



ГРАД ЛЕСКОВАЦ



ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ за део стамбеног насеља на Хисару део подсектора 2А у Плану генералне регулације 5 у Лесковцу

- НАЦРТ ПЛАНА -

Лесковац, јануар 2025.год.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
за део стамбеног насеља 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“

План детаљне регулације за део стамбеног насеља на Хисару

САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА			
Број предмета: 350-90/20-02 од 23.01.2020.год.			
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	6
	1.5.	Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења	7
2.0.	ПЛАНСКИ ДЕО		11
	2.1.	Општа правила уређења и грађења простора	11
	2.2.	Правила уређења	14
	2.2.1.	Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине и зоне	14
	2.2.2.	Концепција уређења карактеристичних целина одређених планом	15
	2.2.3.	Опис детаљне намене површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина	17
	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	18
	2.2.4.1.	Површине и објекти јавне намене	19
	2.2.4.2.	Мрежа саобраћајне и остале инфраструктуре	19
	2.2.4.2.1.	Саобраћај и саобраћајна инфраструктура	19
	2.2.4.2.1.1.	Услови за пројектовање, прикључење, укрштање и паралелно вођење линијске инфраструктуре са саобраћајном инфраструктуром –јавним путем	20
	2.2.4.2.2.	Техничка и комунална инфраструктура	21
	2.2.4.2.2.1.	Водоснабдевање	21
	2.2.4.2.2.2.	Одвођење отпадних и атмосферских вода	22
	2.2.4.2.3.	Површине и објекти у функцији енергетске инфраструктуре	22
	2.2.4.2.3.1.	Електроенергетска инфраструктура	22
	2.2.4.2.3.2.	Топлификациона инфраструктура	24
	2.2.4.2.3.3.	Гасификациона инфраструктура	24
	2.2.4.2.3.4.	Обновљиви извори енергије	25
	2.2.4.2.4.	Телекомуникациона инфраструктура	25
	2.2.4.2.4.1.	Комуникациони системи	25
	2.2.4.2.4.2.	Мобилна телефонија	27
	2.2.4.2.4.3.	КДС	27
	2.2.4.3.	Комуналне делатности	27
	2.2.4.3.1.	Управљање отпадом	27
	2.2.4.4.	Услови за уређење јавних зелених и слободних површина на парцели	27
	2.2.5.	Попис парцела и опис локација за јавне површине и објекте	28
	2.2.6.	Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе	29
	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	30

План детаљне регулације за део стамбеног насеља на Хисару

	2.2.8.	Услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности	31
	2.2.9.	Мере енергетске ефикасности изградње	31
	2.3.	Правила грађења по наменским и функционалним подцелинама	32
3.0.	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА		42
	3.1.	Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, урбанистичког пројекта и урбанистичко-архитектонског конкурса, са смерницама за њихову израду	42
	3.2.	Приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета	42
	3.3.	Смернице за реализацију	43
4.0.	ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ		43

СПИСАК ТАБЕЛА

Табела 1.	Биланс површина постојећег стања	11
Табела 2.	Општа правила парцелације, регулације и изградње	12
Табела 3.	Однос детаљне и компатибилне намене	18
Табела 4.	Биланс површина планираних намена у обухвату Плана	18
Табела 5.	Парцеле земљишта јавне намене	28
Табела 6.	Неопходан степен комуналне опремљености грађевинског земљишта у зависности од намене објекта	29
Табела 7.	Правила грађења у потцелини 2а-север - Породично становање на подобним теренима са мањим проблемима (означена са II 2)	32
Табела 8.	Правила грађења у потцелини 2а-север - Породично становање на простору са могућом појавом условно или потпуно нестабилном терену	34
Табела 9.	Правила грађења у потцелини 2а-север - Породично становање на неподобном терену (означена са IV 1)	36
Табела 10.	Правила грађења у потцелини 2а-југ - Породично становање на подобним теренима са мањим проблемима (означена са II 2)	37
Табела 11.	Правила грађења у потцелини 2а-југ - Породично становање на условно подобним теренима (означени са III 1 и III 2)	39
Табела 12.	Приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета	42

ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

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

1.0. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000143553161

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
Миладин Маглов



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ"

Бр. 4317

22-11-2021

Лесковац

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 на Хисару део подсектора 2а у Плану генералне регулације 5 у Лесковцу, одређује се:

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

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:

350-90/20-02
Лесковац, новембар 2021.године

РАДНИ ТИМ :

Одговорни урбаниста

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

Сарадник урбаниста

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

Сарадници:

Комунална инфраструктура

Драган Ранђеловић, дипл.инж.грађ.

Телекомуникациона инфраструктура

Жарко Албијанић, инж.ел.

Топловодна и гасоводна инфраструктура

Зоран Стевановић, дипл.инж.маш.

Зеленило, управљање отпадом

Ивана Момић, дипл.инж.пејз.арх.

Ивана Ранђеловић, дипл.инж.арх.

Снежа Ристић, грађ.тех.

Геодезија

Дејан Николић, инж. геод.

Милица Миљковић, струк.инж.геод.

Славица Јовановић, геометар

Милан Живковић, геометар

**Руководилац 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

Соња Т. Јанковска -Станковић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2808965425009

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце

200 0838 05



У Београду,
12. маја 2005. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста, који руководи израдом **Плана детаљне регулације за део стамбеног насеља на Хисару део подсектора 2А у Плану генералне регулације 5 у Лесковцу**

Соња Јанковска Станковић, дипл.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је нацрт планског документа **План детаљне регулације за део стамбеног насеља на Хисару део подсектора 2А у Плану генералне регулације 5 у Лесковцу**, урађен у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима донетим на основу Закона, да је припремљен на основу званичних и релевантних података и подлога, као и да је усклађен са условима ималаца јавних овлашћења и са извештајем о обављеном раном јавном увиду, као и да је усклађен са планским документима ширег подручја.

Одговорни урбаниста:

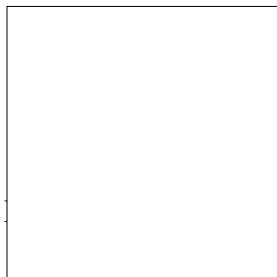
Соња Јанковска Станковић, дипл.инж.арх.

Број лиценце:

200 0838 05

Печат:

Потпис:



Број предмета:

350-90/20-02 од 23.01.2020.год.

Место и датум:

Лесковац, јануар 2025.год.

Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

1. ОПШТИ ДЕО ПЛАНА

1.1. Уводни део

Изради Плана приступа се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за део стамбеног насеља 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 на Хисару део подсектора 2А у Плану генералне регулације 5 у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“, бр. 10/21), донето је по претходно прибављеном Мишљењу одељења за заштиту животне средине бр.47/20-09 од 06.02.2020. год. да није потребна израда Стратешке процене утицаја на животну средину.

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 и планираних потреба овог подручја, 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, инфопултови 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.32/2019), 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 потцелина 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.

Према поставкама ГУП-а Лесковца, обухват ПГР-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 ГТМ у улицама Раданска и Жртава фашизма.

Рејонизацијом терена према инжењерскогеолошкој повољности за градњу, у планском обухвату постоје следеће категорије стабилности терена:

- Подобни терени са мањим проблемима (II 2);
- Условно подобни терени са већим тешкоћама које се економично могу решити (III 2 и III 1);
- Неподобни терени (IV 1);
- Простор са могућом појавом условно или потпуно нестабилног терена.

На **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 **неподобним теренима**, 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 дренажање терена, одржавање вегетације, заштита од накнадног расквашивања терена отпадних водама и сл. у изузетним случајевима за изградњу објеката инфраструктуре. Градња се такође не сме започети без детаљних инжењерскогеолошких 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.

Генералним урбанистичким планом Лесковца 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“ - заштићена 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 подобним теренима, подобним теренима са мањим проблемима, на простору са могућом појавом условно или потпуно нестабилног терена и неподобним теренима.

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

Простор у границама обухвата Плана је југозападни део градске територије, рубно грађевинско подручје територије ГУП-а Лесковца и ПГР 5 у Лесковцу, у широј градској зони са доминантним становањем породичног типа, смештено на југоисточној падини Хисара.

Са северозападне стране обухват Плана ограничен је зоном породичног становања, регулацијом новопланиране саобраћајнице која се наслања на границу заштићене околине етно-археолошког парка „Хисар“, регулацијом Улице жртава фашизма и пољопривредног земљишта.

Са југоисточне стране ограничен је регулацијом Улице раданска, зоном породичног становања, регулацијом Улице жртава фашизма и пољопривредног земљишта.

Плански обухват је ван границе етно-археолошког парка „Хисар“, али је у непосредном контакту са границом заштићене околине.

Опис границе обухвата ПДР-е за део стамбеног насеља на Хисару део подсектора 2а у ПГР – 5 почиње у тромеђној тачки коју чине к.п. бр. 8493-ул. Раданска, 10535 и 10532 у КО Лесковац.

Граница из ове тачке иде на север пратећи западну међну линију Раданске улице све до тромеђне тачке коју поменути улица чини са к.п. бр. 8548 и 8550 из које скреће на запад пратећи северну међну линију к.п. бр. 8550, затим западну међну линију к.п. бр. 8550 и 8558, долази у тромеђну тачку коју чине к.п. бр. 8561, 8558 и 8493- пут. Из ове тромеђне тачке граница наставља на југозапад пратећи северну и западну међну линију к.п. бр. 8493- пут, одакле иде на југ пратећи западне међне линије к.п. бр. 8564, 8563, 8583, 8493- пут, 8585, 8587, наставља на југоисток пратећи јужну међну линију к.п. бр. 8587 и 8493- пут, затим скреће на југ пратећи западну међну линију к.п. бр. 8608, 8609, 8612, и наставља да прати северозападну међну линију к.п. бр. 8613/3, северну регулацију новопланиране саобраћајнице. Граница наставља на запад пратећи северну међну линију к.п. бр. 10390- ул. Жртва фашизма, долази до тачке бр. 2 (Y: 7576849.20; X: 4760969.07) из које скреће на југ при чему пресеца поменуту улицу пратећи западну па јужне међне линије к.п. бр. 10421, 10422 и 10423, долази у тромеђну тачку коју чине к.п. бр. 10423, 10432 и 10417 из које граница скреће на запад пратећи источне међне линије к.п. бр. 10417, 10418 и 10414, долази у тромеђну тачку коју поменути парцела чини са к.п. бр. 10441 и 10413. Од ове тачке граница скреће на југ па на исток пратећи источну међну линију к.п. бр. 10412, затим северну међну линију 10442, долази у тромеђну тачку коју поменути парцела чини са к.п. бр. 10441 и 10390- ул. Жртва фашизма, пресеца поменуту улицу, долази у тачку бр. 3 (Y: 7576875.45 ; X: 4760719.64) из које граница скреће на север пратећи источну међну линију улице Зорана Радосављевића до тромеђне тачке коју поменути улица чини са к.п. бр. 10485 и 10487. Из ове тромеђне тачке граница иде на југ, па на исток пратећи јужне међне линије к.п. бр. 10487, 10486, 10499, 10501, 10512, 10513, 10514/1 долази у тромеђну тачку коју чине к.п. бр. 10514/110480 и 10515, из које скреће на север пратећи западну међну линију к.п. бр. 10514/1 све до тромеђне тачке коју поменути парцела чини са к.п. бр. 10514/1, 10515 и 10390- ул. Жртва фашизма.

