



ОПШТИНА ЛЕБАНЕ



УРБОПОЛИС Д.О.О. БЕОГРАД
ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА
ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ „ШУМАНКА“

- ТЕКСТУАЛНИ ДЕО -

Београд, 2017. година

ПРЕДМЕТ:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ "ШУМАНКА" У ЛЕБАНОУ
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ЛЕБАНО Улица Цара Душана 116, 16230 Лебане
ОБРАЋИВАЧ ПЛАНА:	"УРБОПОЛИС" Д.О.О. Београд, ул. Шуматовачка бр.8
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Проф. др Миодраг Ралевић, д.и.а. бр. лиценце 200057204
МЕТОДОЛОГИЈА	Проф. др Миодраг Ралевић, д.и.а.
СТРУЧНИ ТИМ:	проф. др Александра Ђукић, д.и.а. др Татјана Мрђеновић, д.и.а. др Гордана Марковић, д.и.а. др Гордана Ћосић, д.и.а. Милена Ивановић, м.арх. Душан Ристић, Маст. простор. план. Мирјана Бараћ, м.арх. Соња Лапчевић, м.арх. Марија Радишић, д.и.а. Ивана Обрадовић, д.и.а. Марко Јакшић, д.и.а. Стефанија Ђурковић, м.арх. Јелена Бишевац, дипл.еџ. Драшко Новаковић, д.и.е. Јелена Стојановић, д.и.а.
КОНСУЛТАНТИ – ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ	Бата Ђорђевић, д.и.а. Бошко Станчић, дипл.инж.грађ. Бранко Дојчиновић, дипл.инж.грађ. Јелена Стојановић, д.и.а. Александар Стојановић, дипл. правник Душан Буквић
ДИРЕКТОР "УРБОПОЛИС" Д.О.О.	Медена Милић, д.и.г.

САДРЖАЈ:		
ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ		
1.	УВОДНИ ДЕО	1
1.1.	ПРАВНИ ОСНОВ И ПОВОД ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	1
1.2.	ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА	1
1.3.	ПЛАНСКИ ОСНОВ - ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА	3
1.3.1.	Извод из Просторног плана Републике Србије ("Сл. гласник РС", бр. 88/2010)	3
1.3.2.	Извод из Регионалног просторног плана општина Јужног поморавља ("Сл. гласник РС", број 83/10)	4
1.3.3.	Извод из Просторног плана општине Лебане ("Службени гласник Града Лесковца 13/2011)	7
1.3.4.	Извод из Плана генералне регулације Лебане 2025 ("Службени гласник Града Лесковца", бр.3/12)	9
2.	АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	14
2.1.	ГЕОГРАФСКО-САОБРАЋАЈНИ ПОЛОЖАЈ	14
2.2.	ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА	15
2.3.	ИЗВОД ИЗ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА - ИНВЕНТАРИСАЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И ПОТЕНЦИЈАЛА ПРОСТОРА	17
2.3.1.	Инвентарисање ресурса	17
2.3.2.	Инвентарисање потенцијала	20
2.4.	ИНДИКАТОРИ ПРИВРЕДНОГ РАЗВОЈА	26
3.	ЦИЉЕВИ И ЕФЕКТИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	27
3.1.	ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	27
3.2.	ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА	29
ПЛАНСКИ ДЕО		
4.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	31
4.1.	ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ЗОНЕ И БЛОКОВЕ	31
4.2.	ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	33
4.3.	ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕДЛОГОМ НАМЕНА ПОВРШИНА ОСТАЛИХ НАМЕНА	34
4.4.	КОНЦЕПТ ОРГАНИЗАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ	35
4.4.1.	Производне делатности	36
4.4.2.	Туризам	37
4.4.3.	Пословно-комерцијалне делатности	37
4.4.4.	Становање	38
4.4.5.	Спорт и рекреација	39
4.5.	ДИСТРИБУЦИЈА НАМЕНА И БИЛАНС ПОВРШИНА	40
4.6.	МРЕЖА И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ	42
4.6.1.	Саобраћајна инфраструктура	42

4.6.2.	Водоснабдевање – водоводна мрежа	43
4.6.3.	Фекална и атмосферска канализација	44
4.6.4.	Електроенергетска инфраструктура	45
4.6.5.	Телекомуникациона инфраструктура	46
4.6.6.	Гасоводна инфраструктура	48
4.7.	УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ	49
4.7.1.	Заштита природних и културних добара	49
4.7.2.	Заштита животне средине	49
4.7.3.	Управљање комуналним отпадом	58
4.7.4.	Мере и услови за заштиту од пожара, елементарних и других непогода и ратних разарања	61
4.7.5.	Услови за несметано кретање особа са посебним потребама и мере и стандарди приступачности	63
4.7.6.	Уређење зелених површина и правила за озелењавање	63
4.7.7.	Мере енергетске ефикасности	67
5.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	69
5.1.	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	69
5.2.	ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	69
5.2.1.	Правила грађења саобраћајне инфраструктуре	69
5.2.2.	Правила за изградњу нових и реконструкцију постојећих водоводних линија	73
5.2.3.	Правила за изградњу фекалне канализације	74
5.2.4.	Правила за изградњу кишне канализације	75
5.2.5.	Правила грађења за телекомуникационе објекте	76
5.2.6.	Правила грађења за електроенергетске објекте	77
5.2.7.	Правила грађења за гасоводну мрежу	79
5.3.	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА	81
5.4.	ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	87
5.4.1.	Правила грађења за производне делатности	87
5.4.2.	Правила грађења за пословно – комерцијалне делатности	89
5.4.3.	Правила грађења за становање	91
5.4.4.	Правила грађења за туристичке делатности	92
5.4.5.	Правила грађења за спортско – рекреативне делатности	93
6.	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА – ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА	95
6.1.	НАЧИН СПРОВОЂЕЊА	95
6.2.	ОСНОВНЕ ФАЗЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ	96
6.3.	УЧЕСНИЦИ – АКТЕРИ ИМПЛЕМЕНТАЦИЈЕ	96
6.4.	МЕНАЏМЕНТ СИСТЕМ И ИНСТРУМЕНТИ ЗА ОСТВАРЕЊЕ ПЛАНА	98



ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1. УВОДНИ ДЕО

1.1. ПРАВНИ ОСНОВ И ПОВОД ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Повод израде Плана произашао је из потребе формирања неопходне планске документације која би омогућила континуалну изградњу планом захваћеног простора. Повод за израду Плана садржан је у тренутном стању предметне територије, као и потребом да се израдом Плана створе могућности за изградњу и унапређење радне зоне. Ова територија раније није била предмет детаљне планске разраде, али се због просторних потенцијала и заинтересованости корисника земљишта за изградњу нових пословно-производних објеката, као и због значаја простора у ширем контексту насеља, јавља потреба да се заокружи планско дефинисање предметног подручја и да се приступи изради одговарајућег урбанистичког плана.

Правни основ за израду Плана представља:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр. 64/2015);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације радне зоне "Шуманка" у Лебану ("Службени гласник Града Лесковца" бр. 14/2013).
- Други законски и подзаконски акти који регулишу услове уређења, грађења и заштите у оквиру обухвата Плана.

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009) и члана 39. Статута општине Лебане ("Службени гласник града Лесковца", број 16/2008 и 21/08, 09/09, 17/09 и 04/10), Скупштина општине Лебане, на седници одржаној дана 25.07.2013. године, донела је Одлуку о изради Плана детаљне регулације радне зоне "Шуманка" у Лебану ("Службени гласник Града Лесковца" бр. 14/2013), донета на седници одржаној дана 25.07.2013. године.

1.2. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Граница Плана детаљне регулације радне зоне "Шуманка" обухваћена је Одлуком о изради Плана детаљне регулације радне зоне „Шуманка“ („Службени гласник Града Лесковца“, бр. 14/2013) и одређена је Планом генералне регулације Лебане 2025 („Службени гласник града Лесковца“, бр. 3/12).

Границом Плана обухваћен је део насеља Лебане у површини од 6,27 ha. Све катастарске парцеле обухваћене границама Плана припадају К.О. Лебане. Посматрајући од најсеверније тачке обухвата Плана, граница на северу иде границом катастарске парцеле број 3727 затим сече катастарску парцелу број 3839/1 (јаз) и дуж североистока, прати катастарску парцелу број 3839/1 коју обухвата, затим наставља источним границама катастарских парцела број 3772, 3793/1 и 3793/2. Од катастарске парцеле број 3793/2 јужна и југозападна граница прати парцелу реке Шуманка број 3847, коју не обухвата и иде границама катастарских парцела број 3793/3, 3791, 3792, 3839/1, 3771, 3770, 3769, 3768, 3767, 3766, 3765, 3764, 3761/1, 3761/2, 3739, 3738, 3737, 3736, затим ка северу наставља да прати катастарску парцелу реке Шуманка број 3847 коју не обухвата и границом катастарске парцеле број 3723/1 долази до почетне тачке и места спајања парцела број 3737 и 3723/1.

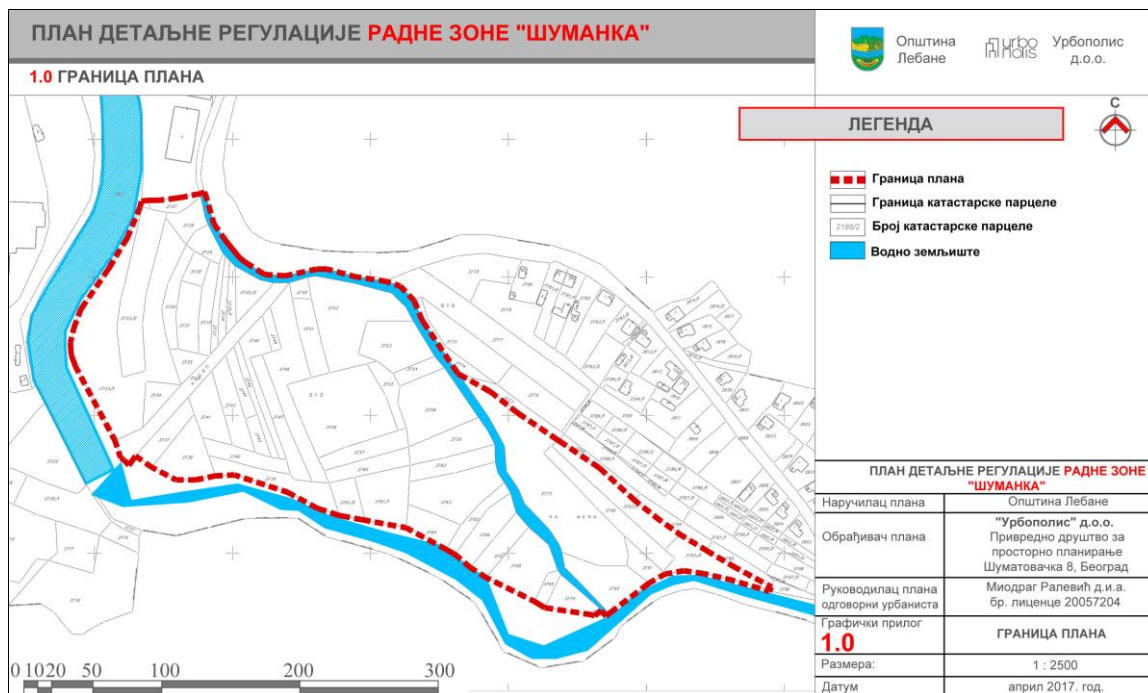


ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ "ШУМАНКА"

У обухвату Плана налазе се следеће катастарске парцеле: 3724, 3725, 3726, 3727, 3728, 3729, 3730, 3731, 3732, 3733, 3734, 3736, 3737, 3738, 3739, 3740, 3741, 3742, 3743, 3744, 3745, 3764, 3747, 3748, 3749, 3750, 3751, 3752, 3753, 3754, 3755, 3756, 3757, 3758, 3759, 3760, 3762, 3763, 3764, 3765, 3766, 3767, 3768, 3769, 3770, 3771, 3772, 3790, 3791, 3792, 3723/1, 3723/2, 3735/1, 3752/2, 3761/1, 3761/2, 3793/1, 3793/2, 3839/1.

Граница грађевинског подручја поклапа се са границом Плана. Готово целокупан обухват Плана налази се у грађевинском подручју, укупно 6,0 ha (59899.89 m²), изузев канала (јаза) који протиче кроз подручје и представља водно земљиште.

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела и подручја датог у графичким прилозима, као предмет овог Плана важи граница утврђена у графичком прилогу.



Слика број 1. Приказ границе Плана детаљне регулације и парцела у обухвату Плана



1.3. ПЛАНСКИ ОСНОВ - ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Плана детаљне регулације радне зоне „Шуманка“ у Лебану представља План генералне регулације Лебане („Службени гласник града Лесковца“, бр. 3/12).

1.3.1. Извод из Просторног плана Републике Србије ("Сл. гласник РС", бр. 88/2010)

Дугорочна визија развоја Републике Србије је усмерена ка *одрживом просторном и социо-економском развоју и просторним интеграцијама* Србије.

Општина Лебане се налази у Региону јужне Србије, у Јабланичкој области, и спада у девастирано подручје које карактеришу изузетно оскудни инфраструктурни, материјални, привредни и кадровски ресурси.

Значајнији природни ресурси су: пољопривредно земљиште у равничарском делу са интензивном ратарском и повртарском производњом, на брдовитим теренима с традицијом у воћарској производњи, а у планинском подручју са ливадама и пашњацима; воде р. Јабланице; Радан као засебно средњепланинско подручје.

Територија општине Лебане спада у подручја квалитетне животне средине, а упућена је на регионалне центре за управљање отпадом – за комунални отпад у Лесковцу и за централно регионално складиште за опасан отпад у Нишу.

Значајно природно и културно наслеђе општине Лебане је на подручју Радана (Емералд подручје) и археолошког локалитета Царичин град, а сам *предео* спада у средишњи српско-балкански макрорегион сложене предеоне структуре са предеоним целинама разноврсног карактера.

На подручју се евидентирају потенцијална клизишта у побрђу североисточног подручја око Јабланице, сушно подручје долине Јабланице и местимично екцесивна ерозија.

Општина Лебане припада функционалном урбаном подручју националног значаја са центром у Лесковцу, а општински центар Лебане је седиште урбаног развоја општине.

Сеоска подручја преовладавају на територије општине Лебане, припада типу удаљених и слабо развијених руралних подручја са економијом оријентисаном на природне ресурсе, а диференцирано је на равничарски и брдско-планински део.

Општина Лебане спада у регион који је хетероген у агроеколошком и социоекономском погледу, има ниску густину насељености, негативне демографске тенденције, неразвијену инфраструктуру и високе стопе руралног сиромаштва и незапослености; издваја се основни правац политике даљег, просторно диференцијалног усмеравања развоја и унапређења пољопривредне производње: производња хране и пића високе биолошке вредности и познатог географског порекла у системима органске, интегралне и традиционалне пољопривреде, паралелно са активностима на одрживом управљању и заштити природних ресурса и развоју локалних прерађивачких капацитета и других пратећих делатности.

Туризам у општини Лебане треба да се усмери ка туристичким производима: touring (кружна и линеарна туристичка путовања – планине, римске палате, гастрономија); рурални туризам (агротуризам и комбиновани сеоски туризам); перспективно, изградњом акумулације Кључ и планински туризам. У склопу просторно-функционалних целина обједињених туристичких понуда, припада кластеру Јужне Србије. Најзначајнији туристички локалитет – археолошко налазиште "Царичин град" је сврстан у секундарне туристичке просторе претежно регионалног значаја.



За општину Лебане је од значаја близина паневропског мултимодалног коридора X. Регионална приступачност подручја се остварује преко државних путева I реда Лесковац– Лебане – Приштина (M-9) и II реда (P-223, P-242, P-242a и P-242b).

Најзначајније енергетске инфраструктуре на подручју општине су ТС 110kV Јабланица, ДВ 110kV Лесковац–Јабланица–Вучје.

Општина Лебане је у оквиру Доње-јужноморавског регионалног система за снабдевање водом највишег квалитета насеља и индустрије, подсистем планиране вишенаменске акумулације „Кључ“, која треба да служи водоснабдевању, заштити од поплава, оплеменења малих вода, рибарству и одрживом туризму.

Просторна интеграција Србије је посебно наглашена, а Лебане је као општина у Јабланичком округу укључена у програм трансграничне сарадње Србија-Бугарска, а од већег локалног значаја за просторну интеграцију подручја општине је и близина паневропског коридора X.

1.3.2. Извод из Регионалног просторног плана општина Јужног поморавља ("Сл. гласник РС", број 83/10)

Регионални просторни план општина Јужног поморавља (у даљем тексту: Просторни план) је дугорочни плански документ који се доноси за период до 2021. године.

План обухвата области Јабланичког и Пчињског округа, а подручје припада економски и демографски неразвијеним регионима. Цела територија општине Лебане, на којој живи 10.004 становника, је у обухвату Плана.

Планом се истиче и карактеристичан положај насеља, преко којег се остварује веза Лесковца, долине Јужне Мораве и коридора 10 са Косовом и Метохијом. ДП IБ реда 39, Приштина-Пирот, пролази кроз насеље.

Значајнији природни ресурси су: налазишта магматских и метаморфних стена (петролошких објеката), на којима се јављају убрани гнајсеви и амфиболити; ловиште Јабланица 337km²; богатство водом; велика процентуална заступљеност пољопривредног земљишта, итд;

У домену пољопривреде планира се: рејонизација пољопривредне производње на рејон интензивне пољопривреде – у нижим деловима око Јабланице, мешовити рејон – у брдско-планинском подручју, рејон пашњачког сточарства – у планинском делу Радана и Гољака; одрживо коришћење и заштита пољопривредног земљишта; развој и реструктурирање пољопривредног сектора.

Планом је предвиђено пошумљавање општине, па је планирана шумовитост за 2021. годину 35,6% (2008. године 30,2%) као и развој ловства, пре свега очувањем разноврсности ловне фауне.

Најзначајније трансформације у коришћењу земљишта спровешће се у циљу реализације планиране водоакумулације „Кључа“ - 1,88 km² на територији Лебана и Лесковца.

Становништво, мрежа насеља и јавне службе

Планска прогноза броја становника за 2014. и 2021. годину је изведена на основу добијених података аналитичке пројекције, уз примену математичке интерполације.

Табела 1. Прогноза кретања броја становника на подручју до 2022. године (Извод из ПГР Лебане)

Општина	Попис 2002	Аналитичка пројекција становништва по петогодишњима				Планска прогноза	
		2007.	2012.	2017.	2022.	2014.	2021.
Лебане	24.918	24.138	23.488	22.706	21.901	23.175	22.062



Развој становништва, мреже насеља и јавних служби подразумева: демографску обнову; развој људских ресурса; функционално повезивање и јачање улоге урбаних центара, односно укључивање Лебана у функционално урбано подручје Лесковца; очување и трансформација руралних насеља и подручја; развој јавних служби, посебно њихове доступности на руралним подручјима.

Лебане припада мањим урбаним ареалима (општински центри 5.000-20.000) у руралном окружењу, насталим локалном концентрацијом становништва и функција у општинским центрима, као центрима локалне интеграције, који имају потенцијале за убрзанији развој, који ће зависити од могућности диверзификације функција и партиципирања у развојним процесима ширег регионалног окружења.

Према просторно-функцијској организацији Јужног поморавља, на бази природно-еколошких, демографских, социјално-економских и других карактеристика његовог геопростора општински центар Лебане је у трећој хијерархијској равни којој припадају центри релативно малих зона утицаја на социогеографску трансформацију окружења. У општини Лебане центри заједница насеља су Прекопчелица, Бошњаце и Липовица.

Развијен је локални миграциони систем Лебана, који припада III нивоу, дневних миграција. Потенцијал за развој функционалних веза установљен је на релацији Лесковац - општински центар Лебане, на којој се остварује унутрашња територијална кохезија функционалног подручја Лесковца и на релацији Лебане - Косово и Метохија.

Побољшање квалитета живота и убрзанији развој јавних служби оствариваће се приоритетно у општинском центру са делимично развијеним урбаним функцијама и проширењем мреже објеката на поједина приградска насеља, субопштинске и друге центре у мрежи насеља општине у складу са потребама деце и родитеља.

У општини Лебане, започео је процес реформе социјалне заштите и развој иновативних и алтернативних програма социјалне заштите, развој услуга мобилних служби проширене социјалне заштите, нарочито за децу, омладину и старе и прва је општина на подручју Јужног поморавља у којој је у пружање социјалне помоћи укључен невладин сектор.

Предвиђена је рационализација мреже издвојених четвороразредних одељења која ће да се заснива на демографским променама, доступности, квалитету и опремљености објеката, квалитету наставника и образовних постигнућа ученика и процени могућности за побољшање квалитета наставног процеса, уз активну партиципацију родитеља и ученика у доношењу одлука. Једна од опција је вишенаменско коришћење постојећих објеката за мобилне екипе дечјих вртића, установа културе, курсеве информатике и сл. Рационализација мреже може да подразумева гашење школа у појединим насељима и повећање капацитета постојећих или отварање нових школа у другим насељима.

Предвиђена је рехабилитација мреже установа културе која ће биће усмерене на: подизање квалитета и опремљености постојећих објеката (доминова културе).

Инфраструктура

План развоја путне инфраструктуре претпоставља подизање квантитета и квалитета путне мреже, побољшањем услова одвијања саобраћаја на мрежи путева I реда и побољшања услова живота у општинском центру, изградњом обилазнице на путу број 9. (приоритетна активност).

Општина се водом снабдева са изворишта Коњин и Ждеглова и водозавода Шуманка на Кључу. Побољшавање ефеката овог интегралног система, поред адаптације објеката бране „Барје“, захтева и завршетак водоакумулације „Кључ“ којом би се подмиривале потребе за водом на подручју општина Лебане и Медвеђа и побољшали водни режими Јабланице (један од приоритета Плана). План развоја водопривредне инфраструктуре засниваће се на успостављању интегралних регионалних



вишенамениских система за уређење, коришћење и заштиту вода и сливова. Вода у насељима општине Лебане обезбедиће се из Јабланичког подсистема (из постојећих изворишта водоакумулације „Барје” на Ветерници и подземних вода и из планиране водоакумулације „Кључ” на Шуманки) у оквиру доње-јужноморавског система. Планиран је доводни крак од Лесковца према Лебану.

Канализациони систем има насеље Лебане, при чему се отпадне воде без пречишћавања непосредно изливају у реку Јабланицу. Планом је предвиђена реконструкција постојећег система и реализација групног система са ППОВ на локацији Кожара, који би обухватио и нека сеоска насеља.

Предвиђене хидротехничке мере заштите садрже пасивне (линијски заштитни системи) и активне мера заштите (реализацијом водоакумулација), у горњем делу слива и примену биотехничких радова.

Развој електро-енергетске мреже и објекта обухвата изградњу ДВ 110 kV на правцу ТС „Лесковац 6-Лебане” (дужине око 21 km) (приоритетна активност).

У области телекомуникација предвиђена је изградња оптичких каблова за насеља у којима се граде комуникације, као и на следећим релацијама: Лебане–Медвеђа, Лебане–Славујевце, Ждеглово–Бошњаце (приоритетна активност).

За развој система гасификације предвиђена је изградња доводно-разводних гасовода, у фазама, од разводног гасовода РГ 11-01 ка општинама Јужног Поморавља и већим индустријским потрошачима и насељима (на правцу Лесковац-Лебане-Медвеђа).

Планом је предвиђено потенцијално 3 мини хидроелектрана снаге 8.320 Kw.

Планско опредељење је да се упоредо са отварањем регионалних депонија Жељковац и Метерис, изврши затварање, ремедијација и рекултивација општинске депоније, процена еколошке угрожености земљишта и изградња трансфер станице (приоритетна активност).

Животне средине и непокретна културна добра

Шира зона градског језгра (Лебана) у којима није организован систем мера заштите животне средине је окарактерисана као подручје угрожене животне средине са средњим утицајем на загађење животне средине. У осталом делу општине не постоје већи извори загађивања нити прекорачења граничне вредности имисија (ГВИ). У циљу заштите и унапређења квалитета ваздуха у општини предвиђена је контрола имисионе средине од загађења из саобраћаја на најпрометнијим раскрсницама са мерним местима.

Подручје планине Радан са Царичиним градом као простор велике биолошке и предеоне разноврсности, богат објектима и појавама гео-наслеђа и културно-историјске баштине, значајан је за очување квалитета вода и других чинилаца животне средине и одрживи развој туризма и пољопривреде, на територији општина.

На подручју општине Планом је евидентирано НКД од изузетног значаја археолошко налазиште Царичин град и просторно културно-историјска целина (евидентирано добро под претходном заштитом) Црква Свете Петке у Бошњацу.

Привредни развој и развој туризма

Побољшање квалитета живота и убрзанији развој привредних функција оствариваће се приоритетно у општинском центру. Лебане је означено као општински центар са значајнијим могућностима за развој привреде (компатибилност са привредом Лесковца) и са иницијалним облицима предузетништва и МСП, дисперзијом производних и услужних капацитета МСП (локационо флексибилних, радно-интензивних грана и услужних делатности) у оквиру мањих предузетничких локалитета или појединачних локација.



Општина припада туристичком рејону Горња Јабланица-Пуста река. Рејон обухвата источне падине планине Радан, водоакумулацију Кључ, водоакумулацију Брестовац, археолошко налазиште Царичин град, Сијаринску бању (и потенцијални локалитет Туларска бања), туристичка места – општинске центре Бојник, Лебане и Медвеђа и друга насеља, излетишта, објекте и вредности.

Туристичка места биће комплетирана за туристичку понуду изградњом смештајних капацитета, комуналне опреме и јавних садржаја, реализацијом садржаја летње рекреативне понуде у простору (ловне, сеоске, излетничке и сл). Општина Лебане се издваја као простор са најразвијенијом мрежом спортско-рекреативних објеката у Јужном Поморављу.

1.3.3. Извод из Просторног плана општине Лебане ("Службени гласник Града Лесковца 13/2011)

Градско насеље Лебане (9.272 ст.), са концентрацијом административних и управних функција, јавних служби, већином привредних делатности, концентрацијом трговине и услуга, итд., је општински центар и административно, привредно и културно седиште са повољним положајем у систему насеља и на раскршћу важнијих саобраћајних праваца, без довољне развојне снаге да се супротстави снажним поларизационим утицајима околних развијених урбаних центара (Лесковца и Ниша).

Постојећа насељска мрежа је недовољно развијена и у највећој мери функционише као моноцентричан систем, услед доминације општинског центра и недовољне развијености постојећих сеоских центара. На општински центар Лебане, упућена су и равничарска сеоска насеља и брдска сеоска насеља. За све становнике општине, општински центар остаје центар активности везан за управу, администрацију, средње школство, културу и рекреацију, социјалну и здравствену заштиту. Уочен је велики степен концентрације становништва и активности у градском насељу Лебане, као последица дугогодишњег досељавања и запошљавања у општинском центру.

Мрежа значајних саобраћајница које се сустичу у општинском центру, омогућава релативно лаку доступност, осталим насељима, гравитирајућем центру, па општински центар Лебане има релативно велико гравитационо подручје.

Систем насеља се ослања на функционалну урбану зону око Лесковца као регионалног центра. У том оквиру је и општински центар Лебане и у будућности треба да носи урбане функције ове општине, али и део функција које не могу развити суседне општине у субрегиону. Под његовим директним утицајем развијала би се и насеља у његовој непосредној и ближој околини.

Општински центар се налази на главној осовини развоја (регионалног значаја) општине у смеру исток-запад (коридор Х-долина Јабланице-општински центар-Медвеђа-Јадран), са потенцијалом да добије и трансгранични значај и другој осовини развоја регионалног и субрегионалног карактера (север-југ) из правца Радана и Бојника преко општинског центра према планинском подручју општине, на којој се планира интеграција заједничких пројеката са суседним општинама.

Планом је предвиђено јачање улоге општинског центра које се односи превасходно на унапређење постојеће и даљи развој планиране друштвене, привредне, саобраћајне и комуналне инфраструктуре, сходно демографским и социоекономским прогнозама и принципима одрживог развоја.

Посебан акценат се ставља на развој субрегионалних функција, у оквиру функционалног урбаног подручја Лесковца – формирање дистрибутивног центра и развој туристичких услуга везаних за активирање и промоцију „Царичинг града“. Поновним активирањем саобраћајног коридора М.9 (Лесковац-Лебане-Приштина-Јадранско море) Лебане би могло да постане и значајан транзитно-услужни центар.



Општински центар према еколошкој категоризацији подручја општине Лебане, према степену загађености и угрожености припада првој категорији, најугроженијим подручјима.

Урбани центар Лебане са коридором магистрале М.9 чини посебну доминанту целину у којој је изражена концентрација становништва, делатности, услуга и у којој се издваја урбани центар Лебане са периурбаном зоном.

Услед функционисања општине као моноцентричног система са концентрацијом становништва, делатности и услуга у општинском центру, полицентрични, уравнотежени развој је приоритет и основни циљ у Плану. Полицентрични развој подразумева развој више центара са јасно диференцираним функцијама који доприноси уравнотеженом социјално-економском развоју целокупног подручја општине, док општински центар преузима улогу у регионалном систему насеља и доприноси уравнотеженом регионалном развоју.

У области становања квалитативна стамбена несташица је скоро превазиђена у општинском центру. Основни проблем у области становања је недовољан капацитет канализационе мреже и непостојање централног грејања. Резиме укупног стања стамбене структуре карактерише несклад између квалитативних и квантитативних параметара којим се мере достигнути стандарди. У изразито депопулационим подручјима јавља се вишак стамбеног простора, лоше инфраструктурно опремљених, док се у општинском центру јавља потреба за изградњом нових станова и повећањем квалитета становања.

С обзиром на неравномерност у насељавању појединих делова подручја, потребе за новим стамбеним фондом јавиће се најпре у општинском центру за које се очекује изванредан демографски раст (11500 ст.)

У општинском центру присутна је појава непланске стамбене изградње.

Само градско насеље поседује канализациони систем за прикупљање и одвођење отпадних и санитарних вода. Пречишћавање отпадних вода пре пропуштања у реципијент није реализовано, тако да се водотокови Јабланице и Шуманске реке прекомерно загађују.

Према Генералном пројекту сакупљања, одвођења и пречишћавања отпадних вода (2008.год.), градско насеље Лебане одводи отпадне воде са свог подручја сепарационим системом канализације и то са два колектора, дуж леве и десне обале Јабланице, који се састају у чвору 23, на десној обали, где почиње главни колектор, који прикупљене отпадне воде одводи до локације постројења за пречишћавање отпадних вода. Пројектовано је постројење за пречишћавање отпадних вода, а исто није до сада изграђено. Постројење је пројектовано да се изведе у две фазе по 9000 ЕС, а локација би била на око 300-400 m од индустријске зоне.

Стално смањење густине насељености подручја општине, због смањења наталитета и миграције становништва према општинском центру, отежава дугорочно и правовремено планирање развоја инфраструктуре, стамбених и других објеката. У урбаном центру Лебане, сразмерно значају овог насеља као општинског центра, заступљеношћу привредних функција, а нарочито због унутрашњих миграција предвиђа се:

- унапређење квалитета функција општинског центра које ће бити садржане искључиво у градском насељу (здравствена заштита, средње школе, културни центар, спортско-рекреативни центар, општинска управа, и сл.);
- развој субрегионалних функција Лебана (за општине Лебане, Бојник и Медвеђа) у оквиру функционалног урбаног подручја Лесковца
- формирање дистрибутивног центра, туристичке услуге везане за активирање и промоцију археолошког локалитета „Царичин град“;
- формирање додатних смештајних капацитета у функцији туризма;



- формирање површина за стационарни саобраћај, у складу са важећим стандардима и нормативима (у сврхе паркирања користити коловозне површине, платое, тротоаре и унутарблоковске зелене површине)
- изградња сервиса већег капацитета и са разноврснијом понудом услуга.
- проширење капацитета предшколске установе.
- раст површине грађевинског земљишта је у градском насељу Лебане (где је у највећој мери и сконцетрисано),
- могућност изградње стамбених јединица социјалне заштите
- реконструкција постојећег спортско-рекреативног центра и изградњу новог, изградњу затвореног базена, уређење и опремање дечјих игралишта и јавних спортско- рекреативних простора, шетних и бициклистичких стаза, итд.
- Подизање квалитета и капацитета инфраструктуре (електро, тт, итд.) и изградња постројења за пречишћавање отпадних вода;

У градском насељу се може јавити вишепородично становање. Овакав вид становања може обезбедити рационалније коришћење грађевинског земљишта у оквирима постојећих грађевинских реона, погушћавањем изнутра (тотална реконструкција, доградња, надградња, према условима, дефинисаним одговарајућим урбанистичким плановима).

