



**ГРАД ЛЕСКОВАЦ**

**ЈП “УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ“**

**Прва измена и допуна дела  
обухвата Плана генералне  
регулације 6 – „Дубочица“  
у Лесковцу- Целина 2  
- Материјал за рани јавни увид -**

Лесковац, децембар 2024.год.

## САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА

Број предмета: 350-191/24-02

### А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење о испуњености услова за израду планске документације
- Радни тим
- Лиценца одговорног урбанисте
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

### Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ.....	1
1. Опис границе планског документа .....	1
2. Извод из планског документа вишег реда.....	2
2.1. Услови и смернице прописани Генералним урбанистичким планом Лесковца (са временским хоризонтом од 2022. до 2032.године) .....	2
3. Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења .....	5
3.1. Постојећи начин коришћења земљишта .....	5
3.1.1. Површине и објекти за јавне намене, спорт и рекреацију и зелене површине....	5
3.1.2. Саобраћај и саобраћајна инфраструктура .....	5
3.1.3. Техничка и комунална инфраструктура.....	6
3.1.4. Површине и објекти остале намене .....	7
3.1.5. Преглед непокретних културних добара, добара која уживају статус претходне заштите и добара са споменичким својствима на подручју обухвата .....	7
3.2. Основна ограничења .....	7
4. Општи циљеви израде плана .....	8
5. Планирана претежна намена површина, преглед основних урбанистичких параметара и процена планиране бруто развијене грађевинске површине .....	8
5.1. Планирана претежна намена површина .....	8
5.1.1. Површине и објекти за јавне намене и зелене површине .....	8
5.1.2. Саобраћај и саобраћајна инфраструктура .....	9
5.1.3. Техничка и комунална инфраструктура.....	9
5.1.4. Површине и објекти остале намене .....	10
5.2. Правила грађења на грађевинском земљишту.....	10
5.2.1. Површине и објекти остале намене .....	10
6. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора .....	11
7. Завршне одредбе.....	11

### В. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из ГУП-а Лесковца.....	1:5000
2. Постојеће стање .....	1:2500
3. Предлог решења.....	1:2500

Прва измена и допуна дела обухвата Плана генералне регулације 6 - „Дубочица“ у  
Лесковцу – Целина 2

---

**Руководилац израде плана,  
одговорни урбаниста:**

Соња Стојановић, дипл.инж.арх.  
број лиценце 200 0837 05

---

Радни тим:

Марија Вулановић, дипл.инж.арх.  
Драган Ранђеловић, дипл.инж.грађ.  
Жарко Албијанић, инж.ел.  
Зоран Стевановић, дипл.инж.маш.  
Ивана Момић, дипл.инж.пејз.арх.

**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.

---

## ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста, који руководи изработом Прве измене и допуне дела обухвата Плана генералне регулације 6– „Дубочица“ у Лесковцу – Целина 2

Соња Стојановић, дипл.инж.арх.

## ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је елаборат за Рани јавни увид урађен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона

Одговорни урбаниста: Соња Стојановић, дипл.инж.арх.

Број лиценце: 200 0837 05

Потпис:

Број предмета: **350-191/24-02**  
Место и датум: Лесковац, децембар 2024.године

## **A. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

## **Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

## УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

**Правни основ** за израду Прве измене и допуне дела обухвата Плана генералне регулације 6– „Дубочица“ у Лесковцу - Целина 2 је Одлука о изради („Сл. гласник града Лесковца“ бр.33/2024) и Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 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, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), као и важећи правилници.

На основу Мишљења Одељења за заштиту животне средине Градске управе града Лесковца бр. 106/24-III-09 од 10.04.2024. године донето је **Решење о неприступању израде Стратешке процене утицаја на животну средину** за Прву измену и допуна дела обухвата Плана генералне регулације 6– „Дубочица“ у Лесковцу - Целина 2“ („Службени гласник града Лесковца“ бр. 21/24).

Завод за заштиту споменика културе Ниш дао је **Мишљење да није потребна израда Студије заштите непокретних културних добара** за Прву измену и допуна дела Плана генералне регулације 6– „Дубочица“ у Лесковцу - Целина 2, бр.706/2-03 од 12.04.2024. године.

**Плански основ** за израду Плана је **Генерални урбанистички план Лесковца** са временским хоризонтом од 2022. до 2032.године („Службени гласник града Лесковца“, бр.35/22).

- **Стечене урбанистичке обавезе** проистичу из примене важећег Плана генералне регулације 6 -“Дубочица” у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“, бр. 31/15).

Разлог за израду Прве измене и допуне дела Плана генералне регулације 6 - “Дубочица” у Лесковцу је обавеза преиспитивања основног плана и усаглашавање са поставкама и смерницама из Генералног урбанистичког плана Лесковца са временским хоризонтом до 2032. године.