Граница из ове тромеђне тачке скреће на исток и пратећи јужну међну линију поменуте улице долази до к.п. бр. 10528 одакле наставља даље на исток пратећи северну међну линију к.п. бр. 10536 и 10535 и долази у тромеђну тачку од које је почео опис границе обухвата ПДР за део стамбеног насеља на Хисару део подсектора 2а у ПГР-у 5 у Лесковцу.

У случају неслагања наведених бројева парцела и граница катастарских парцела, у оквиру граница плана, меродаван је графички прилог.

Укупна површина планског обухвата износи **6,14ha**.

У оквиру границе ПДР-а налазе се следеће катастарске парцеле у КО Лесковац:

К.П. бр. 10390 –ул. Жртва фашизма – део, 8493- ул. Раданска- део, 8659- пут-део, 8547/1 део, 8550, 8551, 8552, 8553, 8554, 8555, 8556, 8557, 8558, 8563, 8565, 8566/1, 8566/2, 8567, 8568, 8571, 8572, 8573, 8574, 8575, 8576, 8577, 8578, 8579, 8581, 8582, 8583, 8585, 8587, 8588, 8589, 8590, 8591, 8592, 8593, 8594, 8595, 8596, 8597, 8598, 8599, 8600, 8601, 8602, 8603, 8604, 8605, 8606, 8607, 8608, 8609, 8610, 8611, 8612, 8613/1, 8613/2, 8613/3, 8614, 8615, 8616, 8617, 8619, 8620, 8621, 8622, 8623, 8624,

8625, 8626, 8627, 8628, 8629, 8630, 8654, 8653 и 8631- део, 10421, 10422, 10423, 10424, 10425, 10426, 10427, 10428, 10429/1, 10429/2, 10429/3, 10430/1, 10430/3, 10431/1, 10431/3, 10432, 10433, 10434, 10435, 10436, 10437, 10438, 10440, 10441, 10486, 10487, 10488, 10489, 10490/1, 10490/2, 10491-улица, 10492/1, 10492/2, 10493, 10494, 10495, 10496, 10497, 10498, 10499, 10500, 10501, 10502, 10503, 10504/1, 10504/2, 10505, 10506, 10507, 10508, 10509, 10510, 10511, 10512, 10513, 10514/2, 10514/1, 10528, 10529, 10530, 10531, 10532, 10533 и 10534 КО Лесковац.

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

Предметни простор се налази у периферној градској зони, односно на југозападној граници грађевинског подручја ГУП-а Лесковца, који је обрађен Планом генералне регулације 5, док се североисточна граница поклапа са регулацијом улице Раданска, на коју се оријентише и наслања део територије предметног Плана.

Земљиште у обухвату Плана користи се као грађевинско - изграђено и неизграђено, недовољно уређено, инфраструктурно неопремљено, претежне намене породично становање. Планом обухваћено је једно од најстаријих ромских насеља „Сат махала“ у Лесковцу. Према положају потстандардно ромско насеље интегрисано је у зони формалног насеља - породично становање.

Према функционалним и планским карактеристикама и локацијском диспозицијом у обухвату урбанистичке целине **2а** издвајају се две урбанистичке потцелине **2а-север** и **2а-југ** одвојене улицом Жртва фашизма.

Обе су **претежне намене породично становање**, потпуно различитих карактеристика у погледу конфигурације и стабилности терена која је имала одређен утицај на организацију и намену површина за изградњу, густине насељености и изграђености, типологије градње, бонитету објеката, спратности, власништво над парцелама, као и начина приступа са јавне површине.

Урбанистичка потцелина 2а-север П=2,08 ha

Северни део планског обухвата, источно од брда Хисар, гравитира ка улицама Раданска на североистоку и Жртва фашизма на југоистоку, са нагибом терена у правцу запад-исток.

Према типологији градње објекти су претежно слободностојећи стамбени објекти, чврстог бонитета, подигнути без одговарајућих одобрења на падинама брда Хисар, већим делом на северу изграђени стихијски на **простору са могућом појавом условно или потпуно нестабилном терену за градњу**, а мањим делом на југозападу на **подобним теренима са мањим проблемима (II 2), и неподобним теренима (IV 1)** на југоистоку.

Карактеристика простора је неправилна урбана матрица са парцелама различитих површина и облика, мрежом уских приступних јавних пролаза и пролаза у приватном власништву. Поред стамбених објеката на појединим парцелама егзистирају и помоћни објекти. Максимална спратност стамбених објеката је неуједначена од II до II+3. Заступљен је један пословно стамбени објекат.

Већи број парцела немају директан излаз на јавну површину и без могућности паркирања на парцелама, без колског прилаза са јавне површине. Постојећи прилази катастарски дефинисани или самоиницијативно формиран, су недовољне ширине и користе се као пешачке површине-стазе или степеништа, нехигијенски, комунално неопремљени без канализације и прикључка на воду. Простор карактерише висок степен заузетости и изграђености, на деловима преизграђен и пренасељен, са катастарским парцелама под објектом. Објекти су постављени на међусобно непрописном растојању, често се додирују.

Евидентирани су објекти који су незавршени (без кровне конструкције, само озидани, без столарије), док су поједини незавршени али усељени. Одлика ове целине су нестандартне парцеле, многи објекти излазе из оквира катастарских парцела и захватају јавну саобраћајну површину, или **су** са изграђеним еркерним испустима изнад уских стамбених пролаза и **и** ометају приступ парцелама. Евидентна је градња више објеката на једној катастарској парцели који функционишу независно, или један објекат изграђен на више катастарских парцела.

Урбанистичка потцелина 2а-југ П=4,06 ха

Јужни део обухвата Плана налази се у јужном рубном делу Плана и грађевинског подручја, и гравитира на северу ка улици Жртава фашизма. У непосредном је контакту са групацијом викенд објеката и пољопривредног земљишта, са нагибом терена у правцу југ-север. На већи део простора су изграђени стамбени објекти **на условно подобним теренима са већим тешкоћама које се економично могу решити (III 1 и III 2)** и мањи део на **подобним теренима са мањим проблемима (II 2)**. Стамбени објекти су претежно чврстог бонитета, самостални на парцели, неуједначене спратности од II до II+3. Заступљени су и помоћни објекти, док пословни нису. Стамбени објекти су постављени унутар парцеле, са простором за паркирање или гаражирање. Парцеле су претежно у власништву физичких лица, правоугаоног су облика и ослобођене краћом страном на изграђену насељску саобраћајницу са директним излазом. Предметна целина са севера остварује саобраћани приступ са улице Жртава фашизма, унутар зоне приступ парцелама је преко улице Зорана Радосављевића и стамбеног пролаза који је катастарски дефинисан.

С обзиром да је досадашња изградња и урбанистички развој планског подручја текао стихијски, те да је подручје инфраструктурно и саобраћајно недовољно опремљено, потребно га је санирати, инфраструктурно опремити и плански регулисати.

Процентуално учешће власништва над земљиштем у планском обухвату износи:

- 10,8% у **јавној својини**,
- 59,2% у **сувласничким односима са физичким лицима**,
- 30,0% у **приватној својини**.

Основна ограничења

У складу са степеном инжењерскогеолошке повољности, услед изражене нестабилности терена извршено је зонирање урбанистичке целине **2а**, према утврђеном степену стабилности падине где је заступљено породично становање, са интегрисаним ромским насељем на делу обухвата, је са могућом појавом условно или потпуно нестабилног терена.

Извесно ограничење представља конфигурација терена, који захтева посебан приступ у решавању простора, саобраћајно повезивање и комунално опремање.

Ограничавајући фактор у организацији простора представља – стамбена зона на југоисточној падини Хисара где егзистира и неконтролисано се шири ромско насеље ка парк-шуми Хисар.

Грађевинско подручје плана

У границама грађевинског подручја Плана заступљене су површине и објекти јавне намене - саобраћајна и делимично комунална инфраструктура, као и површине и објекти остале намене - породично становање и један објекат трговине. Граница грађевинског подручја Плана једним делом се поклапа са границом Плана детаљне регулације.

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 северног дела планског обухвата чине саобраћајнице секундарне мреже: Улица Раданска, Улица Жртава фашизма и део Улице Излетничка која је трасирана ка парку Хисар. За уличну мрежу карактеристично је да је недовољно изграђена и функционално неприлагођена у унутрашњости зоне становања. Како се ради о стихијски формираном насељу и унутрашња улична мрежа је делила судбину насеља. Основни идентификовани проблеми: отежана саобраћајна доступност, улице имају углавном уске профиле, недовољне ширине за колски пролаз и проходност интервентних возила, поједини стамбени пролази се слепо завршавају, без окретнице и

могућности за проширење због изграђених објеката на самој регулацији или задиру у појас парцела које се користе као саобраћајна површина и као улица или некатегорисан пут су уписане у базу РГЗ-а. Већина изграђених објеката нема колски приступ (приступ објекту остварују пешачком стазом или степеништем због терена у нагибу). Обухват Плана се наслања на западну регулациону линију КП бр. 8493 КО Лесковац, на којој је у мерама и границама изведена Улица Раданска, са застором од асфалта у ширини од око 5,00m, и врло уским тротоарима (на неким местима и не постоје). Улица Жртава фашизма је изведена у мерама и границама КП бр. 10390 КО Лесковац, са застором од асфалта у ширини од 2,50m до 3,50m, и врло уским тротоарима (на неким местима и не постоје). Крак ове улице, која постоји на КП бр. 8547/1 и 8631 КО Лесковац, је без застора, променљиве ширине и формиран је самоиницијативно од стране мештана, ради прилаза до објеката који су изграђени на напред наведеним парцелама. Улица Излетничка је трасирана северно од Улице Жртава фашизма, тангира изграђени део насеља и у делу обухвата Плана је на КП бр. 8659 КО Лесковац. Без коловозног застора је, изведена у мерама и границама ове парцеле (ширине око 3,00m). Улица је даље трасирана до врха парка-шуме Хисар.