1.3.4. Извод из Плана генералне регулације Лебане 2025 ("Службени гласник Града Лесковца", бр.3/12)

Према Плану генералне регулације Лебане 2025, подручје ПДР-а је неизграђено подручје које се налази у грађевинском подручју предвиђено за радну зону.

На предметном подручју нема изграђене саобраћајне мреже ни остале инфраструктуре. У близини се налази градска саобраћајница (ул. 8. Новембра) у чијем коридору је спроведена инфраструктурна мрежа.

Према Плану припада **Целина III- ЈУГ (са четири подцелина), а подцелини III3.** 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.

Потребно је опремити просторе саобраћајном и комуналном инфраструктуром која недостаје.

У планском периоду могуће је измештање ватрогасног дома у радну зону, такође је могуће лоцирање трансфер станице за подручје Лебана, ако се пре тога вишекритеријумском анализом покаже као могуће у или уз радну зону.



Према Плану, подручје ПДР-а припада еколошкој подцелини I ЈАБЛАНИЦА, којој припадају зоне и локације угрожене животне средине

Еколошка целина Јабланица обухвата централни део плана и простире се долином реке Јабланице. То је урбана зона која се шири дуж инфраструктурних праваца, са радним зонама и зонама пословања које допуњују услужне и комерцијалне делатности. Овде доминира измењена животна средина (грађевинска зона) са реком Јабланицом као главним природним ентитетом - лајт мотивом и едификатором измењене животне средине. То је целина са угроженим еколошким капацитетом, што се одражава кроз појаву аерозагађења пореклом из саобраћаја дуж саобраћајног правца и радних зона, појаву комуналног отпада и отпадних вода, што се одражава на загађење земљишта и воде. Одржаво коришћење и уређење ове целине захтева примену мера заштите животне средине у свим фазама развоја и коришћења како би се избегли неповољни утицаји на животну средину.

Мере за реализацију еколошке подцелине Јабланица су:

- Извршити ремедијација Јабланичког форланда (приобаља, излива отпадних вода, ушћа Шуманке) уз примену природних материјала,
- извршити санацију и рекултивацију деградираних, загађених и девастираних површина,
- промена намене простора бивше депоније и рекултивација простора,
- обавезно је инфраструктурно и комунално опремање насеља у овој зони, издвојених комплекса и локација;
- дозвољена је изградња водонепропусних септичких јама, као пелазног решења до реализације канализационог система, колектора и уређаја за пречишћавање отпадних вода, у циљу контролисаног управљања отпадним водама;
- избор технологија, производа и услуга у новим радним комплексима, засновати на најбоље расположивим техникама,
- реализација нових радних комплекса према условима и капацитету животне средине зоне еколошким вредновањем,
- за постојеће техничко-технолошке јединице у оквиру радних комплекса, које својим технолошким процесом или објектом угрожавају животну средину извршити вредновање потенцијално штетних утицаја и утврдити начин за унапређење стања превенцијом, минимизацијом, ремедијацијом, компензацијом и пренаменом,
- у зонама становања у овој целини подићи степен озелењавања кроз услове за уређење простора – обавезни дрвореди према извору загађења,
- обавезно увести линеарно озелењавање дуж саобраћајних праваца, као примарну заштиту од буке и аерозагађења,
- изградња објеката у зонама становања чији рад (техничко-технолошки процеси) има или може имати утицај на животну средину и здравље становништва, могућа је уз обавезну процену утицаја на животну средину,
- објекти или делатности за које се проценом утицаја утврди угрожавање еколошког капацитета ове целине не могу се реализовати у зонама становања,
- зоне квалитетног пољопривредног земљишта уз Јабланицу рационално користити уз превентивне мере заштите бонитета и ограничавања пренамене.

Зоне становања, површине јавне намене, комуналне зоне, спорт и рекреација, радне зоне и зоне привређивања, зоне експлоатације минералних сировина, су зоне које трпе одређена оптерећења и ризик од стварања еколошког конфликта. Развијаће се према прописаним условима и мерама заштите:

- за планиране програме, пројекте, локације, промене намене и технологије, реконструкције, проширење капацитета и престанак рада објеката и технологија, који могу утицати на животну средину обавезан је поступак Процене утицаја на



животну средину, на основу Закона о процени утицаја на животну средину (Сл.гл.бр.135/04 и 36/09);

- нове објекте градити тако да организација на парцели омогући садњу високог растиња према зони утицаја;
- технолошко производни процеси морају бити у складу са стандардима и нормативима који су везани за чисте технологије;
- неопходно је решења питања технолошких отпадних вода и отпада изградњом предтретмана на локацији и/или прикључком на главни колектор који води ка систему за пречишћавање отпадних вода;
- у структури коришћења парцела обавезно је коришћење зеленила,
- комуналне зоне морају бити уређене и одржаване у складу са европским санитарним стандардима и прописима, у функцији заштите земљишта и вода.

Намена објеката и простора

Основна намена: према карти намена површина

Компатибилне намене /као пратеће /мешовите и основне на парцели/ могу се градити под условом да парцела својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру пружа те могућности, уз услов обезбеђења свих функција објекта у оквиру основне парцеле као и намена у окружењу. Компатибилне намене дате су у посебним правилима за сваку намену.

Није дозвољена намена објеката који могу да угрозе основну намену са било ког аспекта. Забрањене су све делатности које би угрозиле животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата

ПРИВРЕЂИВАЊЕ радне зоне и мешовито пословање

Основни циљеви

Обезбедити понуду локација различитих величина, структуре и услова ради рационалнијег коришћења земљишта и прилагођавања потребама тржишта, различитих инвеститора, тј. пружити плански подстицај за оживљавање привреде кроз:

- Формирање нових радних зона је приоритет оживљавања и развоја насеља.
- Коришћење постојећих индустријских и привредних капацитета уз ревитализацију, модернизацију и увођење нових производних програма, прилагођавање величине и структуре привређивања потребама тржишта тј сагледавање могућности декомпоновања великих предузећа у производном и просторним смислу
- Планирање развоја мањих производних и радних комплекса - мала и средња преузећа (на новим површинама као и у оквиру постојећих)
- Развој мале привреде и породичних фирми комбиновано са наменом становања и неким комплементарним функцијама
- У оквиру претежне намене становања где услови зоне, тј. претежне намене дозвољавају (услови заштите животне средине, саобраћајне и комуналне инфраструктуре и обликовања - тј. највиши степен заштите, контролисан капацитет и начин изградње) омогућити неке облике привређивања (тачкасто привређивање у дисперзији - програми локацијски флексибилни).

Према структури, условима и величини разликују се две зоне: радне-индустријске зоне и мешовито пословање.

Подручје ПДР-а, нанализи се у оквиру нове – планиране радне зоне.



Радне –индустријске зоне - обухвата постојеће индустријске и радне зоне (на око 18,75ха) и нове (на око 6,3ха) планиране у континуитету са постојећим на погодној локацији уз Шуманку, првенствено намењене за развој средњих предузећа. Постојећи комплекси се задржавају, уз могућу власничку и просторну трансформацију, преструктурирање и декомпоновање. У зависности од захтева тржишта, будућа трансформација наведених зона може да услови и промену намене појединих делова комплекса за комерцијалне делатности или одређене објекте јавног интереса.

Комерцијални садржаји се планирају као пратећа делатност у оквиру свих намена (становања, привређивања, јавних намена - посебно у оквиру намене спорт и рекреација).

Правила грађења за радну зону

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. Искључују се све намене које према процени утицаја са било ког аспекта угрожавају животну средину.

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.

Величина парцеле

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

Основни тип изградње

Слободнопостојећи 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 етажје 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.

Како је подручје ПДР-а инфраструктурно неопремљено, будућа изградња инфраструктуре и комунално опремање подручја предвиђено ПГР-ом, вршиће се у складу са правилима и условима уређења и грађења за инфраструктурне мреже и објекте дефинисаним ПГР-ом.

За водоснабдевање насеља и управљање комуналним отпадом, предвиђен је прелазак на регионални систем водоснабдевања и регионално управљање отпадом.

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

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*.

Обавеза израде Плана детаљне регулације радне зоне "Шуманка", површине око 6,5 ха, прописана је Планом генералне регулације, док су правила уређења и грађења утврђена овим Планом су основ и смерница за израду наведеног плана.

2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1. ГЕОГРАФСКО-САОБРАЋАЈНИ ПОЛОЖАЈ

Подручје у обухвату Плана детаљне регулације припада градском насељу Лебане, које је седиште општине Лебане, смештене у јужном делу Србије, у сливу реке Јабланице и Шуманке. Граничи се са општинама Лесковац на истоку, североистоку и југоистоку, са општином Бојник на северу и општином Медвеђа на западу и југозападу.

Само насеље Лебане (9.272 становника) смештено је на ушћу двеју река, Шуманке у Јабланицу, између благих падина околних брда. Обухвата делове који припадају горњем сливу Јабланице у лесковачкој котлини. Центар градског насеља лежи на надморској висини од 275,2 m, што је уједно и најнижа тачка, док највиша тачка (врх брда Чукљеник) лежи на висини од 432 m. Већи део насеља Лебане смештен је у централном делу котлине, на претежно равном терену, док су мањи, претежно периферни делови насеља смештени на околном брдовитом и благо заталасаном терену.

Лебане, као административни центар општине, поред доминантних стамбених садржаја, подразумева и низ других садржаја. Поред становања, заступљени су и административни и управни садржаји, комерцијалне делатности и садржаји, образовање и културни садржаји, производне делатности, спортске и рекреативне површине и садржаји и др.

У непосредном окружењу Лебана налази се локалитет Царичин град, односно остаци касноантичког / рановизантијског града Justiniana Prima, који носи име по свом оснивачу, источноримском цару Јустинијану I. Царичин град представља најзначајнију туристичку атракцију Лебана. Међу посећенијим туристичким локацијама је и Радан планина, која обилује бројним природним феноменима (Деливоде, Ђавоља варош...), као и Сијаринска бања.

Кроз насеље Лебане пролазе четири државна пута:

- државни пут IB реда број 39 (Пирот - Бабушница - Власотинце - Лесковац - Лебане - Медвеђа - Приштина - Пећ - државна граница са Црном Гором (гранични прелаз Чакор);
- државни пут IIB реда број 432 (Царичин град - Кривача – Лебане (веза са држаним путем IB реда број 39));
- државни пут IIB реда број 434 (Лебане – Вељеглава - веза са држаним путем 435)
- државни пут IIA реда 225 (Гаџин Хан – Брестовац – Бојник – Лебане)

На важност географског положаја општине Лебане велику улогу има државни пут IB реда број 39, преко којег је могуће остварити лаку и ефикасну повезаност предметне локације и других значајних места у непосредном окружењу, као и близина саобраћајног правца Београд - Ниш - Лесковац - Скопље – Солун, коридора X.

2.2. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

Подручје у обухвату Плана детаљне регулације радне зоне "Шуманка", површине 6.27 ha, налази се у југоисточном делу грађевинског подручја насеља Лебане. Обухвата раван терен, централни део котлине, приближне надморске висине од 275 m, на десној обали реке Шуманка, на чијој левој обали је такође површина предвиђена за радну зону. Кроз подручје Плана протиче поток (јаз). Од централног дела насеља локација је удаљена око 800 m.



Слика број 2. и 3. Приказ положаја обухвата Плана детаљне регулације радне зоне „Шуманка“ у односу на градско насеље Лебане (слика лево) и у односу на зелене површине у ширем окружењу (слика десно)

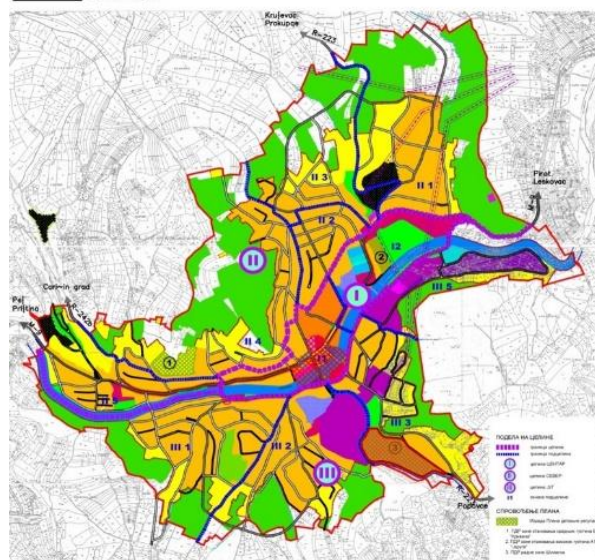
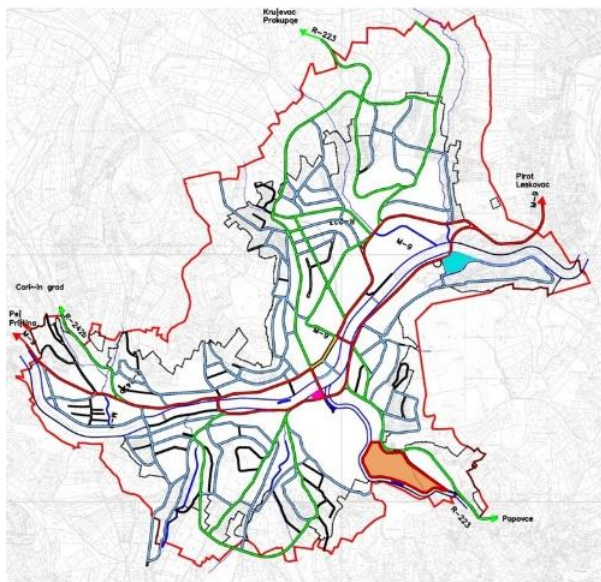
Предметна локација се наслања на зону у којој су претежно заступљене комерцијалне и услужне делатности (производна зона), затим на зону у којој су заступљени спорт и рекреација (базен), као и на зону у којој је заступљено становање. У близини предметне локације налази се и индустријски објекат.



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ "ШУМАНКА"

- Граница обухвата Плана
- Грађевинско подручје
- Градска магистрала
- Градска саобраћајница
- Сабирна саобраћајница
- Пешачка улица
- Пешачки мост
- Аутобуска станица
- Паркинг
- Теретни терминал
- Регулациона линија саобраћајница
- Регулациона линија водотокова

- граница Плана
- становање
- управа и администрација
- култура
- образовање
- комерцијалне и услужне делатности
- производња / индустрија
- угоститељство
- здравство
- аутобуска станица
- спорт и рекреација
- пијаца
- гробље
- депонија



Слика број 4. и 5. Приказ положаја обухвата Плана детаљне регулације радне зоне „Шуманка“ у односу на постојећу саобраћајну мрежу (слика лево) и у односу на постојеће намене (слика десно)

Подручје обухваћено Планом већим делом је неизграђено, односно представља неизграђено грађевинско земљиште (92.78%), у којем су постојеће парцеле махом неуређене зелене површине и пољопривредно земљиште. На предметном подручју формиран је насип (2.74 %). Кроз подручје пролази и поток (јаз), који обухвата око 4.48 %. Земљиште је неуређено и инфраструктурно и комунално неопремљено.

Табела број 2. Постојећа намена површина

Постојећа намена површина	Површина m ²	%
Насип	1718.22	2.74 %
Неизграђене површине	58215.40	92.78 %
Водно земљиште - канал	2810.478	4.48 %
Укупно	62744.091	100%
Обухват плана	62744.091	100%

Локација у обухвату Плана детаљне регулације радне зоне "Шуманка" налази се у непосредној близини ДП IIБ реда 434 (Лебане-Вељеглава). Преко овог путног правца, могуће је остварити лаку и ефикасну повезаност предметне локације и других места у непосредном окружењу. Сама локација је са поменутом градском саобраћајницом делимично повезана северном страном обухвата Плана. На подручју Плана, нема изграђених саобраћајница.

Према подацима из Плана Генералне Регулације ЛЕБАНЕ који је урадило ЈП Дирекција за урбанизам – Крагујевац, и Јавног комуналног предузећа „Водовод“, водоводни систем Лебана у садашњем стању, не може да обезбеди даљи несметани



развој насеља. Постојећа водоводна мрежа снабдева се из постројења у селу Гргуровци, које не задовољава садашње потребе Лебана.

За време неповољних хидролошких прилика водоводни систем обезбеђује око 20 л/с воде за пиће, па су у току лета, на снази рестрикције водоснабдевања. Код постројења за прераду воде (ППВ) се јавља проблем квантитета и квалитета прераде воде. Као и потреба реконструкције доводног магистралног цевовода од ППВ до Лебана, као и реконструкција разводне мреже у насељу.

Кроз подручје предвиђено планом постоји изграђена инфраструктура у власништву „Телекома Србија“ а.д. која се састоји од подземне кабловске дистрибутивне мреже и надземне разводне кабловске мреже. Све трасе су геодетски снимљене и налазе се у евиденцији РГЗ.

Са аспекта електроенергетске мреже на подручју обухвата плана нема изграђених ТС 110/x kV/kV, ТС 35/10 kV/kV и ТС 10/0,4 Kv. Такође преко подручја не прелазе 110kV и 35kV далеководи. Постојећа мрежа 10 kV је са изолованом неутралном тачком.

Историјско наслеђе, непланска изградња насеља и деоба парцеле по дубини, као последицу имају неправилну парцелацију, велику уситњеност парцела и парцеле неправилног облика.

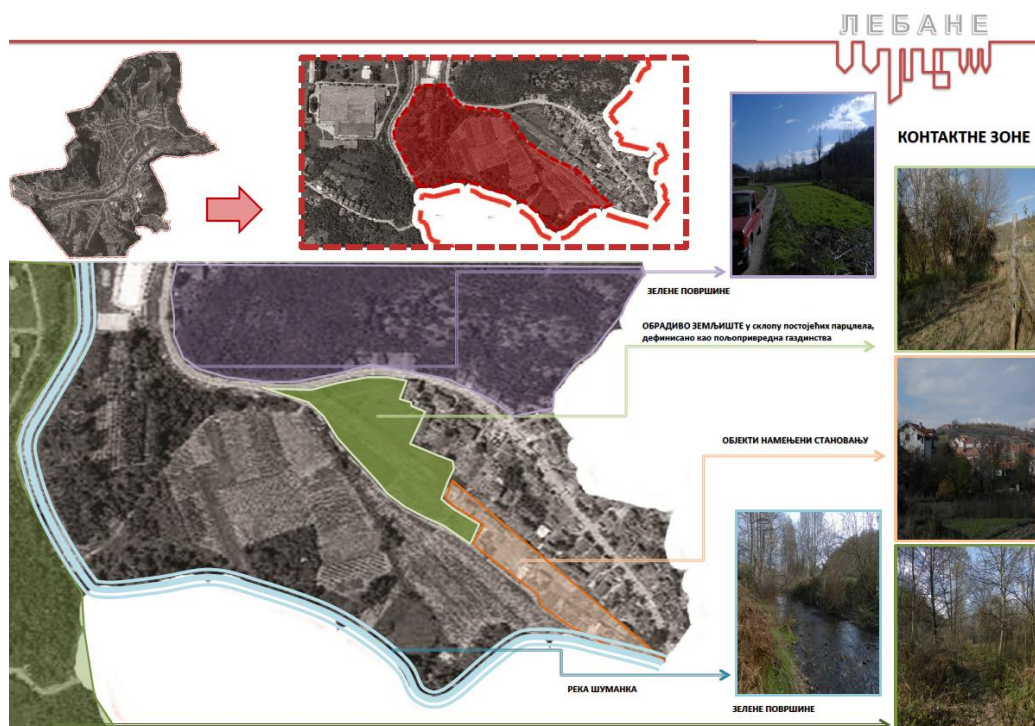
Потенцијално ограничења за изградњу може представљати угроженост подручја великим водама, што се може превазићи планираном регулацијом речног корита реке Шуманке. Са аспекта саобраћајног повезивања подручја у планском обухвату, ограничење представља, морфологија терена, односно висинска разлика између нивоа радне зоне и трасе државног пута. Повезивања на државни пут планирано је посредно, преко већ постојеће саобраћајнице која је у истом висинском нивоу са подручјем радне зоне.

Подручје је без већих ограничења за уређење и изградњу.

2.3. ИЗВОД ИЗ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА - ИНВЕНТАРИСАЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И ПОТЕНЦИЈАЛА ПРОСТОРА

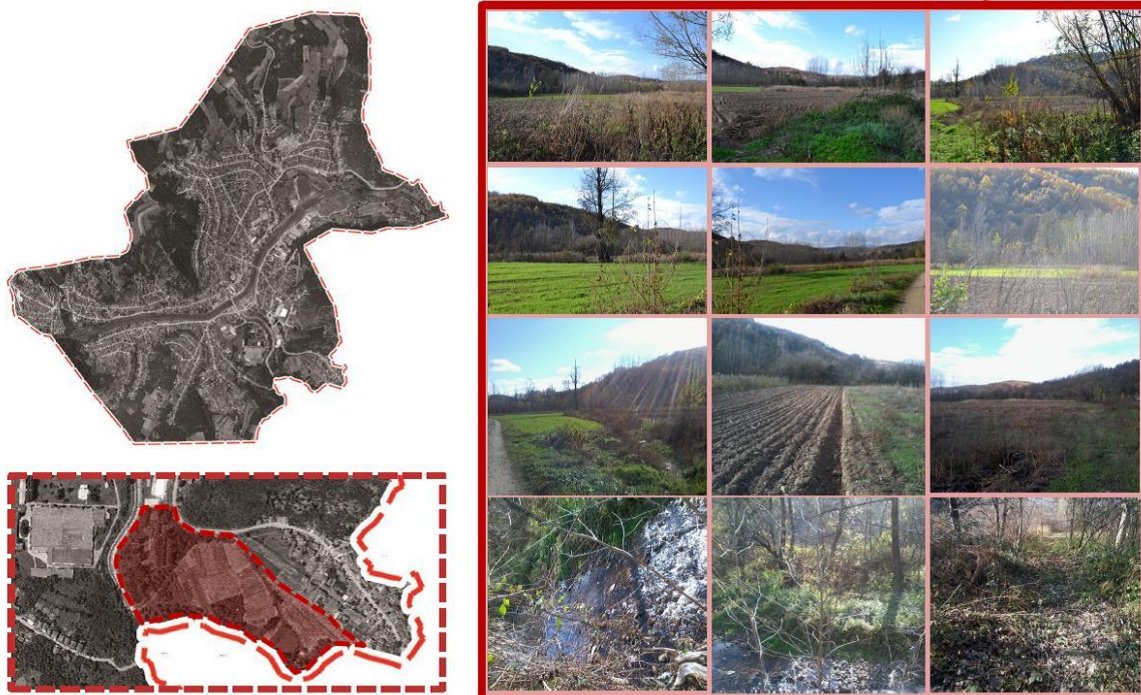
2.3.1. Инвентарисање ресурса

Основни део анализе постојећег стања су ресурси представљени кроз каталожке листове, где је евидентирано постојеће стање. Каталогски листови садрже основне информације о простору, при чему је обухват Плана подељен на целине или зоне које се формирају на основу позиције, функције и намене објеката. Детаљном анализом објеката и отворених површина унутар зона долази се до података коју су неопходи за даље планирање простора. Свака зона је обрађена кроз намену и функцију објеката, положаја објеката у односу на парцелу, положај улаза у објекте у односу на комуникационе правце, степен присутности зелених површина, кроз урбанистичке показатеље (индек изграђености, степен заузетости и БРГП) и инфраструктурну опремљеност. Све анализе су текстуално и графички обрађене заједно са фотодокументацијом са терена.

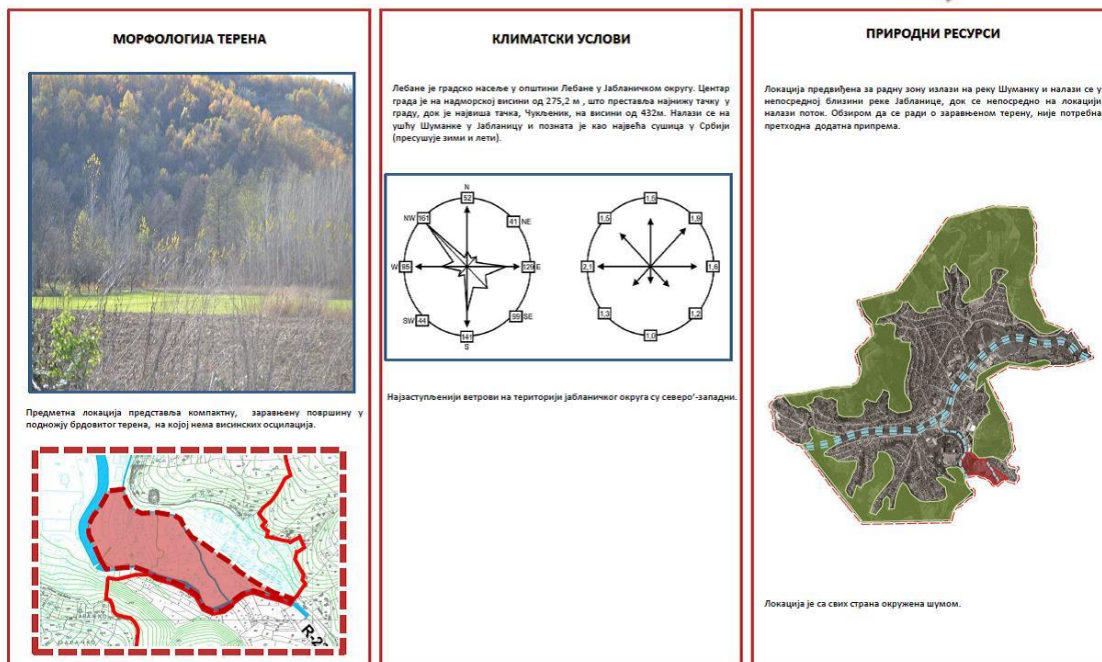


Слика број 6. Приказ контактних зона

ФОТО ДОКУМЕНТАЦИЈА

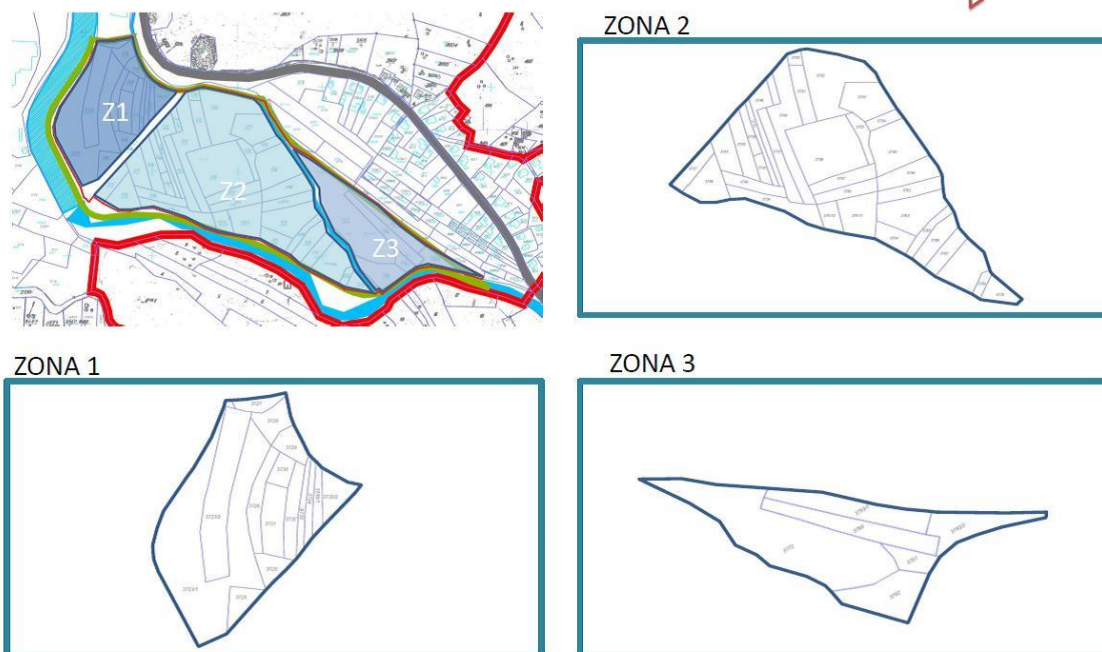


Слика број 7. Приказ фотографија са терена

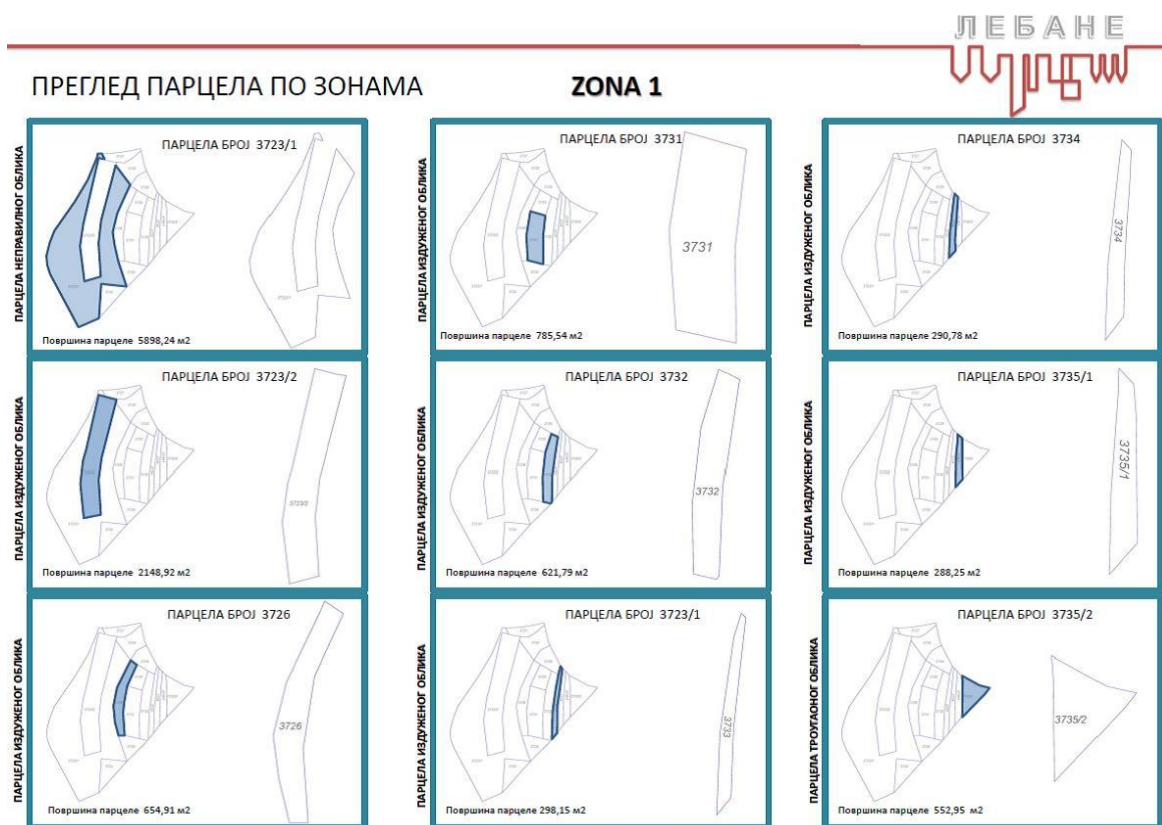


Слика број 8. Анализа природних карактеристика подручја

ПОДЕЛА НА ЗОНЕ



Слика број 9. Подела обухвата Плана на зоне



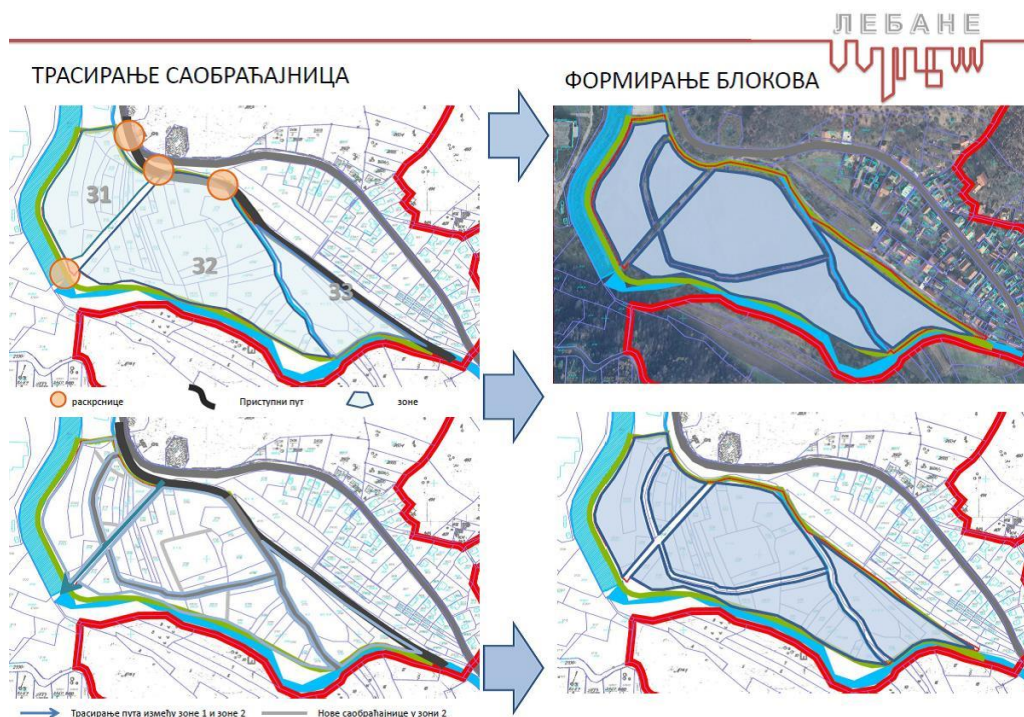
Слика број 10. Преглед парцела по зонама

2.3.2. Инвентарисање потенцијала

Анализа просторних потенцијала (и повољних и неповољних) и процена развојних могућности предметног подручја извршена је у виду каталожних листова атласа потенцијала. У атласу потенцијала представљено је планирано стање.