Генералним урбанистичким планом Лесковца, предвиђено је да планска решења у планским документима нижег реда која у појединим деловима одступају од овог Плана, буду предмет преиспитивања и усаглашавања.

Изради Измене и допуне приступа се у складу са пристиглом иницијативом у делу преиспитивања и усаглашавања основног плана са вишим планским документом за простор који обухвата део целине 2, као и на основу пристиглог захтева за измену Плана у делу регулационог решења, на основу стечених урбанистичких обавеза у делу делимично спроведеног планског решења урбанистичким пројектом и пројектом парцелације и препарцелације.

У складу са поставком из ГУП-а да је приликом преиспитивања планских решења планова генералне регулације, за блокове у којима је дошло до урбане трансформације и изградње, а који се налазе у оквирно планираном распону густина, за било коју грађевинску интервенцију, изградњу или урбану трансформацију неопходно је извршити детаљније анализе простора како би се преиспитала и утврдила могућност даље изградње вишепородичних стамбених објеката (у коју спада и стамбени блок који је предмет израде ове измене и допуне), извршена је прелиминарна анализа густине становања за површину коју заузима вишепородично становање. Такође је преиспитан однос између броја постојећих и потребних паркинг места у односу на број станова.

Имајући у виду да су прелиминарне анализе показале да је у оквиру површина којима припада намена вишепородичног становања постигнута густина становања од око 480 ст/х, што премашује планирану гуштину насељености 160-400ст/ h, и да је потребан број паркинг места око 700, а постојећи 380, потребно је преиспитати намене површина планиране основним Планом.

**Циљ** израде измене и допуне Плана је унапређење просторног развоја активирањем и одрживим коришћењем присутних ресурса у функцији уређења окружења, даљим унапређењем зоне становања и насељског центра.

### 1. Опис границе планског документа

Предмет израде Прве измене и допуне је део планског обухвата оквирне површине 22ha 70a.

Простор унутар граница обухвата Плана налази се у грађевинском подручју Генералног урбанистичког плана Лесковца.

Оквирном границом обухваћена је целина **2**, на подручју Плана генералне регулације 6 - „Дубочица“ у Лесковцу.

**Опис оквирне границе обухвата Плана:** северну границу обухвата представља Булевар Николе Пашића – од старог хисарског канала до улице Ђуре Салаја; источну границу представља улица Ђуре Салаја – од Булевара Николе Пашића до улице Дубочице; јужна граница се поклапа са улицом Дубочицом од улице Ђуре Салаја до старог хисарског канала; западну границу представља стари хисарски канал – од улице Дубочице до Булевара Николе Пашића.

Коначна граница обухвата Прве измене и допуне Плана генералне регулације 6 - „Дубочица“ у Лесковцу утврдиће се приликом израде и верификације Нацрта плана.

## 2. Извод из планског документа вишег реда

2.1. Услови и смернице прописани Генералним урбанистичким планом Лесковца (са временским хоризонтом од 2022. до 2032.године)

У циљу оперативније даље планске разраде и спровођења Плана, плановима генералне регулације, у планском обухвату задржана је већ успостављена подела на (4) просторно функционалне целине и 19 урбанистичких целина, које се спроводе плановима генералне регулације а који су настављени да се примењују у деловима који нису у супротности са овим планом.

План генералне регулације 6 у Лесковцу, налази се у оквиру граница Генералног урбанистичког плана Лесковца, у просторно функционалној целини целини **I - „Центар“ –**

### **I б, шири градски центар.**

Границе намена дефинисаних Планом, исцртане су по катастарском стању. Детаљнијом разрадом границе намена ће се дефинисати урбанистичком документацијом нижег реда, односно Плановима генералне регулације.

**I – „Центар“**-обухвата простор ужег и ширег градског центра, који поред историјских и амбијенталних одредница, карактерише доминантан урбани и јавни градски карактер, компактност урбаног ткива, комплексност и вишеслојност, односно **мешовита намена функција**, са садржајима јавног карактера комуналне површине, зеленило, спорт и рекреација, објекти посебне намене, комерцијалног који испуњавају функционалне и еколошке критеријуме, верским комплексима као и присутност више типологија становања, објекти различите спратности и бонитета, неравномерне густине насељености и становања.

### **Објекти јавних намена**

#### **Дечја заштита**

Постојећи објекти дечје заштите се задржавају, могућа је реконструкција и доградња објеката уколико дозвољавају просторне могућности у складу са правилима за димензионисање.

Правила за димензионисање ове врсте објеката усклађују се са важећим **Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе.**

#### **Државна и градска управа**

Површине јавне намене које су планиране за државну и локалну градску управу задржавају се на постојећим локацијама, као и комплекси и објекти у којима су смештене њихове институције. Величина парцеле усаглашава се са потребама конкретне намене.