Јужни део карактерише саобраћајна мрежа где парцеле имају директан излаз на јавну саобраћајну површину – Улицу Зорана Радосављевића. У овој целини неопходне су минималне корекције у циљу обезбеђивања адекватног саобраћајног профила у складу са планом вишег реда као и формирања (изградње) колских пролаза. Улица Зорана Радосављевића је трасирана јужно од Улице Жртава фашизма, и постоји у мерама и границама КП бр. 10390 КО Лесковац и крак ове улице на КП бр. 10491 КО Лесковац. Улица је без коловозног застора, ширине око 3,00m, док је крак ове улице ширине око 2,50m.

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 објекат водоснабдевања на овом подручју је цевовод профила СПЕ Ø110 mm у Ул. Жртава фашизма. Осим наведеног цевовода остала постојећа водоводна мрежа је малог профила који не задовољава потребе противпожарне заштите. Постојећа водоводна мрежа на подручју Плана повезана је на цевовод профила ПЕХД Ø225 mm и КМ Ø160 mm у Ул. Раданској.

Виши делови подручја Плана припадају другој висинској зони водоснабдевања.

Објекти водоснабдевања дати су у графичком прилогу.

Одвођење и третман отпадних вода

Одвођење и третман отпадних вода - Подручје Плана делимично 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. Због конфигурације терена, а у циљу прикључења корисника, примарна постојећа канализациона мрежа профила Ø300 mm за одвођење комуналних отпадних вода је изграђена по најнижим котама терена ван постојећих саобраћајница. Осим канализационе мреже за одвођење комуналних отпадних вода постоји и канализациона мрежа за одвођење атмосферских вода. Најзначајнији објекат атмосферске канализационе мреже је цевовод профила Ø400 mm у Ул. Жртава фашизма.

Енергетска инфраструктура

Електроенергетска инфраструктура – Подаци о постојећим електроенергетским надземним и подземним водовима преузети су из Услови за израду Плана издатим од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд, бр.2540400-Д.10.02-160214/2-23 од 12.05.2023. год. У планском обухвату налази се ТС 10/0,4 kV "Раданска" из које се поред ТС 10/0,4 kV "Сутјеска" врши напајање потрошача у насељу без могућношћу проширења капацитета. Уз саму линију границе Плана, у североисточном делу, подземним 10 kV кабловским водом повезане су наведене

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

Топлификациона инфраструктура

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

Гасоводна инфраструктура

Гасификација није присутна у границама планског обухвата.

Обновљиви извори енергије

Коришћење обновљивих извора енергије на подручју Плана још увек није присутно.

Површине и објекти у функцији електрокомуникационих делатности

На овом простору је изграђена телекомуникациона мрежа која се састоји од подземне оптичке и бакарне телекомуникационе инфраструктуре.

Површине и објекти за комуналне делатности

Комунални отпад се организовано сакупља у контејнере, одвози и одлаже на Регионалну санитарну депонију на локацији „Жељковац“. У рубним северозападним деловима обухвата Плана присутна је дивља депонија, која се повремено чисти и уређује од стране РWW Лесковац доо Лесковац.

Јавне зелене површине

Јавне зелене површине су присутне као фрагменти некадашње шуме на Хисару, али су девастиране.

Објекти и површине остале намене

Становање

Становање је доминантна намена у обухвату Плана и заузима 75,21%, саобраћајне површине 11,28%, пешачке површине 1,40%, ТС 0,02% и преостали део представљају неизграђене површине 13,40%. Становање на Хисару (део урбанистичке целине 2а), егзистира као породично становање средње густине и у великој мери стихијски грађено на простору са могућом појавом условно или потпуно нестабилног терена. Евидентирани су у планском обухвату објекти који су грађени по одобрењу за градњу, који имају одобрење за градњу а немају одобрење за употребу, објекти без одобрења за градњу, као и објекти изграђени пре доношења прописа.

Ромско насеље које се неформално развијало услед дугогодишњег ограничења, се интегрисало у постојеће породично становање у окружењу, са ограничењима за његов даљи развој и унапређење. Анализом постојећег стања објеката, евидентирани су стамбени објекти, помоћни, један пословни простор у склопу стамбеног објекта и једна трафостаница која се наслања на ул. Раданску. Стамбени објекти претежно су чврстог бонитета, мање мешовитог и слабог бонитета, неуједначене висине и спратности од П до максимум П+2+Пк. Помоћни објекти су претежно чврстог бонитета, мање слабијег, а мешовитог нема.

Према типологији градње, објекти претежно су слободностојећи, подигнути без одговарајућих одобрења на падинама брда Хисар, већина изграђени на оптимално подобном терену, а мање на простору са могућом појавом условно или потпуно нестабилног терена.

У обухвату су евидентиране нестандартне парцеле, површине мање од 200m², као и парцеле под објектом.

Плански обухват је инфраструктурно делимично опремљен, а изграђени објекти у насељу су повезани на постојеће водове.

Површине за привредне делатности

Комерцијалне делатности

Пословање као самостална намена или доминантна на парцели није присутна. Евидентиран је само један објекат комерцијалне делатности у оквиру стамбеног објекта.

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 утврђена непокретна културна добра, али је граница заштићене околине "Етно-археолошког парка ХИСАР" у непосредном контакту са границом ПДР-а.

Табела 1. - Биланс површина постојећег стања

НАМЕНА ЗЕМЉИШТА		Површина	
		ha	%
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ			
Јавно грађевинско земљиште	Саобраћајне површине	0,693	11,28
	Пешачке површине	0,005	1,40
	ТС	0,001	0,02
Остало грађевинско земљиште	Породично становање	4,618	75,21
	Неизграђене површине	0,823	13,40
УКУПНО		6,14	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 формиране 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 закупац 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. 6. 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. 6. Планирана регулација и нивелација. Обзиром да у урбанистичкој потцелини 2а-север, на простору означен са IV 1-неподобни терени, и на простору условно стабилни терени са могућом појавом нестабилности, не планира се изградња нових објеката, већ се постојећи објекти задржавају у постојећем габариту и волумену, на графичком прилогу бр. 6. 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 се у постојећем габариту, и могу се санирати и адаптирати док се у случају доградње објекта ван постојећег габарита, грађевинска активност одвија иза 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	Изградња објеката на постојећој и планираној јавној површини, на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре. Изградња вишепородичних стамбених објеката. Изградња објеката који ометају обављање саобраћаја и приступ објектима и грађевинским парцелама. Забрањена је свака грађевинска активност на геолошки нестабилним теренима означени (IV 1) чија нестабилност је доказана у инжењерско-геолошким студијама и на простору са могућом појавом условно или потпуно нестабилног терена.
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.

	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 фасаду 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	Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m.
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-север, на простору П2- подобни терени са мањим проблемима и у потцелини 2а-југ на простору П2- подобни терени са мањим проблемима и III 2 и III 1-условно подобни терени: -Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m, (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. -Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни орган управе-одељење за урбанизам. -Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови

	ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. -Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови оградe буду на земљишту власника оградe. -Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40m, која се поставља према катастарском плану и оператату, тако да стубови оградe буду на земљишту власника оградe. -Врата и капије на уличној огради не могу се отворити ван регулационе линије. Ограђивање у потцелини 2а-север на простору IV 1-неподобни терени и простор са могућом појавом условно или потпуно нестабилног терена: -У случају замене оградe (ново ограђивање вршити транспарентном/лаком конструкцијом, висине до 1,40m без парпетеног зида). Такође могу се ограђивати 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	Студија о геолошко-геотехничким својствима терена за потребе Плана није рађена, већ су коришћени расположиви подаци раније спроведених истраживања на подручју града Лесковца. Рејонизацијом терена према инжењерско-геолошкој повољности за градњу, у планском обухвату постоје следеће категорије стабилности терена: Подобни терени са мањим проблемима (II 2); Условно подобни терени са већим тешкоћама које се економично могу решити (III 2 и (III 1); Неподобни терени (IV 1); Простор са могућом појавом условно или потпуно нестабилног терена.
Сеизмолошке карактеристике	Сеизмолошке карактеристике дате су према карти сеизмичког хазарда Републике Србије, издате од Републичког сеизмолошког завода за повратни период за 95 година, са вероватноћом прекорачења: 10% у 10 година, од. 2018. године. Хазард је изражен у степенима макросеизмичког интензитета. Сеизмолошке карактеристике представљају се на основу података досадашње сеизмичке активности и доступних карата објављених од стране Републичког сеизмолошког завода (РСЗ) у коме подручје Лесковца и шире околине у целини припада зони од 6-7°MCS, што означава условну повољност са аспекта сеизмичности, односно ово подручје је у зони са умереним условно повољним степеном угрожености, са средњом вероватноћом појаве. те је потребно пројектовати и градити објекте високоградње 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 падина, у складу са рејонизацијом терена према инжењерскогеолошкој повољности, терена за градњу, тако да плански обухват са изграђеним објектима на терену одређен је као:

- Подобни терени са мањим проблемима (II 2);
- Условно подобни терени са већим тешкоћама које се економично могу решити (III 2 и III 1);
- Неподобни терени за градњу (IV 1);
- Простор са могућом појавом условно или потпуно нестабилног терена.

Урбанистичка потцелина 2а- север

Простор са могућом појавом условно или потпуно нестабилном терену за градњу

Обухвата простор у северном делу потцелине, између регулације улице Раданске на североистоку, и улице Жртва фашизма и зоном становања на неподобном терену на југоистоку, зоном породичног становања на подобним теренима са мањим проблемима на југозападу, и границе заштићене околине археолошког парка „Хисар“ на северозападу.