Процена развојних могућности предметног простора Плана врши се кроз атлас потенцијала који се такође обрађују кроз каталожке листове. Анализом мањег сегмента (зоне) детаљније се уочавају потенцијали за развој и унапређење простора. Уочавају се функционале и визуелне предности простора, повећање степена коришћења простора (спратност, заузетост), могућност пренамене простора, реорганизације пешачких токова, могућности препарцелације.

Након уочених потенцијала за сваку зону приступа се анализи целокупног подручја где се долази до формирања општих циљева за развој предметног простора. Процењене развојне могућности се користе као полазна основа за развој концептуалног решења. Поред графичке и текстуалне обраде, сви потенцијали су представљени кроз тродимензионалне приказе или релевантне примере.



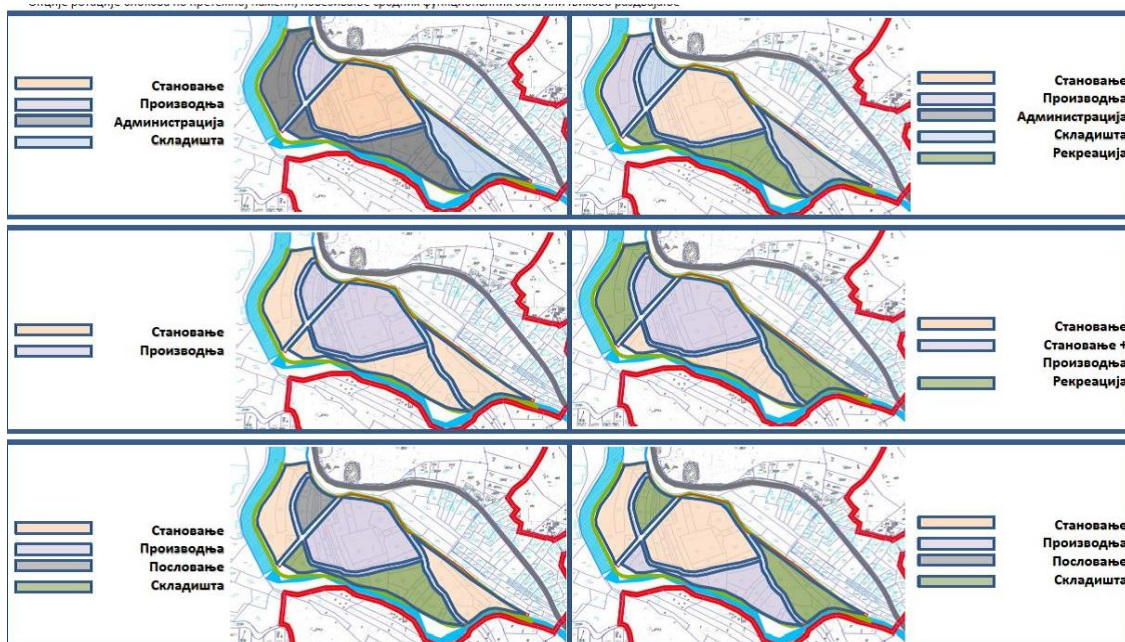
Слика број 11. Приказ трасирања саобраћајница и формирања блокова



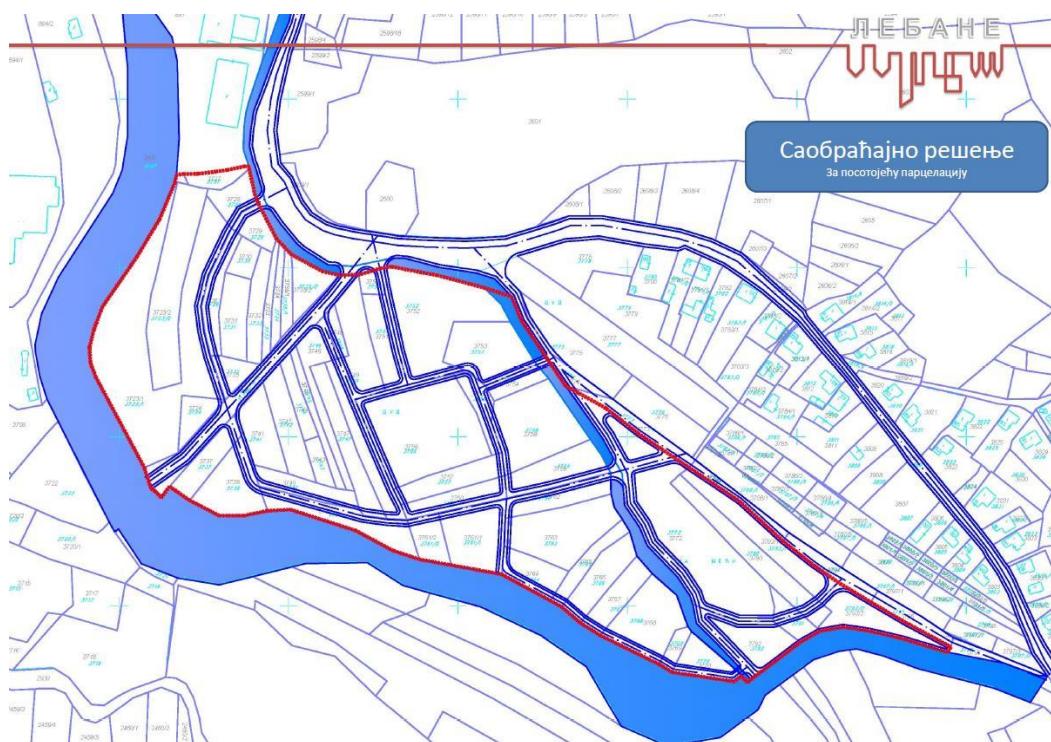
Слика број 12. Функционално рашчлањивање намене и садржаја



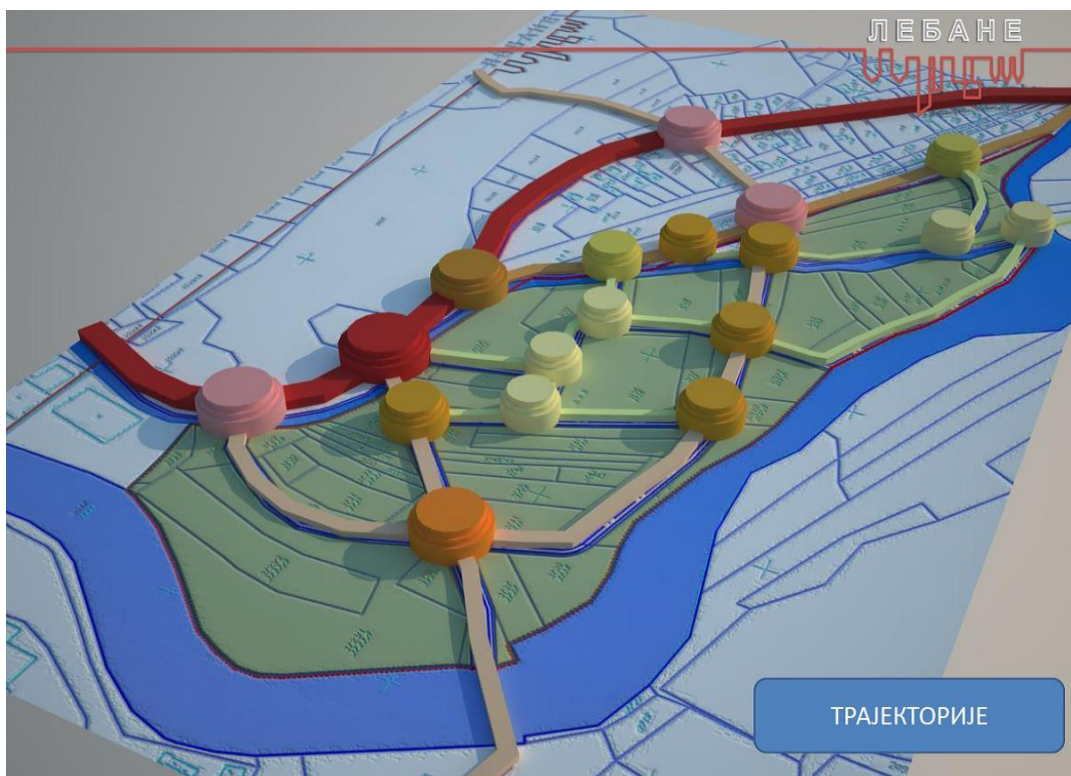
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ "ШУМАНКА"



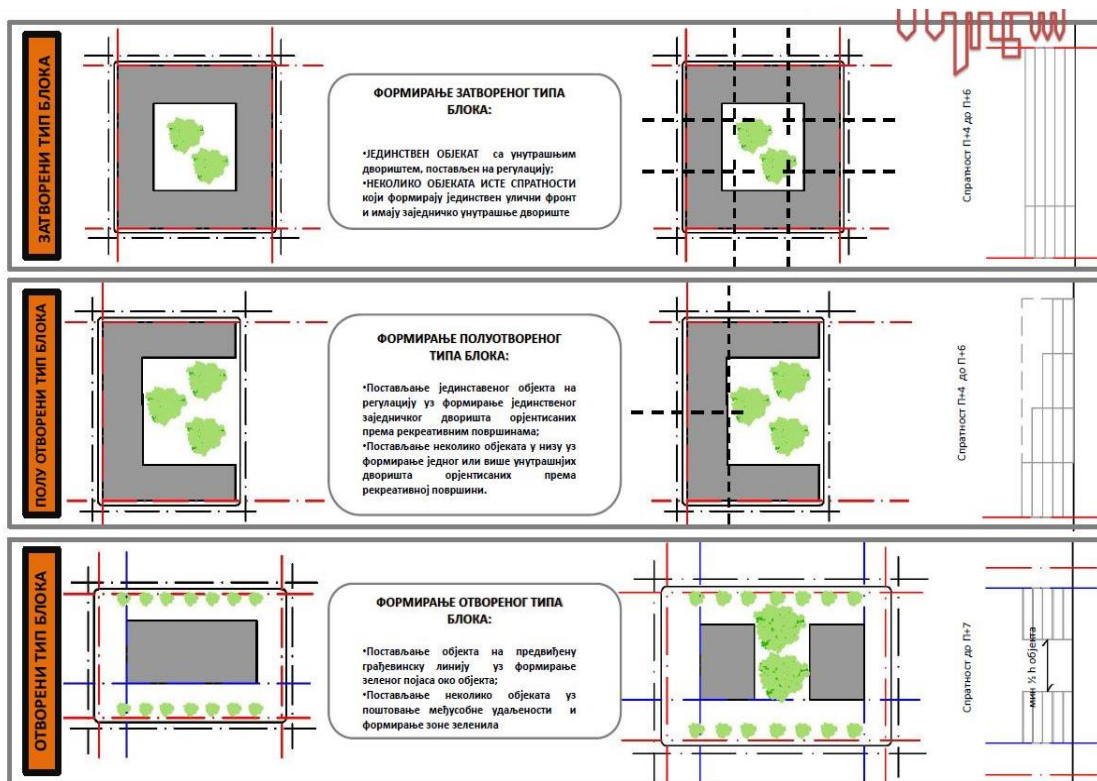
Слика број 13. Основна диспозиција функционалних блокова



Слика број 14. Могуће саобраћајно решење



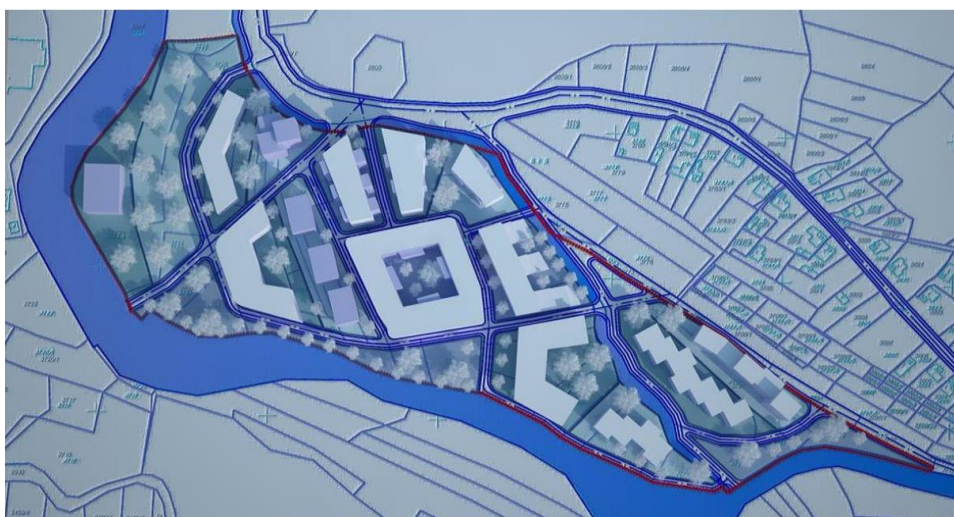
Слика број 15. Трајекторије развоја



Слика број 16. Приказ могућих начина формирања блокова



Слика број 17. Формирање физичке структуре на ницоу мањих целина

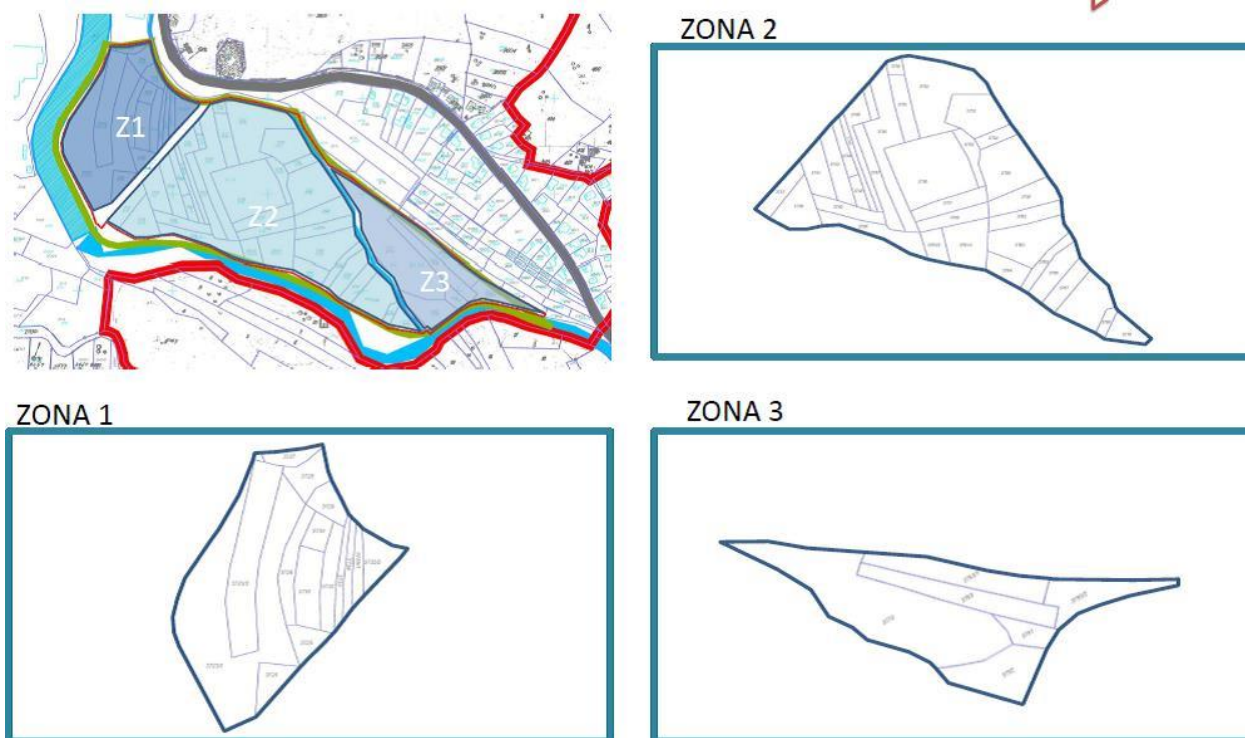


Слика број 18. Формирање могуће физичке структуре – уситњавање



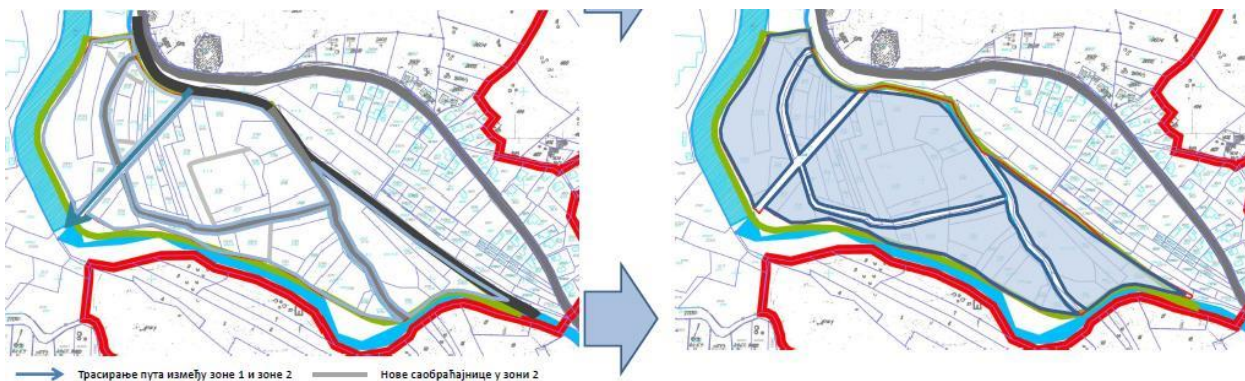
Слика број 19. Формирање могуће физичке структуре – свођење на ниво блок парцела

Предметно подручје подељено је на три зоне које су разматране кроз идентификацију постојећих ресурса и потенцијала, као и будућих праваца развоја. Свака од формираних зона граничи се са воденом површином – реком Шуманком.



Слика број 20. Подела обухвата Плана на зоне

Унапређењем саобраћајница, формирањем нових приступа и пешачких стаза формира се нова физичка структура која се огледа у формирању блокова.



Слика број 21. Подела обухвата Плана на блокове

Након фазе Концепта плана и прибављања услова надлежних Институција, приступило се усаглашавању пласних решења Концепта Плана детаљне регулације са пристиглим условима, смерницама и сугестијама од стране надлежних Институција и изради Нацрта Плана детаљне регулације радне зоне "Шуманка".



2.4. ИНДИКАТОРИ ПРИВРЕДНОГ РАЗВОЈА

Општина Лебане спада у ред недовољно развијених општина. Према развијености региона и јединице локалне самоуправе (Уредба о утврђивању јединствене листе развијености региона и јединице локалне самоуправе за 2011. годину ("Службени гласник РС", бр. 69/2011), Бујановац припада групи девастираних општина (4. група развијености-ispod 60% републичког просека).

Доста дуго привредни раст општине заснивао се на великим друштвеним системима који су упошљавали велики број радника. Функционисали су велики привредни капацитети у области текстилне, металне и графичке индустрије. Привреда је била занатско-трговинског типа и што је значајно нагласити, то је карактеристика привреде Лебана и данас. Након 90-тих година, услед транзиционог периода, неуспелих приватизација долази до наглог пропадања великих друштвених предузећа. Као последица тога долази до смањења у коришћењу капацитета и до отпуштања радника и техничко технолошког заостајања.

Табела број 3. Број запослених, зараде и бруто друштвени производ

	Година			
	2013	2014	2015	2016
Број запослених	2.382	2.354	2.918	
Број незапослених	5.123	5.005	4.909	4.778
Просечна нето зарада (у РСД)	30.446	31.571	30.177	
Просечна нето зарада (у РСД) у Републици Србији	43.932	44.530	44.432	

Извор: Агенција за привредне регистре

Тренутно стање привреде општине Лебане је такво да доминира приватни сектор у коме доминирају занатске радње и пар малих предузећа. Према подацима Агенције за привредне регистре, у периоду од 2013 до 2015. Године, повећао се број запослених у општини, а смањио број незапослених. Просечна нето зарада није се драстично мењала и износи око 30.000 РСД.

Табела број 4. Квалификациона структура незапосленог становништва

Квалификациона структура	Година			
	2013	2014	2015	2016
Неквалификовани	1.867	1.798	1.718	1.719
Ниска стручна спрема и полуквалификовани	43	42	44	39
Квалификовани	1.738	1.677	1.648	1.567
Средња стручна спрема	1.217	1.213	1.202	1.156
Висококвалификовани	14	10	11	12
Виша стручна спрема	77	70	76	71
Висока стручна спрема	167	195	210	214
УКУПНО	5.123	5.005	4.909	4.778

Извор: Агенција за привредне регистре

Према квалификационој структури незапосленог становништва, највише је неквалификованог незапосленог становништва. Велики број представља квалификовано становништво и становништво са средњом стручном спремом, преко 56%. Висококвалификовано становништво и становништво са високом и вишом стручном спремом у квалификационој структури заузима 6.21%.



Табела број 5. Број привредних друштва

Категорија	Година			
	2013	2014	2015	2016
Активних	100	106	109	110
Новооснованих	5	8	6	3
Брисаних/угашених	2	1	2	

Извор: Агенција за привредне регистре

У периоду између 2013-2016. године, дошло је и до незнатног повећања броја активних привредних друштва и броја предузетника.

Табела број 6. Број предузетника

Категорија	Година			
	2013	2014	2015	2016
Активних	455	457	463	496
Новооснованих	59	69	90	49
Брисаних/угашених	96	68	84	15

Извор: Агенција за привредне регистре

3. ЦИЉЕВИ И ЕФЕКТИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

3.1. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

МИСИЈА индустријске зоне је активирање Лебана у области инвестиционо примамљивих подручја и огледног примера успешно имплементираног концепта индустријско технолошких паркова у Србији. Мисија се огледа у креирању и реализацији нове врсте пословне оријентације која привлачи и задржава финансијске и људске ресурсе у Лебану.

ВИЗИЈА модерне индустријске зоне, огледа се у препознатљивом простору, инфраструктурно потпуно опремљеном, са свим урбаним садржајима које поседује један град, са великим бројем домаћих и страних предузећа, високо продуктивних и профитно оријентисаних, са логистичко-транспортним центром из којих се упућује роба намењена тржиштима широм света. Визијом је обухваћено постојање савремене greenfield индустријске зоне са развијеном сарадњом већ постојећих индустријских зона, научно-технолошких паркова, инкубатор центрима, истраживачким лабораторијама, предузећима у области високе технологије, како у земљи тако и у иностранству.

Принципи планирања, коришћења, уређења и заштите простора у обухвату Плана детаљне регулације биће:

- уређење неизграђеног грађевинског земљишта и његово привођење планираној намени,
- планирање будућих намена уз заштиту и унапређење коришћења земљишта у циљу одрживог развоја,
- обезбеђење саобраћајне доступности радним садржајима, као и инфраструктурно опремање предметног простора, уз могућност фазне изградње,
- минималне интервенције у простору у смислу деградације предметног подручја,
- заштита и примена еколошких принципа у пројектовању и изградњи.

Основни програмски циљ доношења Плана је стварање планског основа и услова за изградњу на подручју радне зоне и стварање услова за комунално опремање простора неопходном инфраструктуром – саобраћајном и комуналном инфраструктуром према усвојеним планским документима вишег реда и развојним стратегијама. Планом детаљне регулације неопходно је дефинисање просторне алокације и реалокације



објекта, која ће највише одговарати конкретним условима за коришћење просторних јединица (зона радних површина, зона саобраћајних површина, коридори инфраструктурних инсталација и објекти).

Општи, програмски циљеви планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја су:

- Спровођење одредби Плана генералне регулације којим је дефинисана намена простора,
- Дефинисање регулационе линије,
- Утврђивање планских решења коришћења, уређења и заштите простора,
- Усклађивање планираних решења са ситуацијом на терену,
- Дефинисање правила уређења и правила грађења,
- Дефинисање и спровођење мера заштите животне средине.
- Дефинисање услова формирања радне зоне у оквиру које се граде објекти намењени првенствено пословању и производњи
- Повећање приступачности територије плана,
- Подизање укупног нивоа инфраструктурне опремљености територије плана,
- Регулисање правно-имовинских односа на територији плана,
- Формирање понуда локација различитих величина, структуре и услова ради рационалнијег коришћења земљишта и прилагођавања потребама тржишта, различитих инвеститора, тј. пружити плански подстицај за оживљавање привреде.

Посебни-специфични циљеви израде плана:

- Креирање просторних услова за развој савремене индустријске зоне/парка са свим садржајима који се могу јавити у индустријском/технолошком парку,
- Развој одговарајуће саобраћајне и техничке инфраструктуре; инфраструктурно и комунално опремање подручја Плана ради одговарања на захтеве заинтересованих инвеститора и даљег привлачења инвестиција; развој инфраструктурних и комуналних система (система водоснабдевања, одвођења отпадних вода, снабдевања електричном енергијом, ТТ мреже и топлфикације) у складу са захтевима просторне организације града и очувања и унапређења животне средине;
- Омогућавање физичке структуре (реконструкција постојеће и изградња нове физичке структуре, развој одговарајуће саобраћајне и техничке инфраструктуре),
- Јачање и унапређење постојећих и формирање нових пословно-производних зона/потеза/пунктова, повећање делотворности развоја подручја Плана подстицајем развоја датом подручју примерених делатности, садржаја и активности, а који се односе на пословање и производњу
- Просторна организације производних делатности кроз концентрацију већих пословно-производних садржаја, реструктуирање постојећих комплекса, дисперзију специфичних пословно-производних садржаја у функцији индустрије, уз истовремено јачање постојећих и формирање нових пословно-производних зона/потеза/пунктова,
- Унапређење функционалне структуре (реструктуирање постојећих и формирање нових делатности, као и развој комплементарних делатности),
- Стварање повољне пословне инвестиционе климе и искоришћење саобраћајних потенцијала (близине аутопута и државног пута),
- Подизање нивоа атрактивности насеља за инвестирање и привлачење нових инвестиција,
- Развој кластера индустирјских зона-паркова (умрежавање са Лесковцем...) умрежавање постојећих МСП, локалних власти и власника имовине,
- Креирање нових радних места и смањење стопе незапослености,



- Креирање обликованог визуелно-естетског, препознатљивог индустријског парка (постизање препознатљивости и естетике простора индустријских комплекса),
- Креирање еколошки и социолошки одрживог индустријског парка,
- Успостављање економске целине "Индустријска зона" ради јачања економије и повећања животног стандарда грађана
- Динамичнији економски раст и развој општине Лебане кроз развој пословне инфраструктуре, који ће започети са процесом просторног уређења да би се омогућила економска трансформација у тржишно оријентисану привреду.
- Коришћење постојећих индустријских и привредних капацитета уз ревитализацију, модернизацију и увођење нових производних програма, прилагођавање величине и структуре привређивања потребама тржишта тј. сагледавање могућности декомпоновања великих предузећа у производном и просторним смислу,
- Планирање развоја мањих производних и радних комплекса - мала и средња преузећа (на новим површинама као и у оквиру постојећих),

3.2. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Планирање, коришћење и уређење простора се заснива на циљевима одрживог развоја кроз интегрални приступ планирању, са акцентом на обезбеђење равномерног територијалног развоја, рационално коришћење земљишта, усаглашеност са европским прописима и стандардима из области планирања и уређења простора, примену позитивних прописа и принципа на смањењу загађења животне средине и деградације предметног простора, уз обезбеђење учешћа јавности.

Очекивани ефекти израде Плана у погледу унапређења начина коришћења простора су:

- Инфраструктурно опремљено грађевинско земљишта индустријске зоне. Уређено земљишта неопходном комуналном инфраструктуром укључујући мрежу саобраћајница, водоснабдевање, канализацију, електромережу, телекомуникациону мрежу;
- Адекватно утврђене намене и размештај садржаја, димензионисани потребни капацитети - спречавање нарушавања простора.
- Саобраћајно повезано подручја са ДП IБ реда бр. 39 и са аутопутем.
- Обезбеђене разноврсне понуде локација различитих величина у циљу адекватног коришћења земљишта и задовољења потреба инвеститора;
- Унапређени постојећи производни, комерцијално-пословних и остали садржаји и реализовани нови (реструктуриране постојеће и формиране нове делатности, као и развијене комплементарне делатности);
- Просторно организоване производне делатности кроз дисперзију специфичних пословно-производних садржаја у функцији индустрије, ојачане постојеће и формиране нове пословно-производне зоне/потези/пунктови.
- Развијено производно занатство, мањи специјализовани прерађивачки погони, пословно-комерцијални садржаји, трговински, туристичко- угоститељски...
- Креиран економски, социјално и еколошки одржив индустријски парк-град са свим садржајима;
- Креирана повољна пословна, инвестициона клима и привлачење директних страних и домаћих инвестиција на уређеном, и комунално опремљеном грађевинском земљишту и креиран амбијент за успешно пословање који ће локалну привреду учинити конкурентнијом.
- Пораст привредних активности оних предузећа која већ постоје ради конкуренције.



- Подизање нивоа атрактивности насеља за инвестирање, са циљем искоришћења саобраћајних потенцијала (близине аутопута и државног пута I реда) и потенција реке Шуманке и привлачења нових инвестиција;
- Развијена пословна инфраструктура и динамичнији економски раст и развој општине Лебане (економска трансформација у тржишно оријентисану привреду).
- Покретање нових инвестиција и развој комерцијално-пословних и производних садржаја, сагласно принципима одрживог развоја у правцу повећања запослености, јачања конкуретности и унапређења идентитета општине Лебане уз поштовање принципа уређења, коришћења и заштите простора.
- Креирање нових радних места и смањење стопе незапослености и сиромаштва у општини Лебане; Нове могућности запошљавања биће понуђене локалном становништву што ће побољшати животни стандард и квалитет живота;
- Остварење позитивног утицаја на општине у окружењу (Лесковац, Ниш и шире), отварањем нових радних места и запошљавањем радника и из суседних општина;
- Равномернији развој и смањење регионалне неједнакости јачањем постојећих и формирањем нових пословно-производних зона/потеза/пунктова
- Економски добит свих актера (локалне самоуправе услед инвестиција, инвеститора и власника неизграђеног земљишта-парцела, радно способног становништва).
- Дефинисан и осмишљен индустријски парк као економска целина од кључног значаја за економски развој Лебана (јачање економије и повећање животног стандарда грађана);
- Дефинисан и осмишљен индустријски парк као визуелно и естетско обликован и препознатљив индустријски комплекс;
- Дефинисан и осмишљен еколошки одржив индустријски парк;
- Унапређење животног амбијента и елмената животне средине концентрацијом индустријске производње на комунално и инфраструктурно опремљеним локацијама на начин да не оптерећују нормално функционисање урбаних средина.