#### **Зелене површине**

Планско решење обезбеђује адекватну равномерну заступљеност, целовитост и непрекидност различитих типова зелених површина. У оквиру Плана постоји систем зелених површина чију окосницу чине јавне зелене површине, које се прожимају са заштитним зеленим површинама.

Планирано је **укупно 173 ha** зелених површина (јавне зелене површине односно зелене површине јавног коришћења на 32,39 ha и заштитне зелене површине на 140,61 ha). Површина зеленила у склопу других намена је око 135 ha, што укупно чини површину од 308 ha.

**Степен озелењености** (однос укупне површине зеленила према броју становника, чија је препоручена вредност 30-50 м<sup>2</sup>/становнику) је **26,4 м<sup>2</sup>/становнику**; рачунајући и зелене површине у оквиру других намена вредност је **47 м<sup>2</sup>/становнику**.

**Блокovski или рејонски паркови** (блокoвско зеленило које уоквирује намену становање) се задржавају у насељима: Дубочица, Зеле Вељковић, Сува река, Тома Костић, код Ракићеве кафане, између Бојничког и Лебанског пута, насељу Кованлук, Васковом насељу, Радничком насељу, Бобишту, Синковцу. Нови се планирају са формирањем нових стамбених зона.

#### **Саобраћај и саобраћајна инфраструктура**

##### **Јавна друмска инфраструктура**

*Трасе саобраћајне мреже овог плана и њихове профиле могуће је преиспитати плановима нижег реда.*

##### **Улична мрежа**

Целокупна мрежа је подељена је на две функционалне целине. Прву целину чине градске магистрале и градске саобраћајнице, а другу сабирне улице. Сабирне улице повезују саобраћајнице прве функционалне целине.

Градске магистрале чине улице: Првог маја, др Раде Свиlara, Станоја Главаша, Милоша Обилића, др. Јована Кашиковића, Влајкова, Радничка улица, Солунских ратника, Краља Петра I, Симе Погачаревића, Његошева, 28. Марта, Ђорђа Стаменковића, **Булевар Николе Пашић, Нишка и Буре Салаја**. Задатак ових саобраћајница је углавном да приме транзитне токове и да их преко радијалних праваца упуте на државне и општинске путеве.

Категорији градских саобраћајница припадају следеће улице: Јужноморавских бригада, **Дубочица**, Мокрањчева, Норвежанска, део Влајкове јужно од улице Радничке, продужетак улице Краља Петра Првог јужно од Солунских ратника, Жикице Јовановић Шпанца, Степе Степановића, Цара Лазара, Николе Скобаљића, Раде Кончара, Булевар ослобођења, Томе Костића у Братмиловцу и Николе Ђурића у Бобишту.

Планира се изградња два нова моста преко реке Ветернице: веза саобраћајница секундарне саобраћајне мреже ППР-а 6 и ППР-а 3 и веза сабирне улице "Северне" радне зоне са државним путем II А реда бр.158.

**Јавни градски саобраћај** - У наредном периоду потребан је интензивнији развој овог вида саобраћаја, посебно имајући у виду да недостаје простор за стационарни саобраћај, а да су потребе све веће. У циљу ефикасније организације јавног градског превоза и смањења употребе аутомобила на дистанцама до 5km, неопходна је израда Студије јавног градског превоза.

**Бициклички саобраћај** - Функционалност мреже постићи планирањем недостајућих деоница. Планирана је бицикличко-пешачка саобраћајница преко "Старог Хисарског канала" дужине око 2km и кроз улицу Светозара Марковића и дуж обале реке Ветернице. Како није било могуће обезбедити простор за бицикличке стазе, кроз већину градских магистрала и градских саобраћајница у габариту улица предвиђене су бицикличке траке.

##### **Инфраструктурни коридори у функцији друског саобраћаја**

**Пешачки саобраћај** - Поред дислоцирања дела транзитног и теретног саобраћаја из центра града планира се даље стварање услова за унапређење несметаног одвијања пешачког саобраћаја.

##### **Површине и објекти у функцији друског саобраћаја**

**Паркирање** - Локације планираних гаража/паркиралишта су дефинисане графичким прилогом, што не искључује изградњу нових у оквиру претежних намена, кроз даљу планску разраду.

Као ванулична паркиралишта веома значајни су и унутарблокoвски простори, у којима се поред становника паркирају и остали корисници. Као решење за недостајуће јавно паркирање наставља се уређење неуређених постојећих простора уз могућу надградњу постојећих где просторни услови дозвољавају. Етажно паркирање планира се у зони "Центар", док се у осталим зонама јавно паркирање решава партерно.

Тзв. стари **Хисарски канал** претворити у магистрални колектор за прихватање атмосферске воде у западном делу града и за прихватање дела брдских вода са Хисара.

##### **Површине и објекти у функцији енергетске делатности**

##### **Топлификациона инфраструктура**

Задржавају се у функцији топлане: Црвена звезда и Дубочица.