Обухваћене су катастарске парцеле (целе и делови):

8550, 8551, 8558, 8557, 8552, 8556, 8555, 8554, 8553, 8564, 8563, 8565, 8566/2, 8566/1, 8567, 8568, 8585, 8583, 8582, 8581, 8579, 8578, 8577, 8576, 8571, 8572, 8573, 8575, 8574, 8595, 8596, 8597, 8598, 8599, 8600, 8601, 8602, 8600, 8584, 8632, 8587, 8591, 8635, 8608, 8609, 8610, 8639, 8588, 8589, 8590, 8592, 8593, 8594, 8606, 8605, 8607, 8611, 8603, 8604, 8654, 8653, 8614, 8612, 8613/2, 8613/3, 8613/1, 8616, 8617, 8620, 8619, 8621, 8622, 10528, 10529, 10530, 10531, 10532, 10533, 10534, 8631 (део), 8547/1 (део), 10390 (део) и део 8493 све у КО Лесковац.

Подобни терени са мањим проблемима (II 2)

Становање у југозападном делу урбанистичке потцелине, налази се између границе планског обухвата на северозапад, између простора са могућом појавом условно или потпуно нестабилном терену за градњу на истоку, и северне границе урбанистичке потцелине **2а- југ** на југу.

Обухваћене су катастарске парцеле (целе и делови):

8547/2, 8547/1, 8630, 8659 (део) и 10390 (део).

Неподобни терени за градњу (IV 1)

Обухвата простор у југоисточном делу потцелине, између границе грађевинског подручја на југоистоку, простора са могућом појавом условно или потпуно нестабилном терену за градњу на северу и северозападу и подобни терени са мањим проблемима (II 2) на западу.

Обухваћене су катастарске парцеле (целе и делови):

8629, 8628, 8627, 8626, 8625, 8624, 8623, 10390 (део) све у КО Лесковац.

Урбанистичка потцелина 2а- југ

Подобни терени са мањим проблемима (II 2)

Обухватају северозападни део потцелине 2а- југ, између границе грађевинског подручја и границе плана на западу и северозападу и условно подобним теренима на југу и југоистоку.

Обухваћене су катастарске парцеле (целе):

10421, 10422, 10424, 10423, 10425, 10426, 10427, 10428, 10432, 10431/3, 10430/3 све у КО Лесковац.

Условно подобни терени (III 1 и III 2)

Условно подобни терени (III 1)

Представљају простор у јужном делу потцелине и границе грађевинског подручја плана.

Обухваћене су целе катастарске парцеле:

10486, 10499, 10501 и 10441 све у КО Лесковац.

Условно подобни терени (III 2)

Представља терен у југоисточном и југозападном делу потцелине, на самој граници грађевинског подручја и југоисточне границе плана.

Обухваћене су катастарске парцеле (целе и делови):

10440, 10434, 10438, 10437, 10436, 10435, 10433, 10431/1, 10430/1, 10429/1, 10429/2, 10429/3, 10490/2, 10490/1, 10489, 10488, 10487, 10492/1, 10492/2, 10495, 10496, 10497, 10498, 10500, 10502, 10503, 10505, 10506, 10496, 10492/1, 10492/2, 10493, 10494, 10505, 10507, 10503, 10508, 10504/1, 10504/2, 10502, 10509, 10510, 10511, 10512, 10513, 10514/1, 10514/2 и 10390 (део) све у КО Лесковац.

2.2.2. Концепција уређења карактеристичних целина одређених планом

Урбанистичка целина 2а П=6,14ха

1. Урбанистичка потцелина 2а - север П=2,14 ха

Простор са могућом појавом условно или потпуно нестабилном терену за градњу П=1,42ха

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

Планира се: задржавање постојећих стамбених и помоћних објеката у границама постојећег габарита и волумена. Због масовне непланске изградње стамбених објеката, подручје је пренасељено и преизграђено и није дозвољена доградња постојећих стамбених објеката на грађевинским парцелама, већ само санација објеката и терена.

Озакоњење постојећих објеката условљено је инжењерскогеолошким-геотехничким истраживањима 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). Забрана изградње нових стамбених и помоћних објеката на грађевинским парцелама у обухвату урбанистичке потцелине.

На катастарским парцелама са објектима који су склони паду или су уклоњени, а налазе се у контакт зони заштићене зоне археолошког локалитета, не планира се изградња нових објеката, већ су намењени за јавне зелене површине. Задржавају се стамбени пролази као колско-пешачки и пешачки, са минималним корекцијама профила. Улица Нова која пресеца зону становања планирана је са профилем од 3,50m. Уводи се јавно зеленило на простору где пролази траса канализационе мреже.

Подобни терени са мањим проблемима (П 2) П=0,39ha

Намена: породично становање на оптимално подобном терену за градњу

Планира се: задржавање постојећег стамбеног објекта, могућа је реконструкција, доградња постојећег објекта на парцели на КП. 8630 КО Лесковац, ради побољшања услова становања или изградња нових у складу са параметрима из плана. Изградња нових објеката није условљена израдом инжењерскогеолошких-геотехничких истраживања и израдом Елабората о инжењерскогеолошким-геотехничким условима изградње и /или санације објеката и терена.

Према рејонизацији терена повољни су услови за планирање градње индивидуалних стамбених објеката, спратности П+1, уз потребне препоруке о начину фундаирања и заштиту темеља.

На делу површине између улице Нове и Жртава фашизма планирано је увођење јавне зелене површине. У циљу обезбеђивања минималног саобраћајног профила и излаз постојећих грађевинских парцела на јавну површину извршена је корекција постојећег крака улице Жртава фашизма.

Неподобни терени за градњу (IV 1) П=0,34 ha

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 дренажање терена, одржавање вегетације, заштита од накнадног расквашивања терена отпадних водама и сл.

Озакоњење постојећих објеката изграђени без одобрења за изградњу, условљено 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).

Планирано је уклањање руинираног објекта и промена намене у јавно зеленило.

2. Урбанистичка потцелина 2a - југ П=4,00ha

Подобни терени са мањим проблемима (П 2) П=0,67 ha

Намена: породично становање на подобним теренима са мањим проблемима при изградњи који се без већих тешкоћа економично могу решити.

Планира се: задржавање постојећих стамбених и помоћних објеката, реконструкција постојећих објеката, доградња постојећих објеката ради побољшања услова становања и изградња нових на неизграђеним грађевинским парцелама у складу са параметрима из плана. Изградња нових објеката није условљена изработом инжењерскогеолошких-геотехничких истраживања и изработом Елабората о инжењерскогеолошким-геотехничким условима изградње и /или санације објеката и терена. Према рејонизацији терена повољни су услови за планирање градње индивидуалних стамбених објеката, спратности П+1, уз потребне препоруке о начину фундаирања и заштиту темеља. Траса дела улице Жртава фашизма се задржава и коригује се попречни профил на 5,00m. Планирана је нова саобраћајница габарита 6,00m у зони породичног становања на неизграђеном земљишту.

Условно подобни терени (III 1 и III 2) П=3,30ha

Условно подобни терени (III 1) П=0,30ha

Намена: породично становање на условно подобном терену са већим тешкоћама које се економично могу решити.

Планира се: задржавање постојећих стамбених и помоћних објеката, реконструкција постојећих објеката, доградња постојећих објеката ради побољшања услова становања или изградња новог објекта на грађевинским парцелама у складу са параметрима из плана. Условно повољни услови за планирање градње стамбених објеката индивидуалног типа (приземних) прилагођавањем градње условима у терену, односно под посебно утврђеним условима градње у погледу стабилности терена и носивоти тла. Потребно је обезбедити ископе у току градње применом тешке подграде.

III 1 - Терени условно стабилни. Косине ископа дубљег од 1,50m су у глиновитој маси и могу се јавити мања обрушавања и осипања $100 - 110 \text{ kN/m}^2$ $I_c = 8,25$ MCS $K_s = 0,045$.

Условно подобни терени (III 2) П=3,00ha

Намена: породично становање на условно 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.

Ископи могу изазвати и плића клижења у терену.

Условно повољни услови за планирање градње стамбених објеката индивидуалног типа (приземних) прилагођавањем градње условима у терену, односно под посебно утврђеним условима градње у погледу стабилности терена и носивоти тла.

III 2 - Терени условно стабилни до потенцијално нестабилни. Ископи могу изазвати и плића клижења у терену $90 - 110 \text{ kN/m}^2$ $I_c = 8,27$ MCS $K_s = 0,050$ (уз услов да се не поремети природна равнотежа у терену).

Планирано је проширење профила улице Зорана Радосављевића новопланиране улице у зони становања, локација за нову ТС, као и увођење јавне зелене површине.

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 5. 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, израдом 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	0,334	5,44
	Саобраћајне површине	0,977	15,91
	Стамбени пролази	0,054	0,87
	Пешачке површине	0,022	0,35
	Објекти инфраструктуре (ТС)	0,006	0,09
Остало грађевинско земљиште	Породично становање	4,747	77,3
УКУПНО		6,14	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 користеће постојеће капацитете јавних објеката у окружењу.

2.2.4.2. Мрежа саобраћајне и остале инфраструктуре

2.2.4.2.1. Саобраћај и саобраћајна инфраструктура

Према концепцији саобраћајне мреже из ПГР-а, планира се задржавање ободне саобраћајне мреже чији профили се преузимају из плана вишег реда (Улица Раданска (профила 7,0m) и Улица Жртава

фашизма (профила 5,0m)). Планирана је изградња нових саобраћајница, повезивање постојећих и планираних унутар зоне, корекција постојећих стамбених пролаза и увођење нових у циљу омогућавања проходности интервентних и комуналних возила. Планским решењем тежи се минималном повећању профила уских улица и стварање услова за боље функционисање саобраћаја у мери где је то могуће.

Сви регулациони и нивелациони елементи дати су у графичком прилогу бр. 6 – Планирана регулација и нивелација.

Бициклистички саобраћај

Бициклистичке стазе нису планиране, првенствено због недовољно широких профила саобраћајница.

Паркирање

Површине за стационирање возила (мирујући саобраћај) у обухвату Плана (узимајући у обзир специфичност предметног простора, величине парцела, постојећу изграђеност и друго) планирати искључиво унутар грађевинске/катастарске парцела.