ПЛАНСКИ ДЕО

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

4.1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ЗОНЕ И БЛОКОВЕ

Подручје у обухвату Плана детаљне регулације, подељено је три зоне и више блокова у оквиру зона. У првој фази поделе, простор је подељен на три зоне, које су формиране у односу на физичко-географске (природне) границе: реку Шуманку (границу Плана) и поток и планирану саобраћајницу. Урбанистичке зоне су означене бројевима од 1 до 3.

Урбанистичка зона 1, обухвата северни део планског подручја, укупне површине 1.62 ha (16226.1849 m²). Од осталог подручја одвојена је реком Шуманком са западне стране, потоком са источне стране и насипом (планираном саобраћајницом) са јужне стране, док се на северу наслања на локпани спортски центар. Зона је подељена на 2 блока.

У зони 1 планира се:

- Формирање саобраћајне мреже, како би се подручје повезало на мрежу државних путева и интегрисало са осталим деловима насеља;
- Комунално опремање грађевинског земљишта, према предвиђеном минималном степену опремљености;
- формирање нове привредне, радне зоне у континуитету са постојећим, претежно за средња и мала предузећа као и пословно-комерцијалне, услужне делатности;
- допуна компатибилним наменама, пре свега спортско-рекреативног типа, који су у складу и допуњују се са постојећем зоном локалног спортског центра на северу и туристичким које би се везале за појас реке Шуманке и надовезале на зону спорта и рекреације.

Урбанистичка зона 2, обухвата централни део планског подручја, укупне површине 3.35 ha (33465.7406 m²). Од осталог подручја одвојена је реком Шуманком на западу и југозападу, потоком на истоку и југоистоку и планираном саобраћајницом на северу и северозападу. Зона је подељена на 4 блока.

У зони 2 планира се:

- Формирање саобраћајне мреже, како би се подручје повезало на мрежу државних путева и интегрисало са осталим деловима насеља;
- Уклањање насипа након регулације корита реке Шуманке и формирање саобраћајнице;
- Комунално опремање грађевинског земљишта, према предвиђеном минималном степену опремљености;
- формирање нове привредне, радне зоне у континуитету са постојећим, претежно за средња и мала предузећа као и пословно-комерцијалне, услужне делатности;
- како је ова зона у односу на остале формиране насељске структуре изолована, у њој се пре свега планирају производне и пословно-комерцијалне делатности као и допуна компатибилним наменама.

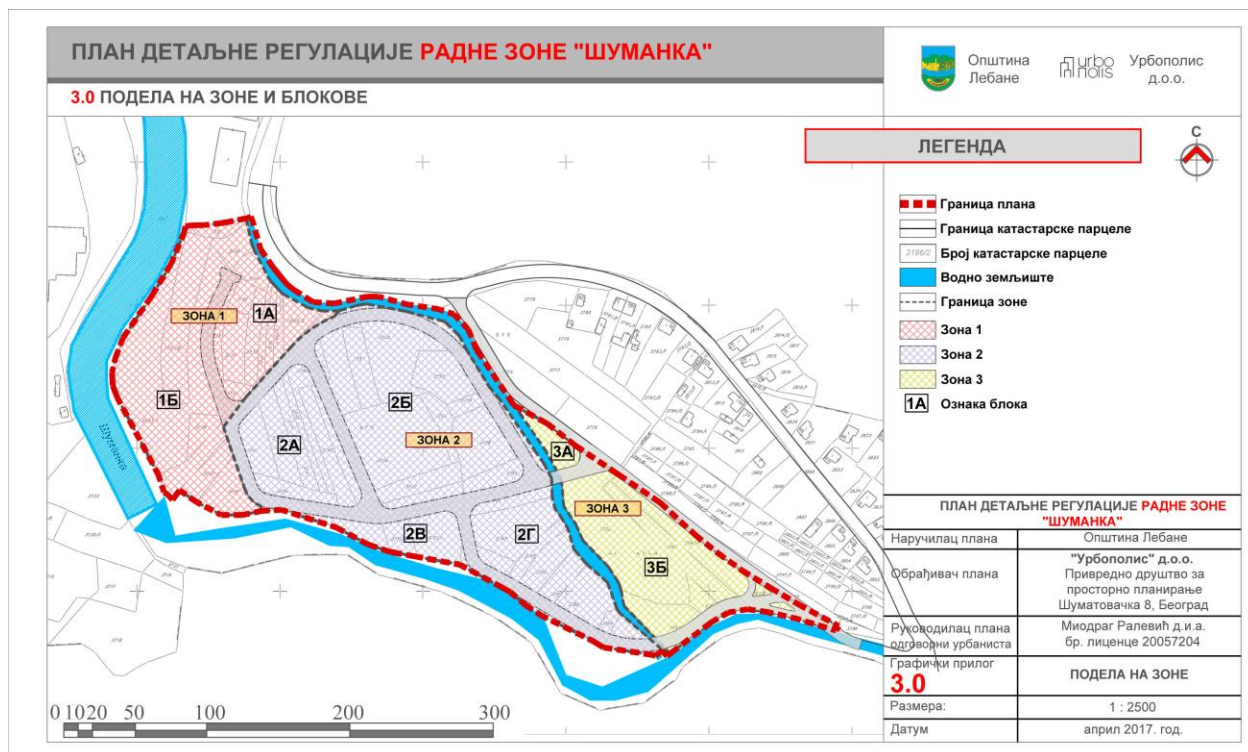
Урбанистичка зона 3, обухвата крајњи, југоисточни део планског подручја, укупне површине 1.02 ha (10254.7186 m²). Од осталог подручја одвојена је потоком на западу и северозападу, реком Шуманком на југу и постојећом улицом на истоку. Зона је подељена на 2 блока.



У зони 3 планира се:

- Формирање саобраћајне мреже, како би се подручје повезало на мрежу државних путева и интегрисало са осталим деловима насеља;
- Комунално опремање грађевинског земљишта, према предвиђеном минималном степену опремљености;
- формирање нове привредне, радне зоне у континуитету са постојећим, претежно за средња и мала предузећа као и пословно-комерцијалне, услужне делатности;
- допуна компатибилним наменама, пре свега становањем, које је у складу и допуњује се са постојећем стамбеном зоном, источно и североисточно од зоне 3.

Подела подручја у обухвату Плана на урбанистичке зоне извршена је у циљу остављања могућности за фазну изградњу саобраћајница, комунално опремање простора и изградњу објеката у складу са потребана и потражњом инвеститора. Свака урбанистичка зона може се посматрати као посебна фаза реализације.



Слика број 22. Подела простора на урбанистичке зоне и блокове

У дугој фази поделе, зоне су подељене на блокове различите величине и облика. Блокови су формирани у односу на планирану саобраћајну мрежу и омогућују фазну реализацију плана. У односу на саобраћајну матрицу, формирани су релативно правилни блокови, који су означени тако што је означи урбанистичке зоне, додељивано слово, у зависности од броја формираних блокова у зони (нпр 1А, 1Б, 1Ц итд.). Блокови чине основну матрицу према којој је извршена дистрибуција намена и садржаја.



Табела број 7. Површине зона и блокова

Зона	Површина зоне	Блок	Површина блока
Зона 1	1.62 ha (16226.1849 m ²)	Блок 1А	5014.1268
		Блок 1Б	10170.9288
Зона 2	3.35 ha (33465.7406 m ²)	Блок 2А	5261.5529
		Блок 2Б	11968.4725
		Блок 2В	2145.8937
		Блок 2Г	5466.4791
Зона 3	1.02 ha 10254.7186 m ²	Блок 3А	700.657
		Блок 3Б	7508.783

4.2. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Према планираној основној намени земљишта, подручје у планском обухвату претежно припада грађевинском земљишту 59899.89 (95,5%) и предвиђено је за изградњу. Остало, водно земљиште обухвата 2844.20 m² (4.5%).

Грађевинско земљиште јесте земљиште одређено законом или планским документом као грађевинско, које је предвиђено за заштиту, уређење, изградњу и редовно коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом и земљиште које служи за редовну употребу тих објеката. Грађевинско земљиште се користи према намени одређеној планским документом, на начин којим се обезбеђује његово рационално коришћење, у складу са законом. У оквиру граница плана дефинисано је грађевинско подручје - као уређени и изграђени део подручја, и неизграђени део подручја - одређен планским документом за уређење и изградњу објеката. Грађевинско земљиште унутар подручја плана је намењено површинама за јавне и остале намене.

Површине за јавне намене обухватају површине одређене планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или површине за које је предвиђено утврђивање јавног интереса у складу са посебним законом (Законом и прописима о експропријацији). Коришћење и изградња јавних површина и јавних објеката је општег интереса.

Планиране површине за јавне намене на подручју Плана чине коридори и новопланирани објекте саобраћајне и остале инфраструктуре и зелене површине. Право својине на грађевинском земљишту у јавној својини има Република Србија, односно јединица локалне самоуправе.

Зелене површине

Зелене површине јављају се на ободним деловима планског подручја, на деловима који су након формирања детаљне саобраћајне мреже, такве површине и облика да не могу да испуне услове за грађевинску парцелу. Површине под зеленилом јављају се на подручју између саобраћајнице (2-2) и канала (североисточни плански део) и једним делом уз саму границу обухвата ка реци Шуманки, између саобраћајнице 4-4 и реке Шуманке. Зелене површине предвиђене су и у саобраћајном коридору саобраћајнице 4-4, на саобраћајним острвима.

Основна функција појасева зеленила је да: апсорбује штетне гасове и честице и смањи негативан утицај радних комплекса; ублажи метеоролошке екстреме и допринесе повољнијим микроклиматским условима (ударних налета ветра, наноса снега, сметова и сталих неповољних утицаја у зимском периоду, као и заштита од јаких сунчевих зрака,



топлоте, прашине, буке у летњем периоду); утиче на пејзажни изглед, амбијентални и декоративни итд. Функција зеленила је заштитна и није предвиђена изградња сталних нити привремених објеката.

Услед недостатка зеленила различитог карактера у урбаном делу и непосредном окружењу, неопходно је повећати учешће зеленила свих категорија и увођењем зелених површина које немају карактер јавних. Како би се повећале површине под зеленим површинама, предвиђене су зелене површине унутар комплекса (дефинисан минимални степен зелених и слободних површина), које немају карактер јавних површина. Улично зеленило није предвиђено услед рационалности приликом дефинисања уличних коридора, већ је дрворедно-линијско зеленило, неопходно предвидети на парцели радног комплекса, уз улицу.

Површине под зеленим површинама обухватају 735,47 m².

Саобраћајнице и саобраћајни објекти

У обухвату плана, **око 1,1 ha (10976.731 m²)** заузимају коридори планираних саобраћајница. Концепција саобраћајне инфраструктуре је детаљније обрађена у поглављу 4.6. Мрежа и објекти инфраструктуре.

4.3. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕДЛОГОМ НАМЕНА ПОВРШИНА ОСТАЛИХ НАМЕНА

Све остале површине у оквиру грађевинског земљишта, представљају површине за остале намене. У оквиру површина осталих намена (самостално или у комбинацији са компатибилном наменом) доминирају површине намењене производним и пословно – комерцијалним делатностима (радна зона) са компатибилним наменама.

Према Плану генералне регулације Лебана основна намена за подручје обухвата Плана јесте радна зона, средња предузећа, док су пратеће намене које су компатибилне са основном наменом: 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. Искључују се све намене које према процени утицаја са било ког аспекта угрожавају животну средину.

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.

У оквиру просторне организације услужних система Просторним планом општине Лебана планиран је *субрегионални трговинско-дистрибутивни центар* у Лебану (за општине Лебана, Бојник и Медвеђа, као део услужног система на нивоу ФУП Лесковац). За реализацију ове намене мора бити дефинисан програм, потребни капацитет, површина објеката и комплекса. Могућа је реализација овог центра у оквиру радне зоне Шуманка, за коју је планираним наменама и садржајима остављена могућност. Такође остављена је могућност за измештање ватрогасног дома у радну зону.

Површина намењена за остале намене износи 48187.69 m² (76,80%)



4.4. КОНЦЕПТ ОРГАНИЗАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ

Радна зона (првенствено намењена за развој средњих и малих предузећа, привреде и услуге комбиновано са становањем у одређеним зонама) заузима простор уз виталан саобраћајни правац и сконцентрисана је око постојећег формираног језгра привређивања, на погодној локацији уз Шуманку – у југоисточном делу градског насеља Лебане.

Како би се што успешније одговорило на задатак формирања адекватних намена, односно функција, садржаја и активности, формирана је листа свих примерених, адекватних и пожељних садржаја, који се везују за радну зону, а све у складу са важећим Планом генералне регулације Лебана. Намене су приказане табеларно, а у зависности од блока за који се дефинишу могуће је вршити комбинацију више различитих функција, садржаја и активности.

Намене су дефинисане кроз шеме матрица. Матрице подразумевају формирање односно груписање одређених намена, функција и садржаја. Постојеће стање, анализирани ресурси и уочени потенцијали за предметно подручје условљавају формирање матрица. Различитим садржајима и њиховим међусобним комбиновањем формирају се нове просторно функционалне зоне.

Први корак у дефинисању матрица представља дефинисање претежних намена. Претежне намене се могу дефинисати и представити кроз: производне делатности, пословно-комерцијалне делатности, туризам, становање и спорт и рекреацију.

Поред претежне намене, површина унутар обухвата Плана дефинисана је и као пратећа и допунска, при чему се тежило компатибилности предложених намена. Тако се пратеће и допунске намене дефинишу као функције које нису неопходне да се нађу у простору уз претежну намену, али је пожељно да се оне ипак десе ради реализације већег броја интереса и укупног квалитета простора.

Табела број 8. Матрица претежних намена са функцијама и садржајима

1. ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ	2. ТУРИЗАМ	3. ПОСЛОВНО - КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	4. СТАНОВАЊЕ	5. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
1.1 ПРОИЗВОДНИ ПОГОНИ - погони лаке индустрије - погони прерађивачке индустрије 1.2 ЗАНАТСТВО-МАНУФАКТУРА - производно занатство - стари занати - мануфактурна производња - занатски центри 1.3 КОМПЛЕМЕНТАРНЕ ДЕЛАТНОСТИ - едукативни центри - технолошко развојни центри - еколошко развојни центри - информатика 1.4 КОМПАТИБилНЕ ДЕЛАТНОСТИ - култура - забава - снабдевање - угоститељство	2.1 ХОТЕЛИ - хотели - мотели - пансиони - конгресни туризам 2.2 ЕКО ТУРИЗАМ 2.3 ЕТНО ТУРИЗАМ	3.1 ТРГОВАЧКЕ - тржни центри - великопродаја - малопродаја - пијаци - трговинско-дистрибутивни центри - продавнице специјализоване робе - локали 3.2 УСЛУЖНО-СЕРВИСНЕ - робно-транспортни центри - услужно-сервисни пунктови - складишни објекти - енергетски снабдевачки центри - дистрибутивни центри (трговачки) - откупне станице 3.3 АДМИНИСТРАТИВНЕ - компаније - агенције - заступништва - банкарски системи - управљачки објекти - излагачки објекти 3.4 ОСТАЛЕ ПРАТЕЋЕ ДЕЛАТНОСТИ - сајмови-вањари - манифестациони простори - забавни садржаји - културни догађаји - угоститељство - едукативни центри - мањи привредни погони	4.1 НАСЕЉСКО - вишепородично - мешовито 4.2 УСЛУЖНО - службено - допунско - пансионско 4.3 ПРОФИТАБИЛНО - за издавање - апартманско 4.4 СА ДЕЛАТНОСТИМА - са услугама - са трговином - са занатима - са сервисима	5.1 ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ - паркови / уређено зеленило - баште - заштитно зеленило 5.2 СПОРТСКЕ ПОВРШИНЕ - спортски терени - полигони
садржаји који су препоручени сви садржаји који су могући				

Позиција радне зоне у Лебану, њен карактер и очекиван значај за развој насеља, општине и округа, условили су начин дистрибуције и организације садржаја. Такође, тренутна



позиција, у којој нису познати конкретни садржаји који ће се градити на датом простору и тежња да план буде окренут тржишту утицали су на начин формирања дистрибуције функција и намена. Тиме се постиже, динамична и флексибилна позиција у складу са вишегодишњим временским променама. Основни циљ оваквог начина организације простора јесте омогућавање полифункционалне структуре, тј. међусобног умрежавања различитих ниско конфликтних активности како би се створио оквир за реализацију интереса различитих учесника у простору.

4.4.1. Производне делатности

Производну продукцију представљају производне делатности, које обухватају широк спектар привредних делатности: индустријска и прерађивачка производња, мануфактурна и занатска производња и складишни објекти. Намене које се могу јавити у оквиру привредних локација, поред наведених делатности, су и погони и базе грађевинских предузећа, складишта робе, грађевинског материјала, робни терминали и робно-транспортни центри. Занатско-уметнички центри, као својеврсне зоне културне индустрије, су веома карактеристичне и уско су повезане са традиционалним облицима становања и туристичким понудама сличног карактера.

Производне делатности у примарној подели могу бити: производни погони, занатство-мануфактура, комплементарне делатности у функцији производње и компатибилне делатности у функцији производње.

Производни погони подразумевају: погоне лаке индустрије и погоне прерађивачке индустрије.

Занатство - мануфактура подразумева: производно занатство, старе занате, мануфактурну производњу и занатске центре.

Комплементарне делатности у функцији производне делатности подразумевају: едукативне центре, технолошко развојне центре, еколошко развојне центре и информатику.

Компатибилне делатности у функцији производне делатности подразумевају: културу у оквиру производних делатности, забаву у оквиру производних делатности, снабдевање у оквиру производних делатности и угоститељство у оквиру производних делатности.

Концепт развоја производне делатности

С обзиром на карактеристике подручја које је обухваћено Планом и претежну намену која је дата Планом генералне регулације, постоји велики потенцијал за развој производне делатности у оквиру овог подручја.

Концепт развоја производне делатности заснива се на формирање понуде локација различитих величина, структуре и услова ради рационалнијег коришћења земљишта и прилагођавања потребама тржишта, различитих инвеститора, тј. пружити плански подстицај за оживљавање привреде кроз:

- увођење нових производних програма, прилагођавање величине и структуре привређеивања потребама тржишта тј сагледавање могућности декомпоновања великих предузећа у производном и просторним смислу
- планирање развоја мањих производних и радних комплекса - мала и средња преудећа (на новим површинама као и у оквиру постојећих)
- развој мале привреде и породичних фирми комбиновано са наменом становања и неким комплементарним функцијама



- у оквиру претежне намене становања где услови зоне, тј. претежне намене дозвољавају (услови заштите животне средине, саобраћајне и комуналне инфраструктуре и обликовања - тј. највиши степен заштите, контролисан капацитет и начин изградње) омогућити неке облике привређивања (тачкасто привређивање).

4.4.2. Туризам

Примарна подела туризма извршена је на: хотеле, еко туризам и етно туризам, као могуће садржаје који се могу јавити.

Хотел је објекат који пружа услуге смештаја, услуге хране и пића, као и друге услуге уобичајене у угоститељству. Хотел је и угоститељски објекат који пружа услуге смештаја и само услуге доручка (гарни хотел). Хотел који има депадансе као одвојене грађевинске целине лоциране у његовој непосредној близини услуге смештаја пружа у депандансу, а услуге исхране и друге угоститељске услуге по правилу у основном објекту (хотел); може да се разврста у категорију ако има најмање 10 смештајних јединица.

Еко туризам се односи на објекте у функцији туризма који су грађени у складу са еколошким стандардима и уз обновљиве енергетске ресурсе, а могу се везати за традиционална домаћинства у погледу одабира традиционалних материјала и начина градње.

Етно туризам се односи на карактеристичне видове објеката у функцији туризма које одликује традиционализам у погледу материјала и начина градње и представљају везу између новог и старог.

Концепт развоја туризма

Према Плану генералне регулације Лебана, туризам у општини Лебане треба да се усмери ка туристичким производима: touring (кружна и линеарна туристичка путовања – планине, римске палате, гастрономија); рурални туризам (агротуризам и комбиновани сеоски туризам); перспективно, изградњом акумулације Кључ и планински туризам. У склопу просторно-функционалних целина обједињених туристичких понуда, припада кластеру Јужне Србије. Најзначајнији туристички локалитет – археолошко налазиште "Царичин град" је сврстан у секундарне туристичке просторе претежно регионалног значаја.

За општину Лебане је од значаја близина паневропског мултимодалног коридора X. Регионална приступачност подручја се остварује преко државних путева I реда и II реда. Концепт развоја туризма заснива се на активирању туристичких потенцијала подручја Плана, као и потенцијала општине Лебане и повезивање ова два сегмента. Осим тога, развој туризма треба да буде у корелацији са развојем производних и пословних делатности као примарних делатности у оквиру обухвата Плана, тако да се међособно допуњују.

4.4.3. Пословно-комерцијалне делатности

Пословна продукција представља комерцијалне и туристичко-угоститељске функције. Пословно-комерцијалне функције обухватају трговину, услуге и пословање. У трговину спадају трговина на мало (свакодневно снабдевање, повремено снабдевање, специјализовано снабдевање..), трговина на велико (тржни и услужни центри и сл.), док категорија осталих пратећих делатности - подразумева продају на отвореном, сајам-вашар, угоститељство (дневна дешавања, забава, краткорочни боравак...).



Под категоријом агенције у пословној продукцији подразумева се финансијско – банкарско пословање, управно пословање, великопродајно пословање. Пословна продукција је врло значајан покретач за развој предметног подручја и саставни је део функционисања свих значајних зона.

Основна подела пословно-комерцијалне делатности извршена је на: трговачке, услужно-сервисне, административне и остале пратеће делатности.

Концепт развоја пословно-комерцијалних делатности

Концептом развоја пословно-комерцијалних делатности предвиђа се повећање пословне понуде, увођење нових трговачких, услужно-сервисних, пословних, административних и осталих садржаја. Планом се предвиђа унапређење и развој пословно-комерцијалних делатности кроз њихово активирање уз значајне саобраћајнице, али и у оквиру објеката других намена које су компатибилне са пословно-комерцијалним делатностима.

Од посебног значаја је активирање пословне продукција као врло значајног покретача за развој предметног подручја и саставни је део функционисања свих значајних зона.

Поред тога, концепт развоја пословно-комерцијалних делатности заснива се и на развоју пословно-комерцијалне функције која обухвата трговину где спадају трговина на мало, малопродаје (свакодневно снабдевање, повремено снабдевање, специјализовано снабдевање..), трговина на велико (тржни и услужни центри, великопродаје и сл.) и трговинско-дистрибутивне центре. Затим услужно-сервисне делатности, у које спадају: робно-транспортни центри, услужно-сервисни пунктови, складишни објекти, дистрибутивни центри, откупне станице; административне делатности у које спадају: компаније, агенције, заступништва, банкарски системи, пословни објекти; и категорије осталих пратећих делатности која подразумева продају на отвореном, сајам-вашар, угоститељство (дневна дешавања, забава, краткорочни боравак...). Могућност обезбеђивања простора за овакав вид продукције као што је пословно вашарска делатност, у великој мери је од значаја како не би долазило до промене у функционисању осталих делатности, као и ненарушавање појединих карактеристичних целина или зона.

4.4.4. Становање

Основна подела становања извршена је на: насељско, услужно, профитабилно, са делатностима.

Насељско становање подразумева:

- вишепородично становање које карактеришу објекти средње и веће спратности који варирају од слободностојећих до удвојених и кућа у низу, као и већих стамбених објеката као што су стамбене зграде,
- мешовито становање карактеришу објекти који поред основне намене становања имају могућност комбиновања са наменом пословање (трговине, агенције и сл.) у приземним етажама објеката.

Услужно становање подразумева: службено, допунско и пансионско.

Профитабилно становање подразумева:

- рентално становање се односи на станове у комерцијалном сектору издавања за које је неопходно утврдити критеријуме за утврђивање висине закупнине која зависи од тржишта, односно од понуде и потражње,
- апартманско становање се односи на стамбени простор који се даје у закуп на одређени или неодређени временски период дефинисан уговором.



Становање са делатностима подразумева: становање са услугама, становање са трговином, становање са занатима, становање са сервисима.

Концепт развоја становања

С обзиром да је предметни простор већим делом неизграђен постоје значајни потенцијали за развој становања и то:

- могућност формирања нових стамбених зона,
- могућност раста физичке структуре (повећање спратности стамбених објеката) у односу на непосредно окружење, а тиме и могућност развоја нових стамбених садржаја,
- могућност проширења стамбених садржаја и увођења пратећих функција становању,
- могућност комбиновања различитих функција комплементарних становању, с обзиром на просторну диспозицију пословно-производних зона, рекреативних и уређених зелених површина, водених токова...
- повољна морфологија терена,
- могућност коришћења природних и створених погодности, које нуде потенцијал различитих облика профитабилног становања.

Развој становања заснива се на предлогу унапређења и даљег развоја стамбене структуре на подручју обухваћеним планом, кроз различите нивое интервенција везаних за ову функцију, условљених како просторним тако и другим потенцијалима, па и њиховим ограничењима.

Развојни карактер стамбене структуре има за циљ обезбеђење што адекватнијих услова становања и рада у оквиру радне зоне. Унапређења се односе, пре свега, на функционалне, просторно-физичке и обликовне карактеристике али и формирање стамбених зона са препознатљивим карактером – функционалним, обликовним, амбијенталним.

Физичка унапређења односе се на раст физичке структуре у хоризонталном смислу, односно градњу нових објеката у зонама и потезима где она није заокружена, као и на формирање нових стамбених зона у вертикалном смислу и уобличавање склопова (односи се на успостављање нових регулационих параметара у циљу проширења типологије изградње стамбених објеката – тачкасти склопови, веће и мање густине, и линијски, који подразумевају изградњу слободностојећих објеката у континуалном низу).

Функционална унапређења (односе се на све релевантне аспекте и пратеће категорије које доводе до доброг функционисања стамбене функције као примарне, а то су: трговина и услуге (продавнице мешовите робе, специјализовани трговински садржаји, ресторани и кафеи...), туризам (хотели, мотели...), пословање и администрација (пословне агенције, бирои, представништва, банке, администрација...), пословно- производне делатности (занатство и мануфактура...), спорт и рекреација и култура и образовање итд.

4.4.5. Спорт и рекреација

Основна подела спорта и рекреације извршена је на: зелене површине и спортске површине.

Под зеленим површинама подразумевају се паркови, баште и други видови уређеног зеленила (јавне или приватне површине), као и заштитно зеленило уз значајније саобраћајне правце и/или инфраструктурне трасе.

Спортске површине подразумевају спортске терене и полигоне различитих врста.



Концепт развоја спорта и рекреације

Концепт развоја спорта и рекреације заснива се на повећању атрактивности и комфора постојећих простора за рекреативно коришћење и подразумева:

а) Увођење нових садржаја - увећање разноврсности садржаја у постојећим просторима с обзиром на то да повећање атрактивности рекреативних простора расте са порастом понуде различитих рекреативних садржаја. Потребно је искористити просторне капацитете и обогатити понуду различитих рекреативних садржаја у њима.

б) Уређење, опремање, означавање и озелењавање простора за рекреацију и изградња потребних помоћних и пратећих објеката. Спроводи се са циљем повећања атрактивности и комфора боравка човека у рекреативном простору.

Водене површине интегрисати и на одрживи начин укључити за спортско-рекреативне намене. Посебни значај за развој спортско рекреативних садржаја има река Шуманка, нарочито урбанистичке зоне 1 и 3.

Мањи спортски терени и игралишта као мале површине за рекреацију, предлажу се у склопу производно-пословних комплекса, као неопходни садржаји за дневну рекреацију запосленог становништва.

4.5. ДИСТРИБУЦИЈА НАМЕНА И БИЛАНС ПОВРШИНА

Дистрибуција намена је извршена за целокупан простор плана у оквиру свих дефинисаних блокова који су формиран према планираној саобраћајној мрежи. Табеларно и графички (графички прилог број 5.0 Планирана претежна, пратећа и допунска намена површина) је приказана дистрибуција намена за целокупан простор. Биланс намена представљен је као укупан биланс за читаво подручје плана.

Табела број 9. Биланс планираних намена површина

Планирана намена површина	Површина m ²	%
Површине јавних намена – грађевинско земљиште	11712.20	18.67
Путно земљиште - саобраћајнице	10976.73	17.49
Зелене површине	594.59	0.95
Зеленило у коридору саобраћајнице	140.88	0.22
Површине за остале намене – грађевинско земљиште	48187.69	76.80
Производне делатности	22696.50	36.17
Пословно-комерцијалне делатности	25491.18	40.63
Остало земљиште	2844.20	4.53
Водно земљиште	2844.20	4.53
Укупно	62744.09	100.00
Обухват плана	62744.09	100.00

У табели матрице намена (табела број 8) све намене подтипови и садржаји имају свој број. Број намене се уписује у табелу која дефинише за сваки блок посебно која је претежна а која пратећа и допунска намена. Сваки дефинисани блок, има свој плански назив (слово и број), у зависности од тога којој зони припада, на основу којег се у приложеном графичком



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ "ШУМАНКА"

прилогу (број 5.0 Планирана претежна, пратећа и допунска намена површина) могу прочитати планиране намене површина.

Дистрибуција намена је приказана и табеларно за сваки блок на три нивоа у следећим табелама:

Зона 1

Блок	НАМЕНЕ		
	претежна	пратећа	допунска
1А	Пословно – комерцијалне делатности	Туризам	Производне делатности

Блок	НАМЕНЕ		
	претежна	пратећа	допунска
1Б	Пословно – комерцијалне делатности	Туризам	Производне делатности

Зона 2

Блок	НАМЕНЕ		
	претежна	пратећа	допунска
2А	Производне делатности	Пословно – комерцијалне делатности	Туризам

Блок	НАМЕНЕ		
	претежна	пратећа	допунска
2Б	Производне делатности	Пословно – комерцијалне делатности	Туризам

Блок	НАМЕНЕ		
	претежна	пратећа	допунска
2В	Пословно – комерцијалне делатности	Спорт и рекреација	Туризам

Блок	НАМЕНЕ		
	претежна	пратећа	допунска
2Г	Производне делатности	Пословно – комерцијалне делатности	Туризам

Зона 3

Блок	НАМЕНЕ		
	претежна	пратећа	допунска
3А	Пословно – комерцијалне делатности	Производне делатности	Становање

Блок	НАМЕНЕ		
	претежна	пратећа	допунска
3Б	Пословно – комерцијалне делатности	Производне делатности	Становање



4.6. МРЕЖА И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

4.6.1. Саобраћајна инфраструктура

На подручју плана није формирана детаљна саобраћајна мрежа, која би планско подручје повезала са мрежом државних путева. Као примарни задатак, извршено је рационално трасирање нових саобраћајница уз поштовање постојеће парцелације и регулације. Саобраћајним решењем предвиђен је оптималан број саобраћајница - улица (четири), у складу са површином планског подручја. Планиране саобраћајнице планско подручје повезују посредно преко постојеће улице са североисточне стране планског подручја (није у обухвату плана) са мрежом државних путева и омогућује повезивање и саобраћајно опслуживање свих садржаја у простору.

Све новопланиране саобраћајнице на предметном подручју су секундарне, које се надовезују на улицу предвиђену Планом генералне регулације са десне стране (североисточне стране) предметног подручја и преко њега на постојећи ДП IIБ реда број 434 (Лебане – Вељеглава - веза са држаним путем 435). Државни пут који оивичава планско подручје је од великог значаја за даљи развој ове зоне јер се појачаним интензитетом саобраћаја и већом циркулацијом корисника јавља могућност за развој пословања, као и комерцијално-услугних делатности.

