



ГРАД ЛЕСКОВАЦ

ЈП “УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ“

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
за подручје ПГР-а 5 – „Хисар“, за
делове сектора 4, подсектори 4В1 и
4В2, простор између улица
Космајске и Лепше Стаменковић у
Лесковцу**

Лесковац, децембар 2020.год

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ за подручје ПГР-а 5 – „Хисар“, за делове сектора 4, подсектори 4В1 и 4В2, простор између улица Космајске и Лепше Стаменковић у Лесковцу

Наручилац израде и финансијер плана



ГРАД ЛЕСКОВАЦ

Носилац израде плана
Градска управа Лесковац
Одељење за урбанизам

Израђивач плана



ЈП „УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ЛЕСКОВАЦ“

САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА

Број предмета: 350-405/17-02

А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I ОПШТИ ДЕО ПЛАНА	1
1. УВОДНИ ДЕО	1
1.1. Правни и плански основ	1
1.2. Извод из плана генералне регулације 5- „Хисар“ у Лесковцу	1
1.3. Обухват Плана са пописом катастарских парцела	2
1.4. Опис постојећег стања	3
1.4.1. Објекти и површине јавне намене	3
1.4.2. Објекти и површине остале намене	4
II ПЛАНСКИ ДЕО	5
2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА	5
3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	6
3.1. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине	6
3.2. Концепција уређења карактеристичних целина одређених планом	7
3.3. Детаљна намена површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина	7
3.4. 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	8
3.4.1. Површине и објекти јавне намене	8
3.4.2. Мрежа саобраћајне и остале инфраструктуре	8
3.4.2.1. Саобраћајна инфраструктура	8
3.4.2.2. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	9
3.4.2.3. Комунална инфраструктура	9
3.4.2.3.1. Водоснабдевање	9
3.4.2.3.2. Одвођење отпадних вода	10
3.4.2.4. Енергетска инфраструктура	11
3.4.2.4.1. Електроенергетска инфраструктура	11
3.4.2.4.2. Јавно осветљење	12
3.4.2.4.3. Топлификација	12
3.4.2.4.4. Гасификација	12
3.4.2.4.5. Обновљиви извори енергије	12
3.4.2.5. Телекомуникациона инфраструктура	12
3.4.2.5.1. Комуникациони системи	12
3.4.2.5.2. Мобилна телефонија	14
3.4.2.5.3. КДС	14
3.4.2.6. Комуналне делатности	14
3.4.2.6.1. Управљање отпадом	14
3.4.2.7. Просторно пејзажни објекти	15
3.5. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте	15
3.6. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе	16

3.7.	Услови и мере заштите природних добара и непокретних културних добара и заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи.....	17
3.8.	Услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности.....	18
3.9.	Мере енергетске ефикасности изградње	18
4.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	19
4.1.	Врста и намена, односно компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама	19
4.1.1.	Правила грађења у зони породичног становања	19
4.1.2.	Правила грађења у зони становања са пословањем	21
4.2.	Инжењерско-геолошки услови	22
5.	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	22
5.1.	Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, урбанистичког пројекта и урбанистичко-архитектонског конкурса, са смерницама за њихову израду.....	22
5.2.	Приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета.....	23
5.3.	Смернице за реализацију	23
6.	ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	24

ПОПИС ТАБЕЛА:

Табела 1.	Биланс површина постојећег стања	4
Табела 2.	Општа правила парцелације, регулације и изградње	5
Табела 3.	Однос детаљне и компатибилне намене.....	7
Табела 4.	Биланс површина планираних намена у обухвату Плана.....	8
Табела 5.	Нормативи за паркирање	9
Табела 6.	Парцеле земљишта јавне намене.....	15
Табела 7.	Неопходан степен комуналне опремљености грађевинског земљишта у зависности од намене објекта	16
Табела 8.	Правила грађења у зони породичног становања	19
Табела 9.	Упоредни приказ постојећих и планираних намена.....	23

В. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Катастарско-топографски план.....P=1:1000
2. Извод из ПГР-а 5- План намена површина..... P=1:2500
3. Постојеће стање објеката и инфраструктуре.....P=1:2500
4. Постојеће стање коришћења површина..... P=1:2500
5. План намена површина..... P=1:1000
6. План регулације и нивелације.....P=1:1000
7. План мреже и објеката инфраструктуре.....P=1:2500
8. План грађевинских парцела јавне намене.....

A. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Регистар привредних субјеката
БД 80035/2018

Дана, 19.09.2018. године
Београд

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

Име и презиме: Новица Николић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

JAVNO PREDUZEĆE URBANIZAM I IZGRADNJA LESKOVAC

Регистарски/матични број: 07367422

и то следећих промена:

Промена законских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

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

Уписује се:

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

Промена надзорног одбора:

Чланови надзорног одбора:

Брише се:

- Име и презиме: Братислав Илић
ЈМБГ: 0609953740014

Уписује се:

- Име и презиме: Сузана Трајковић
ЈМБГ: 2503974215038

Образложење

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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


РЕГИСТРАТОР
Милатин Милољев

Радни тим

Одговорни урбаниста

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

Сарадници

Владица Стојановић, дипл.инж.арх.
Снежа Ристић, грађ.тех.

Саобраћајна инфраструктура

Татјана Здравковић дипл.инж.грађ.
Станиша Стојковић, дипл.инж.грађ.
Тања Ђоковић, дипл.инж.грађ.

Комунална инфраструктура

Драган Ранђеловић, дипл.инж.грађ.

Електроенергетска инфраструктура

Ненад Митровић, дипл.инж.ел.

Телекомуникациона инфраструктура

Жарко Албијанић, инж.ел.

Топловодна и гасоводна инфраструктура

Зоран Стевановић, дипл.инж.маш.

Зеленило, спорт и рекреација, управљање отпадом

Ивана Момић, дипл.инж.пејз.арх.

Геодезија

Дајан Николић, инж.геод.
Милица Миљковић, инж.геод.
Милан Живковић, геометар

Шеф одељења за просторно и урбанистичко планирање и ГИС

Соња Јанковска Станковић, дипл.инж.арх.

Извршни директор сектора за урбанизам

Татјана Здравковић, дипл.инж.грађ.

ДИРЕКТОР

Новица Николић, дипл.инж.ел.

Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I ОПШТИ ДЕО ПЛАНА

1. УВОДНИ ДЕО

1.1. Правни и плански основ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације представља Одлука о изради Плана детаљне регулације за подручје ПГР-а 5 – „Хисар“, за делове сектора 4, подсектори 4В1 и 4В2, простор између улица Космајске и Лепше Стаменковић у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“ бр.23/2017) и 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.) и други прописи од значаја за просторно и урбанистичко планирање.

На основу члана 5. и члана 9.став 2. **Закона о стратешкој процени утицаја плана на животну средину** („Сл. гл. РС“, број 135/04 и 88/10), Одељење за урбанизам Градске управе града Лесковца, по претходно прибављеном Мишљењу одељења за заштиту животне средине бр.223/17-09 од 23.08.2017. год. **доноси Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину** за ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ за подручје ПГР-а 5 – „Хисар“, за делове сектора 4, подсектори 4В1 и 4В2, простор између улица Космајске и Лепше Стаменковић у Лесковцу („Сл. гл. града Лесковца“, број 21/18).

Плански основ за израду Плана детаљне регулације је План генералне регулације 5- „Хисар“ у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“ бр.21/2013).

Повод за израду Плана детаљне регулације је обавеза из Плана генералне регулације 5 – „Хисар“ у Лесковцу, у циљу унапређења постојеће и формирања саобраћајне и остале инфраструктуре и детаљног сагледавања простора израдом катастарско топографског плана, имајући у виду да су објекти у великом броју бесправно саграђени.

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

Планом генералне регулације 5 - Хисар у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“, бр.21/13), у поглављу **2.1.3. Целине/зоне** за које се обавезно доноси план детаљне регулације и предвиђени рокови за израду ПДР-а, са прописаном забраном градње нових објеката и реконструкције постојећих објеката (изградња објеката или извођење радова којима се мења стање у простору) до усвајања плана, прописана је обавеза израде Плана детаљне регулације за **подсектор 4В** у сектору 4.