Посебне површине за ту намену у оквиру регулационих ширина саобраћајница нису планиране.

Колско (стамбени)-пешачки пролази

У оквиру обухвата плана планиране су осим приступних саобраћајница и колско-пешачки пролази чија је функција везана за обезбеђење прилаза парцелама. Ширине коловоза, као и диспозиција су утврђени на основу локалних услова. При пројектовању и реализацији ових капацитета потребно је узети у обзир следеће просторно-пројектне основе:

- Задржавање постојећих прилаза уз минималне корекције регулационе линије у случајевима где је то неопходно (обезбеђење проходности),
- Колске пролазе изводити искључиво за колски приступ грађевинским парцелама;
- У деловима насеља где се уводи нова регулација минимална. ширина коридора колског пролаза је 2,50m;
- Примена свих осталих услова изградње као и за све остале саобраћајнице у оквиру обухвата плана (коловозне конструкција, услови одводњавања).

Пешачки саобраћај

За кретање пешака користиће се коловоз и проширења/тротоари у оквиру регулације Улице Раданске, Улице Жртава фашизма, Улице Зорана Радосављевића и новопланираним улицама, коловоз у осталим саобраћајницама (Улица Излетничка, крак улице Улица Жртава фашизма и крак Улица Зорана Радосављевића) и колским (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.

Непостојање техничких могућности или постојање ограничених услед нагиба терена за изградњу канализационе мреже за одвођење атмосферских вода ублажити решењима са водопрпусним поплицањем (применом порозног бетона, асфалта, гранулатног материјала) или применом водопрпусних плоча са формирањем шупљина приликом постављања.

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 следеће основне категорије терена:

- подобни терени са мањим проблемима (II 2),
- условно подобни терени са већим тешкоћама које се економично могу решити (III 2 и III 1),
- неподобни терени (IV 1) и
- простор са могућом појавом условно или потпуно нестабилног терена.

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

У случају замене оградe (ново ограђивање вршити транспарентном/лаком конструкцијом, без парапетеног 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 инсталација са саобраћајницама пројектовати под углом од 90° уколико техничке могућности дозвољавају.
- У зони у којој су објекти изграђени у непосредној близини регулационе линије неопходно је планирати адекватну заштиту темеља предметних објеката.

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 обухвата Плана планира се:

- Реконструкција постојеће водоводне мреже малог профила као и водоводне мреже лошег квалитета;
- Изградња нове водоводне мреже у новопланираним и постојећим саобраћајницама, где је нема;
- 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.
- Укидање неплански грађене водоводне мреже која пролази кроз парцеле физичких лица, уколико су те парцеле планиране за породично становање.
- Постављање противпожарних хидраната за потребе противпожарне заштите у зони становања где не може прићи интервентно возило и где се приступа парцелама преко стамбених пролаза.

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. 7. 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 1,00m 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 3,00m 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 1,50 m, ако је пречник водовода мањи од Ø200 mm или минимум 3,00m, ако је пречник водовода већи или једнак Ø200 mm.

Код укрштања водовода и канализације међусобно одстојање обезбедити минимум 0,40m 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

Имајући у виду постојеће стање одвођења отпадних и атмосферских вода као и потребе корисника у оквиру обухвата Плана планира се градња канализационе мреже, како за одвођење комуналних отпадних тако и за одвођење атмосферских вода, у новопланираним саобраћајницама унутар Плана као и у постојећим улицама где она не постоји.

Где год за то постоје техничке могућности планира се сепаратни систем одвођења отпадних вода са овог подручја.

Траса планиране канализације дата је у графичком прилогу бр. 7. 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 новопроектована канализација буде прикључена на постојећу канализацију.

Одстојање канализације од објеката при гравитационом одводу је минимум 3,00m 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.

Новопроектоване објекте прикључити на постојећу и планирану канализациону мрежу.

Техничке услове и начин прикључења новопроектоване 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, угаљ, 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 продични стамбени објекти и објекти пратећих намена који су компатибилне намене са детаљном наменом. Услови за изградњу трафостанице 10/0,4kV.

Услови за изградњу трафостанице 10/0,4кV

Потрошачи на планском подручју снабдеваће се електричном енергијом из постојећих ТС 10/0,4кV, “Сутјеска“ и “Раданска“. Наведене трафостанице немају могућност проширења капацитета. Да би се обезбедило стабилно напајање како постојећих тако и будућих потрошача планира се изградња трафостанице: ТС 10/0,4кV “Нова 1“. Трафостаницу градити као засебни монтажно бетонски објекат (градити као типску МБТС) инсталационе снаге 630 (1000) KVA на КП бр. 10490/2 КО Лесковац.

Услови за изградњу објеката и мрежа 10кV

Планирану 10кV мрежу градити подземно каблом NPO 13-AS 3x150mm²/10кV, или одговарајући према условима за пројектовање и прикључење.

Дубина рова за полагање електроенергетских каблова је мин. 0,80m, односно 1,00m за каблове на прелазу преко саобраћајница. Електро мрежу полагати на минималном растојању од 0,50m од темеља објеката. Међусобни размак електроенергетских каблова у истом рову одредити на основу струјног оптерећења, а минимално растојање је 0,07m код паралелног вођења и минимално 0,20m код укрштања. Обезбедити кабловске водове од међусобног контакта како код паралелног вођења тако и код укрштања. Код паралелног вођења електро и телекомуникационих каблова минимално растојање је 0,50m за каблове напона 1кV, 10кV и 20кV. Растојање приликом укрштања са телекомуникационим кабловима не сме бити мање од 0,50m. Укрштање са телекомуникационим каблом у насељу је под минималним углом од 30° по могућству што ближе 90°. По правилу електроенергетски кабл се полаже испод телекомуникационог кабла.

Није дозвољено паралелно полагање електроенергетског кабла испод или изнад водоводних и канализационих цеви. Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне и канализационе цеви је минимално 0,50m за каблове 10кV, односно 0,40m за остале каблове. Вертикални размак електроенергетског кабла код укрштања са водоводном или канализационом цевом може да буде испод или изнад цеви на минималној удаљености од 0,40m за каблове 35кV или минимално 0,30m за остале каблове. У ситуацијама када није могуће постићи прописане минималне удаљености, односно размаке, електроенергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев.

Услови за надземну дистрибутивну електромрежу

Нисконапонску мрежу градити подземно или ваздушно на бетонским стубовима и самоносивим кабловским снопом (СКС). Електроенергетска мрежа и објекти граде се у складу са Идејним пројектом или Пројектом за грађевинску дозволу према важећим законским прописима и обједињеној процедури.

Нисконапонски самоносиви кабловски сноп постављати на бетонске АБ стубове са међусобним размаком до 40,00m. (у специфичним ситуацијама могу се полагати на фасади објеката по важећим прописима и нормативима). Само у изузетним случајевима могу се водити преко или у близини објеката за стални боравак људи (вођење водова преко објекта је и када се вод налази на 3,00m од објекта (10кV) или 5,00m од објекта (напон већи од 10кV). Када се водови воде изнад објеката неопходно је појачање електричне изолације, а за објекте где се задржава већи број људи потребна је и механички појачана изолација. Није дозвољено постављање зидних конзола или кровних конзола и носача водова на стамбеним зградама преко којих прелазе СН надземни водови.

Одређивање сигурносних удаљености и висина од објеката, као и укрштање електроенергетских водова међусобно и са другим инсталацијама врши се у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних и електроенергетских водова напона од 1кV до 400кV (“Сл.лист СРЈ”, бр. 65/88).

Услови за прикључење објеката на електроенергетску мрежу

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

- У фази издавања Локацијских услова у обавези је да се 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 светиљке јавног осветљења. Јавно осветљење примарних саобраћајница мора бити на вишим стубовима, а детаље као што су број стубова, светиљки, врсту светиљки 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 у обавези је да се 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. закон 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 подземног гасовода ниског притиска која представља комплексан систем.

Подземни гасовод ниског притиска (ГНП)

Траса подземног гасовода ниског притиска (ГНП) приказана је у графичком прилогу бр. 7. План мреже и објеката инфраструктуре.

ГНП се предвиђа од полиетиленских цеви, различитих пречника. 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 1,00m (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 1,00m.
- Изузетно дубина укопавања дистрибутивног гасовода може да буде већа од 2,00m, 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 1,00m. 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 1,00m од горње ивице канала, посматрано у хоризонталној пројекцији.
- У заштитном појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1,00m, 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 1,00m, 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 100m, 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 (заменењују 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 прева 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) користе се типизирани пластичне кесе. Обзиром да је у обухвату плана искључиво породично становање који подразумевају употребу канти, контејнери на јавној површини могу да се омогуће као опција, будући да се ради о великом индексу изграђености. Контејнери су типски, и могу се смесити на јавне зелене површине са прилазом са јавне површине.

Нови корисник комуналних 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, на начин прописан Одлуком о одржавању чистоће.

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

У обухвату Плана је планирано формирање четири сквера - јавне зелене површине мање од једног хектара, који представљају део система зелене инфраструктуре.

У урбанистичкој потцелини 2а - север је заступљен на северном делу парцеле КП бр. 8547/1. Она је у оквиру обухвата етно-археолошког парка шуме Хисар, према плановима вишег реда (ГУП и ППР5). Део парцеле који није угрожен подигнутим објектима лошег бонитета у потпуности задржава своју намену - део парка-шуме Хисар. Планирани сквер обухвата целу КП 8628 и део КП 8631. Укупна површина је око 2165m². Предвиђа се реконструкција постојеће зелене површине са уметањем потребног садржаја у виду урбаног мобилијара, као и обогаћивање зеленог фонда. Од мобилијара могу се предвидети клупе за седење, канте, реквизити за дечију игру и остало, израђених искључиво од природних материјала, пластика и велики габарити реквизита су искључени. То је површина са високим лишћарима (липе и јавори) и четинарима (смрча), који су ту засађени у периоду формирања парк-шуме. Обзиром на конфигурацију терена потребно је задржати дрвеће због утицаја на квалитет животне средине. Планирано је чишћење, садња нове вегетације -аутохтоних лишћарских стабала у неколико редова и група, да би ефекат заштите земљишта од ерозија био већи. Водити рачуна о траси инсталација, нарочито канализације око које се не сме садити вегетација.

