

План генералне регулације Лебане 2025
("Службени гласник града Лесковца", број 3/12)

Према планираној намени површина, подручје у граници обухвата Плана се налази у обухвату грађевинског подучја насеља и припада Целини III, подцелинама III3 и III5.

У целини која гравитира ка улици Јабланичкој, планирана је "радна зона" и "становање средње густине БЗ" а у целини која гравитира ка улици Николе Тесле, планирано је "мешовито пословање" и "становање средње густине БЗ".

Две целине су повезане планираном сабирном саобраћајницом, која је трасирана приближно у подножју брда, које се налази са јужне стране предметног простора.

У поглављу 2.2. Правила грађења на осталим површинама, дата су правила за наведене намене, које се налазе у обухвату овог планског документа.

БЗ – СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА Гс = до 15 станова/ха

Намена објеката и простора

- Основна намена: становање
- Пратеће намене: услужне делатности, јавне намене, блоковско зеленило и рекреационе површине и мањи производни програми - мала привреда под условима - прописаним у поглављу - Простори за привређивање у оквиру намене становање објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.
- Искључују се све намене које могу да угрозе животну средину и основну намену објекта на парцели и суседа.

Основни тип изградње

- породична стамбена градња, са слободностојећим објектима ван регулације.
- У овим зонама није дозвољена изградња вишепородичних објеката.
- Дозвољена је изградња помоћних објеката.

Величина парцеле

- Минимална површина парцеле за изградњу:
 - слободностојећег стамбеног објекта је 4,0 ара
 - двојног објекта је 3,5 ара (једна парцела)
 - на парцелама већим од 6,0 ари поред стамбеног дворишта које садржи стамбени објекат, летњу кухињу са тремом и помоћни објекат, могућа су и мања издвојена економска дворишта за делатности које не угрожавају животну средину (воћњак, повртњак, башта). Обим ове делатности подразумева сопствене потребе.
 - на парцелама већим од 10,0 ари мали производни погони, мала привреда за делатности које су функционално и еколошки примерене зони породичног становања,
 - Код препарцелације по дубини минимална ширина парцеле пролаза је 3.5 метра
- Минимална ширина парцеле за изградњу:
 - слободностојећег објекта је 12.0 м,
 - двојног (једна парцела) 10,0м
 - Код већих објеката пословања ширина парцеле се усклађује са карактером локације и делатности, односно односом према окружењу и суседу.

Хоризонтална регулација

- Положај објеката у односу на регулациону линију дефинише се према општим правилима
- Удаљеност објеката од бочне и задње границе парцеле:
 - слободностојећи – мин 2,5 м од једне бочне и задње границе
 - мин 1,0 м од друге бочне границе (на овом растојању могу се формирати само отвори високог парапета)

- двојни и у прекинутом низу – мин 2,5м од бочних и задње границе.
- За постојеће објекте на граници парцеле могућа је реконструкција, надградња и доградња без функционалних отвора на овој фасади.

Грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.

Индекси на нивоу парцеле су:

- индекс изграђености, мах 1,0
- индекс заузетости, мах 60%
- индекс заузетости подрумске етаже је мах 60%.

Висинска регулација

- Спратност мах По+ П+2
- Максимална висина објекта не сме бити већа од 1,0 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

Архитектонско-грађевинска структура и обрада

- Обликовање фасаде и кровова треба да буде усклађено на нивоу целине, блокова.
- Кровови коси , вишеводни.

Други објекат на грађевинској парцели

- Други објекат (објекти), основне или пратеће намене, гради се у оквиру прописаних урбанистичких показатеља као двојни или слободностојећи по дубини парцеле. Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта. Обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5м.

Прикључење објеката на инфраструктуру врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, и капацитет паркирања, прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације и решено питање –одлагање комуналног отпада).

Паркирање за основну и пратећу намену - на парцели корисника, или у гаражи у оквиру основног објекта односно помоћног објекта, према нормативу:

- 1 паркинг место на 1 стан
- за остале намене према чл. 36 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.гласник РС бр. 50/2011)

Уређење парцеле

Парцела се уређује према стамбеној или пратећој намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван суседа. Зелена површина, терен сачуван као водопрпусни, мора чинити најмање 30% површине парцеле.

Посебни услови

За сложеније програме пословања са специфичним захтевима и условима, као и објекте мале привреде, обавезна је разрада кроз Урбанистички пројекат.

РАДНА ЗОНА

Намена објеката и простора

- **Основна намена** : радна зона, средња предузећа
- **Пратеће намене** : услужне делатности, комуналне делатности, јавне намене (објекти образовања -средње стручне школе, више школе, саобраћајни објекти, комуналне делатности, зеленило, спорт и рекреација, објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре), мала предузећа. Ово су уједно и намене у које могу да се трансформишу постојећи комплекси.
- За постојеће намене потребна је еколошка провера за потенцијалне загађиваче.
- Могуће је увођење производних и услужних програма, просторно и производно

декомпоновање постојећих комплекса према захтевима тржишта, уз примену технологије која не ремети еколошке услове окружења.

- Фазна реализација може се одвијати само након сагледаних програма за целе комплексе.
- *Искључују се све намене* које према процени утицаја са било ког аспекта угрожавају животну средину

Величина парцеле

- Минимална површина новоформиране парцеле је 20,0 ари.
- Минимална ширина новоформиране грађевинске парцеле је 24,0м;

Основни тип изградње

- Слободностојећи објекти. На парцели може бити више објеката основне и/или пратеће намене.

Хоризонтална регулација

- Минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 10,0м.
- Удаљење објеката (грађевинских линија новоизграђених објеката или доградњи) од границе суседних парцела са наменом становања је минимум 8,0 м са заштитним зеленим појасом, а са осталим наменама $\frac{1}{2}$ висине објекта ако је задовољен противпожарни услов.
- **Минимално удаљење објеката на истој парцели** је мин $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, уз задовољење технолошких, противпожарних и осталих услова.

Индекси, на нивоу парцеле:

- индекс изграђености - мах 1,2

индекс заузетости - мах 50%

- индекс заузетости подрумске етаже је мах 80%.

Висинска регулација

Спратност се прилагођава делатности, а мах П+2 на анексном делу објекта (објекту) до улице.

Архитектонско-грађевинска структура и обрада

Грађевинска структура стандардна. Објекти морају носити архитектонске одлике своје намене. Објекти треба да буду функционално и савремено опремљени, уз примену савремене технологије.

Други објекат на грађевинској парцели

На парцели може бити више објеката основне или пратеће намене.

Смештај возила (теретних и путничких) на парцели уз обезбеђење манипулативног простора. Могућност формирања заједничког паркинга за више комплекса. Број паркинг места одређује се према нормативу за сваку делатност на начин утврђен Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.гласник РС бр. 50/2011)

При парцелацији по дубини *приступни пут* за везу са јавним путем је минималне ширине 5,0 м с радијусом кривине прикључка од минимум 10-12,0м;

Уређење и организација на парцели према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван суседа. Минимални проценат зелене површине на парцели је 20%. Парцеле се ограђују.

Прикључење објеката на инфраструктуру врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Обавезно опремање грађевинске парцеле (минимална комунална опремљеност) подразумева обезбеђење следећих инфраструктурних објеката:

- приступни пут,
- водоснабдевање,
- прикупљање и пречишћавање отпадних вода,
- прикључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу

- уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила,
- уређење посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада;
- предузимање предвиђених мера заштите животне средине.
- обезбеђење заштитног растојања од суседних парцела са другом наменом подизањем заштитног зеленог појаса у границама грађевинске парцеле; Обавезан је заштитни зелени појас уз водотокове минималне ширине 10,0м, у коме није дозвољена градња.

Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови

Основни **услови заштите животне средине** остварују се применом правила и мера заштите, уређењем простора, реконструкцијом и изградњом објеката у складу са Правилима уређења и грађења, техничким и санитарним прописима и прикључењем на насељску инфраструктуру као и уређењем јавних и саобраћајних површина на локацији. Обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата, са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине,

Основни **безбедносни услови** везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа који су обавезни код пројектовања и изградње објеката.