Према Плану генералне регулације 5, у оквиру сектора 4 налази се подсектор 4в, простор који заузима северозападну падину Хисара (грађевински блокови 68 и 42) са доминантним породичним становањем, већим делом на оптимално подобном терену.

Концепцијом уређења просторних целина задржава се становање (доминантно породично становање), централне функције у оквиру становања као линијски центри и саобраћајне површине.

Планира се унапређење постојећих целина становања у складу са преузетим Регулационим планом за ово подручје, опремање недостајућим садржајима, надградња саобраћајне матрице са свим елементима инфраструктуре и интегрисање у ширу зону, и уређење и опремање јавних површина.

Урбанистичка решења и услови за изградњу објеката и површина јавне намене и мрежа саобраћајне и остале инфраструктуре:

Саобраћај и саобраћајна инфраструктура

Задржавају се регулационе линије у сектору 4 (осим улица за које је потребно радити ПДР-е).

Породично становање је најзаступљеније углавном са слободностојећим објектима. Производне делатности мањег обима, као пратећи садржаји уз доминантну намену, у зони/секторима би се дозволиле уз обезбеђивање услова заштите животне средине.

Привређивање у зони становања –даје се могућност да се у оквиру основног типа становања обезбеде просторни услови за обављање производних активности које су везане са услужним делатностима: од занатских радионица до мини погона за најразличитију производњу (пекаре,

производња теста, пецива и колача, мањи производни капацитети, и тд.). Уколико је пословање на делу парцеле, величина и просторна организација дела који се намењује пословању зависи од величине парцеле, положаја у ширем окружењу, и задовољења аспекта заштите животне средине.“

1.3. Обухват Плана са пописом катастарских парцела

Укупна површина планског обухвата износи $P=10\text{ha}24\text{a}$ и дефинисана је границом обухвата који се састоји из два подсектора **4В1** и **4В2**, који су део сектора 4, у складу са Планом генералне регулације 5-„Хисар“ у Лесковцу. План је подељен на два подсектора зато што је из обухвата изузет простор дефинисан за израду Плана детаљне регулације за тунелску обилазницу и далековод који ће се посебно радити.

Граница планског обухвата налази се у оквиру катастарске општине Лесковац.

Површина подсектора **4В1** износи $P=7\text{ha}14\text{a}$. Граница обухвата овог подсектора почиње у координатној тачки 221 на северозападној регулацији улице Норвежанске, пресеца регулацију улице до тачке 220, затим продужава источном регулацијом улице Народног фронта до координатне тачке 336 на југоисточној регулацији улице Лепше Стаменковић. Граница затим наставља југоисточном регулацијом улице Лепше Стаменковић до координатне тачке 168, пресеца улицу Лепше Стаменковић до координатне тачке 167 и наставља југозападним границама КП бр.9942, 9944/1, 9944/3,9944/1, 9944/2, 9955/5, 9962, затим наставља југоисточном и југозападном границом катастарске парцеле бр.9989 и наставља југозападним границама КП бр. 9988, 9987 и 9986, у координатним тачкама 95 и 175 пресеца улицу Космајску, наставља северозападном регулацијом Космајске улице до почетне координатне тачке 221.

Површина подсектора **4В2** износи $P=3\text{ha}10\text{a}$. Граница обухвата овог подсектора почиње у координатној тачки 94 на северозападној регулацији улице Космајске, затим продужава овом регулацијом улице Космајске, пресеца улицу Космајску у координатним тачкама 88 и 87, наставља североисточном границом КП бр. 9998, затим североисточним границама КП бр. 9999/3, 9999/2 и 9999/5, пресеца улицу Лепше Стаменковић у тачкама 80 и 81. Граница наставља ка југу источном регулацијом улице Лепше Стаменковић, пресеца је у тачкама 79 и 17, продужава југозападном регулацијом улице Душана Деклеве до почетне тачке 94 на регулацији улице Космајске.

Катастарске парцеле и делови катастарских парцела које улазе у обухват Плана су:

Подсектор 4В1: 9752/7, 9753, 9754, 9755, 9756, 9757, 9758, 9759, 9760, 9766, 9767, 9768, 9769, 9770, 9771, 9772, 9773/1 (улица Народног фронта),9773/3, 9845, 9846, 9847, 9848, 9849, 9850, 9851/1, 9851/2, 9852/1, 9852/2, 9853/1, 9854/1, 9854/2, 9855/1, 9855/2, 9856/1, 9856/2, 9857/1, 9857/2, 9858/1, 9858/2, 9859, 9860, 9861, 9862, 9863, 9864, 9865, 9866, 9867, 9868, 9869, 9870, 9871, 9872, 9873, 9875, 9876, 9877, 9878, 9881, 9882, 9883, 9884, 9885, 9886, 9887, 9888/1, 9888/2, 9889, 9890, 9891, 9892, 9893, 9894, 9895/1, 9895/2, 9896, 9897, 9898, 9899, 9900, 9901, 9902, 9903, 9904, 9905, 9906, 9907, 9908, 9909, 9910, 9911, 9912, 9914, 9915, 9916, 9917/1, 9917/2, 9917/3, 9918, 9919, 9920, 9921/1, 9921/2, 9921/3, 9922, 9923, 9924, 9925, 9926, 9927, 9928, 9929/1, 9929/2, 9930/1, 9930/2, 9930/3, 9930/4, 9930/6, 9930/7, 9930/8, 9931/1, 9931/2, 9932, 9933, 9934, 9935, 9936, 9937, 9938, 9939/1, 9939/2, 9940/1, 9940/2, 9941/1, 9941/2, 9942, 9943/1, 9943/2, 9944/1, 9944/2, 9944/3, 9955/2, 9955/3, 9955/4, 9955/5, 9956/2, 9956/3, 9956/4, 9957/1, 9957/2, 9957/3, 9958, 9959, 9960, 9961, 9962, 9963, 9964, 9965, 9966, 9967, 9968, 9969, 9970, 9971, 9972, 9973, 9974, 9975, 9976, 9977, 9978, 9979, 9980, 9981, 9982, 9983, 9983, 9984, 9985, 9986, 9987, 9988, 9989 КО Лесковац.

Подсектор 4В2: 9998, 9999/2, 9999/3, 9999/4, 10000, 10001, 10002, 10003, 10004/1, 10004/2, 10004/3, 10005, 10006, 10007, 10008, 10009, 10010, 10011, 10012, 10013, 10014/1, 10014/2, 10015/1, 10015/2, 10016/1, 10016/2, 10016/3, 10017, 10018, 10019, 10020, 10021, 10022, 10023, 10024, 10025, 10026/1, 10026/2, 10027/1, 10027/2, 10028, 10029/1, 10029/2, 10030/1, 10030/2, 10031/1, 10031/2, 10032/1, 10032/2, 10033/1, 10033/2, 10034/1, 10034/2, 10035/1, 10035/2, 10036/1, 10036/2, 10037/1, 10037/2, 10038/1, 10038/2, 10039/1, 10039/2, 10040/1, 10040/2, 10041/1, 10041/2, 10042/1, 10042/2 КО Лесковац.

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

1.4. Опис постојећег стања

Планом је обухваћено грађевинско подручје ГУП-а Лесковца, у ПГР-у 5 у Лесковцу, смештено на северозападној падини Хисара, између улица Лепше Стаменковић, Космајске и делом Норвежанске, Народног фронта и Душана Деклеве.

Начин коришћења простора

Површина обухвата Плана износи **10ha24a**, у оквиру кога је заступљено грађевинско земљиште као изграђено и уређено и у мањем проценту неизграђено земљиште претежне намене породично становање. Терен је у паду ка северозападу.

У границама плана издвајају се површине и објекти **јавне намене**, мрежа инфраструктуре, и остале површине, становање и пословање као компатибилна намена (објекти трговине, радионице и сл.).

1.4.1. Објекти и површине јавне намене

Саобраћајна инфраструктура

Саобраћајна мрежа у овом делу насеља је формирана између улице Лепше Стаменковић и улице Космајске. Како се ради о бесправно формираном насељу и унутрашња улична мрежа је делила судбину насеља. Улице су уске, стрме и већина се слепо завршава.

