
20	7577393.18	4760904.08	74	7577283.95	4761060.54
21	7577396.60	4760898.06	75	7577270.72	4761050.65
22	7577407.64	4760888.21	76	7577352.97	4761057.62
23	7577215.92	4761139.78	77	7577349.15	4761054.99
24	7577219.49	4761147.69	78	7577334.58	4761045.86
25	7577229.75	4761167.37	79	7577329.86	4761043.18
26	7577231.27	4761201.67	80	7577248.26	4761005.15
27	7577232.83	4761221.34	81	7577239.43	4760964.75
28	7577233.32	4761232.82	82	7577232.15	4760949.30
29	7577234.56	4761247.85	83	7577231.47	4760947.86
30	7577235.63	4761253.57	84	7577225.19	4760934.53
31	7577312.52	4761238.33	85	7577247.55	4760936.80
32	7577313.35	4761231.53	86	7577259.21	4760931.26
33	7577315.60	4761225.68	87	7577269.21	4760928.48
34	7577318.57	4761221.67	88	7577275.80	4760938.13
35	7577330.00	4761209.44	89	7577220.15	4760959.48
36	7577341.95	4761192.29	90	7577277.44	4760960.91
37	7577344.38	4761189.18	91	7577286.05	4760965.68
38	7577347.92	4761183.66	92	7577291.81	4760968.93
39	7577355.23	4761178.55	93	7577299.10	4760968.46
40	7577368.49	4761175.15	94	7577304.69	4760966.10
41	7577362.96	4761151.09	95	7577316.68	4760966.19
42	7577363.11	4761142.99	96	7577321.96	4760972.01
43	7577363.52	4761136.49	97	7577316.34	4760965.25
44	7577363.98	4761129.05	98	7577272.37	4760958.52
45	7577366.96	4761121.07	99	7577312.02	4760954.15
46	7577370.14	4761106.40	100	7577315.77	4760949.33
47	7577374.72	4761078.66	101	7577320.12	4760945.45
48	7577380.04	4761076.21	102	7577324.21	4760941.05
49	7577383.48	4761074.62	103	7577329.91	4760935.89
50	7577389.02	4761072.07	104	7577369.22	4760940.14
51	7577399.52	4761069.08	105	7577362.18	4760933.20
52	7577386.47	4761050.79	106	7577356.66	4760927.14
53	7577384.98	4761022.91	107	7577350.85	4760920.37
54	7577383.52	4760998.14			

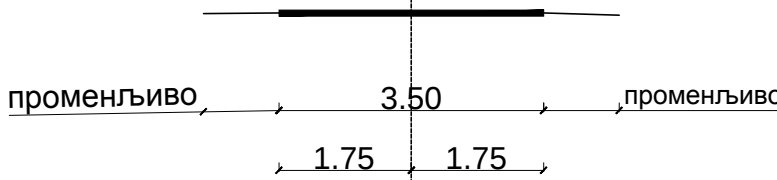
ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ 1-1

Улица Раданска; Сутјеска; Фрушкогорска; Милиће Ракић и део Хајдук Вељка

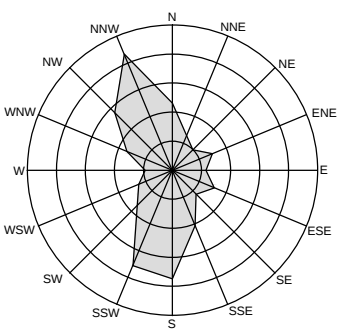


ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ 2-2

Улица Илинденска; део Балканске; део Апатинска; део Хајдук Вељка и Стамбени прилаз



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО СТАМБЕНОГ НАСЕЉА ИЗМЕЂУ УЛИЦЕ РАДАНСКЕ И БАЛКАНСКЕ НА ХИСАРУ ДЕО ПОДСЕКТОРА 2А У ПЛАНУ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 5 У ЛЕСКОВЦУ



5. ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА
Р. 1:1000

Трг револуције бр 45 16000 Лесковац тел. и факс 213 009 матични број: 07367422 ПИБ:100539074	ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ	
ИНВЕСТИТОР	Град Лесковац	БРОЈ ПРЕДМЕТА: 350-91/ 20-02 ДАТУМ: јул 2024.
ЕЛАБОРАТ	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО СТАМБЕНОГ НАСЕЉА ИЗМЕЂУ УЛИЦЕ РАДАНСКЕ И БАЛКАНСКЕ НА ХИСАРУ ДЕО ПОДСЕКТОРА 2А У ПЛАНУ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 5 У ЛЕСКОВЦУ	РАЗМЕРА: 1:1000
ЦРТЕЖ	ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА	ЛИСТ БРОЈ: 5
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Владисла Стојановић, дипл. инж. арх.	
ОБРАЂИВАЧИ	Стручни тим ЈП Урбанизам и изградња Лесковац	
ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА УРБАНИЗАМ	Татјана Здравковић, дипл. инж. арх.	