Основна концепција развоја саобраћајне мреже подразумева неколики корака пре самог формирања детаљне саобраћајне мреже, како би се омогућила реализација планираних саобраћајних решења и повезивање и уклапање у саобраћајну мрежу ширег подручја. Основни корак је завршетак регулације реке Шумнаке, односно наставка регулације корита од ушћа па узводно дуж читавог тока уз подручје радне зоне (у складу са предвиђеном регулацијом корита реке Шуманке Планом генералне регулације Лебана). Друга фаза подразумева асфалтирање, реконструисање (обезбеђење потребог профила и проходности) и осавремењавање постојеће (неасфалтитане) улице ван обухвата Плана детаљне регулације, са десне (североисточне) стране, како би се остварила могућност за повезивање детаљне саобраћајне мреже са саобраћајним токовима.

Приликом формирања планираних саобраћајница водило се рачуна:

- о рационалном и оптималном броју планираних саобраћајница;
- о рационалном и оптималном повезивању подручја на постојећу саобраћајну мрежу;
- да свака парцела има приступ путу, а самим тим би се обезбедила и комплетна комунална опремљеност;
- Да се формира правилна мрежа блокова.

Укупан број новопланираних саобраћајница је четири (4). Укупна дужина планираних саобраћајница износи:

Саобраћајница 1-1.....	417.9044 м
Саобраћајница 2-2.....	305.2435 м
Саобраћајница 3-3.....	132.8443 м
Саобраћајница 4-4.....	363.931 м

Ширине планираних саобраћајних коридора су 9 м (2х3 м коловоз, 2х1,5 м тротоар) Ширине коловоза новопланираних и постојећих саобраћајница су претежно 6 м за двосмерни саобраћај. На овим саобраћајницама је остварена проходност меродавног возила (комуналног и ватрогасног) за двосмерни саобраћај 6 м (са минималним унутрашњим радијусом кривине 10-12) у складу са одговарајућом регулативом.



Нивелационо, новопланиране саобраћајнице су уклопљене на местима укрштања са већ постојећим саобраћајницама, док су на преосталим деловима нивелете одређене на основу топографије терена и планираних објеката.

Смернице за уређење путева:

- Путеви ће се одржавати благовременим отклањањем свих оштећења на путевима и држањем коловозног застора у исправном стању; обезбеђивањем проходности путева у зимском периоду и омогућавањем несметане комуникације; обнављањем хоризонталне и вертикалне сигнализације на путевима и др.
- Све саобраћајне површине решавати са флексибилном коловозном конструкцијом од асфалт бетона (асфалтни коловозни застор). Изградња савременог коловоза;
- Површине стаза за пешаке дуж саобраћајница су од асфалт-бетона или бетонских плоча. Саобраћајне површине оивичити бетонским ивичњацима типа 18/24 цм.
- Коловозне конструкције димензионисати на основу одговарајућег саобраћајног оптерећења, климатских и геотехничких услова за теретна возила.
- Улази парцеле ће се оставарити бетонским прилазима од саобраћајница, са зазором истим као и тротоарске површине. На местима где буду били прилази планирати бетонске пропусте како би се несметано могло вршити одводњавање путем отворених канала.
- Саобраћајне површине одводњавати слободним падом или преко сливника повезаних у систем кишне канализације.
- Изградња квалитетне јавне расвете саобраћајница, нарочитоу зонама раскрсница и пешачких прелаза.

Пешачки саобраћај

За потребе несметаног и ефикасног одвијања **пешачког саобраћаја**, планира се изградња издвојених пешачких површина у виду тротоара уз саобраћајнице и регулационе линије у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 46/2013) и Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС" 22/2015). Дуж постојећих и новопланираних саобраћајница, предвиђена је изградња обостраних тротоара ширине од 1,50 м са нагибом од 2 % према коловозу. Правци развоја пешачког саобраћаја су усмерени ка обезбеђењу пуне заштите пешачких кретања од осталих видова саобраћаја, испуњењу услова за несметано кретање лица са посебним потребама.

Паркирање возила

За потребе мирујућег саобраћаја, неопходно је увести обавезност изградње капацитета за паркирање, који се одређује у зависности од планиране претежне намене (радне зоне) у оквиру сопствене грађевинске парцеле. Регулисање мирујућег саобраћаја могуће је и изградњом подземних гаража ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

4.6.2. Водоснабдевање – водоводна мрежа

Локација ПДР радне зоне Шуманка простире се паралелно уз обалу реке Шуманке. На другој страни комплекса је постојећа водоводна мрежа-доводна цев $\varnothing 250\text{mm}$.

Да би се омогућио несметан развој насеља, пре реализације ПДР радне зоне Шуманка, потребна су велика улагања у систем водоснабдевања.

Регулација водотока - заштита од вода



Река Шуманка се налази уз границу планског подручја и није у обухвату Плана. Регулисана је у узводном делу. Планом генералне регулације Лебана, предвиђено је регулисање речног корита Шуманке читавим делом који тече уз границу радне зоне Шуманка. Ради заштите од великих вода, неопходно је реализовати планиране активности и регулисати речно корито Шуманке у складу са Планом генералне регулације.

Канал који се налази на планском подручју, задржава се уз обавезно чишћење, продубљавање и измуљивање. Статус јавног земљишта задржава се на читавој парцели канала к.п. број 3839/1, иако водоток канала не обухвата читав регулациони појас канала. На овај начин обезбеђује се неопходни профил канала за проток великих вода услед бујица и спречило би се изливање и задржавање воде у насељу. Са обе стране канала, грађевинска линија је увучена 3,00 m, чиме је остављен словодан простор због могућих интервенција и могућег изливања.

Према подацима из Плана Генералне Регулације који се ослања на Просторни план РС и Водопривредну основу РС предвиђено је трајно решење водоснабдевања Лебана са Доње-јужноморавског регионалног система водоснабдевања и то Јабланичког подсистема. Јабланички подсистем обухвата изграђене акумулације "Барје" на Ветерници и "Брестовац" на Пустој реци, као и планирану акумулацију на Шуманки.

Потребно је изградити брану на реци Шуманки, реконструисати постројење за припрему воде у селу Гргуровци до капацитета од 150 л/с и реконструисати доводни цевовод од фабрике воде до Лебана. Прва фаза је изградња предбране на реци Шуманки, запремине око 500.000м³, реконструкција и доградња постројења за припрему воде у селу Гргуровци до капацитета од 150 л/с и реконструкција цевовода од фабрике воде до прекидне коморе. Код прекидне коморе је планирана изградња резервоара запремине 2х1000 м³.

На основу планираног броја становника и процењене норме потрошње воде од 600 л/ст/дан, потребна средња дневна количина воде за пиће на крају планског периода износи око 80 л/с, а максимална дневна количина воде износи око 120 л/с.

4.6.3. Фекална и атмосферска канализација

Према подацима из Плана Генералне Регулације ЛЕБАНА и Јавног комуналног предузећа „Водовод“, постојећа фекална канализација тангира и пресеца локацију преко парцела, како ван комплекса тако и у комплексу, није уписан пречник и нема висинских кота.

Систем за одвођење атмосферских вода није изграђен на локацији.

Према подацима из Плана Генералне Регулације који се ослања на Просторни план РС и Водопривредну основу РС да би се извршило одвођење санитарних отпадних вода са целе територије насеља потребно је изградити нове фекалне колекторе и постројење за пречишћавање отпадних вода.

Планиран концепт одвођења употребљених и атмосферских вода базиран је на следећим принципима:

- Систем је конципиран као одвојен (сепаратан), тј. посебно се одводе санитарне отпадне воде, а посебно атмосферске воде.
- Систем за одвођење отпадних вода треба да покрије целу територију насеља. Да би се то остварило планирана је изградња фекалне канализације у дужини од око 16км и црпне станице. Сви изливи у Јабланицу ће се укинути и увести у планиране колекторе и отпадне воде одвести до планираног постројења за пречишћавање отпадних вода.



- Индустијске отпадне воде третирати унутар индустријских комплекса. Предтретман индустријских отпадних вода радити пре упуштања у фекалну канализацију, а комплетан третман до прописаног нивоа у случају упуштања у реку Јабланицу
- Отпадне воде пречистити пре упуштања у реципијент. Локација централног постројења за пречишћавање отпадних вода је у селу Ћеновац.
- Атмосферске воде најкраћим путем плански одвести до најближег реципијента, обезбедити уливање атмосферског колектора у реципијент од обрушавања, као и од враћања воде из реципијента у колектор противповратним вентилима за време великог водостаја.

4.6.4. Електроенергетска инфраструктура

Постојеће стање електроенергетске инфраструктуре

Конзумно подручје обухваћено Планом детаљне регулације напаја се из ТС 35/10 kV "Лебане 1", инсталисане снаге 2x4 MVA, која се налази у близини предметног подручја.

На предметном подручју нема изграђених ТС 110/x kV/kV, ТС 35/10 kV/kV и ТС 10/0,4 kV. Такође преко подручја не прелазе 110kV и 35kV далеководи. Постојећа мрежа 10 kV је са изолованом неутралном тачком.

Развој електроенергетске инфраструктуре према Плану генералне регулације

Студијом перспективног и дугорочног развоја мреже 110 kV и 35 kV на подручју ПД "Југоисток" Ниш предвиђена је изградња другог 110 kV далековода од ТС 220/110 kV "Лесковац 2" до ТС 110/35 kV "Јабланица".

Постојеће трафостанице 35/10 kV "Лебане 1" и "Лебане 2" напајају се преко 35 kV радијалних водова чијим изласком из погона није могуће обезбедити резервисање снаге. Изградњом повезног 35 kV далековода од ТС 35/10 kV "Лебане 1" до ТС 35/10 kV "Лебане 2" омогућиће се критеријум сигурности "н-1" у 35 kV мрежи. Предвиђена је реконструкција објекта трафостанице "Лебане 1", модернизација опреме у трафостаницама "Лебане 1" и "Лебане 2". Изградњом нових повезних водова између ТС 35/10 kV "Лебане 1" и ТС 35/10 kV "Лебане 2", заменом дотрајалих 10 kV каблова новим, изградњом нових кабловских водова у циљу омогућења двостраног напајања ТС 10/0,4 kV и одвајањем 10kV мреже околног подручја од 10 kV мреже обухваћене овим планом решиће се проблеми у напајању.

Планирано стање електроенергетске инфраструктуре

У оквиру подручја обухваћеног планом предвиђена је изградња две трансформаторске станице „Шуманка 1“ и „Шуманка 2“/ МБТС 10/0,4 kV 1000 kVA(630kVA) са 1Т+3 В ћелије на напонском нивоу 10 kV и 8 изводних ћелија на ниском напону и једним блоком јавног осветљења.

Постојећа мрежа 10 kV је са изолованом неутралном тачком а објекти се планирају да могу да раде и у уземљеној неутралној тачки.

За повезивање ТС 10/0,4 kV „Шуманка 1“ и ТС 10/0,4 kV „Шуманка 2“ планирана је изградња два кабловска вода са међуповезним водом.

Планирани новоизграђени кабови напонског нивоа и 10 kV:

1) Кабл ХНЕ 49 А 3х(1х150mm²) од ТС 35/10 kV „Лебане 1“ до ТС 10/0,4 kV „Шуманка 1“ приближне дужине 450 m.



2) Кабл ХНЕ 49 А 3х(1х150mm²) од ТС 10/0,4 kV „Шуманка 1“ до ТС 10/0,4 kV „Шуманка 2“ приближне дужине 280 m.

3) Кабл ХНЕ 49 А 3х(1х150mm²) од ТС 10/0,4 kV „Шуманка 2“ до далековода „Цилетов јабукар“ из ТС 35/10 kV „Лебане 1“ приближне дужине 600 m.

Планирани новоизграђени каблови 0,4 kV:

1) Планирана НН мрежа од ТС 10/0,4 kV „Шуманка 1“ и „Шуманка 2“ биће изграђена кабловима РР 00-А 4х150 mm² или ХР00-А 4х150 mm² -приближне дужине 3,5 km

2) Прикључење објеката извршити преко КПК ормана по систему „улаз-излаз“ у склопу слободностојећих ормана или ИММ ако су индивидуални објекти у питању у зависности од архитектонских решења.

3) Купце са већом снагом прикључити директно из НН блока МБТС 10/0,4 kV „Шуманка 1“ и „Шуманка 2“

4) Улично осветљење напајати посебним изводима из НН блока ЈР, МБТС 10/0,4 kV „Шуманка 1“ и „Шуманка 2“

Остали услови

1) Обавеза Инвеститора је да обезбеди сву неопходну документацију, сагласности и одговарајуће дозволе за градњу

2) У фази издавања Локацијских услова надлежна општинска управа је на захтев инвеститора у обавези да затражи издавање техничких услова ради дефинисања начина прикључења објеката на дистрибутивни електроенергетски систем (ДЕЕС)

Технички услови се издају без накнаде у складу са чл.45 став 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. Гласник РС бр.64/15).

4.6.5. Телекомуникациона инфраструктура

Постојеће стање електроенергетске инфраструктуре

Кроз подручије предвиђено планом постоји изграђена инфраструктура у власништву „Телекома Србија“ а.д. која се састоји од подземне кабловске дистрибутивне мреже и надземне разводне кабловске мреже. Све трасе су геодетски снимљене и налазе се у евиденцији РГЗ.

Планским документима не сме се онемогућити приступ овој структури али ако се предвиђа нужно измештање постојећег ТК кабла мора се предвидети нова траса и инвеститор ће сносити трошкове измештања уз сагласност и услове „Телекома Србија“ а.д.

Основни циљ је изградња и телекомуникационо опремање просторне зоне обухваћене планом, одговарајућим телекомуникационим ИП приступним уређајима (централама које се заснивају на интернет протоколу) међусобно повезаних оптичким примарним водовима, као и изградња секундарне телекомуникационе мреже. За захтеване кориснике потребно је изградити оптичку приступну мрежу.

Предвиђени су нови телекомуникационе коридори између тачака А и Б и А и Ц и уз све новопланиране саобраћајне објекте. Приликом нових саобраћајних коридора потребно је предвидети полагање одговарајућих цеви за накнадно провлачење ТК каблова Телеком Србија а.д. у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре. Тако да у свим саобраћајницама, планираним и постојећим у оба тротоара односно у оквиру



регулација улица,предвидети полагање подземних бакарних или оптичких каблова,а пролазе саобраћајница (полагање телекомуникационих канализационих пластичних цеви) предвидети код сваке раскрснице и прикључка путева.Уколико се планом предвиђена саобраћајница чија једна страна није предвиђена за изградњу стамбених објеката,привредних или пословних објеката,онда само другом страном предвидети телекомуникациони коридор за полагање подземних инсталација.

Основни принципи планирања будуће ТК инфраструктуре

Циљ планирања ТК мреже јесте сагледавање постојећег стања приступних мрежа и даље планирање њене изградње да у будућности има следеће карактеристике:

- Да омогући велики број корисничких сервиса (од POTS-а до MPLS/IP),
- Да је флексибилна и изграђена модуларном опремом,
- Да обезбеђује ефикасно коришћење пропусног опсега,
- Да омогућује интегрисано управљање ТК опремом и сервисима,
- Да је једноставне конфигурације и релативно једноставна за одржавање и експлоатацију,
- Да је изграђена компактном и поузданом опремом
- Да је отворена за будуће архитектуре (како би подржала сервисе базиране на технологијама као што су VDSL,Gigabit Ethernet,...)
- Да је економски исплатива

Таква ТК мрежа нове генерације (Next Generation Network NGN) треба да обезбеди широк спектар различитих сервиса корисницима:

- POTS/VDSL2 + servis
- IN сервисе
- Дигиталне изнајмљене линије различитих протока
- Брзи приступ интернету
- Виртуалне приватне мреже на L2 нивоу (L2 VPN)
- Виртуалне приватне мреже на L3 нивоу (L3 VPN)
- Интегрисани пренос гласа,података и видео сигнала(такозвани „tripe plaz“ servise)-овај сервис се може понудити коришћењем IAD (Integrated Access Device) који обезбеђује већи број ПОТС сервиса ,брзи приступ интернету уз коришћење set-top кутије,пренос видео сигнала

Савремена архитектура приступних мрежа подразумева увођење оптичких каблова у приступну мрежу, задржавајући бакарне парице само од корисника до прве најближе концентрације а такође и прелазак на прстенасту структуру. У тој архитектури су оптички каблови вођени до комутационог PTSN чвора, док су се бакарни каблови задржавали од PTSN чвора до корисника.

Типови приступних мрежа

1. Приступне мреже са бакарним кабловима-бакарни каблови директно спајају приступни чвор (мини) IPAN и кориснике



2. Приступна мрежа са опитички и бакарним кабловима –подразумева FTR мрежну архитектуру у којој је већи број мултисервисних приступних чворова везан међусобно и са централном концентрацијом коришћењем оптичких каблова, док се за везу од концентрације до корисника користе бакарни каблови.

3. Бежична приступна мрежа подразумева –WLL технологије

4. Комбинована бежична и кабловска мрежа подразумева WLL опрему и за FTTB решења са (мини) IPAN опремом.

Што се бизнис корисника тиче може бити:

- Мали корисници(1-9),
- мали груписани бизнис корисници (10-99),
- средњи корисници(101-499),
- велики корисници (преко 500);

Приликом планирања и изградње оптичких каблова треба се руководити следећим смерницама:

- Планирају се оптички каблови са мономодним влакнима
- Користе се каблови без металних елемената (TOSM) који се увлаче у полиетиленску цев
- На релацијама где се очекује накнадно полагање оптичких каблова, поставља се више од једне полиетиленске цеви
- На делу трасе која је заједничка са кабловима месне кабловске мреже обавезно се полажу полиетиленске цеви у исти ров како би се кроз њу накнадно могао увући кабл,
- У станицама у којима се завршава више од 24 влакана предвиђају се оптички разделници
- За станице које су у чвориштима у регионалном прстену предвиђеју се две одвојене трасе оптичких каблова до станице

4.6.6. Гасоводна инфраструктура

На подручју обухвата плана не постоји систем развода енергије високог стандарда: топлификацијски и гасификацијски. Не постоје изграђени гасоводни објекти и гасоводна мрежа. Развојне могућности термоенергетске инфраструктуре, пре свега гасификације су значајане. Просторним планом Републике Србије 2010-2020 и националним планом изградње гасоводне инфраструктуре (Стратегијом развоја енергетике Републике Србије до 2025. године) предвиђен је крак гасовода високог притиска из правца Лесковца, до Лебана и даље ка Медвеђи. Гасификација општине Лебане довешће до свеукупног унапређења квалитета живота становништва и животне средине.

Планом генералне регулације Лебане, дата је дугорочна концепција развоја гасоводне инфраструктуре као еколошки прихватљивијег енергената за грејање објеката и технолошке објекте у захвату плана. Предвиђена је изградња ГМРС (главне мерно регулационе станице), МРС (мерно регулационе станице) на истој локацији и дистрибутивне гасоводне мреже. Предвиђена су два крака дистрибутивног гасоводног система, северно и јужно до реке Јабланице ка крајњим корисницима. Подручје ПДР-а би се повезало на јужни крак, односно на крак који пролази уз ДП II Б реда број 434.



У оквиру Плана детаљне регулације предвиђена је изградња дистрибутивне гасоводне мреже од полиетиленских цеви максималног радног притиска (МОР) 4 бар. Развој дистрибутивног гасовода омогућиће гасификацију наведеног подручја.

Гасовод је планиран у у регулационом појасу саобраћајнице, у јавном земљишту, зеленим површинама или тротоарима са једне или обе стране саобраћајнице, тако да омогућује једноставно прикључење на дистрибутивни гасовод. Дистрибутивни гасовод не полагати испод зграда и других објеката високоградње. На овај начин би се осигурао безбедан и поуздан рад, заштита људи и имовине и спречио би се могући штетни утицај околине на гасовод и гасовода на околину.

Развод гаса, поред високог енергетског стандарда, створиће могућност смањења потрошње природних ресурса, штедње необновљивих ресурса и произведене енергије и стимулисања примене нових технологија и заштите животне средине.

Траса дистрибутивног гасовода, ускађена је са осталим трасама, не угрожава остале објекте и приказана је графички на синхрон плану.

4.7. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

4.7.1. Заштита природних и културних добара

На простору обухваћеном планом нема евидентираних културних добара (споменика културе, археолошких локалитета), добара под претходном заштитом, нити културних добара планираних за заштиту у складу са Законом о културним добрима РС ("Службени гласник РС", број 71/94, 52/2011-др. закони и 99/2011- др. закони). На подручју плана нема регистрованих заштићених природних добара¹ према Закону о заштити природе ("Службени гласник РС" бр. 36/2009 и 88/2010). Предметно подручје није обухваћено еколошком мрежом (Уредба о еколошкој мрежи „Службени гласник РС“, број 102/10), такође нема објеката геонаслеђа према инвентару објеката геонаслеђа Србије.

Уколико би се у току извођења грађевинских и других радова наишло на археолошко налазиште, археолошке предмете као и природно добро које је геолошко- палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла (за које се предпоставља да има својство природног споменика), извођач је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Ниш (у складу са чланом 109.став. 1. Закона о културним добрима) или Републичко завод за заштиту споменика културе као и Завод за заштиту природе Србије или подручну радну јединицу у Нишу, као и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.

4.7.2. Заштита животне средине

Концепт заштите и унапређења животне средине, заснован је на успостављању одрживог управљања природним вредностима, превенцији, смањењу и контроли свих облика загађивања.

Просторном диференцијацијом животне средине ПГР-ом Лебане, на основу просторно-положајних карактеристика, потенцијала, ограничења и хијерархијске условљености, издвојене су три просторно - еколошке подцелине. Подручје ПДР-а припада еколошкој подцелини I ЈАБЛАНИЦА, којој припадају зоне и локације угрожене делимично угрожене животне средине.

¹Национални паркови, Паркови природе, Предела изузетних одлика, Споменици природе...



Еколошка целина Јабланица обухвата централни део плана и простире се долином реке Јабланице. То је урбана зона која се шири дуж инфраструктурних праваца, са радним зонама и зонама пословања које допуњују услужне и комерцијалне делатности. Овде доминира измењена животна средина (грађевинска зона) са реком Јабланицом као главним природним ентитетом - лајт мотивом и едификатором измењене животне средине. То је целина са угроженим еколошким капацитетом, што се одражава кроз појаву аерозагађења пореклом из саобраћаја дуж саобраћајног правца и радних зона, појаву комуналног отпада и отпадних вода, што се одражава на загађење земљишта и воде. Одржаво коришћење и уређење ове целине захтева примену мера заштите животне средине у свим фазама развоја и коришћења како би се избегли неповољни утицаји на животну средину.

Мере за реализацију еколошке подцелине Јабланица су:

- Извршити ремедијација приобаља (приобаља, излива отпадних вода, ушћа Шуманке) уз примену природних материјала),
- извршити санацији и рекултивацију деградираних, загађених и девастираних површина,
- обавезно је инфраструктурно и комунално опремање насеља у овој зони, издвојених комплекса и локација;
- дозвољена је изградња водонепропусних септичких јама, као прелазно решење до реализације канализационог система, колектора и уређаја за пречишћавање отпадних вода, у циљу контролисаног управљања отпадним водама;
- избор технологија, производа и услуга у новим радним комплексима, засновати на најбоље расположивим техникама,
- реализација нових радних комплекса према условима и капацитету животне средине зоне еколошким вредновањем,
- за постојеће техничко-технолошке јединице у оквиру радних комплекса, које својим технолошким процесом или објектом угрожавају животну средину извршити вредновање потенцијално штетних утицаја и утврдити начин за унапређење стања превенцијом, минимизацијом, ремедијацијом, компензацијом и пренаменом,
- у зонама становања у овој целини подићи степен озелењавања кроз услове за уређење простора – обавезни дрвореди према извору загађења; објекти или делатности за које се проценом утицаја утврди угрожавање еколошког капацитета ове целине не могу се реализовати у зонама становања,
- обавезно увести линеарно озелењавање дуж саобраћајних праваца или унутар радног комплекса, као примарну заштиту од буке и аерозагађења, ,
- изградња објеката у зонама становања чији рад (техничко-технолошки процеси) има или може имати утицај на животну средину и здравље становништва, могућа је уз обавезну процену утицаја на животну средину,

Обавезне опште мере и услови заштите животне средине:

- обавезно је поштовање услова надлежних органа и институција при реализацији планираних намена, објеката, функција, садржаја, инфраструктурних система и радова;
- обавезно је комунално и инфраструктурно опремање земљишта, у циљу спречавања потенцијално негативних утицаја на земљиште, подземне и површинске воде, и ефеката на здравље становништва;
- обавезан је избор еколошки прихватљивих енергената и технологија за производњу енергије;
- обавезно је рационално коришћење енергије, коришћење обновљивих извора енергије и повећање енергетске ефикасности;



- обавезно је озелењавање и пејзажно уређење зона и локација, сагласно локацијским условима и еколошким захтевима, уз стриктно поштовање принципа аутохтоности у зонама заштите од потенцијалних извора загађивања;
- обавезне су мере еколошке компензације у простору;
- обавезно је управљање отпадом према Плану управљања отпадом (локалним и регионалним);
- обавезно је управљање отпадним водама - обавезан је предtretман свих технолошких отпадних вода до захтеваног нивоа пре упуштања у реципијент (канализациону мрежу или водоток), третман зауљених атмосферских вода и пречишћавање комуналних вода;
- дозвољена је реализација водонепропусних септичких јама на издвојеним локацијама, комплексима и деловима насеља без канализационог система, као прелазно решење до реализације канализационог система, колектора и уређаја (постројења) за пречишћавање отпадних вода;

Мере компензације у производним и пословно-комерцијалним зонама:

- успоставити појасеве заштитног зеленила, унутар комплекса, између производних зона и зона осталих намена (стамбених, спортско-рекреативних и др.) користећи врсте отпорне на загађење;
- промовисати пејзажно уређење појединачних парцела;
- извршити биолошку рекултивацију свих деградираних локација и зона;
- формирати појас зеленила дуж планираних и постојећих саобраћајница у складу са локацијским условима;
- уз границе парцела, опционо, формирати „зелене баријере” за заштиту од удара ветра, од жбуња, живе оgrade (висине 1,5-2m) или високог дрвећа;
- одабир врста приликом формирања заштитног појаса вршити на основу анализе и валоризације постојећег зеленила на подручју плана и окружењу;
- приликом формирања заштитног зеленила избегавати алохтоне, инвазивне и алергене врсте биљака, заступљеност аутохтоних врста не треба бити испод 50%;
- повезати јавне зелене површине у јединствен систем зеленила;

Спровођење општих мера заштите животне средине, мера компензације и других мера утицаће на смањење ризика од загађивања и деградације животне средине, као и на подизање постојећег квалитета животне средине.

Радне зоне и зоне привређивања, су зоне које трпе одређена оптерећења и ризик од стварања еколошког конфликта. Развијаће се према прописаним условима и мерама заштите:

- за планиране програме, пројекте, локације, промене намене и технологије, реконструкције, проширење капацитета и престанак рада објеката и технологија, који могу утицати на животну средину обавезан је поступак Процене утицаја на животну средину, на основу Закона о процени утицаја на животну средину (Сл.гл.бр.135/04 и 36/09);
- нове објекте градити тако да организација на парцели омогући садњу високог растиња према зони утицаја;
- технолошко производни процеси морају бити у складу са стандардима и нормативима који су везани за чисте технологије;
- неопходно је решења питања технолошких отпадних вода и отпада изградњом предtretмана на локацији и/или прикључком на главни колектор који води ка систему за пречишћавање отпадних вода;
- у структури коришћења парцела обавезно је коришћење зеленила,



- комуналне зоне морају бити уређене и одржаване у складу са европским санитарним стандардима и прописима, у функцији заштите земљишта и вода.

Како би се унапредио квалитет животне средине једне локалне заједнице, предвиђене су мере и услови заштите основних елемената животне средине. Мере су предвиђене како би се обезбедила: заштита ваздуха; заштита вода; заштита земљишта; заштита од буке и вибрација; заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења; заштита од удеса и адекватно управљање отпадом.

Услови и мере заштите ваздуха

У циљу превенције и побољшања квалитета ваздуха, смањење нивоа емисије штетних материја у ваздуху потребно је применити мере заштите ваздуха у складу са Законом о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 36/09 и 10/2013):

Опште мере заштите ваздуха:

- одржавање емисије загађујућих материја у ваздуху на подручју плана у законски дозвољеним границама;
- реконструкција градских и осталих саобраћајница и пројектовање нових за меродавно саобраћајно оптерећење; обезбеђење потребних профила, асфалтирањем улица и редовним прањем током летњих месеци смањити се запрашеност улица и загађеност ваздуха уз главну и друге улице
- подстицање коришћења еколошки прихватљивијих енергената, обновљивих извора енергије и увођење енергетске ефикасности;
- ширење система централизованог снабдевања енергијом, предвиђање потенцијалне изградње и ширења гасификационог система;
- прикључењем постојећих и планираних објеката на трасу планираног разводног гасовода, односно стварање техничких могућности за прелазак на овај еколошки прихватљив енергент, чиме би се елиминисала могућност отварања локалних котларница на чврсто гориво, мазут и остале енергенте неповољне са аспекта квалитета ваздуха.
- обострано/једнострано озелењавање саобраћајница свих рангова и категорија и озелењавање свих површина у функцији саобраћаја (паркинг-простора, платоа) у складу са локацијским условима;
- реконструкција постојећих и реализација нових зелених површина, предвиђених овим планом на основу смерница и правила дефинисаним овим планом;
- сви постојећи и планирани производни и други погони, који представљају изворе аерозагађивања у обавези су да примене најбоље доступне технике и технологије у циљу спречавања и смањена емисије штетних и опасних материја у животну средину; реконструкција постојећих и реализација нових пројеката (објеката, технологија, инфраструктуре) потенцијалних загађивача ваздуха, могућа је уз обавезан поступак процене утицаја на животну средину уз мишљење надзорног органа;
- обавезан је мониторинг квалитета ваздуха, објављивање резултата праћења и информисање јавности и надлежних институција, у складу са важећим Законом;
- обавезна је стална едукација и подизање еколошке свести о значају квалитета ваздуха и животне средине.



Посебне мере заштите ваздуха:

Оператер стационарног извора загађивања ваздуха у обавези је:

- да спроведе мере за смањење загађивања ваздуха у поступку пројектовања, градње и редовног рада (коришћења) тако да не испушта загађујуће материје у ваздух у количини већих од граничних вредности емисије; уградњом система за пречишћавање ваздуха.
- да обезбеди контролна мерења емисије преко овлашћених организација и води евиденцију и сталан мониторинг емисије;
- достави надлежном органу податке о стационарном извору загађивања и променама;
- у случају прекорачења граничних вредности емисије (уколико дође до квара уређаја (постројења) или промене технолошког процеса), оператер је дужан да прилагоди рад новонасталој ситуацији или обустави технолошки процес како би се емисија свела у дозвољене границе у најкраћем року;
- за случај да се у процесу обављања делатности могу емитовати гасови непријатних мириса, оператер је дужан да примењује мере које ће довести до редукције мириса и ако је концентрација емитованих материја у отпадном гасу испод граничне вредности емисије;
- за планирани, новоизграђени или реконструисани стационарни извор загађивања за који није прописана обавеза израде студије о процени утицаја на животну средину, оператер је дужан да пре пуштања у рад прибави дозволу.
- контролише претакање нафте и нафтних деривата на комплексима станица за напајање горивом на планском подручју, ради одржавања прописаних нивоа емисије органски испарљивих једињења;

Услови и мере заштите вода

У складу са очекиваним развојем привредних делатности, а тиме и повећаним обимом количине отпадних вода, неопходно је спровести превентивне и санационе мере ради очувања квалитета површинских и подземних вода, како на предметном подручју, тако и у ближејем окружењу. У том смислу спроводиће се следеће мере:

Опште мере заштите вода подразумевају:

- повезивање подручја Плана детаљне регулације на канализациону мрежу уз обавезан третман комуналних отпадних вода;
- комплетирање изградње канализационог система, за одвођење отпадних вода као сепаратног са посебним колектором за одвођење атмосферских вода, на целокупном планском подручју, уз обавезни предtretман отпадних вода из свих привредних објеката пре упуштања у градски систем канализације. Посебно се наглашава да се индустријске (технолошке) отпадне воде могу упустити у колекторе санитарних отпадних вода једино након пречишћавања на постројењима за предtretман индустријских отпадних вода (ова постројења треба да пречисте индустријске отпадне воде до МДК за упуштање у фекалне воде);
- спровођење свих отпадних вода фекалним колекторима усмерити ка локацији будућег постројења за пречишћавање отпадних вода.
- спровођење потпуне контроле испуштања, пречишћавања и упуштања отпадних вода у канализациони систем и водоток, односно праћење нивоа њиховог загађења, односно пречишћености (од стране Јавног комуналног предузећа и Водопривредне инспекције);



- строго се забрањује одлагање свих врста чврстог комуналног, као и осталог неопасног и опасног отпада у речне токове на планском подручју;
- успостављање сакупљања, транспорта и одлагања комуналног отпада преко надлежног комуналног предузећа и управљање отпадом у складу са Регионалним планом управљања отпадом и Локалним планом управљања отпадом, а управљање амбалажним, опасним и осталим врстама отпада конкретног технолошког поступка у складу са важећом законском регулативом;
- Стратешки приступ при заштити подземних вода, подразумева утврђивање и разврставање резерви подземних вода у категорије и класе, израду елабората о резервама подземних вода, вођење евиденције о стању резерви подземних вода и приказивање података геолошких истраживања.

Посебне мере заштите вода - обавезе носиоца пројеката/оператера:

- носиоци пројеката и оператери - генератори отпадних вода (индустријских-производних процеса) који испуштају отпадне воде непосредно у реципијент дужни су да обезбеде пречишћавање отпадних вода до нивоа који одговара граничним вредностима емисије, односно до нивоа којим се не нарушавају стандарди квалитета животне средине реципијента (комбиновани приступ);
- носиоци пројеката и оператери генератори отпадних вода (индустријских-производних процеса), који отпадне воде испуштају у реципијент или јавну канализацију дужни су да изграде погоне или уређаје за пречишћавање отпадних вода до захтеваног нивоа;
- носиоци пројеката и оператери генератори отпадних вода (индустријских-производних процеса), који отпадне воде испуштају у јавну (насељску) канализацију дужни су да од надлежног органа општинске управе исходују Акт о испуштању отпадних вода у јавну канализацију (Правилник о испуштању отпадних вода у јавну канализацију) и прибаве сагласност и дозволу надлежног Јавног предузећа у складу са Законом о водама ("Сл.гласник РС", бр. 30/10 и 93/2012) и Правилником о условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.
- носиоци пројеката и оператери генератори отпадних вода (индустријских-производних процеса), који отпадне воде испуштају у реципијент и јавну (градску, насељску) канализацију, дужни су да поставе уређаје за мерење, да врше континуирано мерење количине отпадних вода, да контролишу и испитују биохемијске и механичке параметре квалитета отпадних вода и да извештај о извршеним мерењима квартално достављају Јавном водопривредном предузећу, министарству надлежном за послове заштите животне средине и Агенцији за животну средину;
- носиоци пројеката и оператери генератори отпадних вода (индустријских-производних процеса), који имају уређаје за пречишћавање отпадних вода у обавези су да испитују квалитет отпадних вода пре и после пречишћавања, да обезбеде редовно функционисање уређаја за пречишћавање отпадних вода и да воде дневник њиховог рада;
- мерења количина и испитивање квалитета отпадних вода (индустријских-производних процеса) врши овлашћена институција (правно лице), у складу са Законом о водама;
- носиоци пројеката и оператери генератори отпадних вода (индустријских-производних процеса) у обавези су да изврше накнаду за загађивање вода (за непосредно или посредно загађивање воде);
- у циљу заштите реципијента и планираног постројења, Локална самоуправа мора донети Правилник о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода



у јавну канализацију, као саставни део Одлуке о коришћењу, управљању и одржавању водоводне, фекалне и атмосферске канализационе мреже на територији општине. Овим Правилником се прописују услови и ниво загађења отпадних вода, које поједини технолошки процеси морају испунити при упуштању у мрежу јавне насељске канализације.

Услови и мере заштите земљишта

Опште мере заштите земљишта обухватају његово одрживо коришћење, које се остварује применом правила уређења и грађења дефинисаним овим Планом детаљне регулације и плановима вишег реда, изградњом објеката у складу са предвиђеним наменама површина и капацитетима. Заштита земљишта се постиже и применом мера системског праћења квалитета земљишта (праћење индикатора за оцену ризика од деградације земљишта; спровођење ремедијационих програма за отклањање последица деградације земљишног простора, било да се они дешавају природно или да су узроковани антропогеним активностима.).

Опште мере заштите земљишта обухватају следеће обавезе:

- даљу изградњу дела насеља обухваћеног планом, вршити у складу са правилима дефинисаним у Плану, на комунално опремљеном грађевинском земљишту; Забрањено је градити објекте на површинама које нису планиране за изградњу;
- приликом изградње нових објеката и легализације постојећих, обавезно је прикључење на постојећу и планирану водоводну и канализациону мрежу;
- изградњу и реконструкцију постојеће канализационе мреже вршити у складу са меродавним оптерећењима, како би се спречило изливање отпадних вода у земљиште;
- регулацијом саобраћаја смањити се аерозагађење, као и таложење чврстих материја из ваздуха на тле;
- забраном одлагања грађевинског и осталог чврстог отпада на за то непредвиђеним површинама и локацијама; уклањање отпада (сметлишта) са свих локација и увођење строжије казнене политике, како би се спречило поновно формирање истих;
- организовано управљање отпадом на подручју плана које подразумева прикупљање, примарну селекцију, транспорт и одлагање на санитарну депонију;
- вршити контролу управљања отпадом и отпадним водама у оквиру производно-пословних комплекса;
- ремедијација и рекултивација напуштених локација и локација угрожених загађењем.
- одговарајућим техничко - технолошким решењима у ложиштима и котларницама (уградњом пречистача отпадних гасова и чађи), као и редовним одржавањем чистоће круга привредних, комуналних и складишних зона у циљу смањења запрашености;

Посебне мере заштите земљишта од загађивања и деградације обухватају:

- обавезно планирање и спровођење превентивних мера заштите приликом коришћења земљишта за све делатности за које се очекује да ће знатно оштетити функције земљишта;
- обавезно је управљање отпадом, у складу са Законом о управљању отпадом и подзаконским актима;
- обавезно је управљање отпадним водама у оквиру планског подручја,
- носилац пројеката/оператер (или други облици промене својине), при свакој промени власништва, је у обавези да спроводи процену стања животне средине и одређивање одговорности за загађење животне средине;



- носилац пројекта/оператер (продавац или купац) је у обавези да изради извештај о стању земљишта, а за сваку трансакцију земљишта, на коме се дешава или се дешавала потенцијално загађујућа активност;
- носилац пројекта/оператер, потенцијални загађивач или његов правни следбеник, обавезан је да отклони узрок загађења и последице директног или индиректног загађења животне средине и сноси укупне трошкове, који укључују трошкове ризика по животну средину и трошкове уклањања штете нанете животној средини;
- носилац пројекта/оператер, потенцијални загађивач у обавези је да изради извештај о стању земљишта који мора бити издат од стране стручне организације, акредитоване за узорковање и испитивање земљишта и воде према SRPS, ISO/IEC 17025 стандарду;
- носилац пројекта/оператер који деградира животну средину дужан је да изврши ремедијацију или санацију деградиране животне средине, у складу са пројектима санације и ремедијације на које ресорно министарство даје сагласност;

Услови и мере заштите од буке

Заштита животне средине од буке за планско подручје обухвата: планирање мера и услова заштите од буке у животној средини, мерење буке у животној средини и слободан приступ информацијама о стању буке у животној средини.

Подручје Плана детаљне регулације припада акустичним зонама (индустријске, складишне и остале радне зон и транспортни терминали), за које нису прописане граничне вредности од 50 dB(A) у току дана и 40 dB(A) у току ноћи, у којима се примењују мере за отклањање извора буке и мере заштите од буке.

Поред потенцијалне буке услед производних процеса, повећан ниво буке јавља се само локално дуж саобраћајница.

Као активна мера заштите у овим зонама је препоручена примена акустичне заштите, имисионог појаса и зеленог појаса који такође смањује ниво буке.

У овим зонама и појасевима дуж значајнијих саобраћајница обавезне су мере за спречавање и отклањање буке и мере заштите од утицаја буке на осетљиве објекте и садржаје:

- на самом извору буке: техничко - технолошким решењима на уређајима који производе буку, као и учесталом строгом техничком контролом рада моторних возила и применом важећих прописа;
- извори буке морају поседовати исправе са подацима о нивоу буке при прописаним условима коришћења и одржавања као и упутствима о мерама за заштиту од буке (атест, произвођачка спецификација, стручни налаз о мерењу нивоа буке);
- носиоци пројекта/оператери који у обављању привредне делатности емитују буку:
 - одговорни су за сваку активност којом се проузрокује ниво буке виши од прописаних граничних вредности,
 - у обавези су да примењују мере техничке заштите од буке за све објекте и делатности генераторе буке;
- на путу од извора буке до пријемника: подизањем заштитних зидова типа екрана око извора буке
- обавезно је подизање заштитних баријера (вештачких и/или природних) према угроженим зонама (линијско зеленило унутар комплекса, зелени појас у коридору улица),



- на месту пријема звука: ефикасним архитектонским и грађевинским решењима (правилном локацијом извора буке, добрим избором грађевинских материјала слабе звучне проводљивости као и оних који имају повећану апсорпцију звука; при пројектовању објекта спровести одређивање правилног распореда просторија, као и увођење боље звучне изолације при пројектовању и градњи стамбених објеката).

Мерење буке врше стручне организације, овлашћене од стране ресорног министарства задуженог за послове заштите животне средине које уједно и прописује услове и методологију мерења буке.

Емитовање буке из постојећих и планираних привредних 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). Такође, Правилима уређења овог Плана дефинисана је заузетост сваке парцеле под зеленим површинама, што такође доприноси смањивању евентуално негативних утицаја повишеног нивоа буке у животној средини. Посебно се истиче обавеза формирања зеленог заштитног појаса дуж границе комплекса привредних објеката (од листопадних врста дрвећа, високе крошње) и дуж саобраћајница унутар парцела привредних објеката.

Извори буке се изузетно могу користити и ако прелазе дозвољене граничне вредности у случају елементарних непогода и других непогода, отклањања кварова који би могли изазвати веће материјалне штете, али само за време док те околности постоје о чему је корисник дужан да обавести Одељење за инспекцијске послове;

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Заштита од јонизујућег зрачења заснива се на спровођењу Закона о заштити од јонизујућих зрачења и нуклеарној сигурности (Сл.гласник РС., бр.36/09 и 93/2012). То подразумева:

- увођење нових, виших стандарда у спровођењу мера заштите од јонизујућих зрачења, нуклеарне и радијационе сигурности,
- успостављање комплексније регулативе али и омогућавање ефикасније примене закона,
- успостављање стриктног и целовитог надзора над изворима јонизујућих зрачења и нуклеарним објектима, радијационим делатностима и нуклеарним активностима, као и над управљањем радиоактивним отпадом;

У одредбама Закона о заштити од јонизујућих зрачења и о нуклеарној сигурности су уграђени највиши стандарди које прописују водеће светске организације у овој области.

Услови и мере заштите здравља људи и заштите животне средине од штетног дејства нејонизујућих зрачења у коришћењу извора нејонизујућих зрачења, представљају обавезне мере и услове при планирању, коришћењу и уређењу простора.

У циљу заштите од нејонизујућих зрачења обавезне мере су:

- прописивање граница излагања нејонизујућим зрачењима;
- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима;
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења;
- контрола степена излагања нејонизујућем зрачењу у животној средини и контрола спроведених мера заштите од нејонизујућих зрачења;
- обезбеђивање материјалних, техничких и других услова за систематско испитивање и праћење нивоа нејонизујућих зрачења у животној средини;



- образовање и стручно усавршавање кадрова у области заштите од нејонизујућих зрачења у животној средини;
- информисање становништва о здравственим ефектима излагања нејонизујућим зрачењима;
- информисање становништва о мерама заштите и обавештавање о степену изложености нејонизујућим зрачењима у животној средини.

Заштита од удеса

Заштита од удеса обухвата:

- планирање;
- организовање;
- предузимање превентивних и других мера управљања опасним материјама на основу анализе опасности од удеса;
- поступање са опасним материјама у производњи, употреби, транспорту, промету, складиштењу и одлагању вршити на безбедан начин, да се не доведе у опасност живот и здравље становништва и не загади животна средина;
- за све активности, технолошке поступке и објекте, где могу бити присутне опасне материје које могу изазвати акцидент, обавезна је израда анализе опасности од удеса и обезбеђивање услова управљања ризиком;
- обавезну израду плана заштите од удеса, за све активности које се односе на производњу, превоз, дистрибуцију, прераду, складиштење или одлагање опасних материја.

4.7.3. Управљање комуналним отпадом

Депонија комуналног отпада на територији насеља Лебане се више не користи, већ се комунални и други отпад са територије Лебана одлаже на дивљем сметлишту ван градског насеља.

Према Стратегији управљања отпадом за период 2010-2019. године, Просторном плану општине Лебане и Плану генералне регулације, Лебане и остале општине у окружењу (Власотинце, Бојник, Медвеђа, Црна Трава и Лесковац) усмерене су ка регионалном центру за управљање (сакупљање, дистрибуцију и третман) комуналним отпадом "Жељковац" у Лесковцу. У складу са овим опредељењем остале депоније које не дозвољавају минималне стандарде предвиђене су за затварање, санацију и рекултивацију.

Предвиђена је изградња трансфер станице за општине Бојник и Лебане, на територији једне од њих. Локација за трансфер станицу за подручје Лебана ће бити дефинисана на основу вишекритеријумске валоризације погодних локација (мора бити у оквиру грађевинског подручја, у или уз индустријске, радне или комуналне зоне), односно не сме бити у зони санитарне заштите изворишта водоснабдевања, на пољопривредном земљишту, водном земљишту нити у близини становања.

На подручју Плана, за ефикасно и еколошки прихвљиво управљање комуналним отпадом, проблем третмана комуналног отпада решаваће се у складу са Законом о управљању отпадом (Сл. гласник РС бр. 36/09. 88/10 и 14/2016) и Стратегијом управљања отпадом за период 2010-2019.

Систем и програм управљања комуналним отпадом мора бити дефинисан кроз Регионални и Локални план управљања отпадом. Јединица локалне самоуправе у обавези је да донесе Локални план управљања отпадом (програм), који није у супротности са



Регионалним и којим ће се дефинисати сви могући поступци, мере и принципи одрживог управљања комуналним отпадом и обезбедити услове за његово спровођење.

Надлежни орган општине Лебане уређује, обезбеђује, организује и спроводи управљање комуналним (односно инертним и неопасним) отпадом на својој територији у складу са Регионалним планом управљања отпадом, којим је даље дефинисан начин транспорта, третмана и свих других активности у регионалном систему управљања отпадом и Локалним планом управљања отпадом. Сакупљање, време сакупљања, транспорт, третман и одлагање комуналног отпада са подручја плана мора бити организовано преко надлежног комуналног предузећа. Оператер који има одговарајућу дозволу за обављање делатности прикупљања комуналног отпада, своје обавезе испуњава на основу Уговора који склапа са општином.

За ефикасно и еколошки прихватљиво управљање комуналним отпадом на подручју плана, потребно је редовно пражњење контејнера и корпи и транспорт отпада са локација у складу са условима надлежног комуналног предузећа.

Запремину, габарит и распоред контејнера и осталих судова на подручју Плана утврђује надлежно комунално предузеће према Локалном плану управљања отпадом.

За сакупљање отпадака на предметном подручју препоручује се постављање судова контејнера, запремине $1,1 \text{ m}^3$ (1100 l) габарита $1,37 \times 1,45 \times 1,45 \text{ m}$. Апроксимативно, један контејнер се поставља на 800 m^2 корисне површине (1000 m^2 бруто површине за стационарну намену). Минимални габарити објекта за привремено одлагање отпада, за смештај једног контејнера, износе $2,5 \times 2,0 \text{ m}$, чисте унутрашње висине од $2,20 \text{ m}$. Контејнере за новопланиране објекте лоцирати у склопу дела парцеле према јавној површини саобраћајнице.

Ради унапређења поступка управљања отпадом, препорука је да се чврст отпад са карактеристикама секундарних сировина (папир, картон, стакло, пластика) и други рециклабилни отпад, одвојено и организовано прикупља у посебним контејнерима (жичани за папир, картон и пластику, затворени контејнери за стакло), ради његовог смањења. Уколико постоје финансијски и остали капацитети на локланом нивоу, планирати постављање „зелених острва“, односно одређеног броја контејнера за примарно сакупљање рециклабилног отпада, капацитета $1,1 \text{ m}^3$ (1000 l), да би се на тај начин пружила подршка да се развије систем раздвајања отпада на извору. Контејнере за сепаратно одлагање отпада („рециклажна острва“) поставити дуж саобраћајница, у зони привредних објеката, при чему ће њихов распоред бити ближе дефинисан Локалним планом управљања отпадом.

Планирани објекти свих категорија који имају туристичку, производну и комерцијално-услугну намену морају имати посебне просторије за привремено одлагање смећа (комуналног отпада). Величина просторије се утврђује према броју корисника, а приступ овом простору мора бити везан за приступни пут (преко рампе за приступ комуналног возила). Просторије се налазе у оквиру објекта, као засебне, без прозора, са електричним осветљењем, са течећим местом за славину, холендером и Гајгер сливником са решетком.

У блоковима где није могуће организовати посебну просторију за привремено одлагање комуналног отпада, обавезна је изградња објекта за смештај судова за привремено одлагање комуналног отпада.

Постоји могућност и изградње подземних система за смештај контејнера, чијим би се постављањем, уместо класичних контејнера, знатно утицало на унапређење квалитета



животне средине, смањење могућности избијања пожара и стварање визуелно пријатнијег амбијента. У овом случају прилаз контејнерима је знатно олакшан и обезбеђује се више простора за пешаке

У случају генерисања опасних и штетних отпадних материја, забрањује се да се исте одлажу у посуде и контејнере за одлагање комуналног и осталог инертног отпада. Потребно је обезбедити судове за разврставање отпада. Строго је забрањено заједничко складиштење материјала који нису компатибилни.

Комунални отпад, на микролокацијама прикупљаће се постављањем корпи за смеће на локацијама окупљања (одморишта, паркинзи, зелене површине, унутрашњи пешачки приступи, улази у пословни и производни објект). На интегрисаним зеленим површинама у склопу комплекса предвидети корпе (бетонске, или од неког другог материјала: пластика, жица, бронза).

Локације нових судова за смеће уз новопланиране објекте утврдити кроз израду урбанистичко-техничких услова, а на основу санитарно-хигијенских прописа, и заштитити их од атмосферских падавина и ветра.

Услови за постављање контејнера:

- локације контејнера одредити у сагласности са надлежним комуналним службама у општинама;
- поставити судове (контејнере, корпе) за сакупљање отпада уз поштовање принципа примарне селекције отпада;
- обавезно обезбедити простор (у оквиру парцеле/комплекса) за судове/контејнере за одлагање комуналног отпада или просторе и складишта за одлагање специфичних врста опасног отпада;
- места за контејнере морају имати обезбеђен, несметан прилаз димензионисан за камионе за пражњење контејнера;
- Контејнере сместити на посебно и оградаване бетонске платое; Површина намењена контејнерима мора бити од тврде подлоге (бетон, асфалт), урађена тако да задовољава све хигијенске услове у погледу редовног чишћења и дезинфекције и треба да буде прописно изолован од околне средине и јасно обележен;
- Контејнерско место треба да буде оградавано зиданом оградом висине до 1,8m, а површину непосредно поред оgrade је пожељно озеленити адекватним заштитним зеленилом.
- Приступ судовима за смеће мора бити неометан, тако да подлога за гурање контејнера мора бити од чврстог материјала без иједног степеника и са највећим нагибом од 3%.
- Платое треба израђивати са нагибом не мањим од 2 %, због сливања воде након прања платоа и контејнера или контејнере постављати на бетонску подлогу, подигнут минимум 15 cm због прања;
- Слив атмосферских и отпадних вода треба решити на начин да се вода улива директно у сливник отпадних вода;
- Потребно је обезбедити директан и неометан приступ локацијама за смеће при чему максимално растојање од претоварног места до комуналног возила износи 15,0 m (максимално ручно гурање контејнера) по равној подлози. Приступне стазе морају бити најмање ширине 3,5 m, за једносмерни и 6,0 m за двосмерни саобраћај;
- За одржавање хигијене платоа и контејнера, предлаже се прање контејнера једном месечно и платоа једном недељно;
- Минимално растојање између два контејнерска места је 50 m.



Пражњење контејнера/судова вршити контролисано и временски одређено од стране надлежног комуналног предузећа и одвозити на депонију.

Дозволу за управљање отпадом на територији Општине Лебане (сакупљање и транспорт) има оператер МАКИ ПЛАСТ.

Опасан отпад несортиран, најчешће заједно са ЧКО доспева на депонију комуналног отпада или на дивља сметлишта. У окружењу, као ни у захвату плана нису регистрована предузећа која се баве прикупљањем, складиштењем и третманом ове врсте отпада. Како не би дошло до еколошког ризика неопходно је у складу са Законским прописима резервисати локацију (откупно сабирни центар) на којој ће се депоновати опасан отпад пре уступања трајном кориснику. Опасан отпад настао на локацији може се прописно (у складу са Законом о управљању отпадом) чувати на локацији и уступати надлежном оператеру који поседује одговарајућу дозволу за обављање делатности откупа и третмана опасног отпада.

Услови за уређење локације (откупно сабитног центра) за складиштење опасног отпада:

- локацију опремити неопходним садржајима – инсталацијама, судовима и сорбентима, како би се максимално смањио и ограничио ризик по животну средину.
- избор локације свести на комуналне зоне, индустријске и радне зоне.

Остале врсте отпада – инфективни медицински, фармацеутски, амбалажни отпад, акумулатори и батерије, електронски и др. групе отпада се морају адекватно прикупљати, привремено складиштити и преко одговарајућег оператера трајно одлагати у свему према Закону о управљању отпадом (Сл.гласник РС. бр 36/09, 88/10 и 14/2016) и правилницима који се односе на одговарајућу врсту отпада.

4.7.4. Мере и услови за заштиту од пожара, елементарних и других непогода и ратних разарања

Услови и мере за заштиту од пожара

Како би се остварили сви потребни услови заштите од пожара, објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009 и 20/2015)
- Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл.лист СФРЈ, бр.30/91)
- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице, уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара (Сл.лист СРЈ, бр.8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25м од габарита објекта.
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 7/84 и "Сл. гласник РС", бр. 86/2011), Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона (Сл.лист СФРЈ, бр.53, 58/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења (Сл.лист СРЈ, бр. 11/96).

Услови и мере заштите од елементарних и других непогода



У циљу прилагођавања просторног решења потребама заштите од елементарних непогода, пожара и потреба значајних за одбрану укупна реализација односно планирана изградња мора бити извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско - техничких решења у складу са законском регулативом из те области.

Ради заштите од потреса новопланиране садржаје реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ бр. 31/81, 49.82, 29/83, 21/88 И 52/90).

Услови и мере заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања

Према условима Министарства одбране број 698-2 од 03.03.2017. године, за обухват плана нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

У поступку спровођења плана обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искуства, као и примена:

-Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите (Сл. гласник РС, бр.21/92).

-Закон о одбрани ("Сл. гласник РС", бр. 116/2007, 88/2009, 88/2009 - др. закон, 104/2009 - др. закон и 10/2015) прописује да урбанистички план обухвата мере заштите и спасавања, изградњу нових и прилагођавање постојећих склоништа и других објеката за заштиту и склањање људи, материјалних и других добара (чл.74, став 2).

- Одлуке о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље (Сл. гласник РС, бр. 85/2015 од 9.10.2015. године, а ступила је на снагу 17.10.2015) којом се утврђује који су објекти од значаја за одбрану.

- Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите (Сл. гласник РС, бр.21/92) градови и насеља у републици Србији класификовани су кроз четири степена угрожености. За сваки степен утврђене су одговарајуће мере, услови и режими заштите.

Према сеизмолошко-геолошким карактеристикама подручје на коме се налази подручје ПДР-а припада зони са степеном сеизмичности од 7-8°МСС, што захтева спровођење одговарајућих превентивних мера заштите од земљотреса при изградњи појединих врста објеката.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Службени лист СФРЈ бр.31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

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° МКС приликом пројектовања или оног степена сеизмичности за који се посебним сеизмичким истраживањима утврди да је меродаван за подручје Лебана,
- поштовање регулације саобраћајница и међусобне удаљености објеката,
- обезбеђење оних грађевина чија је функција нарочито важна у периоду после евентуалне катастрофе.

На основу досадашњих искустава и сазнања овим ПДР-ом се планира:

- правилан размештај објеката са минималним растојањима између њих;
- избегавање кривудавих улица, са слепим завршецима где год је то могуће;

Препоручује се да се обезбеди пролаз између објеката, а код пројектовања инсталација, водовода и електрике, да се поставе у неутралан положај у случају разарања и сл. Код организовања простора мора се водити рачуна о потреби евакуације људства, опреме и материјала у ванредним условима (димензионисање улаза, начин отварања врата, итд.).

Инфраструктура је у већој мери подложна повредљивости. Отуда је нужно предвидети појединачно за сваки од система одговарајуће мере:



- саобраћај: улазно - излазни правци се трасирају на стабилним теренима, главне улице обезбеђују несметано комуницирање, а пословне улице омогућавају евакуацију људи, транспорт путника и роба;
- водоснабдевање: главни водовод и секундарна мрежа планирају се са могућношћу искључења појединих деоница у случају оштећења;

4.7.5. Услови за несметано кретање особа са посебним потребама и мере и стандарди приступачности

Обавезна је примена техничких мера и стандарда (стандарда приступачности) при пројектовању који омогућавају несметан приступ и кретање на јавним површинама и објектима, особама са инвалидитетом, деци и старим особама тј. према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС" 22/2015) и у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 46/2013).

Стандарди приступачности односе се на јавне саобраћајне и пешачке површине, пешачке прелазе, места за паркирање, стајалишта јавног превоза, прилазе до објекта, рампе за пешаке и инвалидска колица, степенице и степеништа, подизне платформе, улазе у зграде и др.

На јавној површини треба задовољити следеће критеријуме: тротоари и пешачке стазе треба да буду приступачни, у простору су међусобно повезани и прилагођени за оријентацију и са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно до 8,3% (1:12). Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%. Ивичњаци тротоара се постављају у нивоу тротоара.

Висинске разлике између две пешачке стазе до 76 см савлађују се рампама нагибом до 5% (1:20), изузетно 8,3% (1:12) за кратка растојања, до 6 м. Најмања ширина рампе је 90 см за једносмерни пролаз а 150 см уколико је двокрака. Код планирања тротоара предвидети укошене ивичњаке максималног нагиба 10% и минималне ширине 1,2 м за силазак колица са тротоара на коловоз. Исте рампе предвидети на свим местима где се прелази са тротоара на коловоз или обрнуто.

Ради несметаног кретања ширина уличних тротоара и пешачких стаза мора да износи 180 см, а изузетно 120 см, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90 см. Дуж коридора улица у насељу планирањем тротоара, минималне ширине 1,5 м обезбеђени су услови за кретање особа са посебним потребама.

Урбану опрему (клубе, стубове јавне расвете, телефонске говорнице, јавне тоалете, жардињере и сл.) поставити тако да омогућава слободан пролаз за све људе као и могућност коришћења од стране људи са посебним потребама. Планирати рампе и њихову употребу где год степенице онемогућавају слободан пролаз пешацима, особама у инвалидним колицима и особама са тешкоћама у кретању.

4.7.6. Уређење зелених површина и правила за озелењавање

Избор врста за линеарно зеленило прилагодити условима:

- уз реке, дуж уређених шетних стаза од постојећег аутохтоног растинја уз обезбеђени приступ обалама и просторе за одмор, рекреацију, шетњу и вожњу бициклом,



- линеарно зеленило уз реку формирати комбинацијом високог и ниског зеленила, у циљу формирања пријатног амбијента и визуре,
- комбиновати лишћаре са четинарима,
- у улицама где услови дозвољавају формирати дрвореде, а тамо где је неопходно урадити реконструкцију дрворедног зеленила фазном заменом старих стабала;
- за нове дрвореде користити врсте које су отпорне на штетне гасове и које имају богату круну.

Неопходно је избор врста прилагодити намени: крупнолисне врсте отпорне на гасове у зони привређивања, врсте са богатим кореном које везују супстрат у зони неповољних терена и сл.). Над овим зеленилом је неопходно спровести мере одржавања.

Ширина појаса, уз примену адекватног високог аутохтоног растиња и његову густину обезбеђује делимичну заштиту на правцу доминантних утицаја. Позиција заштитних појасева је углавном уз магистралне правце, али се даљим планирањем појављују и уз друге саобраћајнице.

У поступку реконструкције, ревитализације и подизања нових зелених површина, избор врста прилагодити намени простора, условима локације и функцији зеленила. Поставити елементи урбаног мобилијара. Обзиром да се углавном ради о површинама које се налазе уз реку, неопходно је адекватним избором врста обезбедити пријатну визуру према реци и у исто време неопходну баријеру према извору неповољних утицаја – зони привређивања. Линијски појас уз зону привређивања уредити кроз избор врста које подносе аерозагађење, односно градске услове средине, имају густу крошњу и висински минимум од 3 m. Зону зеленила уз теретни терминал формирати као заштитно зеленило у појасу од мин 5,0 m, према реци. Све напред поменуте зелене површине, са спецификацијом врста уредити према хортикултурном пројекту.

На подручју радне зоне, предвиђене су следеће зелене површине: интегрисане зелене површине унутар производно-пословних комплекса и линијско зеленило у коридорима саобраћајница (повезујуће зелене површине).

Линијско зеленило у коридорима саобраћајница

Дрвореди уз саобраћајнице, односно линијско зеленило представљају важну категорију јавног зеленила, због позитивних санитарних ефеката (заштитни карактер: ветрова, буке, пожара, негативне емисије) и естетског уобличавања насеља. Они такође имају улогу повезивања зелених површина у јединствен систем.

Дуж саобраћајница предвиђено је подизање линијско зеленила и заштитног зеленила (једноредног/дворедног, једностраног/двостраног) у складу са категоријом улица и локалним условима.

У улицама чија ширина и распоред траса подземних инсталација не дозвољавају формирање класичног дрвореда, користити остале облике линијског озелењавања и техничке мере заштите (садњу дрвореда само на сунчаној страни улице, садњу дрвећа у касетама, садњу садница из категорије ниског дрвећа, садњу шибља, вертикално озелењавање итд).

Могуће је пројектима саобраћајница детаљније разрадити формирање дрвореда у коридору саобраћајница (положај, врсту) према смерницама из овог плана уз уважавање техничких норматива.



Зеленило у оквиру коридора саобраћајница формирати у складу са

- рангом саобраћајнице и ширином коридора,
- Законом о јавним путевима и Закона о безбедности јавног саобраћаја.
- Зеленило дуж саобраћајница формирати тако да не омета прегледност и не угрожава безбедност саобраћаја.
- Формирати нове дрвореде у свим улицама у којима попречни профили и трасе подземних и надземних инсталација то дозвољавају.

Смернице за формирање дрвореда:

- Формирати линијско зеленило од садница високих и ниских лишћара уз уважавање техничких норматива
- Дрворед може бити хомоген и нехомоген (једна иста врста или комбинација више врста) и једностран и двостран, у зависности од типа улице.
- За дрвореде у склопу тротоара и паркинга, не користити високо дрвеће са снажним кореновим системом који подиже околне поплочане површине
- Код нових дрвореда, избор врста прилагодити висини и намени објекта у улици. За формирање дрвореда користити искључиво "школоване" дрворедне саднице високе преко 3,5m, са правим деблом, чистим од грана до висине од 2,5m и прсним пречником преко 10cm.
- Удаљености између садница дрвећа у дрвореду прилагодити изабраној врсти:
 - 5m за ниско дрвеће
 - 5 до 7,5 m за средњевисоко дрвеће
 - 7,5 -10 m за високо дрвеће
- Обавезно усагласити места садње садница високог дрвећа (са синхрон планом инсталација у улици) са положајем надземних објекта, трасама подземних инсталација и ивицама коловоза, уз поштовање оптималних прописаних одстојања:
 - 5,0m од објекта
 - 1,5m од водовода
 - 2,5m од канализације
 - 1,5m од електро и ПТТ инсталација
 - 2,0m од топловода - 1,0m од ивице коловоза градских улица,
 - 2,0m од ивице коловоза саобраћајница са већим дозвољеним брзинама

У случају подизања дрвореда у улицама у којим није могуће обезбедити оптимална растојања, садњу извршити уз примену одговарајућих мера техничке заштите;

Око садница на тротоарима и паркинзима предвидети хоризонталну и вертикалну заштиту.