Други сквер је такође у урбанистичкој потцелини 2а север на КП бр. 8583 и 8585 на површини око 312m². На тим парцелама су изграђени објекти, али са великим ограничењем у погледу

стабилности терена - простор са могућом појавом условно или потпуно нестабилном терену за градњу. Дозвољена је садња вегетације, али постављање мобилијара није предвиђено, јер не треба да буде задржавања и окупљања на тој површини.

У урбанистичкој потцелини 2а - југ су два сквера. Један је на делу КП бр. 10513 са површином око 377m², неправилног, више издуженог, линеарног облика. Улога је рекреативна намењена за становнике блока, али и санитарно – хигијенска. Сквер није оптерећен ограничењима у виду нестабилног земљишта. Потребно је постављање клупа и других реквизита за игру деце и пасивну рекреацију гравитирајућих становника, обзиром да је у центру породичног становања. Најмање 60% површине сквера треба да буде под вегетацијом, остало су стазе и платои. Могуће је формирање попличаног платоа у централном делу на површини до максимално 100m², који би служио за извесни културно-друштвени програм. Обзиром на димензије сквера, није могућа изградња отворених спортских терена.

На делу КП бр. 10490/1 и 1049/2 у површини од 428m² је планиран сквер који се налази око планиране трафостанице. Услови уређења као за претходну зелену површину. Обавезна је садња травнатог покривача, високих садница уз саобраћајницу, према трафостаници, али и према истоку, западу и југу ка другим наменама. Декоративност се постиже садњом високих дрворедних стабала према улици са групацијама ниских стабала и цветних жбунова. Постављање платоа, стаза, клупа и дечијих реквизита изузетно у средишњем делу сквера.

Други сквер на КП бр. 8583 и 8585 КО Лесковац може да се дефинише као специјализована зелена површина - биоретензија, која има улогу пречишћавања и инфилтрације атмосферских вода. Конкретно, предвиђена је као кишна башта, један вид биоретензије, која има изглед депресије са вегетацијом. Улога је да прихвата вишак атмосферске воде након обилних падавина, које се могу јавити низ падине Хисара, са циљем да растерете канализациону мрежу. Кишна башта утиче на природни процес кружења воде, доприноси олакшавању инфилтрације чисте воде и обнавља подземне воде. Вегетација која се планира су најчешће траве дубоког корена које се налазе на нивоу околног тла. Може да буду заступљена и виша вегетација, дрвеће (врбе, јове) и жбуње, која подносе влажне терене, што све зависи од техничког решења. Пре реализације кишне баште обавезна је израда техничке документације, а након обављених инжењерско-геолошких-геотехничких истраживања.

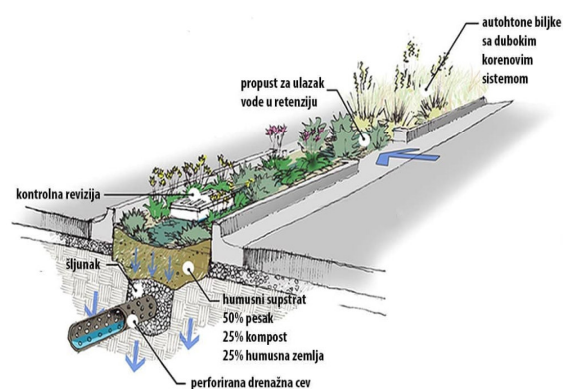
Остали планирани скверови нису предвиђени као биоретензије- кишне баште, због тога што су на нагибу са планираном атмосферском канализацијом, која прикупља вишак воде.

Слика бр. 1. Кишне баште – биоретензије (примери добре праксе у другим градовима)



КИШНЕ БАШТЕ - BIORETENZIJE

pejzažnom arhitekturom protiv poplave



Што се других форми јавног зеленила тиче, обзиром да су постојеће и планиране улице са малим габаритима нема могућности за формирањем дрвореда, изузев улице Нова на КП.бр.10513 КО Лесковац.

Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели

Минимална заступљеност зелених површина на парцели је 10% за нову изградњу.

Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели су у форми препоруке. Препорука је да се око породичних објеката уређују приватни вртови који имају високо зеленило према саобраћајницама у функцији заштите од негативног утицаја аерозагађења. Вртови треба да су уједначени са архитектуром објеката. Како ће врт да изгледа и које ће све елементе композиције да садржи зависи од многих фактора: од жеља и потребе породице и од низа техничких и елемената које се односе на парцелу (положај, величина и облик). Вртни простор се рашчлањује на зоне различите намене: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце.

Дозвољено је, према жељи и потреби корисника, подизање једноставних објеката: вртних сенила до 15,0m² основе, стазе, платоа, надстрешнице основе до 10,0m², дења игралишта, дворишних камина површине до 1,50m² и висине до 3,00m и колски пролази.

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

Планом су утврђене површине јавне намене које се формирају од целих и/или делова катастарских парцела према графичком прилогу 8. План парцелације земљишта јавне намене.

Табела 5. Парцеле земљишта јавне намене

Парцела	Намена	Катастарска парцела	Површина (m ²)
П1	Улица Зорана Радосављевића и Улица Жртва фашизма	-цела КП бр. 10491 и делови КП бр. 10390, 10440, 10438, 10437, 10436, 10435, 10433, 10429/1, 10425, 10424, 10422, 10421, 8659, 8547/1, 10490/2, 10492/1, 10507, 10508, 10509, 10511 и 8602 КО Лесковац	5404
П2	Улица Нова	-цела КП бр. 10513 КО Лесковац	1937
П3	Улица Нова	-делови КП бр. 10434, 10435, 10433, 10432, 10429/2, 10431/1, 10430/1 и 10429/1 КО Лесковац	1650
П4	Улица Нова – веза са улицом Жртва фашизма	-делови КП бр. 8614, 8547/1, 8631, 8613/3 и 10390 КО Лесковац	659
П5	Веза са улицом Нова и улицом Жртва фашизма	-цела КП бр. 8612 и делови КП бр. 8615, 8616, 8602, 8603 и 10390 КО Лесковац	520
П6	Стамбени пролаз -веза са улицом Раданска и пешачке површине П9 и П10	-делови КП бр. 8493, 8571, 8578, 8579, 8594, 8605, 8593, 8590 и 8581 КО Лесковац	393
П7	Стамбени пролаз -веза са улицом Раданска и пешачке површине П8	-делови КП бр. 8493, 8567, 8555, 8557, 8568, 8554 и 8553 КО Лесковац	148
П8	Пешачка површина	-делови КП бр. 8493 КО Лесковац	108
П9	Пешачка површина	-делови КП бр. 8493, 8590, 8582 и 8581 КО Лесковац	32
П10	Пешачка површина	- делови КП бр. 8493, 8593, 8591 и 8587 КО Лесковац	69
Укупно саобраћајне површине			10920
П11	Јавно зеленило	-целе КП бр. 8583, 8585 и део КП бр. 8493 КО Лесковац	312
П12	Јавно зеленило	-цела КП бр. 8628 и делови КП бр. 8547/1, 8614, 8631, 8614 и 8627 КО Лесковац	2100
П13	Јавно зеленило	-цела КП бр. 10490/1 и део КП бр.10490/2 КО Лесковац	428
Укупно јавно зеленило			2840
П14	ТС	-део КП бр. 10490/1 КО Лесковац	50

П15	ТС	-цела КП бр. 8551 КО Лесковац	17
Укупно електроенергетска инфраструктура			67
Укупно			13827

Напомена:

Због конфигурације терена, густо изграђеног ткива нелегалним објектима који су делом изграђени у појасу регулације постојеће/планиране, прецизна и коначна регулациона линија биће дефинисана израдом пројекта препарцелације, што ће подразумевати незнатне корекције дефинисане у прилогу 8. План парцелације земљишта јавне намене.

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

Намена објекта	Пристап 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, 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 условне стабилности терена, 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 („Службени гласник РС“, 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 40/2021 – др. закон) и Законом о енергетици РС („Службени гласник РС“, број 45/2014, 95/2018 – др. закон, 40/2021, 35/2023 – др. закон, 62/2023 и 94/2024) 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;
- оптимизацију 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 целинама претежне намене 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.5 Планирана детаљна намена површина.

Са аспекта носивости терена и погодности за изградњу унутар зоне становања извршена је рејонизација простора, као градација 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 урбанистичке потцелине **2а-север и 2а-југ**.

Потцелина 2а-север

Табела 7. Правила грађења у потцелини 2а-север породично становање на подобним теренима са мањим проблемима (означена са II 2)

Потцелина 2а-север Породично становање на подобним теренима са мањим проблемима (означени са П 2)		
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 подобним теренима са мањим проблемима при изградњи који се без већих тешкоћа могу решити: - У случају изградње нових објеката на КП.8630 КО Лесковац поштовати све урбанистичке параметре и условљености дефинисане овим Планом (удаљења од граница парцеле, удаљења од суседних објеката и др). - Озаконење постојећег објекта, изграђеног без одобрења за изградњу, није условљено инжењерскогеолошким-геотехничким истраживањима и изградом Елабората о инжењерскогеолошким-геотехничким условима изградње и /или санације објеката и терена. - Општа оцена подобности терена за градњу, код изградње нових објеката на грађевинској парцели не искључује потребу детаљног испитивања микролокаије сваког објекта и тачног утврђивања услова његове градње. - Планом је дозвољена: реконструкција, доградња, адаптација, санација, текуће одржавање постојећег објекта. -- На постојећој грађевинској парцели у овој зони и поред подобности за градњу не планира се изградња комерцијалних садржаја као компатибилна намена, а ни промена намене постојећег објекта у пословање. - На постојећој грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат и помоћни објекат уколико за то постоје просторне могућности у оквиру максимално прописаним параметрима.
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. - Изградња вишепородичних објеката. - Урбана трансформација из породичног у вишепородично становање. -Изградња објеката који ометају обављање саобраћаја и приступ објектима и грађевинским парцелама.
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање	Минимална и максимална површина грађевинске парцеле	Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу: – за слободностојећи објекат је 300m ² ;
	Минимална ширина грађевинске парцеле	Минимална ширина грађевинске парцеле за изградњу је: – за слободностојећи објекат је 10,0m;
Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле		Положај грађевинске линије за изградњу нових објеката и доградњу постојећег стамбеног објекта 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.6. Планирана регулација и нивелација. У простору између грађевинске и регулационе линије није дозвољена изградња. 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; - Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње, може бити минимум 4,0 m. - Објекат може бити лоциран и на катастарској међи ако постоји сагласност суседа.
Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле		- Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле за изградњу објеката износи 40%
Највећа дозвољена висина или спратност објеката		Највећа дозвољена висина или спратност објеката за изградњу је: - Породично стамбени објекти - максимална спратност објеката је П+1 (две надземне етажес); - Помоћни објекат - 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		На новоформираним грађевинским парцелама детаљне намене – породично