Комунална инфраструктура

Водоснабдевање

Водоснабдевање корисника на подручју Плана водом за пиће врши се из централног система водоснабдевања Лесковца. Објекти водоснабдевања на овом подручју су: цевовод профила ПЕХД Ø110 mm у ул. Лепше Стаменковић, цевовод профила С Ø100 mm и профила СПЕ Ø63 mm у ул. Космајској, цевовод профила КМ Ø110 mm и профила С Ø80 mm у ул. Норвежанској, цевовод профила СПЕ Ø110 mm и профила СПЕ Ø63 mm као и црпна станица, која је ван обухвата Плана за повишење притиска у ул. Народног фронта, цевовод профила С Ø60 mm и профила СПЕ Ø63 mm у ул. Суботичкој и цевовод профила ПЕХД Ø63 mm у ул. Душана Деклеве. Остала водоводна мрежа на подручју Плана је углавном малог профила недовољног за потребе противпожарне заштите.

Водоснабдевање корисника у вишим деловима подручја Плана, који припадају другој висинској зони водоснабдевања, врши се преко постојеће црпне станице у ул. Народног фронта. Објекти водоснабдевања дати су у графичком прилогу.

Одвођење и третман отпадних вода

Одвођење и третман отпадних вода на подручју Плана врши се канализационом мрежом, која је задовољавајућа по капацитету и која је саставни део градског система одвођења отпадних вода. Објекти одвођења отпадних вода на подручју Плана су: колектор профила КЦ-Т Ø300 mm у ул. Космајској, колектори профила КЦ-Т Ø350 mm, Ø300 mm, КЦ-Т Ø250 mm и КЦ-Т Ø200 mm у ул. Народног фронта, колектор профила Ø300 mm у ул. Норвежанској, колектор профила КЦ-Т Ø200 mm у ул. Суботичкој, колектор профила КЦ-Т Ø250 mm у ул. Душана Деклеве и колектор профила Ø250 mm и Ø200 mm у ул. Лепше Стаменковић. У једном делу стамбених прилаза такође постоји канализациона мрежа за одвођење комуналних отпадних вода.

У ул. Норвежанској и делу улице Космајске постоји атмосферски колектор профила КЦ-Т Ø1200 mm и који је требало да атмосферске воде са овог подручја одводи у Нови Хисарски канал. Овај колектор на једном свом делу, непосредно пре упуштања у реципијент, пролази, како је то дато у графичком прилогу, кроз приватне парцеле а претпоставља се и испод индивидуалних стамбених објеката. Због нередовног одржавања као и због изградње стамбених објеката предметни колектор више није у функцији те атмосферске воде са падина Хисара често угрожавају стамбене објекте у нижим деловима овог подручја.

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

Енергетска инфраструктура

Електроенергетска инфраструктура – Планом обухваћено подручје представља део шире градске зоне ГУП-а Лесковца, са надземном нисконапонском дистрибутивном мрежом. Напајање потрошача на подручју обухваћеном Планом врши се преко надземне 0,4 kV мреже

из ТС 10/0,4 kV "Лепше Стаменковић 2", ТС 10/0,4 kV "Лепше Стаменковић 3" и ТС 10/0,4 kV "Романијска". Средњенапонска напојна веза између поменутих ТС 10/0,4 kV изведена је подземним електроенергетским каблом типа NPO-AS 3x150mm² у петљу са другим суседним ТС по принципу улаз-излаз. У изграђеном делу насеља постоји улично осветљење постављено на АБ стубовима нисконапонске ваздушне дистрибутивне мреже. Светиљке су са живиним 125W и натријумовим 70W извором светлости.

Телекомуникациона инфраструктура

У планском обухвату постоји изграђена ТК инфраструктура која се састоји од подземних бакарних и оптичких, дистрибутивних и разводних каблова.

Топлификација

У обухвату Плана не постоји топловодна мрежа.

Гасификација

У обухвату Плана не постоји гасоводна мрежа.

Спорт и рекреација – изграђена су два спортска терена, рукометно и кошаркашко, на парцели која се ослања на улицу Лепше Стаменковић. Терени су асфалтирани и ограђени.

Јавне зелене површине нису присутне у обухвату Плана. Зеленило је заступљено на парцелама породичног становања као саставни део уређења дворишта.

1.4.2. Објекти и површине остале намене

Становање је претежна намена у обухвату Плана.

Већи број парцела намењених становању је углавном правилног облика и довољне површине да буду грађевинске. Катастарских парцела мањих од 300,0m² има око 40%, с тим што велики број ових парцела представља стамбене прилазе или делове стамбених прилаза. Парцела од 300,0 до 600,0m² има око 50% и већих од 600 m² око 10%. На улицу Космајску ослањају се две катастарске парцеле површине преко 2000,0 m² издуженог правоугаоног облика. Парцеле су катастарске и подељене су интерно од стране корисника.

Објекти су углавном чврстог бонитета, стамбени са пословањем присутном у мањем проценту. Пословање, углавном трговинске радње и радионице, присутне су у оквиру постојећих објеката или као други објекат на парцели. Пословање као самостална намена или доминантна на парцели није присутна.

По типологији објекти су у већем проценту самостални, у мањем двојни објекти. Неколико објеката је незавршено (без кровне конструкције, само озидано, без столарије), док су неки незавршени али усељени.

Неизграђено грађевинско земљиште заступљено је у оквиру зоне становања, у виду празних парцела.

Табела 1. Биланс површина постојећег стања

Намена земљишта		Површина	
		m ²	%
Јавна намена	Саобраћајна инфраструктура	19328,0	18,88
	Трафостанице	160,73	0,16
	Спорт и рекреација	1163,12	1,14
Остала намена	Становање	76543,16	74,78
	Неизграђено грађ. земљиште	5164,19	5,04
Укупно		102400,00	100,00

II ПЛАНСКИ ДЕО

2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

Општа правила важе за све намене у обухвату плана по зонама и целинама и чине их:

- правила парцелације,
- правила регулације и
- правила изградње.

Табела 2. Општа правила парцелације, регулације и изградње

Правила парцелације	
Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза. Треба да има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима за намену за коју се формира. Грађевинска парцела се формира деобом катастарске парцеле – парцелацијом, или спајањем целих или делова катастарских парцела - препарцелацијом до минимума утврђеног за детаљну намену. Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупцац на основу ранијих прописа, врши се на основу Елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела.	
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 – План регулације и нивелације.
Грађевинска линија	Линија на површини земље до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Грађевински објект поставља се предњом фасадом на грађевинску линију. Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле. Подземна грађевинска линија за подземне делове објекта, гараже и сл., може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.
Правила изградње	
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; Стамбено-пословна зграда је зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора; Пословна зграда је зграда која је намењена за обављање делатности и користи се за ту намену, а састоји се од једног или више пословних простора.
Класа и намена објекта чија је изградња забрањена	На подручју плана не могу се градити објекти: - за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину.
Положај објекта на парцели	Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели: 1) као слободностојећи - објект не додирује ни једну линију грађевинске парцеле; 2) двојни објект 3) у прекинутом низу - објект додирује само једну бочну линију 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. Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије уколико не постоје сметње геотехничке природе.
Релативна висина	Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или

објекта	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.
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 $\frac{1}{2}$ спратне висине – за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима.
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.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила	Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности и примењује се за нову изградњу и доградњу постојећих објеката према табели бр. 5 –Нормативи за паркирање.
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	Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине

Простор предвиђен за израду Плана детаљне регулације подељен је планираном трасом тунелеске обилазнице, која је предвиђена ГУП-ом Лесковца, на два дела, што је условило поделу обухвата плана на два подсектора.

ПОДСЕКТОР 4В 1- обухвата простор ограничен са северозапада улицама Космајском и Норвежанском, са југоистока улицама Народног фронта и Лепше Стаменковић, док југозападну границу чине југозападне границе катастарских парцела 9986, 9987, 9988, 9989, 9962, 9955/5, 9955/4, 9944/3, 9944/2, 9944/1, 9942, КО Лесковац.

ПОДСЕКТОР 4В 2 – обухвата простор ограничен са северозапада улицом Космајском, са североистока североисточним границама катастарских парцела: 9998, 9999/3, 9999/2, 9999/5, КО Лесковац, са истока улицом Лепше Стаменковић и са југозапада улицом Душана Деклеве.

3.2. Концепција уређења карактеристичних целина одређених планом

ПОДСЕКТОР 4В 1: П= 7ha14a

Намена: зона породичног становања, саобраћајне површине, ТС 10/0,4 кV „Лепше Стаменковић 2, „Романијска“.