Код већих инвестиционих радова неопходно је извршити детаљнија истраживања са аспекта микросеизмике и инжењерске геологије.

Посебни услови

За све интервенције (изградња, реконструкција, доградња, промена намене...) обавезна је разрада кроз **Урбанистички пројекат** и одговарајућа документација са аспекта заштите животне средине (потребна процена о потреби израде) . При декомпоновању постојећих комплекса, на основу анализе, по потреби ради се **План детаљне регулације**. За нову површину ове намене (радна зона Шуманка) ради се **План детаљне регулације**.

МЕШОВИТО ПОСЛОВАЊЕ

Намена објеката и простора

- **Основна намена** - мала привреда, мала и средња предузећа, производно занатство, трговина на велико и мало
- **Пратеће намене:**
 - услужне делатности
 - становање
 - јавне намене
 - објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре

Искључују се све намене чија би делатност угрозила животну средину. Постојеће зоне становања у оквиру ових целина, кроз постепену реконструкцију постају зоне мале привреде са становањем; У овој зони објекти се реконструишу и граде као стамбено-пословни, пословни и пословни- привредни објекти. Код пословно-стамбеног садржаја парцеле, могуће је рад и становање организовати у једном објекту (рад до улице, становање према дубини парцеле или рад у приземљу а становање на спрату, под условом да се ради о делатности, која не угрожава функцију становања,

Величина парцеле

- **Минимална површина парцеле** за изградњу слободностојећег објекта износи 4,0 ара, за двојни објекат 6,0 ари. На парцелама већим од 6,0ари могућа је изградња другог објекта на парцели за становање или пословни простор из терцијарног сектора, сервисе или за малу привреду мањег капацитета.
- На парцелама преко 8,00 ари, могуће је развијати делатности мале привреде, мале производне погоне, за делатности које су по капацитету у складу са карактером парцеле, односом према суседу под прописаним условима заштите животне средине.

Други објекат на грађевинској парцели

- На парцели може бити више објеката. Објекти се на парцели граде у оквиру прописаних урбанистичких показатеља. Други објекат у дну парцеле гради се као

слободностојећи или двојни. Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта.

Индекси на нивоу парцеле:

- индекс изграђености - мах 1,4
- индекс заузетости парцеле - мах 50%;
- индекс заузетости подрумске етаже је мах 70%.

Висинска регулација

Спратност стамбених и анексних објеката мах П+2, а за пословне и привредне делатности- у зависности од врсте делатности и технологије рада

Прикључење објеката на инфраструктуру врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут и капацитет паркирања, одлагање комуналног отпада, прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације

Хоризонтална регулација

Положај објеката у односу на регулациону линију дефинише се према општим правилима Растојања грађевинских линија новоизграђених објеката или доградњи од бочних и задњих граница парцела мин. 1/2 висине објеката, уколико је задовољен противпожарни услов.

Архитектонско-грађевинска структура и обрада

Архитектонско грађевинска структура стандардна. Објекти морају носити архитектонске одлике своје намене.

Објекти привређивања треба да буду функционално и савремено опремљени, уз примену савремене технологије.

Уређење и организација на парцели према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван суседа. Минимални проценат зелене површине на парцели је 20%.

Паркирање у оквиру парцеле или у објекту, према условима обезбеђења технолошке организације парцеле и нормативу:

- 1 паркинг место на 1 стан
- за остале намене према чл. 36 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.гласник РС бр. 50/2011)

Посебни услови

За објекте мале привреде, мала и средња предузећа, производно занатство, трговина на велико и мало обавезна је разрада кроз **Урбанистички пројекат** и одговарајућа документација са аспекта заштите животне средине (потребна процена о потреби израде) .

За објекте привређивања тј. чисто радне комплексе у оквиру зоне мешовитог пословања примењују се правила грађења за радне зоне.