објекта на истој грађевинској парцели	становање 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 30m 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, по нормативу 1ПМ / 1стан. На грађевинској парцели могућа је изградња гараже оквиру дозвољених параметара, као посебан објекат или у оквиру основног објекта.
Услови заштите суседних објеката	- На грађевинским парцелама није дозвољена изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама у погледу статичке стабилности објеката и њихову функцију.
Обавезан проценат заступљености зелених површина на парцели на којој се граде	У оквиру породичног становања планирати зеленило минимум 10% од 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 нивоу озелењавања, садњом траве и дрвећа и другог растиња.
Правила и услови за доградњу и реконструкцију постојећих објеката	- Реконструкција постојећег објекта могућа је у границама постојећег габарита и волумена на грађевинској парцели. - Доградња постојећег објекта је могућа у границама дозвољених параметара. - 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 Повољни услови за планирање градње индивидуалних стамбених објеката П+1, уз потребне препоруке о начину фундирања и заштиту темеља. Терени претежно стабилни. Косине ископа дубљег од 1,5m обрушавају се са откидањем мањих глиновитих одломака, по неравним прслинама $G_{tla}=120-130kN/m^2$; Средина добро до средње пропусна ($k_f=10^{-5}-10^{-4}cm/s$) са повременим акумулирањем мањих количина воде у дну долине. Услови ископа су повољни. Потребна заштита косина у ископима дубљих од 1,5m као и од повремених утицаја воде. Према ГН 200 припадају II и III категорији, $I_c = 8,31$ MCS $K_s = 0,040$ Ископе заштитити од обрушавања применом лаке подграде и извести их у сушном периоду због могућих прилива мањих количина воде у ископе нарочито у дну долине. Потребна уградња дренажног шљунчаног тампона у дну рова.

Табела 8. Правила грађења у потцелини 2а-север - породично становање на простору са могућом појавом условно или потпуно нестабилном терену

Потцелина 2а-север - 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: - Због нестандартних површина и преизграђености грађевинских парцела у овој зони, 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 градњу а немају одобрење за употребу и објекти који су изграђени пре доношења прописа о изградњи. - Планом је дозвољена: реконструкција у границама постојећег габарита и волумена, адаптација, санација, текуће одржавање постојећих објеката. - Не предвиђају се компатибилне намене у планском обухвату. - Озакоњење породичних стамбених и помоћних објеката условљено је изработом 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 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 надлежна градска управа одељење за урбанизам 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 овлашћене институције. - Постојећи објекти на нестандартним парцелама, који су слабог бонитета, су без могућности реконструкције. - 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 објекта.
Класа и намена објекта 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	- Постојеће катастарске парцеле које су мање од дозвољеног прописаног минимума за грађевинску парцелу, наставиће да се користе као грађевинске са постојећим објектима (у габариту и волумену могу се озаконити објекти под одређеним условима, доказом о стабилности терена и истраживањима). - Постојеће грађевинске парцеле веће од 600m², задржавају се без могућности поделе и формирања нових грађевинских парцела, јер не постоји могућност приступачности до новоформиране парцеле. - Задржавају се постојеће катастарске парцеле мање од 300m², са изграђеним објектима на парцели, и наставиће да се користе као грађевинске. - Постојеће катастарске парцеле мање површине од 200m² 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 постојећа
Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле		- Обзиром да се ради о санационом подручју , у овој стамбеној зони не планира даља грађевинска активност на грађевинским парцелама, на графичком прилогу бр.6.Планирана регулација и нивелација, не дефинише се положај грађевинске линије за доградњу и изградњу нових објеката у односу на регулациону линију нити од границе парцеле, као ни међусобна удаљеност породичних стамбених објеката на грађевинској парцели и суседној парцели.
Највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле		- Обзиром да се објекти задржавају у границама постојећег габарита не прописује се максимални дозвољени индекс заузетости на грађевинској парцели.
Највећа дозвољена висина или спратност објеката		Породични стамбени објекти: - не прописује се спратност објеката на грађевинској парцели (задржавају се објекти у границама постојећег габарита и волумена); - Задржавање објеката постојеће спратности од П до П+3 условљено је изразом 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 пројеката прописани су Правилником о условима, критеријумима и садржини пројеката за све врсте геолошких истраживања

	(„Сл.гласник РС“, бр.45/2019 и 72/2021). - Озакоњење се може одобрити тек када надлежни орган управе-одељење за урбанизам утврди да су тражени радови или захвати реализирани на терену. Помоћни објекат: - Не планирају се нови помоћни објекти и повећање индекса заузетости на парцели, док се постојећи помоћни објекти задржавају у границама постојећег габарита и волумена на грађевинским парцелама.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила, односно број гаражних места	- 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 саобраћајници остварују преко заједничког унутрашњег дворишта. - За паркирање возила за сопствене потребе, власници стамбених објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели. - Колски приступ парцелама унутар зоне становања решен је преко колско пешачких пролаза, минималне ширине 3,5 m и проширењем за окретање аутомобила. - На парцелама које се наслањају на стамбене пролазе недовољне ширине за колски пролаз и проходност интервентних возила, који су без окретнице и могућности за проширење због изграђених објеката на самој регулацији или објекти задиру у појасу парцела које се користе као јавна површина, приступа се преко постојећих јавних пешачких пролаза.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	- На грађевинској парцели не могу се градити нови стамбени и помоћни објекти, могућа је реконструкција постојећег објекта у постојећем габариту и волумену
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, статичку стабилност суседних објеката.
Обавезан проценат заступљености зелених површина на парцели	- У оквиру породичног становања је зеленило са минимум 10% од површине парцеле 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 нивоу озелењавања садњом траве, дрвећа и другог растиња.
Правила и услови за доградњу и реконструкцију постојећих објеката	- Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама постојећег габарита и волумена. - У случају реконструкције постојећег објекта, 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 минималне висине парапета h=1,80 m, површине до 0,80 m ² .
Ограничења урбаног развоја	Забрањује се даља грађевинска активност на грађевинским парцелама

Табела 9. Правила грађења у потцелини 2а-север - породично становање на неподобном терену (означена са IV 1)

Потцелина 2а-север - 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 расквашивања терена отпадним водама и сл. - Озакоњење постојећих објеката изграђених без одобрења за изградњу, а који су заступљени у зони становања на неподобном терену, условљено је са инжењерскогеолошким-геотехничким истраживањима и изградом 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).

		- Озакоњење се може одобрити тек када надлежни орган управе-одељење за урбанизам утврди да су тражени радови или захвати реализирани на терену. - Не дозвољава се промена намене постојећих стамбених и помоћних објеката у компатибилне намене. - Постојећи објекти на грађевинским парцелама, који су слабог бонитета су без могућности реконструкције..
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.
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална и максимална површина за формирање грађевинске парцеле	- Минимална површина парцеле је постојећа.
	Минимална ширина фронта грађевинске парцеле према јавној саобраћајници	- Минимална ширина фронта парцеле је постојећа.
Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле		- У зони породичног становања на неповољном терену не одређује се положај грађевинске линије и не прописују се услови за положај нових објеката у односу на границе грађевинске парцеле, задржава се 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, задржавају се у границама постојећег габарита и волумена.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила, односно број гаражних места		- Постојеће катастарске парцеле, које настављају да се користе као грађевинске остварују директан приступ јавној саобраћајној површини на ул.Жртва фашизма. - За паркирање возила за сопствене потребе, власници стамбених објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, по нормативу 1ПМ / 1стан.
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 озакоњење објеката (стамбених и помоћних), а налазе се 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, 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 нивоу озелењавања садњом траве и дрвеће и другог растиња.
Правила и услови за доградњу и реконструкцију постојећих објеката		- Обзиром да су постојећи објекти на нестабилном тлу, не планира се доградња као ни реконструкција.
Ограничења урбаног развоја		- Елементи инжењерско геолошких услова - Услови изградње стамбених и других објеката су врло тешки па свака даља грађевинску активност осим санационих захвата на овом терену се забрањује.

Потцелина 2а-југ

Табела 10. Правила грађења у потцелини 2а-југ - породично становање на подобним теренима са мањим проблемима (означена са П 2)