Планира се изградња недостајуће саобраћајне и остале инфраструктуре уз интегрисање у ширу зону, изградња објеката породичног становања на неизграђеним грађевинским парцелама, реконструкција и доградња постојећих објеката.

ПОДСЕКТОР 4В 2: П= 3ha10a

Намена: зона породичног становања, становања са пословањем, спорт и рекреација саобраћајне површине, ТС 10/0,4 кV „Лепше Стаменковић 3“.

Планира се изградња недостајуће саобраћајне и остале инфраструктуре уз интегрисање у ширу зону, унапређење намене спорта и рекреације, изградња објеката породичног становања на неизграђеним грађевинским парцелама, реконструкција и доградња постојећих објеката.

3.3. Детаљна намена 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 претежне намене.

Детаљна намена је преовлађујућа (основна) намена дефинисана графичким прилогом 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 допунску (пратећу) 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					
		Зеленило	Спорт и рекреација	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Комерцијално услужне делатности/ трговина
ДЕТАЉНА НАМЕНА	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-
	Саобраћајне површине	+	-	+	+	-	-
	Инфраструктура	+	-	+	+	-	-
	Становање	+	+	-	+	+	+
	Становање са пословањем	+	+	-	+	+	+

Табела 4. Биланс површина планираних намена у обухвату Плана

Намена земљишта			Површина m ²	Проценат %
Јавна намена	23130 m ²	Саобраћајне површине	21662	21,15
		Трафостанице	186	0,18
		Спорт и рекреација	1282	1,25
Остала намена	79270 m ²	Становање	73978	72,24
		Становање са пословањем	5292	5,17
Укупно	102400 m²		102400,0	100,00

3.4. 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

3.4.1. Површине и објекти јавне намене

Спорт и рекреација - задржавају се спортски терени, рукометно и кошаркашко, на парцели која се ослања на улицу Лепше Стаменковић. Терени су асфалтирани и ограђени.

Услови уређења се базирају на унапређењу постојеће намене - обављања спорта на отвореном. У ту сврху је могуће постављање реквизита и мобилијара (кошева, голова, трибина, клупа, чесми, деџих мобилијара и др), других отворених спортских објеката или замена застора по потреби. Није дозвољена изградња објеката, могуће је само постављање нових наткривених спортских терена или наткривање постојећих. Ограђивање је дозвољено и препоручљиво и то заштитном, транспарентном оградом. Зеленило у виду дрвореда је ободно постављено и планирано и за сваки слободни део површине на парцели, као баријера према намени становање.

На простору обухвата Плана не предвиђају се други објекти јавне намене, што је условљено положајем и карактером зоне становања. Становници са подручја Плана користе капацитете деџе установе, основног образовања и осталих јавних служби у суседним блоковима, као гравитирајуће подручје.

3.4.2. Мрежа саобраћајне и остале инфраструктуре

3.4.2.1. Саобраћајна инфраструктура

Планираним саобраћним решењем (графички прилог бр.6 – План регулације и нивелације) делови улица Норвежанске (градска саобраћница II реда), Космајске и Лепше Стаменковић (градска саобраћајница – сабирна) остају већим делом у постојећем катастарском стању. Ширина коловоза Норвежанске и Космајске је 6,0m, Лепше Стаменковић 6,0m са тротоаром ширине 1,5m. На појединим деловима у појасу између тротоара и регулације предвиђено је зеленило променљиве ширине. Постављена је регулација улице Народног фронта попречног профила ширине 8,0m. Регулисан је део улице Првог маја, од раскрснице са улицом Народног фронта до улице Космајске, попречног профила ширине 8,0m. Коригована је регулација улице Душана Деклеве у односу на услове из ПГР-а 5, услед промена стања на терену, односно изграђеног објекта на траси планиране улице. Формирана су два стамбена прилаза ширине 5,0m са окретницом. Стамбени прилази у изграђеном ткиву, где год је то било могуће, задржани су у оквиру катастарских парцела.

Правила градње

- Све елементе попречног профила саобраћајних површина који се функционално разликују раздвојити и нивелационо;
- У даљој разради техничке документације могуће су прерасподеле попречног профила унутар планом дефинисане регулације;

- Коловозну конструкцију на градским саобраћајницама димензионисати за средње саобраћајно оптерећење;
- Одвод атмосферских вода са свих саобраћајних површина решити затвореном канализацијом путем сливника поред коловоза;
- Коловозни застор треба да је у функцији садржаја попречног профила саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања
- Тротоаре изградити коришћењем савремених материјала а у местима већег степена атрактивности од квалитетно и естетски обликованог поплочања;
- Нивелацију нових саобраћајница прилагодити нивелационом решењу које је дато у овом плану, који је оријентационог карактера и могуће су измене у циљу побољшања техничког решења;
- Нивелационо решење новопланираних саобраћајница одредити на основу детаљног геодетског снимка терена и ускладити са већ изграђеном физичком структуром;
- Нивелета тротоара мора бити прилагођена околним објектима, терену и прелазима преко коловоза;
- Висинске коте у овом Плану дате су оријентационо, што оставља могућност да се у даљим фазама разраде, у фази израде пројеката, нивелационо прилагоде терену и физичкој структури објеката, као и захтевима произашлих из услова за постављање комуналне инфраструктуре;
- Пешачки прелази преко коловоза и прилази објектима морају бити планирани у сагласности са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица;
- Јавни паркинзи у простору обухваћеном овим планом нису предвиђени. Паркирање за потребе пословања планирати на површинама осталог земљишта тј на сопственим парцелама;
- Димензије паркинг места морају бити у сагласности са важећим нормативима и стандардима за улично и ванулично паркирање за одређену категорију возила;

3.4.2.2. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и објеката осталих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

Табела 5. Нормативи за паркирање

Намена	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање	породично	стан	1
Производне делатности/ комерцијално услугне делатности	пословни простор	m ²	45-60
		запослен	7-9
	занатске радње	m ²	60-80
		запослен	3-5
	производни објекат	m ²	200
Трговина	мешовита трговина	m ²	20-40
	трговина на мало	m ²	100

3.4.2.3. Комунална инфраструктура

3.4.2.3.1. Водоснабдевање

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

- Реконструкција постојеће водоводне мреже профила С Ø80 mm и укидање водоводне мреже профила КМ Ø110 mm и С Ø100 mm, тзв војни вод, у ул. Норвежанској;
- Реконструкција постојеће водоводне мреже профила С Ø100 mm у ул. Космајској;
- Реконструкција постојеће водоводне мреже профила С Ø60 mm и профила СПЕ Ø63 mm у ул. Суботичкој;

- Изградња водоводне мреже у новопланираним и постојећим саобраћајницама, где нема водоводне мреже или где она није задовољавајућег профила и квалитета (салонитне цеви);
- Укидање постојеће црпне станице у ул. Народног фронта након изградње свих планираних објеката водоснабдевања друге висинске зоне (резервоар, дистрибутивни цевовод и друго) и
- Уградња неповратних вентила на свим везама водоводне мреже која је оквиру друге висинске зоне водоснабдевања са водоводима прве висинске зоне (ако се таква веза остварује) како не би дошло до одливања воде у нижа подручја.

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

Траса планираног водовода дата је у графичком прилогу бр. 7. План 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 m ради заштите од мраза.

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

На траси водовода не дозвољава се изградња објеката, на 2,5 m обострано од водоводне мреже, осим објеката водоснабдевања.

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

Према Правилнику о техничким нормативима за спољашњу и унутрашњу хидрантску мрежу дозвољено одстојање између хидраната износи највише 80 m. Препоручује се постављање хидраната у близини раскрсница саобраћајница као и уградња надземних хидраната.

Избор врста цеви одредиће се техно-економском анализом у складу са важећим санитарним прописима. Не препоручује се употреба салонитних цеви.

При пројектовању и извођењу мора се водити рачуна о међусобном како вертикалном тако и хоризонталном одстојању појединих инсталација.

Међусобно хоризонтално одстојање паралелног водовода и канализације у нивоу је минимум 1,5 m, ако је пречник водовода мањи од Ø200 mm или минимум 3,0 m, ако је пречник водовода већи или једнак Ø200 mm.

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

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

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

3.4.2.3.2. Одвођење отпадних вода

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

Траса планиране канализације дата је у графичком прилогу бр. 7. План инфраструктуре.

Планирана канализациона мрежа повезаће се на постојећу.

Постојећа канализациона мрежа профила КЦ-Т Ø1200 mm за одвођење атмосферских вода се укида на делу где она пролази кроз приватне парцеле а планира се нова канализациона мрежа за одвођење атмосферских вода у Ул. Космајској која иде дуж саобраћајнице, на коју ће се повезати већ постојећи атмосферски колектор. Постојећу атмосферску канализациону мрежу КЦ-Т Ø1200 mm, на делу који би требало да остане у функцији, неопходно је оспособити за њен несметани рад.

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 2,5m 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.

3.4.2.4. Енергетска инфраструктура

3.4.2.4.1. Електроенергетска инфраструктура

Подручје обухваћено планском документацијом, простор између улица Космајске и Лепше Стаменковић у Лесковцу, одговара насељу типа 5, где одређени број домаћинстава користи електричну енергију за загревање станова, али не све просторије. Електрична енергија ће се користити за напајање: објеката за породично становање, пословање у оквиру становања као линијски центар и објеката за пратеће активности у оквиру становања.

1) Трансформаторске станице ТС 110/х kV/kV и ТС 35/10 kV/kV:

На подручју ПДР 5-„Хисар“, за делове сектора 4, подсектора 4В1 и 4В2, простор између улица Космајске и Лепше Стаменковић у Лесковцу, не планира се изградња ТС 110/х kV/kV и ТС 35/10 kV/kV.

2) Трансформаторске станице ТС 10/0,4 kV/kV:

На подручју обухваћеног предметним Планом у скороје време није планирана изградња нових ТС 10/0,4 kV/kV али је остављена могућност проширења капацитета тј. инсталисане снаге унутар ТС 10/0,4 kV/kV „Романијска“. За случај изградње објеката производне и пословне делатности мањег обима могућа је изградња нових типских ТС 10/0,4 kV/kV захтеване инсталисане снаге. Потребна минимална површина за изградњу ТС која би се обезбеђивала разрадом плана била би 50m², за случај изградње ТС ван објекта.

Објекат ТС 10/0,4 kV/kV „Лепше Стаменковић II“, налази се на КП бр. 9922 која је делом у својини Републике Србије, а делом у приватној својини. Планом је предвиђено формирање катастарске парцеле за потребе одржавања трафостанице. Имајући у виду да је потребно обезбедити приступ до трафостанице са јавне површине, имовинске односе уредити тако да се успостави право службеност пролаза до објекта трафостанице у складу са Законом о планирању и изградњи, „20.4. посебни случајеви формирања грађевинске парцеле“, члан 69.“

3) Високонапонски 110kV и 35kV и средњенапонска 10kV дистрибутивна мрежа:

Планском документацијом није предвиђена изградња високонапонске дистрибутивне ваздушне (далеководи) и подземне (кабловске) мреже.

Изградња средњенапонске 10kV ваздушне или кабловске мреже је планирана само за случај изградње нових ТС 10/0,4 kV/kV. Детаљном разрадом планске документације би се за појединачни случај радио пројекат напајања и повезивање ново планиране трафостанице у петљу са другим постојећим трафостаницама. Подземне водове полагати у профилима постојећих и планираних саобраћајница, тротоару, а изузетно у коловозу (код уских профила саобраћајница и саобраћајница без тротоара). Каблови се могу полагати и испод зелених површина ако је то неопходно. Каблове полагати најмање 0,5m од темеља објекта и 0,5m од коловоза на минималној дубини од 0,8m. У току изградње-полагања кабла извршити прописно обележавање и снимање кабловске трасе.

4) Нисконапонска 0,4 kV мрежа:

Планирана је превасходно изградња, проширење или реконструкција нисконапонске дистрибутивне мреже према већ утврђеној концепцији изградње, тако да се повезују суседне трафостанице ТС 10/0,4 kV/kV, и то:

а) Нисконапонску ваздушну дистрибутивну мрежу градити надземно на АБ стубовима које повезују суседне трафостанице, са изолованим кабловима типа СКС Х00/О-А или неизолованим проводницима типа АлЧе;

б) Подземну кабловску изградњу нисконапонске дистрибутивне мреже изградити кабловима типа РР00-А или ХРОО-А одговарајућег пресека.

Приликом изградње нисконапонске дистрибутивне мреже тј. водова водити рачуна о задовољењу једновременог оптерећења и пада напона, уз примену свих техничких норматива и препорука. Обавеза инвеститора је да обезбеди сву неопходну документацију, сагласности и одговарајуће дозволе.

Прикључење објекта зависно од захтеване ангазоване снаге се изводи преко КПК по систему улаз-излаз и у склопу ИМО на јавној површини, са најближег АБ стуба ваздушно изграђене НН СКС-ом или подземним кабловским прикључком, а све према условима за пројектовање и прикључење.

3.4.2.4.2. Јавно осветљење

Планирана је реконструкција јавног осветљења на плански обухваћеном подручју и делимична доградња. Без повећања постојећих капацитета укупне ангазоване снаге из постојећих мерних група у оквиру ТС 10/0,4 kV/kV. Реконструкција подразумева демонтажу постојећих светилки са живиним и натријумовим извором светлости и замену светилкама са ЛЕД извором светлости. Светилке треба да задовоље одређене светлотехничке захтеве према светлотехничкој класификацији саобраћајница М1, М2, М3, М4.

Монтажу светилки вршити на постојећим АБ стубовима нисконапонске дистрибутивне мреже, на носачима светилки хоризонтално у складу са раније урађеним фотометријским прорачуном.

3.4.2.4.3. Топлификација

На подручју Плана се не планира топлификација, већ се грејање регулише према потребама корисника.

3.4.2.4.4. Гасификација

Планира се изградња гасне градске мреже од полиетиленских цеви укопаних у земљу. Са гасне мреже се прикључују корисници преко кућних мерно-регулационих сетова.

3.4.2.4.5. 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).

3.4.2.5. Телекомуникациона инфраструктура

3.4.2.5.1. 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 бр. 7- План инфраструктуре а има се потребе за њом. У прелазима саобраћајница предвиђа се полагање телекомуникационих канализационих пластичних цеви код сваке раскрснице и прикључка путева.

ТТ мрежа мора бити каблирана до телефонских извода. Минимална дубина полагања ТТ каблова је 0,80m. ТТ мрежу полагати у зеленим површинама поред тротоара или у тротоару на минималном одстојању од регулационе линије 0,50m. Код укрштања са другим инсталацијама ТТ кабл се полаже у заштитну цев, а угао укрштања мора бити 90°. Код паралелног вођења са електроенергетским кабловима напона 1kV и 10kV минимално одстојање мора бити 0,50m. Код укрштања са електроенергетским кабловима минимално вертикално растојање је 0,50m изнад; угао укрштања у насељу мора бити што ближе 90° а минимално 30°; у случају да не могу да се

задовоље ови услови телекомуникациони кабл се провлачи кроз заштитну цев са размаком не мањим од 0,30m. Код паралелног вођења са водоводом, канализацијом, гасоводом и топловодом минимално растојање мора бити 1,0m, а код укрштања минимално растојање је 0,50m а угао укрштања што ближе 90°. ТТ каблове који служе искључиво електродистрибуцији водити у истом рову на растојању који се прорачуном покаже задовољавајућим али не мањим од 0,20m.

У свим саобраћајницама, планираним и постојећим, у оба тротоара (у оквиру регулације), предвиђа се полагање бакарних и /или оптичких каблова, а прелази саобраћајница предвиђају се код сваке раскрснице, односно прикључка пута и на сваких 100 m, на правцу саобраћајнице без укрштања.

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

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

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

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

За полагање бакарних и оптичких каблова у приступној мрежи, предвидети полагање каблова и цеви у тзв. мини /микро ровове у путном земљишту и у асфалтним површинама када нема слободних цеви ТК канализације и нема могућности њеног проширења (услови су садржани у Упутства ЗППТ -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.

Бежична приступна мрежа се примењује када урађена техно-економска анализа показује оправданост оваквог начина решавања приступне мреже -као привремено решење где не постоје услови за кабловску приступну мрежу. Краткорочним плановима предвиђа се коришћење CDMA технологије за бежичне приступне мреже.

Планира се изградња, односно реконструкција оптичких каблова за повезивање нових локација приступних уређаја типа МСАН или ДСЛАМ, за потребе повезивања базних станица мобилне телефоније и ЦДМА базних станица, за потребе повезивања локација великих базних корисника, за потребе изградње редудантне и поуздане агрегационе мреже и за повезивање ТВ студија са ИП/МПЛС мрежом.

Планира се постављање мини ИПАН уређаја (заменеју МСАН/ДСЛАМ), који би снабдевали мањи број корисника, на мањем подручју радијуса неколико стотина метара. Уређај се на вишу раван телекомуникационе мреже повезује оптичким кабловима без металних елемената. Уређај се напаја монофазном струјом 230V/50Hz/10A. Од уређаја до корисника полажу се бакарни (ДСЛ кабови).

3.4.2.5.2. Мобилна телефонија

Ово подручје је покривено сигналом мобилне телефоније различитих мобилних оператера. На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи и базне станице мобилне телефоније могу се постављати на највишим објектима (стубови), кровне и горње фасадне површине објеката, уз обавезну сагласност власника, односно корисника тих објеката;
- системе мобилне телефоније постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области, као и препорука светске здравствене организације;
- изглед антенског система (који је лако уочљив) ускладити са објектима у непосредном окружењу; користити транспарентне материјале за маскирање и прикривање опреме уколико се то захтева неким решењем;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера размотрити могућност заједничке употребе;

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

3.4.2.5.3. КДС

Генерално, мрежа КДС поставља се у режиму у ком се поставља и мрежа ТТ инсталација и електроинсталација – подземно или надземно у посебним случајевима. У изградњи нове и реконструкцији постојеће инфраструктурне мреже на простору саобраћајница обавезно је полагање окитен црева за касније провлачење кабловских водова кабловских дистрибутера. У деловима насеља у којима се не врши изградња нове инфраструктурне мреже и зонама породичног становања могуће је постављање каблова на постојеће надземне стубове, који су делови надземне нисконапонске, телекомуникационе мреже и мреже јавне расвете уз претходну сагласност власника стубова. У изузетним случајевима могуће је уз поштовање и примену свих техничких прописа и норматива из ове области постављање каблова на фасадама објеката, али тако да су што мање уочљиви. **Оптичка канализација може се изводити и тамо где графички није представљена, а има се потребе за њом.**

3.4.2.6. Комуналне делатности

3.4.2.6.1. Управљање отпадом

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

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

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

3.4.2.7. Просторно пејзажни објекти

У обухвату Плана нису издвојене површине које су намењене за зеленило. Просторно пејзажни објекти су предвиђени као компатибилна и допунска намена у оквиру других намена - породичном становању, становању са пословањем, спорту и рекреацији и саобраћајној инфраструктури.

Као елементи јавних зелених површина доступним свим становницима града заступљени су дрвореди - линеарно зеленило у оквиру габарита улице - пратећа намена у саобраћајној инфраструктури. Могуће је постављање у улицама чији габарити дозвољавају, са тротоарима ширине од 1,5m и више. Дуж тих тротоара потребно је засадити дрвеће са крунама које равномерно баца сенку. Водити рачуна о просторним могућностима, удаљеностима од инсталација и објеката, тако да не омета нормално кретање пешака, особа са инавлидитетом, деце, старих особа и одвијање саобраћаја. На свим слободним површинама се подиже травњак. Остале улице које немају довољни габарит за садњу би требало да се код породичних стамбених објеката у предврту нађу врсте које би преузеле функције дрвореда.

3.5. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте

Планом су утврђене површине јавне намене које се формирају од делова катастарских парцела према графичком прилогу 8. План регулације површина јавне намене.

Табела 6. Парцеле земљишта јавне намене

Парцела	Намена	Катастарска парцела	Површина (m ²)
П1	Улица	-цела к.п.бр. 10050/2 КО Лесковац -делови к.п.бр. 9752/1, 10026/2, 10028 10030/2, 10031/2, 10032/2, 10033/2, 10034/2, 10035/2, 10036/2, 10037/2, 10038/2, 10039/2, 10040/2, 10041/2, 10042/2, 10046/1, 10046/2, 10047/1, 10047/2, 10048, 10049, 10050/1, 10051/1, 10051/2, 10051/3, 10091/2, 10091/1, 14311/1, 14311/2 КО Лесковац	1775
П2	Улица	-делови к.п.бр.10012, 10013, 10015/1, 10016/1, 10016/3, 10017, 10018, 10019, 10020 КО Лесковац	439
П3	Улица	-целе к.п.бр. 10103/2, 10014/2, 10016/2,14311/7 КО Лесковац -делови к.п.бр 10000, 10006, 10114, 14311/1, 10015/2, 10042/2, 10091/2, 10092/2, 10097/2, 10100/2, 10101/2, 13635/2 КО Лесковац	800
П4	Улица	-делови к.п.бр. 9752/1, 9998,10005,10006, КО Лесковац	1122
П5	Улица	-цела к.п.бр. 10010 КО Лесковац	296
П6	Улица	-делови к.п.бр. 10004/2, 10006 КО Лесковац	1874
П7	Улица	-делови к.п.бр. 9998, 10005 КО Лесковац	582
П8	Улица	-делови к.п.бр. 9999/5, 10000, 10114,14311/1 КО Лесковац	303
П9	Улица	-делови к.п.бр. 9930/5, 9941/2, 9920, 9922, 9934, 9935, 9939/1, 9942, 10124, 10125/1, 10130, 10131, 10132, 10133, 10142, 14311/1 КО Лесковац	1427
П10	Улица	-делови к.п.бр. 9930/5, 9932, 9933, 9934, 9935, 9937, 9938, КО Лесковац	337
П11	Улица	-делови к.п.бр. 9846, 9921/3, 9917/3, 9918, 9919, 9920 КО Лесковац	233
П12	Улица	-цела к.п.бр. 9930/4, 9773/2, 9852/2, 9853/2, 9854/2, 9855/2 9856/2, 9857/2, 9858/2, 9917/2, 9921/2, 9940/2, 9944/2, 9955/2, 9956/2, 9957/2 КО Лесковац -делови к.п.бр. 9841/5, 9851/2, 9917/1, 9917/3, 9921/1, 9921/3, 9957/3,	2042

		9930/2, 9931/2, 9939/2, 9944/1, 9944/3, 9851/1, 9852/1, 9957/5, 9858/1, 9924 9925, 9931/1, 9932, 9938, 9939/1, 9940/1, 9944/1, 9944/3, КО Лесковац	
П13	Улица	-део к.п.бр. 9985 КО Лесковац	536
П14	Улица	-цела к.п.бр. 9752/7 КО Лесковац	317
П15	Улица	-делови к.п.бр. 9003, 9004, 9005, 9006, 9007, 9747, 9748, 9751/1, 9751/2, 9752/1, 9773/1, 9774 9909, 9930/1, 9977, 9985, 14308, КО Лесковац	4335
П16	Улица	-део к.п.бр. 9930/1 КО Лесковац	304
П17	Улица	-делови к.п.бр. 9909, 9929/1, 9930/1, 9930/7, 9930/8, 9931/1, 9957/5, 9968, 9975, 9976, 9977 КО Лесковац	754
П18	Улица	-делови к.п.бр. 9773/3, 9854/1, 9849, 9842, 9843, 9848, 9844, 9845, 14311/1 КО Лесковац	269
П19	Улица	-делови к.п.бр. 9773/3, 9842, 9843, 9844, 9845, 9848, 9849, 9854/1, 14311/1 КО Лесковац	1219
П20	Улица	-делови к.п.бр. 9773/1, 9864, КО Лесковац	191
П21	Улица	-део к.п.бр. 9773/1 КО Лесковац	326
П22	Улица	-делови к.п.бр. 9773/1, 9872 9873, 9875, 9876, 9877, 9890, 9891, 9893, 9894, 9895/1, 9895/2, КО Лесковац	452
П23	Улица	-део к.п.бр. 9773/1 КО Лесковац	214
П24	Улица	-део к.п.бр. 9773/1 КО Лесковац	228
П25	Улица	-цела к.п.бр. 9757 КО Лесковац -делови к.п.бр. 9758, 9759 КО Лесковац	245
П26	Улица	-цела к.п.бр. 9768 КО Лесковац	107
П27	Улица	-цела к.п.бр. 9956/4 КО Лесковац	41
П28	Улица	-делови к.п.бр. 9999/2, 9999/4, 9999/5, 10003 10004/2, 10004/3, КО Лесковац	342
П29	Улица	-делови к.п.бр. 9858/1, 9869, 9895/1, 9895/2, 9916, 9917/1 9921/1, КО Лесковац	434
П34	Улица	-цела к.п.бр. 9957/4 КО Лесковац	63
П35	Улица	-део к.п.бр. 10021 КО Лесковац	55
Укупно саобраћајне површине			21662
П33	Спорт и рекреација	-делови к.п.бр. 9999/4, 9999/5 КО Лесковац	1282
Укупно спорт и рекреација			1282
ПТС3 (П30)	ТС10/0,4kV	-цела к.п.бр. 9753 КО Лесковац	129
ПТС4 (П31)	ТС10/0,4kV	-цела к.п.бр. 9999/6 КО Лесковац -део к.п.бр. 9999/5 КО Лесковац	29
ПТС5 (П32)	ТС10/0,4kV	-део к.п.бр. 9922 КО Лесковац	28
Укупно електроенергетска инфраструктура			186
Укупно			23130

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

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

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

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

Производне делатности/ комерцијално услуге делатности/ трговина	+	+	+	+	+
Помоћни објекти	+	-	-	-	-

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

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

Природно наслеђе

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

Културно-историјско наслеђе

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

Мере заштите животне средине

Са становишта заштите животне средине анализирани су аспекти загађења земљишта, воде, ваздуха, и загађење буком.

У Плану детаљне регулације идентификовани су кључни проблеми заштите животне средине на основу увида у постојеће стање и података добијених са терена. То су:

- загађеност земљишта: услед саобраћаја, због непотпуне инфраструктурне опремљености – непостојања саобраћајнице са коловозним и неадекватног одвођења атмосферских вода;
- загађеност ваздуха, и то услед обављања саобраћаја, као и у зимским месецима услед емисије загађујућих честица, као последица сагоревања чврстих горива у атмосферу у зони породичног становања;
- загађеност буком услед одвијања саобраћаја;
- санитарна угроженост планског подручја; електромагнетно загађење у зони око ТС 10/0,4 kV; неразвијен мониторинг животне средине и недовољно инвестирање у заштиту животне средине.

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.

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

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

3.9. Мере енергетске ефикасности изградње

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

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

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

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

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

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

- оријентацију и функционални концепт зграде тако да се користе природни ресурси, пре свега енергија сунца и околног зеленила;
- топлотно зонирање зграде, односно груписање просторија сличних функција и сличних унутрашњих температура;
- избором облика зграде којим се обезбеђује што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе и намену зграде;
- оптимализацију величине прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;
- заштиту делова објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу зеленилом и другим мерама;

- планирањем система природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да буду што мањи губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду;
- коришћењем обновљивих извора енергије – сунца, применом фотонапонских панела, соларних колектора и сл.
- економичном потрошњом свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви; употребом енергетски ефикасних расветних тела; коришћењем грађевинских материјала из окружења; одвајањем рециклабилног отпада ради даље прераде.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Врста и намена, односно компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама

4.1.1. Правила грађења у зони породичног становања

Табела 8. Правила грађења у зони породичног становања

		ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА /Подсектори „4В1“ и „4В2“/
Детаљна намена површина		Породично становање
Компатибилне намене		Могућа је изградња у комбинацијама: стамбено - пословни, односно пословно - стамбени објекат. Могуће компатибилне намене (угоститељски објекти; објекти трговине; пословни и административни објекти; услуге и занатство; објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре; објекти јавних намена), могу бити у комбинацији са претежном наменом на парцели или могу бити једина намена на парцели, а да притом не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале намене у складу са Табелом бр.3 „Компатибилност намена“.
Класа и намена објеката чија је изградња забрањена		- објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину. - изградња објеката на постојећој и планираној јавној површини, на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре. - није планирана изградња вишепородичних стамбених објеката.
Услови за формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађ.парцеле	Минимална површина за формирање грађ. парцеле за изградњу објекта основне намене је: – за слободностојећи објекат је 300 m ² ; – за двојни објекат је 400 m ² (две по 200 m ²) – за објекат у прекинутом низу је 200 m ² ; – за објекте у непрекинутом низу је 200 m ² . Минимална површина за формирање грађ. парцеле за изградњу објекта породичног становања и пословања: Пословни објекти у оквиру зоне становања могу се организовати као самостални објекти на парцели уколико је парцела већа од 400m ² ; Уколико се пословни простор планира у склопу стамбеног објекта у приземној етажи, примењују се правила за минималну површину парцела за становање.
	Минимална ширина фронта грађ. парцеле према јавној саобраћајници	Минимална ширина уличног фронта грађ. парцеле за изградњу објекта основне намене је: – за слободностојећи објекат је 10,0 m; – за двојни објекат је 16,0 m (две по 8,0 m) – за објекат у прекинутом низу је 8,0 m; – за објекте у непрекинутом низу је 5,0 m.
	Услови за изградњу на парцели са	На постојећој изграђеној грађевинској парцели површине мање од 300m ² за слободностојећи објекат дозвољена је доградња до спратности П+1 и индекса изграђености 0,8.

	површином и ширином фронта мањом од најмање предвиђене	На постојећој неизграђеној грађевинској парцели површине мање од 300m ² за слободностојећи објекат, односно мање од 200m ² за двојни објекат дозвољена је изградња новог стамбеног објекта спратности П+1, са два стана, индекса изграђености до 0,8.
Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле за: - Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације је 1,5 m - Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2,5 m - Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта је 4,0 m - Први или последњи објекат у непрекинутом низу је 1,5 m. Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 m. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње, може бити минимум 4,0 m. У случају доградње постојећег приземног објекта без сагласности суседа, дограђени део потребно је мин.1,0m удаљити од катастарске међе; За зоне изграђених породичних стамбених објеката 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 оријентације1,00m; - слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације..... 3,00m; Грађевинска линија је условљена постојећим грађевинским фондом; у зони изграђених објеката положај грађевинске линије одређен је на основу позиције већине изграђених објеката и њен положај дефинисан је графичким прилогом бр. 5. <i>План Регулације и нивелације</i>. Код изградње нових објеката минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 3,0 m и дефинисано је у графичком прилогу бр. 5. <i>План Регулације и нивелације</i>; У појасу између грађевинске и регулационе линије није дозвољена изградња. У случају поклапања грађевинске и регулационе линије и растојања грађевинске од регулационе линије мањег од 3,0m, у случају реконструкције испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију;	
Индекс заузетости грађевинске парцеле	– максимални дозвољени индекс заузетости за породично становање је 50%; – максимални дозвољени индекс заузетости за пословни објекат је 40%;	
Спратност објекта	Породични стамбени објекти: – максимална спратност објеката је П+2 (три надземне етаже); Пословни објекат: – максимална спратност пословног објекта, као другог објекта на парцели је П+1 (две надземне етаже). – максимална спратност пословног објекта, као компатибилне намене 100% заступљене на парцели је П+2 (три надземне етаже). Помоћни објекат: – максимална спратност објеката је П (једна надземна етажа); – максимална висина елемена је 5,0 m	
Други објекти на грађевинској парцели	На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуми утврђени за зону становања. Објекте тако поставити да у случају поделе основне парцеле на две нове парцеле, свака од њих има излаз директан или индиректан на јавни пут. Пословни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални. Помоћни објекат се може градити као посебан објекат у функцији основног објекта, или као саставни део основног објекта на грађевинској парцели.	
Правила и услови за интервенције на постојећим	- За постојеће објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати	

објектима	наспрамни отвори стамбених просторија. -Дозвољена је: реконструкција, доградња, адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање постојећег објекта. - Реконструкција постојећих објеката могућа је у границама максималних параметара за градњу на парцели. - Уколико грађевинска парцела својом изграђеношћу премашује максималне параметре за градњу на парцели у овој зони не може се дозволити доградња постојећег објекта.
Правила за архитектонско обликовање објеката	Архитектонско-грађевинска структура објеката треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. Објекте архитектонски обликовати у складу са планираном наменом и окружењем, уз уклапање у просторну целину. Није дозвољена изградња мансардних кровова у виду тзв. капа са препустима изван хоризонталног габарита објекта. На крововима се не могу формирати кровне баце. Обрада објеката треба да буде високог квалитета, уз употребу савремених материјала и технологије изградње, у складу са начелима енергетске ефикасности и одрживе градње, уз примену техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објеката, а према намени објекта и карактеру локације. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.
Приступ парцели и простор за паркирање возила	За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинг места одредити у складу са наменом, према табели бр.5.
Зелене површине у оквиру парцеле	Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели су дати као препорука, с тим да су вртови веома важни у погледу санитарно-хигијенског и декоративно-естетског значаја. Код зелених површина око објеката за породично становање, који су у највећој мери заступљени у обухвату Плана би требало да се тежи већем нивоу озелењавања. Пожељно је да вртови буду уједначени, са усклађеном композицијом врта са архитектуром објеката и средином у којој се налази, као да остваре међусобну везу и са зеленилом у околини. 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.
Уређење и ограђивање грађевинске парцеле	Грађевинске парцеле породичних стамбених објеката ограђују се према улици. Ограда може бити нетранспарентна (зидана), висине до 0,9 m, или транспарентна висине до 1,4 m, рачунајући од коте тротоара. Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,9 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,4 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Ограде према суседу могу бити зелене и транспарентне висине до 1,4 m, или комбиноване (зидана до 0,90 m и транспарентна до укупне висине 1,4 m).

4.1.2. Правила грађења у зони становања са пословањем

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ СТАНОВАЊА СА ПОСЛОВАЊЕМ

/Подсектор „4В2“/ За изградњу планираних објеката у зони претежне намене становање са пословањем прописују се и важе правила грађења из поглавља 4.1.1. становање, као и општа правила. Становање се може јавити као дозвољена намена на овом простору, као самостални објект уз пословни објект на парцели, у склопу пословно-стамбеног/стамбено-пословног објекта на вишим етажама или као једина намена на парцели, према правилима парцелације и регулације за зону становања са пословањем.

4.2. Инжењерско-геолошки услови

Носивост и погодност терена за градњу

Терен обухваћен Планом детаљне регулације представља западни део територије ГУП-а Лесковца, предвиђен за развој намене становање. Терен је у паду ка северозападу са котом терена која се креће од 235,40 у северозападном делу обухвата, до 261,66 у јужном делу обухвата Плана.

Према стабилности терена, подручје Плана спада у оптимално подобне терене.

Студија о геолошко геотехничким својствима терена за потребе Плана није рађена, већ су коришћени расположиви подаци за подручје града Лесковца.

Сеизмичке карактеристике

Према карти сеизмичке рејонизације насеље Лесковац налази се у зони до 8° MSC.

Ризик од повредивости при сеизмичким разарањима може се смањити примењујући одређене принципе планирања, организације и уређења простора. Превентивне мере заштите у смислу сеизмичности подразумевају:

- поштовање степена сеизмичности од око 8° MKS приликом пројектовања,
- поштовање регулације саобраћајница, правилног размештаја објеката и међусобне удаљености приликом нове изградње.

За инфраструктурне системе, који су у већој мери подложни повредљивости, примењене су следеће мере:

- саобраћајна инфраструктура: главним улицама обезбеђено је несметано комуницирање, а секундарне улице омогућавају евакуацију људи;
- водоснабдевање: секундарна мрежа планирана је са могућношћу искључења појединих деоница у случају оштећења;
- канализација отпадних вода: у случају оштећења канализације постоји могућност независног рада појединих функционалних целина;
- електродистрибутивна мрежа: мрежа и систем трафостаница (10/0,4kV), су дисперговани у простору, распоређени по целинама, везани у прстенове и полупрстенове, на такав начин да се могу у ванредним условима искључивати по сегментима; каблирање високонапонских водова је нужно због безбедности у ванредним условима.

5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

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

Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено планским документом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација.

Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности, а у складу са условима за изградњу и урбанистичким показатељима датим Планом, правилницима који регулишу конкретну област и прибављеним условима надлежних предузећа.

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

5.2. Приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета

Табела 9. Упоредни приказ постојећих и планираних намена

Намена површина		Постојеће намене				Планиране намене			
		Површина		Површина (m ²)	%	Површина		Површина (m ²)	%
1.	Саобраћајне површине	Јавне површине	Σ= 20652,15 m ²	19328,3	18,88	Јавне површине	Σ= 23130 m ²	21662	21,15
2.	Објекти инфраструктуре (трафостанице)			160,73	0,16			186	0,18
3.	Спорт и рекреација			1163,12	1,14			1282	1,25
1.	Становање	Остале површине	Σ= 81707,35 m ²	76543,53	74,78	Остале површине	Σ= 79270 m ²	73978	72,24
2.	Становање са пословањем			/	/			5292	5,17
3.	Неизграђено грађ. земљиште			5164,19	5,05			/	
УКУПНО			102400	102400	100,00		102400	102400	100,00

Закључак

Остварени урбанистички параметри – Упоредни приказ постојећих и планираних површина које ће се остварити реализацијом плана показује да се формира нова стамбено - пословна зона површине 5292 m², односно 5,17%. Простор који заузима становање се од 74,78% смањује на 72,24%. Ово је последица пренамене дела постојеће зоне становања у зону становања са пословањем. Неизграђено грађевинско земљиште, у постојећем стању заузима 5,05% и у планираној намени прелази у становање и становање са пословањем. Намена спорт и рекреација незнатно повећава површину од 1,14% на 1,25%, услед усклађивања са планираном регулацијом.

Остварени инфраструктурни капацитети – Простор се опрема реконструкцијом постојећих и изградњом нових саобраћајних површина, чиме се процентуално учешће од постојећих 18,08% повећава на 21,15%. Формирају се посебне грађевинска парцеле за постојеће објекте енергетске инфраструктуре, односно трафостанице, чија се површина од 0,16% повећава на 0,18%.

5.3. Смернице за реализацију

- Дозвољена је реализација делова саобраћајне и остале инфраструктуре који се налазе ван граница обухвата, односно на простору предвиђеном за израду ПДР-а тунелске обилазнице између подцелина: део улице Космајске (део КП бр.9752/1), део улице Народног фронта (КП бр. 9951/2, 9952/2, 9945/2), део улице Лепше Стаменковић (део КП бр. 14311/1) у дужини целих саобраћајница без прекида.

- Регулације ободних улица и делове који су у обухвату Плана: Душана Деклеве, Космајску, Норвежанску, Народног фронта и Лепше Стаменковић спроводити према овом Плану;

- Према Условима „Електромреже Србије“ АД Београд издатих за израду Плана детаљне регулације за потцелину 5ц у целини 5 Плана генералне регулације 11 у Лесковцу „насеље између бојничког и лебанског пута“ („Службени гласник града Лесковца“ бр.24/2019), под бр.130-00-УТД-003-537/2017-002 од 10.10.2017.год., да према „плану развоја преносног система за период од 2017.год. до 2026.год. и Плану инвестиција, у обухвату предметног плана није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре која би била у власништву „Електромрежа Србије“ А.Д., те сагласно томе нема ни посебних услова за израду овог плана.“

Део заштитне зоне предметног далековода налази се и у обухвату овог Плана. До коначне планске разраде ТС 110/10kV и прикључног 110 kV далековода којим ће бити дефинисана правила грађења и уређења ТС 110/10kV „Лесковац 5“ јединственим ПДР-ом, на простору обележеном овим планом за трасу двоструког 110 kV далековода примењују се правила уређења и грађења прописана овим планом, **без услова ограничења која би условљавала зона заштите планираног далековода.**

6. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације за подручје ПГР-а 5 – „Хисар“, за делове сектора 4, подсектори 4В1 4В2, простор између улица Космајске и Лепше Стаменковић у Лесковцу урађен је у **пет** примерака у аналогном и **пет** примерака у дигиталном облику, који се оверавају и потписују од стране председника Скупштине града Лесковца, од којих се:

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

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

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

Одговорни урбаниста
Соња Стојановић, дипл.инж.арх.

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

В. ГРАФИЧКИ ДЕО