Треба водити рачуна о карактеру улице, правцу доминантног ветра, декоративним својствима врста (фенолошке особине) и њиховој прилагођености условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове).

На пешачким површинама применити дрвореде и партерно зеленило које треба да усмери кретање пешака.

Зелене површине у оквиру производно-пословних комплекса – интегрисане зелене површине

Интегрисане зелене површине ограниченог коришћења предвиђене су у оквиру производно – пословног комплекса (радних парцела).



У склопу радне зоне, предвиђено је формирање интегрисаних зелених површина ограниченог коришћења, унутар парцела производно-пословног комплекса које би озбиљним приступом и сагледавањем специфичности приликом подизања или реконструкције постојећих зелених површина у потпуности биле у функцији објеката. На грађевинској парцелама у зависности од намене и садржаја мора се обезбедити мин. 10 % за производне односно 40 % зелених површина за туристичко-рекреативне делатности. Зеленило производно - пословног комплекса заузима значајно место у смислу стварања санитарно хигијенских, естетских и хуманих услова за рад, али и краткотрајан одмор и предах корисника овог простора. Сваки радни, производно – пословни погон, урбанистичка парцела, поред архитектонског, треба да има и пејзажно озелењавање, уређење у пејзажном стилу.

Ободом комплекса (дуж граница комплекса) формирати заштитно линијско зеленило, ограничити парцелу дрворедима - „зелене баријере” за заштиту од удара ветра, од жбуња, живе оgrade (висине 1,5-2 m) или високог дрвећа. Заштитно зеленило треба да чине аутохтоне и декоративне дендролошке врсте и партерно зеленило. Треба га формирати од обликованих форми стабала високог листопадног и четинарског дрвећа. Подизање овог типа зелених површина треба да има првенствено санитарно хигијенску функцију (заштита од буке, атмосферских гасова, спречавање ширења пожара).

У оквиру радне површине треба обезбедити просторе за миран одмор, игралишта, спортске терене, травњаке за игру и одмор, које треба опремити вртним мобилијаром. Декоративном вегетацијом нагласити улазе и прилазе планираним објектима. Истицање улаза и прилаза објектима може се постићи озелењеним зидовима, обликованим четинарима и декоративним жардињерама. Раздвајање садржаја унутар комплекса постиже се нижом декоративном вегетацијом и травнатим површинама.

Ради организовања активне и пасивне рекреације, на слободним површинама формирати травне површине. Све слободне површине затравити смешом трава отпорном на гажење.

На планираним површинама за мирујући саобраћај унутар парцела, формирати линијско зеленило или после сваког трећег паркинга засадити по једну лишћарску садницу

Приликом озелењавања и уређења зелених површина:

- Хортикултурно решење, план зеленила уклопити у планирану и изграђену инфраструктуру, са синхрон планом интерних инсталација.
- Приликом садње користити аутохтоне и предложене врсте, водити рачуна о избору садница јер треба да су прилагођене (отпорне) условима велике загађености ваздуха, утицајима повећане инсолације и ветра који одговара противпожарним захтевима.
- Садни материјал који се користи при озелењавању простора, треба да је квалитетан и да има одговарајућу старост (саднице треба да буду I класе, мин. 4-5 година старости)
- Дрвеће и шибље садити према техничким нормативима којима се прописује удаљеност од одређених инсталација.
- Усагласити места садње садница високог дрвећа са положајем надземних објеката, трасама подземних инсталација и ивицама коловоза, уз поштовање минималних прописаних одстојања у односу на:
 - водовод 1.50-2.00m,
 - канализација 1.50-2.50 m,
 - гасовод 1,5 - 2.00m,
 - ТТ мрежа 1.00m,
 - електрокабл 2.50m,



- од коловоза 2,0 - 2.50 m и
- од објекта 4,5 - 7.00m.
- Растојање стабала од објекта не би требало да буде мање од 4,5-7 m,
- Растојање између дрворедних садница је најмање 6 m, а у зависности од врсте креће се од 5-15 m.
- Препоручене ширине садне јаме 120 cm
- Композиција зеленила на овим површинама треба да се одликује једноставним облицима и чистим колоритним решењима, не треба примењивати мноштво биљних врста, обиље различитих просторних облика и комбинације боја.
- Препоручљиво је да заштитни појас зеленила треба да садржи један ред комбинације лишћарског и четинарског дрвећа у односу 4:1 и један ред жбуња, а по могућности и травнати појас.
- Подигнуто зеленило одржавати редовно и уредно. Одржавање зеленила треба да има трајни карактер. На крају вегетационог периода треба извршити попуњавање у складу са насталим потребама.

Препоручљива је израда главних пројекта озелењавања за појединачне производно – пословне комплексе, који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун.

Избор врста садног материјала прилагодити основној функцији - заштити од штетних утицаја, заштити од пожара и поправљању предеоних и пејзажних вредности (аутохтоне, брзорасуће, декотативне врста високих, средњих лишћара и четинара, жбунасте врсте и травне површине). приликом формирања заштитног зеленила избегавати алохтоне, инвазивне и алергене врсте биљака, заступљеност аутохтоних врста не треба бити испод 50%.

При стварању заштитних појасева користити врсте веома отпорне на загађења (на гасове, дим и прашину). Врсте које се препоручују су: *Acer rubrum*, *Cornus mas*, *Corylus columna*, *Platanus sp*, *Gleditsia triacanthos*, *Populus deltoides*, *Robinia pseudoacacia*, *Pyracantha coccinea*, *Sorbus japonica*, *Juniperus sp*, *Juglans nigra*, *Quercus robur*, *Populus nigra*, *Amorpha fruticosa*, *Ribes sp*, *Ligustrum ovalifolium*, *Sophora aucuparia*, *Rosa canina*, *Tilia americana*, *Hedera helix*, *Ulmus campestris*, *Chamaecyparis lawsoniana*, *Thuja occidentalis*, *Abies concolor*, *Alnus glutinosa*, *Acer platanoides*.

Предлог биљних врста служи само као предлог за појединачни избор приликом детаљног планског уређења простора - извођачки пројекат. Свакако да то могу бити и друге врсте које овде нису побројане.

4.7.7. Мере енергетске ефикасности

Енергетска ефикасност подразумева низ мера које се предузимају у циљу смањења потрошње енергије, а које при томе не нарушавају услове рада и живота. Основни циљ је свести потрошњу енергије на минимум, а задржати или повећати ниво удобности и комфора у објектима.

Енергетска ефикасност се најчешће дефинише кроз два могућа значења. Прво значење се односи на уређаје, а друго на мере у погледу енергетске ефикасности (које се примењују у циљу смањења потрошње енергије).

Најчешће мере које се предузимају у циљу смањења губитака енергије и повећања енергетске ефикасности су:

- замена необновљивих енергената обновљивим,
- замене енергетски неефикасних потрошача ефикаснијим,



- побољшање топлотних карактеристика објекта применом топлотне изолације и заменом прозора, врата (замена дотрајале или неефикасне столарије просторија које се греју или хладе)
- изолација простора који се греје или хлади,
- уградња мерних и регулационих уређаја,
- замена или уградња ефикасних система за грејање, климатизацију или вентилацију.

Објект који се у смислу посебног прописа сматра објектом високоградње, у зависности од врсте и намене, мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

Основне мере за повећање о обезбеђење енергетске ефикасности се односе на правилан избор омотача зграде (кров, зидови, прозори), грејање објекта (котларница, подстаница), регулацију-положај објекта и осветљење и слично.

Битан енергетски параметар су облик и оријентација објекта који одређују његову меру изложености спољашњим климатским утицајима (температура, ветар, влага, сунчево зрачење). Избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта, као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала, може се постићи енергетска повољност објекта.

Енергетска ефикасност се постиже и коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије. Да би се овај процес реализовао, неопходно је обезбедити интегрисани приступ у испуњењу услова за постизање енергетске ефикасности у свим сегментима, затим утврдити све битне елементе методологије за одређивање (израчунавање) енергетских индикатора у нашим условима, и најзад припремити одговарајућа подзаконска акта којима се уређују питања енергетске ефикасности.

У изградњи објекта поштоваће се принципи енергетске ефикасности. Енергетска ефикасност свих објекта који се граде утврђиваће се у поступку енергетске сертификације и поседовањем енергетског пасоша у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", број 61/2011) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС”, бр. 69/2012).



5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Односе се на општа правила грађења саобраћајне мреже и мреже и објеката комуналне инфраструктуре (водовод, одвођење отпадних и атмосферских вода, електроенергетика, ТТ инсталације, гасификација).

Сву инфраструктурну мрежу и објекте градити у складу са техничким условима и нормативима који су прописани за сваку врсту инфраструктуре, у складу са прописима о паралелном вођењу и укрштању водова инфраструктуре и према условима надлежних институција.

Планиране инфраструктурне водове, смештати у оквиру коридора постојећих и планираних саобраћајница.

За инфраструктурне водове, изван коридора јавних саобраћајница, утврђују се заштитни појасеви линијске инфраструктуре (према врсти инфраструктуре), у којима није дозвољена изградња објеката или вршење других радова који могу угрозити инфраструктурни вод.

За грађевинске парцеле, у оквиру којих се налази заштитни појас инфраструктурног вода, приликом издавања локацијске дозволе, примењиваће се посебна правила грађења, у складу са условима надлежних институција.

За планиране инсталације, пројектна документација мора садржати ситуационо и на попречним профилима приказане положаје инсталација у односу на државни пут, на местима пре почетка и краја паралелног вођења, и на месту подбушивања, на месту лома инсталација, на месту уласка и изласка из катастарских парцела које припадају путу и то са унетим битним стационажама, апсолутним висинским kotaма, пречницима и дужинама инсталација.

5.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

5.2.1. Правила грађења саобраћајне инфраструктуре

Друмски саобраћај

Саобраћајну инфраструктуру и капацитете реализовати на основу пројектне документације, уз поштовање одредби: Закона о јавним путевима („Службени гласник РС“, број 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 и 104/2013), Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Сл. гласник РС“, бр. 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013 – одлука УС, 55/2014, 96/2015-др.закон и 9/2016 – одлука УС), Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/2011) техничким упутствима за пројектовање саобраћајница у градовима и осталим техничким прописима и нормативима, за путну и уличну мрежу у оквиру граница грађевинског подручја.

Обавезна је примена одредби Правилника о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС“ број 46/2013) и Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“ бр. 22/2015) и то посебно: 1) тротоари и пешачки прелази мора да имају нагиб до 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12), 2) попречни нагиб тротоара на правац кретања износи максимално 2%, 3) за



савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза, максимални нагиб закошеног дела износи 20% (1:5).

Координате темених и осовинских тачака, елементи кривина и нивелациони елементи дати на графичком прилогу број 6.0 „Мрежа саобраћаја са аналитичко-геодетским елементима" детаљно се утврђују при изради пројектне документације. Могуће су измене нивелационог решења, које је дато у овом плану, у циљу побољшања техничког решења. Трасе новопроектованих саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагодити терену и котама изведених саобраћајница са одговарајућим падовима.

Саобраћајнице пројектовати са параметрима у складу са функционалним рангом у мрежи а раскрснице и кривине геометријски обликовати да омогућавају задовољавајућу безбедност и прегледност.

У поступку израде пројектне документације, обавезна је израда синхрон плана инсталација, сарадња са надлежним институцијама на прикупљању података и услова.

Планиране инфраструктурне водове, смештати у оквиру коридора постојећих и планираних саобраћајница уважавајући правила паралеленог вођења поред пута и правила за укрштање инсталација са државним путем.

Приликом изградње саобраћајне инфраструктуре:

- Саобраћајнице пројектовати са параметрима у складу са функционалним рангом у мрежи а раскрснице и кривине геометријски обликовати да омогућавају задовољавајућу безбедност и прегледност,
- Регулационе линије и осовине саобраћајница представљају основне елементе за дефинисање мреже саобраћајница,
- Изводити коловозе у ширинама, димензионисаним у попречним профилима саобраћајница (6 m) за двосмерни саобраћај, коридор 9 m или 3,5 m за једносмерни саобраћај и противпожарне пролазе; колско-пешачких саобраћајница мин. ширине 5,0 m.
- На свим саобраћајницама је битно остварити проходност меродавног возила – комунално и ватрогасно возило.
- Пожељно је доњи строј коловозне конструкције димензионисати меродавном саобраћајном оптерећењу, али тако да коловозна конструкција јавних путева може да прихвати осовинско оптерећење од најмање 11,5 t по осовини, за тешки и средње тешки саобраћај; Оптерећење не сме бити мање од 6 t по осовини;
- Пројектовати елементе трасе за рачунску брзину предвиђену за насеље (Vr) 50 km/h;
- Унутрашњи радијус закривљења на раскрсницама је мин. 10-12;
- Слободни простор изнад коловоза (светли профил) за друмске саобраћајнице износи мин. 4,5м
- Са становишта безбедности саобраћаја обавезно извести квалитетну и адекватну освету свих саобраћајница и саобраћајних површина.
- Хоризонталну и вертикалну саобраћајну сигнализацију, на свим саобраћајницама, саобраћајним површинама и раскрсницама, испројектовати и извести у складу са одредбама Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“,



бр. 41/2009 и 53/2010, 101/2011, 32/2013 - одлука УС, 55/2014, 96/2015 - др. закон и 9/2016 - одлука УС).

- Приликом изградње саобраћајница водити рачуна о потребним површинама инфраструктурне мреже, у складу са синхрон планом;
- Коловозе изградити са једностраним попречним нагибом/падом 2,5% и атмосферском канализацијом а тротоаре се падом од 2,0 % према коловозу ка сливнику или зеленим површинама;
- Коловозне засторе и саобраћајне површине радити са асфалтним материјалом и оивчити ивичњацима (флексибилном коловозном конструкцијом од асфалт бетона).

Општа правила за изградњу интерних саобраћајница – колских приступа

У оквиру површина и блокова на површинама за остале намене, за грађевинске парцеле које немају директну везу са јавном саобраћајницом, предвиђена је изградња приступних колско пешачких саобраћајница. Минимална ширина ових саобраћајница износи 3,5 m – (препоруча где је год могуће обезбедити 3,5 m коловоз и 1,5 m за пешаке), у јединственом профилу, са проширењем коловоза за потребе мимоилажења на минималном растојању од 100m. Уколико су ове саобраћајнице "следе" предвидети окретницу на крају чије димензије обезбеђују несметано кретање интервентних возила у складу са противпожарним условима (минималне димензије: дужина 25,0m, ширина 4,0m, радијус кривине 7,0m). Поменуте саобраћајнице градити на посебној грађевинској парцели. Колске приступе за директан приступ појединачним парцелама са јавног пута предвидети са минималном ширином 2,5m.

Правила грађења за мирујући саобраћај

Потребно је регулисати мирујући саобраћај у складу са предвиђеном наменом простора, изградњом паркиралишта на парцелама, унутар комплекса, на којима се гради објекат, у партерима и подземним гаражама. Није дозвољено паркирање у оквиру коридора. Свака реконструкција или нова изградња условљена је обезбеђењем потребног броја паркинг места, у зависности од намене објекта, који се мора обезбедити на сопственој грађевинској парцели. Потребан број паркинг места одређивати према следећим препорученим нормативима (стандардима):

Претежне и компатибилне намене	Норматив
Радна зона / производне делатности	1ПМ/100-200 m ² бруто површине објекта 1ПМ на 8 запослених
Пословање, комерцијални објекти	1ПМ/60 m ² бруто површине објекта 1ПМ на 5-9 запослених
Туристичке (хотел)	1ПМ на два апартмана 1ПМ на 2-10 кревета
Спортски објекти	10-15 гледалаца
Станица за снабдевање горивом	5ПМ минимум
Становање	1ПМ/стан

Површина гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости. Приликом димензионисања паркинг места за управно и



косо паркирање поштовати техничке прописе и упутства који регулишу предметну материју.

Препоручен систем за паркирање је управни са димензијама од:

- 5,0 x 2,5 m за путничка возила; минимално (4,80x2,30 m)
- 12,0 x3,5 m за теретни возила или 18,0 x3,5 за тегљаче,
- 10,0 x 3,0 m за мање камионе;
- 12,0x3,5 m аутобус,

Препорука димензије минималног места за подужно паркирање:

- аутомобила износи 5,5x2,0m,
- за аутобусе 16,0x3,0m.

Потребно је водити рачуна о потребном броју паркинг места за возила особа са посебним потребама (најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места) и положају у близини улаза у објекте у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС“ број 46/2013).

Код управног паркирања, димензија паркинг места за особе са инвалидитетом износи 3,7x5,0 m (најмања укупна површина места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом износи 3,7 x 4,8 m). Односно на ширину паркинг места од 2,2 m додаје се простор за инвалидска колица, ширине 1,5 m. Код два суседна паркинг места може се дозволити да користе исти простор за инвалидска колица, односно да ширина два суседна места за особе са инвалидитетом износи 5,9 m (2,20 + 1,50 + 2,20). Уколико паркиралиште није изведено у истом нивоу са оближњом пешачком стазом тада ће се излаз са паркиралишта обезбедити спуштеном пешачком стазом максималног нагиба од 8,3% и минималне ширине најмање 140 cm колико износи слободан простор за маневрисање. Приступачно паркинг место мора увек да се пројектује у хоризонталном положају, а никада на уздужном нагибу. Дозвољен је само одливни попречни нагиб од максимално 2%.

Паркинг просторе пројектовати од савремених коловозних конструкција и радити са обрадом од растер плоча или бехатон плоча комбиновано са високим зеленилом пејзажно обликованим. Препоручује се да се паркинзи израђују од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина; ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (прикључних инсталација). Као пратеће објекте јавних паркинга већег капацитета обезбедити мању јавну чесму и тоалет.

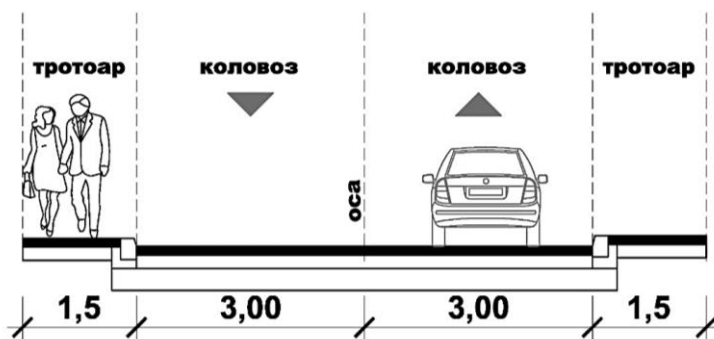
Препорука је да се за озелењавање паркинг простора користити лишћарско дрвеће које има уску и пуну крошњу, висине 4,0 – 5,0 m (*Crataegus monogyna stricta*, *Acer platanoides Columnare*, *Acer platanoides erectum*, *Betula alba Fastigiata*, *Carpinus betulus fastigiata* и слично), по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво.

Правила грађења за пешачки саобраћај

- У регулационом појасу саобраћајница обавезно изводити тротоаре за пешачки саобраћај;
- Тротоаре изводити придржавајући се дефинисаних ширина у попречним профилима саобраћајница (већина тротоара дефинисано 1,5 m);

- Минимална ширина тротоара за кретање пешака је 1,5 m, чиме је омогућено и кретање особа за посебним потребама. Тротоар је денивелисан у односу на коловоз (препорука 12 cm изнад коловоза) са нагибом од 2% према коловозу;
- Тротоаре планирати и изградити као издвојене пешачке површине, уз саму регулациону линију; Уколико постоји потребна ширина, издвојити тротоаре заштитним зеленилом.
- Пешачке површине изводити од асфалт-бетона или бетонских плоча, оивичене бетонским ивичњацима.
- у насељеним местима на правцима пешачких токова реализовати рампе за лица са посебним потребама у простору

Слика број 1. Попречни профил саобраћајнице



5.2.2. Правила за изградњу нових и реконструкцију постојећих водоводних линија

Основ за планирање ПДР водоводне мреже је План генералне регулације Лебана и услови Јавног комуналног предузећа „Водовод“.

Комплекс се снабдева водом повезивањем на постојећи доводни вод $\varnothing 250\text{mm}$, огранком $\varnothing 200\text{mm}$.

Водоводну мрежу градити у прстенастом систему ради сигурнијег и поузданијег начина снабдевања. Трасе водоводне мреже (инсталација под притиском) вођене су у појасу саобраћајница испод коловоза и то: водоводна мрежа за саобраћајнице чији је попречни профил шири од 8,00м постављене су на одстојању 2,00м од осовине коловоза, а за саобраћајнице чији је попречни профил ужи од 8,00м постављене су на одстојању 1,70м од осовине коловоза.

Димензионисање водоводне мреже одредити на основу хидрауличког прорачуна узимајући у обзир и потребну количину воде за гашење пожара, а у складу са важећим прописима. Мрежа се састоји од цеви $\varnothing 200\text{mm}$ (део код прикључивања на постојећу мрежу), и $\varnothing 100\text{mm}$. На свим местима укрштања и скретања водоводне мреже поставити одговарајуће затвараче.

Избор материјала за водовод врши се у пројекту. По правилу треба употребљавати материјал реномираних произвођача, где постоје дужи искуствени подаци да се ради о квалитетним материјалима. Погрешан је став ако се води рачуна само о ниској набавној



цени. Важно је да се у оквиру једног система не употребљава више врста материјала, јер то отежава одржавање.

Минимална дубина полагања цевовода је 1,50м од темена цеви до коте терена, а пад одредити према техничким нормативима и прописима у зависности од пречника цеви и пада терена. Хоризонтално растојање између водоводних и канализационих цеви, зграда, дрвореда и других затечених објеката не сме бити мање од 1,50-2,00м. Минимално растојање ближе ивице цеви до темеља је 1,50м. Код укрштања водовод полагати обавезно изнад канализације минимум 50цм. Растојање водоводних цеви од осталих инсталација (топловод, гасовод, електроенергетски и телефонски каблови) при укрштању не сме бити мање од 50цм. Приликом укрштања водоводне цеви морају бити увек изнад канализационих, а испод електроенергетских.

На местима где је траса испод коловоза мора се обратити пажња на избор цевног материјала, максималну дубину постављања и друге мере заштите од саобраћајног оптерећења (цев у цев) и затрпавање шљунком.

Обавезно је постављање уличних противпожарних хидраната према важећим техничким прописима за ову врсту радова, за прикључење појединачних корисника извести минималног пречника Ø80мм, тако да се пожар на сваком објекту може гасити са најмање два хидранта. Унутрашњост блокова такође мора имати противпожарне хидранте, као и на крају слепих крајева. На водоводној мрежи се постављају хидранти који могу служити за гашење пожара и прање улица. Хидранти могу бити подземни или надземни (препоручују се надземни) и постављају се на растојању до 80,0м. Минималан притисак у водоводној мрежи не може бити мањи од 250кпа.

Водомери могу бити смештени у подруму зграде, или у посебном водомерном окну одговарајућих димензија, односно прикључном шахту из којег се разводе прикључци за више потрошача, према прописима Општине. Потребно је: да водомер буде приступачан радницима комуналног предузећа ради читавања, да водомер буде заштићен од било каквих оштећења и да буде заштићен од замрзавања код ниских температура.

За једну парцелу се дозвољава само један прикључак који је управан на градску водоводну цев.

Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење водовода прописује надлежно јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“.

5.2.3. Правила за изградњу фекалне канализације

Основ за планирање канализационе мреже је План генералне регулације Лебана и услови Јавног комуналног предузећа „Водовод“. Из претходно описаног постојећег стања комплекс се повезује на постојећи колектор према датим условима.

Систем за одвођење отпадних вода обавезно ће се развијати као одвојен (сепаратан), јер се фекална канализација спроводи према систему за пречишћавање отпадних вода који није предмет овог плана, а пре испуштања у реципијент.

Тресе фекалне канализационе мреже у оквиру ПДР-а су дефинисане на следећи начин:

Сви колектори у новим улицама предвиђају се испод осовина коловоза.

Избор материјала за канализацију врши се у пројекту. По правилу треба употребљавати материјал реномираних произвођача, где постоје дужи искуствени подаци да се ради о квалитетним материјалима. Погрешан је став да се води рачуна само о ниској набавној



цени. Важно је да се у оквиру једног система не употребљавају више врста материјала, јер то отежава одржавање.

Пречници не смеју бити мањи од $\varnothing 200\text{мм.}$, а за израду кућних прикључака усвојити минимални пречник од $\varnothing 160\text{мм.}$ Максимално пуњење канализације је $0,7D$, где је D пречник цеви. Минималну дубину укопавања ускладити са укрштањима са осталим инсталацијама тако да фекална буде најдубља и не плића од $1,50\text{м.}$ од темена цеви до горње коте терена. Дубина се мора уклопити и са постојећом канализацијом. Препоручена највећа дубина укопавања уколико је висок ниво подземних вода не би требало да је већа од $4,00\text{м.}$

На местима промене правца, укрштањима и правим цевима на максималној дужини од око $160D$ поставити армирано бетонске ревизионе силазе са канализацијом у отвореном систему са одговарајућим кинетама. За савлађивање висинских разлика предвидети каскадне ревизионе силазе.

Санитарно фекалне и условно чисте технолошке воде могу се прикључити на јавну канализациону мрежу без посебних предtretмана. Индустријске отпадне воде обавезно треба пречистити унутар комплекса пре упуштања у фекалну канализацију.

Квалитет вода после предtretмана мора задовољавати критеријуме из Општинске одлуке о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.

За једну парцелу се предвиђа само један прикључак. Прикључак извести управно на уличну цев, на парцели предвидети ревизиони силаз са каскадом најмање висине 60см. минимални пад прикључка је 2% према колектору и на самом прикључку обезбедити разлику КДК у висини од 30см.

Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење канализације прописује надлежно јавно комунално предузеће.

У условима где постоји изграђена канализација за отпадне воде, власници објеката дужни су да објекте прикључе на канализацију.

5.2.4. Правила за изградњу кишне канализације

Основ за планирање канализационе мреже је План генералне регулације Лебана. Концепција решења атмосферске канализације је да се групишу околне улице и спроводе у сабирне колекторе, а у правцу реке Шуманке у који се уливају на једном месту.

За атмосферске воде са запрљаних површина (индустрија, зауљених паркинга, разних прања детерџентима и сл.) предвидети подземни предtretман сепараторима, па тек након тога упустити у атмосферску канализацију.

Воду из дренажа уводити у атмосферску канализацију преко обавезних таложника.

Трасе атмосферске канализационе мреже дефинисане су на ПГР комуналне инфраструктуре на следећи начин: сви колектори у новим улицама предвиђају се испод коловоза и то: за саобраћајнице шире од $8,00\text{м.}$, удаљене $2,00\text{м}$ од осовине коловоза, за уже саобраћајнице од $8,00\text{м.}$, предвиђа се $1,50\text{м}$ од осовине коловоза, а све на супротном делу коловоза од водовода. Минималну дубину укопавања ускладити са укрштањима са осталим инсталацијама тако да атмосферска буде најдубља (препоручена $5,00\text{м.}$) и не плића од $1,50\text{м.}$ од темена цеви до горње коте терена. Међусобно одстојање ревизионих силаза на правим цевима не сме бити мање од 80м . На спајањима уличних колектора и у раскрсницама предвидети АБ ревизионе силазе у отвореном систему са кинетама, као и код каскадирања.



У осталим кратким улицама које су у паду на улице са цевном мрежом предвидети површинско одводњавање и нивелисати тако да се површински одводњава према сливницама и риголама. Најмањи пречник атмосферске канализационе мреже је $\varnothing 200\text{mm}$., а за уливање у реку Шуманку предвиђа се $\varnothing 300\text{mm}$.

Избор материјала за канализацију врши се у пројекту. По правилу треба употребљавати материјал реномираних произвођача, где постоје дужи искуствени подаци да се ради о квалитетним материјалима. Погрешан је став ако се води рачуна само о ниској набавној цени. Важно је да се у оквиру једног система не употребљавају више врста материјала, јер то отежава одржавање.

За једну парцелу се предвиђа само један прикључак. Прикључак извести управно на уличну цев, на парцели предвидети ревизиони силаз са каскадом најмање висине 60см. минимални пад прикључка је 2% према колектору и на самом прикључку обезбедити разлику у висини од 30см.

Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење прописује надлежно јавно комунално предузеће.

5.2.5. Правила грађења за телекомуникационе објекте

Планирани телекомуникациони објекти и мрежа могу се градити под следећим условима:

- За смештај телекомуникационе опреме треба обезбедити електрични прикључак
- Подземни телекомуникациони водови приступне мреже постављају се испод јавних површина (тротоарски простор, слободне површине, зелене површине, пешачке стазе, паркинг простор и изузетно саобраћајница) и испод грађевинских парцела уз сагласност власника-корисника.

- Подземни телекомуникациони каблови полажу се у ров ширине 0,4m на дубини од 0,8 до 1,0m према важећим техничким прописима за полагање ТТкаблова у ров.

- Телекомуникационе каблове постављати у свим јавним саобраћајницама у тротоарском простору само са једне стране улице и то супротне стране он енергетских каблова. Где не постоји могућност постављања са супротне стране улице, тада треба постављати на истој страни у свему према важечим прописима. Потребна ширина простора зависи од броја цеви а ширина се креће од 50÷70cm.

Код приближавања и укрштања ТТ каблова са осталим инфраструктурним објектима потребно је остварити следеће минималне размаке:

- Са водоводном цеви код укрштања 0,5m, а код паралелног вођења 0,6m,
- Са канализационом цеви код укрштања 0,5m, а код паралелног вођења 0,5m,
- Са електроенергетским каблом од 10kV код укрштања 0,5m, а код паралелног вођења 1,0m,
- Од регулационе линије 0,5m,
- Од упоришта електроенергетских водова до 1 kV 0, 8m.
- При укрштању са енергетским кабловима најмање растојање мора бити веће од 0,5m, а угао укрштања треба да буде у насељеним местима најмање 30°, по могућству што ближе



90°, а ван насељених места најмање 45°. По правилу телекомуникациони кабл се полаже изнад енергетских каблова;

- Уколико не могу да се постигну размаци из претходно наведене две тачке

на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3m;

- Укрштање телекомуникационог кабла са јавним путем изводи се механичким подбушивањем трупа пута управно на осовину на дубини од 1,35-1,5m мерено од најниже коте коловоза до највише коте прописане заштитне цеви у коју се кабл полаже.

- Код приближавања подземног телекомуникационог вода темељу

електроенергетског стуба, хоризонтална сигурносна удаљеност износи 0,8m, а не мање од 0,3m уколико је телекомуникациони вод механички заштићен. Приликом реконструкције и изградње нове месне телефонске мреже, код паралелног вођења и укрштања телефонских каблова са другим инфраструктурним објектима неопходно је у свему се придржавати важећих техничких прописа ЗЈ ПТТ и других услова која регулишу ову материју.

5.2.6. Правила грађења за електроенергетске објекте

Целеокупну електроенергетску мрежу градити на основу одговарајуће пројектне документације у складу са важећим прописима.

Трансформаторске станице градити као монтажно бетонске за рад на 10 kV напонском нивоу.

Електроенергетску мрежу на сва три напонска нивоа где год је могуће планирати као подземну. Постојећу електроенергетску мрежу која је изведена надземно треба постепено каблирати у зависности од степена изградње нових стамбених и пословних објеката на тим просторима.

Каблове полагати у зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза на удаљености мин. 1 m од коловоза и 0.5 m од пешачких стаза.

На периферним деловима града и насеља електроенергетска мрежа може бити ваздушна, грађена на бетонским, челичнорешеткастим стубовима или цевним профилисаним поцинкованим стубовима.