Потцелина 2а-југ - Породично становање на подобним теренима са мањим проблемима (означена са П 2)	
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 подобним теренима са мањим проблемима при изградњи који се без већих тешкоћа могу решити: - Задржавају се постојећи (стамбени и помоћни) објекти на грађевинским парцелама, независно од величине парцеле, који имају одобрење за употребу. - 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 потребу детаљног испитивања микролокације сваког објекта и тачног утврђивања услова његове градње. - Планом је дозвољена: реконструкција, доградња, адаптација, санација, текуће одржавање постојећих објеката (који имају одобрење за употребу), у складу са параметрима дефинисаним планом. - Уколико су прекорачени дозвољени параметри на парцели (индекс заузетости и спратност), није дозвољена доградња по хоризонтали и вертикали. - Озакоњење објеката, изграђени без одобрења за изградњу, није условљено инжењерскогеолошким-геотехничким истраживањима и изработом 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 300 m² и 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. - 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 објеката у постојећем габариту и волумену.
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. - Градња вишепородичних објеката. - Урбана трансформација из породичног у вишепородично становање. - Изградња објеката који ометају обављање саобраћаја и приступ објектима и грађевинским парцелама.
Услови за парцелацију и формирање 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) – Постојеће катастарске парцеле са изграђеним објектима, које су по површини мање од дозвољеног минимума, наставиће да се користе као грађевинске и не могу се користити за изградњу нових објеката. - Задржавају се постојеће неизграђене парцеле мање од 300 m², као катастарске без могућности изградње. - Постојеће неизграђене катастарске парцеле мање површине од 200 m², задржавају се као катастарске без могућности градње.
	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) 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.6. Планирана регулација и нивелација. - 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; - Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње, 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.6. Планирана регулација и нивелација.
Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле	- Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле за изградњу објеката износи 40%.
Највећа дозвољена висина или спратност објеката	Највећа дозвољена висина или спратност објеката за изградњу је: - Породични стамбени објекти: максимална спратност објеката је П+1 (две надземне етаже); - Помоћни објекат: максимална спратност објеката (оставе, гараже и сл.) је П (једна надземна етажа); 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 грађевинским парцелама детаљне намене – породично становање 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 m², 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, изван јавне саобраћајне површине, по нормативу 1ПМ / 1стан. На грађевинској парцели могућа је изградња гараже 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 изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама у погледу статичке стабилности и њихову функцију.
Обавезан проценат заступљености зелених површина на парцели, на којој се граде	- У оквиру породичног становања планирати зеленило минимум 10% од површине 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 нивоу озелењавања: садњом траве и дрвеће и друго растиње
Правила и услови за доградњу и реконструкцију постојећих објеката	- Доградња постојећих објеката који имају одобрење за употребу могућа је у границама дозвољених параметара; - Доградња постојећих објеката није могућа уколико су максимални параметри премашени;
Ограничења урбаног развоја	Елементи инжењерско геолошких услова - Повољни услови за планирање градње индивидуалних стамбених објеката П+1, уз потребне препоруке о начину фундаирања и заштити темеља. Терени претежно стабилни. Косине ископа дубљег од 1,5m обрушавају се са откидањем мањих глиновитих одломака, по неравним прслинама $G_{tla}=120-130kN/m^2$; Средина добро до средње пропусна ($k_f=10^{-5}-10^{-4}cm/s$) са повременим акумулирањем мањих количина воде у дну долине.

	Услови ископа су повољни. Потребна заштита косина у ископима дубљих од 1,5m као и од повремених утицаја воде. Према ГН 200 припадају II и III категорији; $I_c = 8,31$ MCS $K_s = 0,040$ Ископе заштитити од обрушавања применом лаке подграде и извести их у сушном периоду због могућих прилива мањих количина воде у ископе нарочито у дну долине. Потребна уградња дренажног шљунчаног тампона у дну рова.
--	--

Табела 11. Правила грађења у потцелини 2а-југ - Породично становање на условно подобним теренима са већим тешкоћама које се економично могу решити (означени са III 1 и III 2)

Правила грађења у потцелини 2а-југ - Породично становање на условно подобним теренима (означени са III 1 и III 2)	
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 условно подобним теренима са већим тешкоћама које се економично могу решити: - Задржавају се постојећи (стамбени и помоћни) објекти на грађевинским парцелама, независно од величине парцеле, које имају одобрење за употребу као и објекти уписани по законом о озакоњењу. - Планом дозвољена је: реконструкција, доградња, адаптација, санација, текуће одржавање постојећих објеката. - Озакоњење објеката, изграђени без одобрења за изградњу, није условљено инжењерскогеолошких-геотехничких истраживања и изградом Елабората о инжењерскогеолошким-геотехничким условима изградње и /или санације објеката и терена. - 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 потребу детаљног испитивања микролоције сваког објекта и тачног утврђивања услова његове градње. - Уколико су прекорачени дозвољени параметри на парцели (индекс заузетости и спратност), није дозвољена доградња постојећих објеката по хоризонтали и вертикали, могућа је само реконструкција објеката у постојећем габариту и волумену, санација и адаптација. - На постојећим грађевинским парцела 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 300 m^2 и веће од 300 m^2 могу се градити: главни објекат и помоћни објекат уколико за то постоје просторне могућности у оквиру максимално прописаним параметрима. - На парцелама површине мање од 300 m^2, није могућа градња већ је могућа само реконструкција објеката у постојећем габариту и волумену.
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. - Градња вишепородичних објеката. - Урбана трансформација из породичног у вишепородично становање. - Изградња објеката који ометају обављање саобраћаја и приступ објектима и грађевинским парцелама. - Изградња подрумских просторија
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална и максимална површина грађевинске парцеле
	Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу: – за слободностојећи објекат је 300 m^2 – за двојни објекат је 400 m^2 (две по 200 m^2)
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална ширина грађевинске парцеле за изградњу је: – за слободностојећи објекат је $10,0 \text{ m}$; – за двојних објеката је $16,0 \text{ m}$ (две по $8,0 \text{ m}$) – 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.6. 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.6. Планирана регулација и нивелација. - 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. - Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње, може бити минимум 4,0 m. - Објекат може бити лоциран и на катастарској међи ако постоји сагласност суседа. - На 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; - 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 минималне висине парапета $h=1,80$ m, површине до $0,80$ m².
Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле	-Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле за изградњу објеката износи 40%. -На 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: -Породични стамбени објекти - максимална спратност објеката је П (једна надземна етажа); -Помоћни објекат - максимална спратност објеката (оставе, гараже и сл.) је П (једна надземна етажа); 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. -Постојећи објекти спратности П (једна надземна етажа), задржавају спратност без могућности повећања;
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На грађевинским парцелама детаљне намене – породично становање 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 m², 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, изван јавне саобраћајне површине, по нормативу ИПМ / 1стан. На грађевинској парцели могућа је изградња гараже 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 изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама у погледу статичке стабилности и њихову функцију.
Обавезан проценат заступљености зелених површина на парцели, на којој се граде	- У оквиру породичног становања планирати зеленило 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 нивоу озелењавања. садњом траве и дрвеће и друго растиње
Правила и услови за доградњу и реконструкцију постојећих	- Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама постојећег габарита и волумена на грађевинској парцели.

објекта	- Доградња постојећих објеката није могућа уколико су максимални параметри 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 као и објекти уписани по законом о озаконењу, у складу са параметрима дефинисани планом. - Уколико је постојећи објекат на међи, код реконструкције и доградње, могу се поставити отвори помоћних просторија са висином паркета 1,80 m. - Удаљеност дограђеног објекта од међне линије може да буде мин.1,00 m. - Удаљеност од међе може бити и мања од 1,00 m, или се 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. - У случају доградње постојећег приземног објекта без сагласности суседа, дограђени део потребно је мин.1,0m удаљити од катастарске међе.
Ограничења урбаног развоја	Елементи инжењерско геолошких услова – Условно повољни терени за планирање градње стамбених објеката индивидуалног типа (приземних) прилагођавањем градње условима у терену, односно под посебно утврђеним условима градње у погледу стабилности терена и носивости тл. Потребно је обезбедити ископе у току градње применом тешке подграде. Одводњавањем као и регулисањем одвођења отпадних вода које се неконтролисано испуштају у терен. Посебна заштита околног терена није неопходна али је потреба опрезност при извођењу радова и обезбеђењу цевовода. Неопходне су еластичне везе на спојевима цевовода. У дну рова поставити дренажни тампон од шљунка ради прихватања и одвођења воде и течних материја у зони цевовода (услед евентуалних хаварија). Средина добро пропусна ($k_f=10^{-4}-10^{-2}$ cm/s) без јединствене издани али са повременим акумулирањем мањих количина вода у увалама са задржавањем воде у песковито – шљунковитој маси преко глиновитих и алевритских слојева. Према ГН 200 припадају III категорији. III 1 - Терени условно стабилни. Косине ископа дубљег од 1,5m су у глиновитој маси и могу се јавити мања обрушавања и осипања $100 - 110 \text{ kN/m}^2$; $I_c = 8,25 \text{ MCS}$ $K_s = 0,045$. III 2 - Терени условно стабилни до потенцијално нестабилни. Ископи могу изазвати и плића клижења у терену $90 - 110 \text{ kN/m}^2$ $I_c = 8,27 \text{ MCS}$ $K_s = 0,050$ (уз услов да се не поремети природна равнотежа у терену).

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 12. 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 $\Sigma = 0,7000$	/	/	Јавне површине $\Sigma = 1,393$	0,334	5,44
2.	Саобраћајне површине		0,693	11,28		0,977	15,91

3.	Стамбени пролази			/	/			0,054	0,87
4.	Пешачке површине			0,005	1,40			0,022	0,35
5.	Објекти инфраструктуре (трафостанице - ТС)			0,001	0,02			0,006	0,09
6.	Породично становање	Остале површине	$\Sigma = 5,441$	4,618	75,21	Остале површине	$\Sigma = 4,747$	4,747	77,30
7.	Неизграђене површине			0,823	13,40			/	/
УКУПНО			6,14	6,14	100,00		6,14	6,14	100,00

Закључак

Остварени урбанистички параметри – Упоредни приказ постојећих и планираних површина које ће се остварити реализацијом Плана, показује да се у планском обухвату повећавају површине за породично становање за 2,09% односно од 75,21% на 77,30%, променом намене неизграђеног грађевинског земљишта у зону породичног становања.

Остварени инфраструктурни капацитети – Јавне саобраћајне површине од постојећих 11,28% повећавају се на 15,91%, односно за 4,63%. Формира се и посебна грађевинска парцела за планиране објекте енергетске инфраструктуре - трафостаница, односно повећава се површина од 0,02% на 0,09% (увећава се 0,07% од укупног планског обухвата). Уводи се и јавно зеленило површине од 5,44% од укупног планског обухвата.

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 Урбанистичку потцелину **2а-север - Породично становање на подобним теренима са мањим проблемима (означени са II 2)**, за Урбанистичку потцелину **2а-југ - Породично становање на подобним теренима са мањим проблемима (означена са II 2)** и за Урбанистичку потцелину **2а-југ - Породично становање на условно подобним теренима (означени са III 1 и III 2)**.

Грађевинске парцеле се задржавају под условима утврђеним овим планом за Урбанистичку потцелину **2а-север - Породично становање на неподобном терену (означена са IV 1)** и за Урбанистичку потцелину **2а-север - Породично становање на простору са могућом појавом условно или потпуно нестабилном терену**.

4.0. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације за део стамбеног насеља 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“.

Обрађивач,
Соња Јанковска Станковић, дипл.инж.арх.





Извршни директор сектора за урбанизам,
Татјана Здравковић, дипл.инж.грађ.



ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА