

**План генералне регулације Лебане 2025**  
(“Службени гласник града Лесковца” број 3/2012)

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

У поглављу 2.1. *Правила уређења, 2.1.1. Концепција уређења простора*, дате су следеће смернице:

- Целина обухвата јужни део простора у захвату плана са површинама претежно намењеним становању. Целина поседује и развија привредни потенцијал.
  - Планира се:
    - заокружење постојећих зона становања,
    - опремање зона недостајућим садржајима,
    - формирање локалног центра,
    - изградња објекта предшколског васпитања и образовања-вртића у оквиру комплекса основне школе за гравитационо подручје ове целине
    - уређење локалног спортског центра
    - надградња саобраћајне матрице и интегрисање насеља
    - користећи повољне теренске услове формирају се нове привредне зоне у континуитету са постојећим, претежно за мала и средња предузећа као и облике мешовитог пословања и мале привреде (подцелина III 3, III 4)
    - формирање простора за теретни терминал (подцелина III 4)
    - преобликовање и уређење дела постојеће шуме у парк са дозвољеним и контролисаним капацитетом пратећих намена услуга и спорта и рекреације.
    - очување шумских површина које имају приоритетну функцију заштите и очувања еколошког капацитета.

У поглављу 2.1.2.2. *Објекти и мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре*, за саобраћајне површине дата су следећа правила:

- **Терминал теретних возила**
  - Планирана локација за терминал теретних возила, који ће поред основне функције смештаја теретних возила имати и друге пратеће садржаје (радионице за сервисирање и прање возила и др.) налази се на улазу у Лебане из смера Пирота у непосредној близини државног пута првог реда бр.9, реке Јабланице и државног пута другог реда бр.223. Површина терминала око 1,3 ха. За уређење и изградњу ради се **Урбанистички пројекат**. У оквиру намене саобраћајни објекти могуће пратеће намене су: услужне делатности, пословање, зеленило, и друге јавне намене и одговарајући објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.
- **Генерално регулационо решење**
  - Предложени саобраћајни систем представља надградњу постојеће саобраћајне матрице на подручју генералног плана. Изузимајући трасе планираних саобраћајница у генералном систему регулације насеља неће доћи до битних промена. Генералним регулационим решењем дефинисане су регулационе ширине за:
    - градске магистрале ..... 10.2-26m
    - градске саобраћајнице ..... 9.2-22m
    - сабирне саобраћајнице ..... 8,2-18m
    - тротоари и пешачке стазе ..... min. 1,6m
- **Правила за изградњу и реконструкцију саобраћајница**
  - регулационе линије и осовине саобраћајница представљају основне елементе за дефинисање мреже саобраћајница
  - доњи строј коловозне конструкције димензионисати меродавном саобраћајном оптерећењу, али тако да коловозна конструкција јавних путева може да прихвати осовинско оптерећење од најмање 11,5 т по осовини а за општинске путеве и улице оптерећење од најмање 6 т по осовини
  - слободни простор изнад коловоза (светли профил) за друмске саобраћајнице

- износи мин. 4,5м
- у насељеним местима на правцима пешачких токова реализовати рампе за лица са посебним потребама у простору
- пројектну документацију саобраћајница радити у складу са законском регулативом и стандардима
- у изграђеном простору насеља уз коловоз се изводи обострани тротоари с ивичњацама најмање ширине од по 1,6 м ( ширина тротоара без ивичњака), а само изузетно једнострано тротоар са прикупљањем и каналисањем атмосферских вода с коловоза, док се ван изграђеног простора насеља изводе обостране банкине ширине по 1,5 м с тврдим застором;
- коловозе општинских путева димензионисати мин. ширине 5,5м, а регулационе профиле колско-пешачких саобраћајница мин. ширине 5,0м, приватних пролаза 2,5м и противпожарних пролаза 3,5м
- минималне регулационе ширине осталих насељских саобраћајница мин. 8,2м, путева II реда 12,0м и општинских путева мин. 10,0м
- у изграђеном простору насеља уз коловоз се изводи аутобуско стајалиште најмање ширине 3 м
- саобраћајни прикључци на државни пут утврђују се на основу услова и сагласности управљача државним путевима, преко реконструисаних постојећих саобраћајних прикључака општинских путева или преко сервисне саобраћајнице;
- саобраћајни прикључак општинског пута и прикључна саобраћајница улице на државни пут има минималну ширину саобраћајних трака од 2,75 м и минимални радијус кривине 10-12 м;

У поглављу 2.2. *Правила грађења на осталим површинама*, дата су следећа правила за становање, привређивање, услуге:

## **Б2 - ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА Гс = 15-30 станова/ха**

### **Намена објеката и простора**

- *Основна намена* - становање
- *Пратеће намене* - услужне делатности, мешовито пословање - трговина на велико и мало, јавне намене и пратећи објекти инфраструктуре
- *Искључују се све намене* које могу да угрозе животну средину и основну намену објекта на парцели и суседа.

### **Основни тип изградње**

- Основни стамбени објекат је породични, слободностојећи или двојни објекат
- Вишепородични објекти граде се у зонама линијских и локалних центара као слободностојећи
- Пословни простор претежно у приземним, али и у другим деловима објеката или у целисти.
- Дозвољена је изградња помоћних објеката према општим правилима.

### **Величина парцеле**

- *Минимална површина парцеле* за изградњу:
  - слободностојећег стамбеног објекта износи - 3,5 ара,
  - за двојни објекат (једна парцела) и објекти у прекинутом низу - 3,0ара
  - за објекте у низу - 2,5 ара;
  - На парцелама већим од 8,00 ари, могуће је развијати делатности мале привреде, мале производне погоне тј специфично организоване производње, које по карактеру и капацитету не ометају основну функцију становања, а у складу са карактером парцеле, односом према суседу и правилима грађења ових зона, под прописаним условима заштите животне средине.
  - за вишепородичне објекте - 12,0ари
  - Код препарцелације по дубини минимална ширина пролаза је 3.5 м
- *Минимална ширина парцеле* за изградњу:
  - слободностојећег објекта - 12.0 м
  - за двојни паралелан са регулацијом - 18,0м, (једна парцела 9,0м)
  - за објекте у низу - 7,0 м

- Код већих објеката пословања и производње, ширина парцеле се усклађује са карактером локације и делатности, односно односом према окружењу и суседу.
- за вишепородичне објекте - 20,0м

#### **Хоризонтална регулација**

- Положај објеката у односу на регулациону линију дефинише се према општим правилима
- Удаљеност објеката од бочне и задње границе парцеле:
- За породични стамбени објекат:
  - 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 вишепородични стамбени објекат -  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта
- 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 1,4, изузетно 1,6
- индекс заузетости – мах 50%
- индекс заузетости подрумске етаже је мах 70% .
- Изузетан степен изграђености земљишта односи се на објекте у оквиру локалног и линијских центара.

#### **Висинска регулација**

- Максимална спратност (По)+П+2
- Спратност и (По)+П+2+Пт, под следећим условима:
- ширина фронта парцеле мин 12,0 м
- парцела већа од 4,0 ара
- а могућа је у центрима свих нивоа
- Максимална висина објекта не сме бити већа од 1,0 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

#### **Архитектонско-грађевинска структура и обрада**

- Архитектуру ускладити на нивоу блока, потеза, Кровови коси уједначног нагиба.

#### **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  $\frac{1}{2}$  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.
- **Минимални степен комуналне опремљености** подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, капацитет паркирања, одлагање комуналног отпада и прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације.
- **Паркирање** за основну и пратећу намену - на парцели корисника, у гаражи у оквиру основног објекта или посебном објекту на парцели, 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)
- Нови објекти вишепородичног становања, уколико не постоје сметње с аспекта геологије, морају обезбедити минимум 30% потребних паркинг места у оквиру подрумске или сутеренске етаже објекта.

#### **Услови уређивања 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% парцеле.

### **Посебни услови**

- За сложеније програме пословања са специфичним захтевима и условима, као и објекте мале привреде и вишепородичне објекте, 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 етажне 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 етажје 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.

### **ПРОСТОРИ ЗА ПРИВРЕЂИВАЊЕ У ОКВИРУ НАМЕНЕ СТАНОВАЊЕ**

- **Могуће намене:** мала привреда, производно занатство.
- **Искључују се све намене:** све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену
  - могу се развијати у зонама становања густина **Б2 и Б3:**
  - за наведену изградњу основни услов је да не сме угрозити основну намену у оквиру које се развија тј. реализује се уз следеће услове:
    - **еколошку проверу за потенцијалне загађиваче** (обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, односно по потреби ради процена утицаја објекта на животну средину, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата).
    - **саобраћајне услове** који не ометају функцију основне намене тј: на локацијама које имају повољне саобраћајне везе уз искључење тешког транспорта из стамбених улица
    - паркирање искључиво у оквиру парцеле без ометања јавних површина (број паркинг места према делатности; није дозвољено депоновање кабастих возила за овбављање делатности на парцели или јавној површини)
    - **комуналне услове** ( захтеви за комуналним опремањем не смеју угрозити опремање основне намене зоне) **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).

Хоризонтална регулација- положај објеката у односу на регулациону линију дефинише се према општим правилима.

**Индекси** према правилима зоне становања у оквиру које се делатност развија

- **спратност** објеката у складу са наменом а не виша од прописане за зону
- **величина парцеле** прописана је у оквиру намене становања
- Обликовање објеката за обављање делатности усклађује се са наменом и условима зоне.
- **пејзажно уређење парцеле**, уз обавезно формирање заштитног зеленог појаса ширине мин 5,0м према другим наменама
- Обавезна је израда **Урбанистичког пројекта**
- **остали услови** у свему према условима за зону-намену у оквиру које се програм реализује

**УСЛУГЕ** (обухваћене су површине са доминантном наменом услуге према карти намене површина)

**Намена** – дефинише се према карактеру локације. На површинама доминантно намењеним за услуге може се пројектовати становање на спратним етажама сем у подцелини I 2. У подцелини I 2, уз магистралну саобраћајницу могу се развијати и мешовито пословни центри са нижим облицима производње. Искључују се делатности које могу да угрозе животну средину.

### **Величина парцеле**

Према карактеру намене уз услов да парцела мора задовољити све функције објекта

**Хоризонтална регулација** - положај објеката у односу на регулациону линију дефинише се према општим правилима

**Висинка регулација**

- Целина 1 - мах П+4
- Целина 2 и 3 - мах П+3

(према условима терена могуће је формирање сутеренске етаже или етаже ниског приземља са приступом са ниже коте)

**Индекси**

- Целина 1
  - Индекс заузетости парцеле мах 50%;
  - Индекс изграђености мах 2,2
- Целина 2 и 3
  - Индекс заузетости парцеле мах 50%;
  - Индекс изграђености мах 1,8

**Други објекат на грађевинској парцели**

На парцели може бити више објеката основне или пратеће намене. Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта.

**Прикључење објеката на инфраструктуру** врши се на основу плана и 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.

**Архитектонско-грађевинска структура и обрада**

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

**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** за основну и пратећу намену на парцели или у објекту према чл. 36 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.гласник РС бр. 50/2011)

**Посебни услови**

За сложеније програме пословања са специфичним захтевима и условима, за комплексе веће од 0,5ха обавезна је разрада кроз **Урбанистички пројекат**.