Према областима које План обрађује, предложени су следећи приоритетни стратешки програми и пројекти од јавног интереса за Град, и то:

У области топлификације предвиђа се у топланама прелаз са чврстог и течног горива на еколошки енергент - природни земни гас (топлане „Црвена звезда“ и „Дубочица“).

#### **Гасоводна инфраструктура**

##### **Мерно регулационе станице**

У области гасификације предвиђа се изградња недостајућих мерно-регулационих станица (МРС) и дистрибутивне мреже гасовода.

##### **Пијаце**

На подручју града планирана мрежа пијаца се састоји од постојећих зелених пијаца у следећим улицама: у Јужноморавских бригада (1,8ha) - без ширења; у ул. Краља Петра I (0,44ha) - реализован објекат у источном делу града унапређује се изградњом нових објеката и површина; у ул. Николе Скобаљића (0,5ha) - проширење комплекса, у насељу Дубочица - задржава се на истој површини (0,15 ha).

#### **Објекти осталих намена**

##### **Површине за становање**

Задржава се дугорочни концепт размештаја становања, који обезбеђује да свако домаћинство има стан, одговарајући по величини и опремљености.

- Приликом преиспитивања планских решења планова генералне регулације, за пописане блокове у којима је дошло до урбане трансформације и изградње, а који се налазе у оквирно планираном распону густина, за било коју грађевинску интервенцију, изградњу или урбану трансформацију неопходно је извршити детаљније анализе ширег простора како би се преиспитала и утврдила могућност даље изградње вишепородичних стамбених објеката:

ПГР 6 – стамбени блок уоквирен улицама:

- Булеваром Николе Пашића, Ђуре Салаја, Дубочицом и старим хисарским каналом; Јавне блоковске површине које су у функцији постојећих вишепородичних стамбених објеката користе се као јавни простори за заједничко коришћење од стране станара: уређене парковске површине, простор за игру деце.

Планирано је да се карактеристична неуређеност унутрашњих делова изграђених блокова, недостатак паркинг места и недовољна површина под зеленилом, сведу на минимум кроз правила која су дата за уређење парцеле и правила за становање.

Вишепородични објекти, који се буду градили морају да задовоље следеће услове: довољан број гаражних и паркинг места, приступних саобраћајница, стаза, места за контејнере, минимум слободних површина неопходних за организацију живота станара.

##### **Зоне становања у ширем градском центру**

**Просторна подцелина (ПГР 2, ПГР 3, ПГР 4, ПГР 6) - становање високих густина насељености и густина станова Гн(160-400ст/ха) Гс (50-125) и средњих густина насељености и густина станова Гн(80-160ст/ха), Гс (25-50), прорачун дефинисан на нивоу ПГР-ова.**

Претежна намена становање (породично и вишепородично) задржава се планом и унапређује, уз могућност умерене изградње вишепородичних стамбених објеката кроз урбану обнову, трансформацијом породичног становања и тоталну реконструкцију делова са лошим грађевинским фондом уз обавезу уређења слободних површина и обезбеђивање паркинг простора на парцели.

Као компатибилне могу да се нађу намене у складу са табелом бр. 22. Табела претежних и компатибилних намена. Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони: све намене које могу да угрозе животну средину и претежну намену на основу процене утицаја на животну средину. Код постојећих вишепородичних објеката, није дозвољена доградња равних кровних тераса и промена намене таванског простора у стамбени.

##### **Површине за верске комплексе и објекте**

##### **Српска православна црква**

- Комплекс новог верског православног објекта Св. Симеон Мироточиви у насељу Дубочица (ПГР 6);

**Културна добра** за која се претпоставља да поседују споменичка својства на територији Генералног урбанистичког плана Лесковца

43.	Споменик Милентију Поповићу (1913-1971) - на углу улица Мајора Тепића и Ђорђа Куна	3588/1	КО Лесковац
-----	--	--------	-------------

**Услови и смернице стечене применом** Плана генералне регулације 6 -„Дубочица” у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“, бр. 31/15).

Стечене урбанистичке обавезе настале су применом овог Плана настале и односе се на: унапређење зоне становања реконструкцијом постојећих и изградњом нових објеката (реализовани објекти вишепородичног становања и градске управе); реконструкцију постојећих и изградњу нових инфраструктурних објеката са тежњом повезивања у јединствен систем.

### **3. Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења**

#### **Грађевинско земљиште**

У границама грађевинског подручја издвајају се површине и објекти јавне намене: јавне површине и објекти, мрежа саобраћајне, техничке и комуналне инфраструктуре и површине остале намене: породично и вишепородично становање, комерцијалне делатности, верски објекат.

#### **3.1. Постојећи начин коришћења земљишта**

##### **3.1.1. Површине и објекти за јавне намене, спорт и рекреацију и зелене површине**

У границама Плана заступљени су следећи објекти и површине јавне намене:

**Дечја заштита** -Дечји вртић, објекат у склопу предшколске установе „Вукица Митровић“у Лесковцу, „Цицибан,“ на КП.бр. 3587 КО Лесковац.

**Државна и градска управа** – објекат месне заједнице „Милентије Поповић“ налази се на КП бр. 3582/5 КО Лесковац.

#### **Зелене површине:**

Заступљене су као посебна намена -јавне зелене површине и у склопу јавне блоковске површине. Јавне зелене површине се налазе у центру насеља као блоковски сквер. Поред вегетације на скверу су присутни вртни елементи- фонтана, стазе, справе за вежбање. Отворени спортски терен је компатибилна намена зеленилу. У оквиру заједничких површина вегетација је заступљена у великој квантитативној и квалитативној мери у виду травњака, високих лишћара, четинара и жбуња.

**Јавне блоковске површине** су површине ван катастарских габарита објеката вишепородичног становања, пословања, јавних и других објеката. У функцији су зеленила, простора за игру деце, спорта и рекреације као и паркирања аутомобила.

**Јавно склониште**- површине 0,04ha, лоцирано је на парцели где се налази и топлана Дубочица.

**Зелена пијаца**-налази се на КП. бр.3503/2 КО Лесковац, површине 0,08ha, са уређеним платоом и тезгама, мини млечна хала, пријавница и ограђена транспарентном оградом.

#### **Површине и објекти у функцији енергетске делатности**

##### **Топлификациона инфраструктура**

**Топлана „Дубочица“** налази се на КП.бр. 3633 и 3590 КО Лесковац. Површина комплекса износи 0,28ha.

У области топлификације предвиђа се у топланама прелаз са чврстог и течног горива на еколошки енергент - природни земни гас.

#### **3.1.2. Саобраћај и саобраћајна инфраструктура**

##### **Саобраћајна инфраструктура**

##### **Јавна друмска инфраструктура**

##### **- Улична мрежа**

Градске магистрале у обухвату Плана су: продужетак Булевара Николе Пашића и улица Ђуре Салаја.

Улица Дубочица представља градску саобраћајницу, док су сабирне улице у обухвату Плана: улице Вељка Влаховића и Ђорђа Андрејевића Куна.

- **Бициклистички саобраћај**

Бициклистичке стазе су изграђене у склопу профила Булевара Николе Пашића, у осталом обухвату измене Плана не постоји реализован бициклистички саобраћај, већ се одвија постојећим коловозом.

- **Паркирање**

Паркирање намењено вишепородичном становању делимично је решено на јавним просторима око зграда. На осталом делу простора доминатни вид паркирања је улично, и у оквиру парцела породичног становања.

3.1.3. Техничка и комунална инфраструктура

**Површине и објекти у функцији водопривредне делатности**

**Водоснабдевање:**

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

Најзначајнији објекти водоснабдевања на овом подручју су:

- Цевовод профила С Ø400 mm и КМ Ø400 mm у ул. Ђуре Салаја, западни тротоар;
- Цевовод профила С Ø200 mm у ул. Вељка Влаховића, јужни тротоар;
- Цевовод профила С Ø200 mm у ул. Мајора Тепића и
- Цевовод профила С Ø200 mm у ул. Дубочици, северни тротоар.

Секундарна водоводна мрежа на подручју Плана је углавном у лошем стању и не задовољава по квалитету и капацитету. Проблем су цевоводи од салонита који не задовољавају санитарне стандарде и цевоводи малог профила који не задовољавају стандарде противпожарне заштите.

**Одвођење отпадних и атмосферских вода:** На подручју Плана постојећа канализациона мрежа је углавном општег типа те се овом канализацијом одводе и отпадне и атмосферске воде. Канализациону мрежу за одвођење атмосферских вода, профила Ø600 mm, имамо само у градској магистрали, односно Булевару Николе Пашића. Постојећа канализациона мрежа је задовољавајућа и по капацитету и по квалитету и саставни је део градског система одвођења отпадних и атмосферских вода.

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

- Колектор профила Б 1600/1250 mm и Б 600/1100 у ул. Ђуре Салаја;
- Колектор профила КЦ-Т Ø800 mm у ул. Ђорђа Андрејевића Куна и
- Колектор профила КЦ-Т Ø600 mm у ул. Мајора Тепића и

**Површине и објекти у функцији енергетске делатности**

**Електроенергетска инфраструктура**

На простору обухвата Плана постоји изграђена јавна електронска комуникациона мрежа која је доступна са фиксне локације. Она се састоји од надземне и подземне дистрибутивне приступне и разводне мреже.

У планском обухвату налазе се следеће трафо-станице 10/0.4kV са припадајућим 10 kV кабловским водовима и НН расплетом:

- ТС 10/0,4 kV „Дубочица 1“
- ТС 10/0,4 kV „Дубочица 2“
- ТС 10/0,4 kV „Дубочица 3“
- ТС 10/0,4 kV „Дубочица 4“
- ТС 10/0,4 kV „Дубочица 5“
- ТС 10/0,4 kV „Дубочица 6“
- ТС 10/0,4 kV „Дубочица 7“
- ТС 10/0,4 kV „Ђорђа Куна“
- ТС 10/0,4 kV „Ђуре Салаја“

***Телекомуникациона инфраструктура:***

На простору обухвата измене и допуне Плана постоји изграђена јавна електронска комуникациона мрежа која је доступна са фиксне локације. Она се састоји од подземне дистрибутивне приступне и разводне бакарне мреже (изведених подземно у цевима кабловске канализације у заштитној ПЕ цеви). Планским решењем треба тежити задржавању постојећих телекомуникационих праваца и коридора, укључујући и радио коридоре и постојећу мрежу прилагодити новопланираним регулационим линијама.

***Топлификациона инфраструктура:***

На подручју измене и допуне Плана постоји изграђен топловод.

***Гасоводна инфраструктура:***

Постоји изграђен гасовод ниског притиска у Булевару Николе Пашића.

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

***Површине и објекти за комуналне делатности***

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

3.1.4. Површине и објекти остале намене

***Површине за становање***

У обухвату прве измене и допуне Плана, у целини 2, заступљено је породично и вишепородично становање.

***Породично становање***—објекти су спратности од П+1 до П+1+Пк, врло мало је објеката спратности П+2. Егзистирају као самостални објекти на стандардним грађевинским парцелама, и као двојни. У југоисточном делу заступљене су комерцијалне делатности у оквиру стамбених објеката или као самостални објекти на парцели у виду трговина и услуга.

Југозападни део између старог Хисарског канала и ул.Херцеговачке карактеристичан је по подстандардним парцелама, недовољним ширинама фронтова према регулацији, који преко стамбених прилаза излазе на ул. Дубочица и ул.Ђуре Салаја.

***Вишепородично становање***—карактеристично је за североисточни део обухвата са објектима спратности од По+П+4 до По+П+8. У југозападном делу целине у близини топлане вишепородични објекти су спратности од По+П+5 до По+П+8 и један вишепородични стамбено-пословни објекат По+П+3+Пк. Сви евидентирани објекти су претежно чврстог бонитета.

***Комерцијалне делатности*** - пословање као претежна намена заступљено је северно од вртића спратност објекта је П+1. У оквиру породичних објеката заступљено је према ул. Дубочица и ул.Ђуре Салаја.

***Верски објекат***— објекат православне цркве налази се у непосредној близини пословног објекта и вртића.

3.1.5.Преглед непокретних културних добара, добара која уживају статус претходне заштите и добара са споменичким својствима на подручју обухвата

Спомен обележје у обухвату Плана су:

- Споменик Милентију Поповићу (1913-1971)-на углу улица Мајора Тепића и Ђорђа Куна, на К.П.бр. 3588/1.

3.2. Основна ограничења

- Недостатак места за паркирање услед велике густине насељености за објекте вишепородичног становања;
- Бесправно изграђени објекти на траси планираног хисарског канала;
- Северни део планског обухвата наслања се на магистралну саобраћајницу која представља продужетак Булевара Николе Пашића (потребно је обезбедити приступ парцелама које су оријентисане ка овој саобраћајници);
- парцијални приступ уметања садржаја у уређењу блоковских површина.

#### 4. Општи циљеви израде плана

Израдом измене и допуне на делу обухвата Плана генералне регулације, дефинише се плански основ за побољшање услова живота на планском подручју, у области становања и инфраструктуре при чему су постављени следећи циљеви:

- преиспитавање планског решења у циљу обезбеђивања колског прилаза грађевинским парцелама;
- анализа постојеће и планиране густине становања на овом простору како би се преиспитала оправданост и утврдила могућност даље изградње објеката у планском обухвату и обезбеђивање простора за паркирање;
- дефинисање површина и уређење у оквиру насељског центра, укључујући простор уз цркву, спортске и слободне површине уз објекат намењен јавним службама и комерцијалним делатностима;
- стварање планског основа за озакоњење постојећих објеката;
- утврђивање површина за јавне и остале намене;
- преиспитивање степена озелењености, (однос укупне површине зеленила према броју становника) у планском обухвату, а у складу са препорученим вредностима из плана вишег реда;
- преиспитивање планског решења у циљу реализације планираног хисарког канала као затвореног канала за прихват атмосферских вода;
- стварање основа за решавање имовинско-правних односа;
- дефинисање правила уређења и грађења за планиране намене у обухвату Плана у складу са новим правилницима (објекат дечје заштите);
- прилагођавање ранга саобраћајница планског решења класификацији намена земљишта и планских ознака у планским документима, услед чега сабирне саобраћајнице постају део мреже овог плана;
- примењивање енергетски ефикасних решења код изградње нових и реконструкције постојећих објеката;
- дефинисање концепта решења јавних површина у складу са родно-одговорним процесом планирања и родно-одговорним пројектовањем јавних простора;
- зонирање јавних блоковских површина (зона мирног одмора, зона одмора и шетње, зона са површинама за игру деце и сл.);
- дефинисање главних пешачких праваца, прилаза до објеката, зелених површина и пратећих садржаја као смерница за израду урбанистичких пројеката у циљу целовитог сагледавања јавних блоковских површина.

#### 5. Планирана претежна намена површина, преглед основних урбанистичких параметара и процена планиране бруто развијене грађевинске површине

##### 5.1. Планирана претежна намена површина

Планирана намена површина у складу је са поставкама из ГУП-а Лесковца са временским хоризонтом до 2032. године.

##### Основна намена простора у границама Плана:

- површине и објекти јавне намене
- површине и објекти остале намене

##### 5.1.1. Површине и објекти за јавне намене и зелене површине

**Дечја заштита** – Задржава се постојећи објекат и дозвољава доградња у функцији унапређења дечје заштите у складу са важећим правилником и правилима изградње.

##### **Зелене површине:**

Потребно је да се Планом постигну задовољавајући нивои коефицијената који показују квантитативни утицај зеленила који су дати ГУП-ом. То је **степен озелењености** - однос укупне површине зеленила према броју становника у обухвату, чија је препоручена вредност

30-50 m<sup>2</sup>/становнику. Као и **ниво озелењености** - однос површина под зеленилом и целокупне површине града, у препорученој вредности од 10-15%.

Планом потенцирати на задржавању свих постојећих зелених површина, које су представљене као јавно зеленило и као јавне блоковске површине и предвидети њихово одржавање и по потреби реконструкција уз постављање елемената урбаног мобилијара. У погледу вегетације потребна је и препоручена нова садња, а дозвољена искључиво санитарна сеча стабала уз задржавање постојеће здраве вегетације.

**Јавне блоковске површине** - задржавају се у функцији објеката вишепородичног становања.

Као једну од категорија коришћења јавног земљишта издвајамо и јавне блоковске површине. У оквиру ових простора дефинисани су отворени концентрисани и линијски простори, зелене површине, интерне саобраћајне површине (колско-пешачке, колске, пешачке комуникације), паркинзи. За постојеће јавне блоковске површине потребно је реконструисати и реализовати пешачке или колске комуникације уз постојеће или планиране објекте. За реконструкцију постојећих као и за формирање нових површина у оквиру вишепородичног становања партерно уређење пешачких комуникација реализовати тако да чине целину, односно да се третирају јединствено и целовито, На овај начин остварује се функционално повезивање садржаја најатрактивнијих тачака унутар простора.

Поред линеарних, у оквиру јавне блоковске површине, потребно је реконструисати или реализовати концентрисане просторе у циљу формирања урбаног амбијента који ће допринети интегритету, идентитету и вредности простора. Урбанистички оквир је одређен планским решењем, а концепција коришћења и функционалност простора биће јасније дефинисана употребом од стране корисника (игра деце, спортске активности).

Ова партерна уређења биће реализована кроз Урбанистичке пројекте уређења јавних површина. Површина ван катастарских габарита постојећих објеката вишепородичног становања или вишепородично становање са пословањем, представља јавну блоковску површину и није предвиђена за даљу изградњу објеката високоградње у формираним блоковима. Гараже и остали објекти саграђени унутар блока на земљишту у власништву града не задржавају се.

#### 5.1.2. Саобраћај и саобраћајна инфраструктура

##### **Саобраћајна инфраструктура**

Планом је предвиђена регулација постојећих саобраћајница, и формирање нових улица ради обезбеђивања потребних коридора за саобраћајну и комуналну инфраструктуру, у циљу побољшања услова и омогућавања изградње нових урбаних структура.

#### 5.1.3. Техничка и комунална инфраструктура

##### **Површине и објекти у функцији водопривредне делатности**

**Водоснабдевање:** Планирани објекти прикључиће се на: водоводну мрежу - постојећу (која ће се реконструисати) и планирану (која ће се повезати на постојећу);

##### **Површине и објекти у функцији енергетске делатности**

##### **Електроенергетска инфраструктура**

Поред постојећих могућа је изградња нових трафостаница, одговарајућих прикључних кабловских водова и расплета на нисконапонској страни. Планским решењем треба тежити задржавању постојећих електроенергетских праваца и коридора а постојећу мрежу прилагодити новопланираним регулационим линијама.

##### **Телекомуникациона инфраструктура:**

Планским решењем треба тежити задржавању постојећих телекомуникационих праваца и коридора, укључујући и радио коридоре и постојећу мрежу прилагодити новопланираним регулационим линијама.

**Топловодна инфраструктура** - Не планира се изградња мреже топловода, већ се корисницима оставља могућност избора врсте енергента за грејање.

**Гасоводна инфраструктура** - За снабдевање **топлотном енергијом** планираних објеката, предвиђа се прикључење на планирану гасоводну мрежу.

**Површине и објекти у функцији електрокомуникационих делатности** - Планским решењем треба тежити задржавању постојећих телекомуникационих праваца и коридора, укључујући и радио коридоре и постојећу мрежу прилагодити новопланираним регулационим линијама.

**Површине и објекти за комуналне делатности**

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

5.1.4. Површине и објекти остале намене

**Површине за становање** припадају просторној целини I- ГРАДСКИ ЦЕНТАР -(ПГР1,ПГР 2,ПГР 3,ПГР 4 иПГР6) – Подцелина Iб.Шири градски центар становање високих густина насељености и густина станова Гн(160-400ст/ха) Гс (50-125) и средњих густина насељености и густина становаГн(80-160ст/ха), Гс (25-50)

**Породично становање** - планира се задржавање постојеће зоне породичног становања у западном и југоисточном делу обухвата са изграђеним двојним и самосталним објектима и њихово унапређење према параметрима дефинисаним за ову зону кроз (доградњу, реконструкцију, санацију и адаптацију). *Комерцијални објекти* у виду услуга могу бити заступљени у оквиру зоне породичног становања, као слободностојећи објекти на парцели или у оквиру стамбеног објекта. Постојећи пословни објекти се задржавају и унапређују према смерницама из Плана. Пословање на парцели у оквиру зоне становања може да буде и доминантно на парцели, а уређује се према условима и параметрима која важе за претежну намену породично становање.

*Изградња* нових објеката на неизграђеним парцелама, у оквиру дозвољених параметара за зону становања.

*Урбана обнова* у зони породичне градње на парцелама који немају основ да буду грађевинске, као и на парцелама које имају безусловне објекте могућа је градња вишепородичних објеката формирањем грађевинске парцеле за вишепородични објекат према општим смерницама, смерницама за урбану обнову уз обавезну израду пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације.

**Вишепородично становање**

*Постојећи вишепородични објекти*-задржавају се и унапређују према општим условима и општим условима за вишепородичне објекте кроз (санацију, адаптацију, и повећање енергетске ефикасности).

**Комерцијалне делатности**

Постојећи објекат- пословање спратности П+1, задржава се у границама постојећег катастарског габарита и задржава претежну намену. Даје се могућност доградње по вертикали, према општим правилима уређења и грађења и општим условима за претежну намену пословање уз обавезу решавања паркинг простора. Обавезна израда пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације.

5.2. Правила грађења на грађевинском земљишту

5.2.1. Површине и објекти остале намене

**Површине за становање**

**Површине за породично становање**

**Претежна намена:** Породично становање.

**Пратеће намене у оквиру зоне становања:** У зони становања дозвољавају се намене које не ремете функцију становања: комерцијалне делатности, услужне делатности, мала привреда, трговине, угоститељство, забава.

**Врсте и намене објеката чија је изградња забрањена** - Све намене за које се установи да на основу процене утицаја на животну средину могу да угрозе животну средину и намену породично становање.

**Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање:**

-за слободностојећи стамбени објекат .....300m<sup>2</sup>  
-за двојни објекат.....400m<sup>2</sup>(две по 200m<sup>2</sup>)

**Минимална ширина грађевинске парцеле за породично становање:**

-за слободностојећи породични стамбени објекат.....10,00m  
-двојни објекат.....16,00m (два по 8,00m)

*Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за изградњу мањег објекта намењеног малој привреди износи 16,00m.*

*Максимална спратност објеката је П+3 (четири надземне етажсе).*

*Највећи дозвољени индекс заузетости на парцели износи 50%.*

#### **6. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора**

Очекивани ефекти планирања су:

- ефикасно и рационално коришћење грађевинског земљишта;
- уређено земљиште неопходном комуналном инфраструктуром укључујући мрежу саобраћајница, водоснабдевање, канализацију атмосферских и отпадних вода, електромрежу, телекомуникациону мрежу;
- уређене јавне блоковске површине у оквиру вишепородичног становања и насељског центра стварањем квалитетнијег амбијента примереног зони становања;
- контролисана изградња према планираним наменама и параметрима.

#### **7. Завршне одредбе**

Материјал за рани јавни увид урађен је у **два** примерка у аналогном и дигиталном облику, који су оверени и потписани од стране израђивача планског документа, од којих један примерак задржава за своју архиву, а други доставља носиоцу израде планског документа ради организовања раног јавног увида.

Обрађивач  
Соња Стојановић, дипл.инж.арх.

---

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

---

## **В. ГРАФИЧКИ ДЕО**