Светиљке за јавно осветљење поставити на одговарајуће расветне стубове или НН мрежу у зависности од врсте јавног осветљења. Планирати светиљке са натријумовим сијалицама високог и ниског притиска или најбоље лед расвету.

Подземана електроенергетска мрежа мора се градити према сладећим условима:

Електроенергетске каблове полагати у уличним зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза или уколико то нема могућности, испод пешачких стаза.

Електроенергетску мрежу полагати најмање 1 m од темеља објеката и од саобраћајница.

При укрштању са саобраћајницама кабл мора бити постављен у заштитну цев а угао укрштања мора да је већи од 90°.

При паралелним вођењем енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0.5 m за каблове до 10 kV односно 1 m за каблове преко 10 kV при чему угао укрштања мора да је већи од 90°.



Паралелено полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0.5 m.

Није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад цеви водовода или испод цеви канализације.

При укрштању електроенергетских каблова са гасоводом вертикално растојање мора бити веће од 0.3 m а при приближавању и паралелном вођењу хоризонтално растојање мора бити мин. 0.5 m.

На границама катастарских парцела и комуникационих путева поставити слободностојеће ормаре са више НН извода како би се нови купци снабдели електричном енергијом али наведене трасе нискомапонских каблова НН и слободностојећих ормана биће постављене тек након доделе парцела инвеститорима

У објектима стамбене изградње у МРО предвидети бројила са дањинским читавањем, ДЛМС протоколом и модеме прилагођене дистрибутивном подручју.

Нисконапонску мрежу на планском подручју треба градити као кабловску са кабловима сличним типу PP00-ASJ или XP00-ASJ одговарајућег пресека.

Јавна расвета се мора градити поред свих саобраћајница са коришћењем савремених светилки, као што су натријумове светилке високог притиска или метал халогене светилке одговарајуће снаге или најбоље лед светилке.

Светилке се уграђују на стубовима надземне мреже ниског напона а у саобраћајницама са кабловским напајањем потрошача на челичним канделабрима одговарајуће висине и са кабловима напајањем каблом PP00/A 4x25mm² из најближе трафостанице 10/0,4kV.

Заштита од атмосферских пражњења за објекте у подручју Плана мора бити обезбеђена сагласно важећим прописима и стандардима за ову врсту објеката.

При томе је могуће користити класични систем заштите громобранском инсталацијом коју чини:

- прихватни систем громобрана изведен на крову објекта са Fe/Zn траком 20x3mm на посебним држачима ;
- спусним водовима који повезују прихватни системи са KMS (контролно мерним спојевима) такође изведена са Fe/Zn траком 20x3mm на фасади објекта или у зиду испод малтера;
- одводним водовима изведеним са Fe/Zn;
- траком Fe/Zn 25x4mm која повезује KMS на објектима са уземљивачем објекта, који се, по правилу, изводи као темељни уземљивач.

Одводни водови изведени по фасади објекта морају бити заштићени механичком заштитом од L профила 45x45x5 mm² до висине 1,75m од тла.

Број контролно мерних места и спусних водова на објектима, зависи од нивоа потребне заштите, који се утврђује према стандардима SRPS-IEC 1024-1-1.

Уместо класичног громобрана могуће је користити штапне хваталке са уређајем за рано стартовање, који се поставља на кровове објекта или на посебне стубове, уз услов да хваталка надвисује највишу тачку објекта за минимум 2 метра.



Штапна хватаљка се повезује на уземљивач са два одводна вода Fe/Zn 25x4mm, у свему према SRPS N.B4.810.

Начин заштите од атмосферских пражњења за објекте у зони плана ближе ће се дефинисати главним пројектом, поштујући критеријум економичности.

Трасе средњенапонских и нисконапонских каблова предвиђене су на граници катастарских парцела поред комуникационих путева како не би сметали инвеститорима при градњи и представљали најкраће путеве до оптерећених уређаја (купаца).

Јавно осветљење комплекса било би на ивици наведених путних праваца и напајало би се најкраћим путем из новоизграђених ТС 1-7 (10/04kV).

Пресеци каблови за ЈО били би одабрани сходно инсталисаној снази светиљки ЈО али по препоруци требало би бити са што мањом потрошњом и садашњим технолошким решењима ЛЕД.

На границама катастарских парцела и комуникационих путева поставити слободностојеће ормаре са више НН извода како би се нови купци снабдели електричном енергијом.

Код купаца чија инсталисана снага превазилази 160kW условити изградњу нове ТС 10/0,4kV са мерењем на средњем напону.

5.2.7. Правила грађења за гасоводну мрежу

При изради гасоводне мреже поштовати све прописе и прописана растојања од планираних гасних инсталација у складу са:

- Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar ("Сл. гласник РС", бр. 86/2015),
- Техничким условима за изградњу гасовода и објеката у заштитном појасу гасоводних објеката.

Начин грађења сваког од објекта ове инфраструктуре се увек дефинише техничким, енергетским, и другим условима надлежног предузећа за ту комуналну инфраструктуру.

За дистрибутивни гасовод користити полиетиленске цеви МОР 4 bar које испуњавају услове према југословенском стандарду ЈУС Г Ц6 661.

Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви МОР 4 bar

Минимално растојање темеља објеката од гасовода је 1.0 m.

Потребно је поштовати прописане висине наслоја у односу на укопан гасовод, у зависности од услова вођења:

- Минимална висина наслоја у односу на укопан гасовод у зеленој површини је 0.8 m.
- Минимална висина наслоја у односу на укопан гасовод у тротоару је 1.0 m.

Испод коловоза саобраћајницама минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције, без примене посебне механичке заштите, ако се статистичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, износи 1.35 m.

Испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције када се гасовод механички штити полагањем у заштитну цев, износи 1,0 m, ако се статистичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће.



При паралелном вођењу гасовода са другим инсталацијама, потребно је поштовати Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, оса гасовода је по правилу под правим углом у односу на осу саобраћајнице. Уколико то није могуће извести дозвољена су одступања до угла од 60°.

Укрштање дистрибутивног гасовода са саобраћајницама врши се полагањем гасовода у заштитну цев, односно канал.

Минимално дозвољено растојање спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода МОР ≤ 4 bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

Минимално дозвољено растојање (m)		
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,2	0,4
Од гасовода до водовода и канализације	0,2	0,4
Од гасовода до вреловода и топловода	0,3	0,5
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,5	1,0
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова	0,2	0,4
Од гасовода до каблова електронске комуникационе инфраструктуре	0,2	0,4
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,2	0,6
Од гасовода до резервоара** и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3m³	-	3,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3m³, а највише 100m³	-	6,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100m³	-	15,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10m³	-	5,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10m³, а највише 60m³	-	10,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60m³	-	15,0
Од гасовода и шахтова и канала	0,2	0,3
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50

**Растојање се мери до габарита резервоара



Није дозвољено паралелно вођење подземних водова изнад и испод гасовода. Такође није дозвољено постављање шахта изнад гасовода.

Уколико се ова растојања не могу остварити, онда треба применити додатне мере (заштитне цеви, повећана дебљина цеви и сл.)

Сви положени водови дистрибутивног гасовода морају бити геодетски снимљени и уцртани у катастар подземних водова.

Уколико код откопавања, гасоводних цеви или неких других радова дође до оштећења изолационих трака, мора се извршити замена оштећених изолационих трака новим. Замену изводе радници ЈП "Србијас" о трошку инвеститора. Уколико дође до оштећења гасовода мора се хитно обавестити ЈП "Србијас".

5.3. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА

Правила грађења представљају скуп међусобно зависних правила за изградњу објеката на појединачним грађевинским парцелама. Објекти ових намена градиће се према правилима уређења и следећим општим и посебним правилима грађења:

Врста и намена односно компатибилне намене објеката који се могу градити у под условима утврђеним планским документом, односно намена објеката чија је изградња забрањена у тим зонама:

Претежне, основне компатибилне као и пратеће и допунске намене, (функције и садржаји) које се могу појавити на подручју плана приказане су графички на карти број 5.0 "Планирана претежна, пратећа и допунска намена површина" и табеларно (табела 8. Матрица претежних намена са функцијама и садржајима). Све намене могу се градити под условом да парцела својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру пружа те могућности, уз услов обезбеђења свих функција објекта у оквиру основне парцеле као и намена у окружењу.

Објекти чија је изградња забрањена су сви они објекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се, у прописаној процедури, не обезбеди сагласност на процену утицаја објекта на животну средину (објекти који могу нарушити стање животне средине и угрозе основне услове живота суседа као и сугурност суседног објекта). Као и објекти који нису предвиђени претежним и компатибилним основним наменама. На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен, евентуално је могуће уз прибављање услова и сагласност власника објекта који се штити уз израду елабората.

Типологија објекта

Типологија објекта дефинисана је у односу на положај објекта на грађевинској парцели. Препорука је да у зони буду претежно слободностојећи објекти у складу са наменом. Препорука је да објекти не могу бити постављени до заједничке границе парцеле, и не могу бити наслоњени један на другог. Где год просторни услови дозвољавају, објекте постављати са минималним повлачењем од 4,0 m у односу на бочну и задњу линију парцеле.

Положај објекта на парцели, међусобна удаљеност објекта, минимална површина парцеле и ширина фронта за конкретну изградњу, утврдиће се приликом конкретних захтева у складу са наменом објекта који се гради и карактером производње, поштујући стандарде и правила парцелације и препарцелације, уз прибављено мишљење надлежног локалног органа. Парцела мора да има облик и површину која омогућава изградњу објеката и



пратећих садржаја уз поштовање прописаних правила грађења овог плана, док положај објекта треба да буде такав да не угрожава суседне објекте и омогући несметан приступ ватрогасном возилу.

Општа правила парцелације

Свака грађевинска парцела мора имати излаз на јавну површину односно улицу, непосредно или преко приступног пута, минимална ширина приступног пута дефинише се за сваку намену посебно.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са правилима о грађењу и техничким прописима. Грађевинске парцеле за јавне намене одређене су и графички на прилогу број 7.0 "Регулациони и нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима"

Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација

Хоризонтална регулација дефинише се удаљеношћу грађевинске од регулационе линије, као и удаљеношћу објеката од бочних и задње границе грађевинске парцеле, од бочних суседних објеката и од другог објекта на парцели.

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. **Грађевинска линија** јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде, дефинише се у односу на регулациону линију парцеле и може бити постављена на регулациону линију или на дефинисаном растојању ка унутрашњости парцеле и и представља линију до које је могућа градња основног габарита објекта и доградња објекта. Нове објекте постављати на грађевинској линији илу увучено у односу на њу.

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије саобраћајница износи 3м, при чему је могуће образовати мању зелену површину са ниским растињем. Испади на објекту (балкони, терасе, еркери и сл.), не смеју прећи прописану грађевинску линију. Дозвољава се изградња посебних објеката рекламних стубова који морају бити позиционирани на парцели (комплексу) у оквиру грађевинских линија. Дозвољена висина за рекламне стубове је 30m.

Положај објекта у односу на границе суседне парцеле и друге објекте на парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле и дефинише се за сваку намену посебно

Општа правила за грађевинске елементе који могу прелазити грађевинску линију

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску линију.

У појасу између регулационе и грађевинске линије могу се образовати уређене зелене површине са мобилијаром, линијско заштитни зеленило, рампе, пријемнице, портирница - информациони и контролни пункт комплекса.

Испусти (балкони, терасе, еркери и сл.) на нивоу приземља, првог спрата испод тротоара грађевина могу прећи грађевинску линију у складу са дефинисаним правилима овим планом.



Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00m.
- излози локала – 0,3 m по целој висини, уколико најмања ширина тротоара износи 3,0m;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – 2,00m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00m;
- платнене надстрешнице са браварском конструкцијом – 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m а у пешачким зонама према конкретним условима локације;

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације – 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације – 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (ако је растојање до задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00m) – 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% од задње фасаде изнад приземља;
- линија крова према улици не сме прећи линију венца.

Отворене спољне степенице могу се постављати уз објекат, према улици, ако је грађевинска линија најмање 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m. Степенице које савлађују висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају уз бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Највећи дозвољени индекси заузетости, изграђености грађевинске парцеле и проценат зеленених површина;

Индекс заузетости парцеле представља однос бруто развијене површина под изграђеним или планираним објектима (габарит хоризонталне пројекције) у односу на површину парцеле и исказује се процентуално. Под површином под објектима подразумева се бруто површина габарита објекта на парцели. Дефинише просторни оквир, на хоризонталном плану, који може да се заузме градњом. Дефинишу се максимални дозвољени, од њих се може одступити само у односу на мање вредности (тј. мање капацитете);

Поред индекса заузетости дефинисан је и **минимални проценат зелених**, слободних или пејзажно уређених површина у комбинацији са пејзажно уређеним паркинг површинама.

Индекс изграђености представља однос бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта према површини грађевинске парцеле. Бруто



развијена грађевинска површина је збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама). Дефинише просторни оквир, по вертикали, у оквиру кога је могуће моделовање будућег објекта. Дефинишу се максимални дозвољени, од њих се може одступити само у односу на мање вредности (тј. мање капацитете); Корисне етаже које улазе у обрачун индекса изграђености су: збир бруто површина свих надземних етажа, поткровља и подземне корисне етаже се редукују индексом 0,6. У индекс заузетости обрачунавају се и паркинг површине, само подземне гараже се не обрачунавају у индекс.

Индекси су дефинисани у посебним правилима грађења за сваку намену посебно.

Верикална регулације која подразумева највећу дозвољену висину или спратност објекта:

Вертикална висинска регулација објекта одређена је прописаном максималном спратношћу објекта (спратна висина око 2,4 м). Изузетно могуће је усвојити већу спратну висину, услед карактеристике производног процеса. Висина објекта је растојање од нулте коте (кота терена на осовини објекта) до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца (за објекте са равним кровом). За одређене објекте, поготово у приземним етажама, који су намењени производни-пословним делатностима, могуће је одредити и већу спратну висину уз услов да се тиме не омогућава увећавање прописаног броја дозвољених етажа за одређену зону и намену. Под дозвољеном спратношћу се сматра спратност при којој највиши („последњи“) спрат јесте највиши потпуни спрат укључујући и спратове са косим равнима (тј. спратове са елементима поткровља при чему простор који има одлике таванског не улази у спратност). Уколико објекат има поткровље онда је поткровна етажа последња надземна етажа.

Градња изнад допуштене спратности је забрањена, док је нижа спратност дозвољена. Одређена спратност је применљива за нове грађевине и у случају надзиђивања постојећих грађевина ниже спратности.

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Подрум (По) је етажа чија је таваница на мах 1,0 м од меродавне коте терена¹, а користи се искључиво за помоћни простор.

Сутерен (Су) је етажа чија је таваница на одстојању већем од 1,0 м од меродавне коте терена, чисте висине до 2,4 м, а користи се искључиво за помоћни простор.

Ниско приземље (нП) је етажа чија је таваница на одстојању већем од 1,0 м од меродавне коте терена, чисте висине изнад 2,4 м.

Приземље (П, вП) - кота пода приземља је мин.0,2м од меродавне коте терена, а мах 1,2 м од највише коте терена (највиша тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње).

Кота пода приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

¹ Меродавна кота терена је најнижа тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње. За веће објекте и сложене структуре, меродавна кота се утврђује за сваку дилатацију. Природни терен пре изградње подразумева дозвољену интервенцију на терену до мах. 0,8 м, која се регулише нивелацијом терена.



- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте;
- 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 $\frac{1}{2}$ м спратне висине;
- за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијском дозволом;

Одводњавање и нивелација - Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5-2%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

Дозвољена је изградња и других објеката на истој грађевинској парцели исте или компатибилне намене, уз поштовање свих прописаних параметара утврђених овим планом. У случају да се гради више објеката на грађевинској парцели/комплексу, обезбедити потребне услове за технолошко функционисање, као и оптималну организацију у односу на сагледљивост, приступ и суседне кориснике. На истој грађевинској парцели, могу се градити и помоћни објекти (спратности до П+0), односно објекти који су у функцији главног објекта (гараже, оставе, цистерне за воду и слично). Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила:

За паркирање возила, власници објеката свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, а по нормативима дефинисаним у посебним правилима грађења за мирујући саобраћај. Проступ парцели обезбеђен је саобраћајним решењем и пројектовањем јавних саобраћајних и пешачких површина у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 46/2013) и Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (Сл.лист СРЈ бр.8/95). Уколико грађевинска парцела нема директан приступ на саобраћајницу, може имати колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) који је минималне ширине 3,50m препорука где је год могуће обезбедити 3,5m коловоз и 1,5m за пешаке).

Друге услове архитектонског обликовања и оградавања парцеле.

Услови за естетско и архитектонско обликовање објеката

Објекти који су у режиму заштите непокретних културних добара или се налазе у зони заштите, усклађују се са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе .

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се архитектонским пројектом. Објекти се раде квалитетно од стандардних материјала и носе обележја своје намене. Објекти треба да буду функционално и савремено опремљени, уз примену савремене технологије. У обликовном смислу, нови



објекти треба да буду уклопљени у амбијент радне зоне, пејзажно уређени, са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима. У циљу складне изградње и формирања јединствене, препознатљиве урбанистичке целине радне зоне, предвиђа се, за изградњу нових објеката израда идејног архитектонског решења, на које се прибавља сагласност од надлежног органа за послове урбанизма и грађевинарства општинске управе Лебане.

Ограђивање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле на којима се налазе привредни објекти и други објекти у радним зонама могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом висине до 2,20 m рачунајући од коте тротоара. Висина зиданог дела може бити највише 1,0 m.

У радним зонама предвиђено је линијско заштитно зеленило, ограђивање парцела дрворедима према правилима и смерницама датим у плану озелењавања.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле посебне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

Врата и капије на уличној оградџи не могу се отворити ван регулационе линије.

Општи услови за уређење парцеле/комплекса

Основно уређење обухвата нивелацију, зелене површине, партер и одводњавање.

Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој.

Дозвољена је фазна реализација комплекса и градња објекта, до реализације максималних капацитета, тако да се у свакој фази обезбеди несметано функционисање у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина и задовољење технолошких и инфраструктурних потреба.

Интерну саобраћајну мрежу у пословним и привредним комплексима планирати тако да опслужује све планиране објекте и кружни ток за возила посебне намене (противпожарна и слично). У оквиру комплекса, противпожарни пут не може бити ужи од 3,5 m за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерну комуникацију.

Минимални проценат зелених површина на парцели прописан је у оквиру посебних правила грађења за сваку намену. Уређење зелених површина планирати тако да се заснива се на испуњавању санитарно-хигијенских функција, декоративне и заштитних функција. Могућа је комбинација дрвореда, група дрвећа и жбуња и живе ограде као и цветних и травнатих површина. Може се применити и слободан, пејзажни начин комбиновања биљних група. План зеленила усагласити у оквиру комплекса са синхрон планом интерних инсталација. Уређење зелених површина (план зеленила) вршити према правилима и смерницама озелењавања и уређења зелених површина.

Основни услови заштите животне средине

Остварују се применом дефинисаних 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,

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта

Дефинише се минималним степеном комуналне опремљености земљишта потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе. Минимални степен комуналне опремљености земљишта потребним за издавање локацијске и грађевинске дозволе: саобраћајни приступ и паркинг простор, јавно водоснабдевање, фекална канализација, атмосферска канализација, електрична енергија, телекомуникационе инсталације (нису неопходне за издавање дозволе), сакупљање и евакуација отпада.

Дозвољени радови на парцели: рушење, нова изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, адаптација, санација, промена врсте делатности под условом да се добије сагласност на Анализу утицаја планиране делатности на животну средину и да је нова делатност у складу са планираном наменом површина и у складу са параметрима и правилима овог плана за ову намену.

5.4. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

Сва правила имају карактер обавеза. Правилима грађења за изградњу, обнову, адаптацију и реконструкцију објекта, дефинисани су услови и елементи урбанистичке регулације при спровођењу плана. Правила су дата посебно по наменама, претежној и основним - компатибилним и представљају основ за директну примену плана или за даљу разраду кроз израду урбанистичког пројекта. За правила која нису дефинисан посебним правилима важе општа правила грађења. Саставни део ових правила су и услови заштите животне средине, дефинисани у претходним поглављима.

5.4.1. Правила грађења за производне делатности

Пртежна намена: радна зона, средња предузећа, производни погони;

Пратеће и допунске намене и врсте објекта које се могу градити: комерцијалне делатности, пословно-административне, 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, становање. Ово су уједно и намене у које могу да се трансформишу постојећи комплекси.

Пратеће и допунске намене дефинисане су у поглављу "Поступак и принципи дефинисања намена и правила организације" према табели "Матрица претежних намена са функцијама и садржајима". Могу се градити сви објекти који су у функцији неке од дефинисаних претежних, пратећих и допунских намена. За пратеће и допунске намене примењују се параметри дати у Правилима грађења за ту намену.

Објекти чија је изградња забрањена: објекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се, у прописаној процедури, не обезбеди сагласност на процену утицаја објекта на животну средину. На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен, евентуално је могуће уз прибављање услова и сагласност власника објекта који се штити уз израду елабората. који могу нарушити стање животне средине и угрозе основне услове живота суседа).



За постојеће намене потребна је еколошка провера за потенцијалне загађиваче. Искључују се све намене које према процени утицаја са било ког аспекта угрожавају животну средину.

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.

Типологија објекта: Слободностојећи објекти. На парцели је дозвољена изградња више објеката основне и/или пратеће намене.

Услови за формирање грађевинске парцела и величина парцеле²: Минимална површина новоформиране парцеле за производне делатности је 800 m².

Површина парцеле условљена је конкретним технолошким процесом, тј. величина парцеле намењене изградњи производних капацитета мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом као и пратеће садржаје уз обезбеђивање дозвољеног индекса изграђености и степена заузетости земљишта.

Пројектом парцелације и препарцелације може се извршити и препоручује се парцелација/препарцелација. Основни циљ је обезбеђење рационалне организације простора и погодне величине парцела на којима ће бити могућа изградња, одговарајућег приступа појединим деловима планског подручја и обезбеђење приступа на јавни пут.

Хоризонтална регулација:

- Минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3,00 m.
- Минимално удаљење објекта на истој парцели и објекта суседне парцеле потребно је да задовољи технолошке, противпожарне и остале услове.
- Удаљење објекта производне намене (грађевинских линија) од границе суседних парцела са наменом становања је минимум 8,0 m са заштитним зеленим појасом.

Урбанистички параметри

Индекс изграђености	Индекс заузетости	Проценат слободних, зелених површина
Макс. 1,6	Макс. 60%	Мин. 40% (са паркинг местима)

Максимална висина објекта: П+3;

Како се ради углавном о објектима намењеним производним делатностима предвиђена спратност је високо приземље (ВП), приземље (П), приземље + поткровље (П+Пк), до П+3. Могућа је и већа спратност из технолошких разлога, која се прилагођава делатности.

Паркирање возила: на сопственој парцели, према критеријумима из овог плана. Паркинг површине улазе у индекс заузетости парцеле. Могућност формирања заједничког паркинга за више комплекса. Број паркинг места одређује се према нормативу за сваку делатност према критеријумима из овог плана.

²Наведена минимална површина парцела за изградњу не односи се на све постојеће парцеле на којима власници и инвеститори имају право да организују градњу.



Минимални степен комуналне опремљености земљишта потребним за издавање локацијске и грађевинске дозволе: саобраћајни приступ³ и паркин простори, јавно водоснабдевање, фекална канализација, атмосферска канализација, електрична енергија, телекомуникационе инсталације, сакупљање и евакуација отпада. **Прикључење објеката на инфраструктуру** врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Могућност изградње привредних паркова:

У оквиру ове намене предвиђена је могућност изградње привредних паркова као савременог облика организовања простора за технолошки, економски и еколошки напредне гране и јединице привреде, пословања и примењене науке.

Привредни паркови се такође могу организовати као: индустријски парк – одређени комплекс земљишта, урбанистички предвиђен (у склопу индустријских зона) за производне и пратеће делатности са обезбеђеном одговарајућом инфраструктуром, или технолошки парк - индустријски парк у коме се налази и факултет, научни институт или привредни субјект који се бави истраживањем и иновационом делатношћу.

Дозвољене активности из класификације привредних предузећа према еколошком оптерећењу с тим да никаква емисија и имисија полутаната ваздуха, воде и земљишта не сме да се појави код привредних објеката и у комплексу привредног парка, изван прописима дозвољених вредности које се примењују за стамбене зоне. За остале садржаје и активности које у 49% БРГП допуњавају садржаје привредног парка - трговина на мало и велико, угоститељство и хотелијерство, спорт, култура, наука, развојни, истраживачки, образовни и други садржаји из оквира јавних служби, нема додатних ограничења.

Изградња стамбених објеката није дозвољена, већ само становање временски ограниченог карактера - службено становање делатности привредног парка, које не заузима више од 10% површина радног простора. Студентски и наставнички домови за образовне и истраживачке јединице не треба да прелазе 30% површина истраживачких и наставничких простора.

5.4.2. Правила грађења за пословно – комерцијалне делатности

Пртежна намена: пословно-комерцијалне и административне делатности;

Пратеће и допунске намене и врсте објеката које се могу градити: производне делатности, мала и средња предузећа, јавне делатности, занатске услуге, угоститељство, становање, остале делатности које пружају савремене услуге за потребе становника насеља у функцији снабдевања, слободног времена, културе, забаве, рекреације и мали производни погони који не угрожавају животну средину. Пословно - комерцијални садржаји различите величине комплекса са доминантном комерцијалном наменом: велетржнице, складишта, дистрибутивни центри, сервиси итд.

Пратеће и допунске намене дефинисане су у поглављу "Поступак и принципи дефинисања намена и правила организације" према табели "Матрица претежних намена са функцијама и садржајима". Могу се градити сви објекти који су у функцији неке од дефинисаних претежних, пратећих и допунских намена. За пратеће и допунске намене примењују се параметри дати у Правилима грађења за ту намену.

³ 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;



Објекти чија је изградња забрањена: објекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се, у прописаној процедури, не обезбеди сагласност на процену утицаја објекта на животну средину. На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен, евентуално је могуће уз прибављање услова и сагласност власника објекта који се штити уз израду елабората, који могу нарушити стање животне средине и угрозе основне услове живота суседа).

За постојеће намене потребна је еколошка провера за потенцијалне загађиваче. Искључују се све намене које према процени утицаја са било ког аспекта угрожавају животну средину.

Типологија објекта: Слободностojeћи, двојни објекти, груписани на различите начине у јединствени комерцијално-пословни комплекс. На парцели је дозвољена изградња више објеката основне и/или пратеће намене.

Услови за формирање грађевинске парцела и величина парцеле⁴: Минимална површина новоформиране парцеле на којој је дозвољена изградња пословно-комерцијалних делатности је 800 m².

Површина парцеле условљена је конкретном наменом (пословно-комерцијалне делатности), тј. величина парцеле намењене изградњи ових делатности мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени карактером делатности као и пратеће садржаје уз обезбеђивање дозвољеног индекса изграђености и степена заузетости земљишта.

Пројектом парцелације и препарцелације може се извршити и препоручује се парцелација/препарцелација. Основни циљ је обезбеђење рационалне организације простора и погодне величине парцела на којима ће бити могућа изградња, одговарајућег приступа појединим деловима планског подручја и обезбеђење приступа на јавни пут.

Хоризонтална регулација:

- Минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3,00 m.
- Минимално удаљење објекта на истој парцели и објекта суседне парцеле потребно је да задовољи технолошке, противпожарне и остале услове.

Урбанистички параметри

Индекс изграђености	Индекс заузетости	Проценат слободних, зелених површина
Макс. 2,4	Макс. 70%	Мин. 30% (са паркинг местима)

Максимална висина објекта: П+4+Пк;

Паркирање возила: на сопственој парцели, према критеријумима из овог плана. Паркинг површине улазе у индекс заузетости парцеле. Могућност формирања заједничког паркинга за више комплекса. Број паркинг места одређује се према нормативу за сваку делатност према критеријумима из овог плана.

⁴Наведена минимална површина парцела за изградњу не односи се на све постојеће парцеле на којима власници и инвеститори имају право да организују градњу.



Минимални степен комуналне опремљености земљишта потребним за издавање локацијске и грађевинске дозволе: саобраћајни приступ⁵ и паркин простори, јавно водоснабдевање, фекална канализација, атмосферска канализација, електрична енергија, телекомуникационе инсталације, сакупљање и евакуација отпада. **Прикључење објеката на инфраструктуру** врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

5.4.3. Правила грађења за становање

Становање се у оквиру радне зоне јавља као допунска намена са циљем формирања мешовитог пословања, односно мале привреде у комбинацији са становањем. Капацитети који се односе на становање подстичу развој пословних делатности, а првенствено са аспекта запошљавања локалног становништва (комерцијално становање).

Претежна намена: становање

Пратеће и допунске намене и врсте објеката које се могу градити: комерцијалне делатности, пословно-административне, 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), остале делатности које пружају савремене услуге за потребе становника насеља у функцији снабдевања, слободног времена, културе, забаве, рекреације и производне делатности - мали производни погони који не угрожавају животну средину.

Пратеће и допунске намене дефинисане су у поглављу "Поступак и принципи дефинисања намена и правила организације" према табели "Матрица претежних намена са функцијама и садржајима". Могу се градити сви објекти који су у функцији неке од дефинисаних претежних, пратећих и допунских намена. За пратеће и допунске намене примењују се параметри дати у Правилима грађења за ту намену.

Објекти чија је изградња забрањена: објекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се, у прописаној процедури, не обезбеди сагласност на процену утицаја објекта на животну средину. На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен, евентуално је могуће уз прибављање услова и сагласност власника објекта који се штити уз израду елабората, који могу нарушити стање животне средине и угрозе основне услове живота суседа).

Типологија објекта: Слободностojeћи објекти уз могућност изградње више објеката основне и/или пратеће намене на истој парцели.

Услови за формирање грађевинске парцела и величина парцеле: Површина парцеле дефинише се у складу са посебном наменом тј. величина парцеле намењене изградњи туристичких капацитета мора бити довољна да се на њој формира објекат намењен туризму уз садржаје који дефинишу ову делатност, као и уз обезбеђивање дозвољеног индекса изграђености и степена заузетости земљишта.

⁵ 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;



Пројектом парцелације и препарцелације може се извршити и препоручује се парцелација/препарцелација. Основни циљ је обезбеђење рационалне организације простора и погодне величине парцела на којима ће бити могућа изградња, одговарајућег приступа појединим деловима планског подручја и обезбеђење приступа на јавни пут.

Хоризонтална регулација:

- Минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3,00 m.
- Минимално удаљење објеката на истој парцели и објеката суседне парцеле потребно је да задовољи техничке, противпожарне и остале услове.

Урбанистички параметри

Индекс изграђености	Индекс заузетости	Проценат слободних, зелених површина
Макс. 1,8 (2,4)	Макс. 50%	Мин. 50% (са паркинг местима)

Максимална висина објекта: П+4

Паркирање возила: на сопственој парцели, према критеријумима из овог плана. Паркинг површине улазе у индекс заузетости парцеле. Могућност формирања заједничког паркинга за више комплекса. Број паркинг места одређује се према нормативу за сваку делатност према критеријумима из овог плана.

Минимални степен комуналне опремљености земљишта потребним за издавање локацијске и грађевинске дозволе: саобраћајни приступ и паркинг простори, јавно водоснабдевање, фекална канализација, атмосферска канализација, електрична енергија, телекомуникационе инсталације, сакупљање и евакуација отпада. Прикључење објеката на инфраструктуру врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

5.4.4. Правила грађења за туристичке делатности

Претежна намена: туризам

Пратеће и допунске намене и врсте објеката које се могу градити: комерцијалне делатности, пословно-административне, услужне делатности, становање, комуналне делатности, јавне намене (објекти образовања - средње стручне школе, више школе, саобраћајни објекти, комуналне делатности, зеленило, спорт и рекреација, објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре), остале делатности које пружају савремене услуге за потребе становника насеља у функцији снабдевања, слободног времена, културе, забаве, рекреације и производне делатности - мали производни погони који не угрожавају животну средину.

Пратеће и допунске намене дефинисане су у поглављу "Поступак и принципи дефинисања намена и правила организације" према табели "Матрица претежних намена са функцијама и садржајима". Могу се градити сви објекти који су у функцији неке од дефинисаних претежних, пратећих и допунских намена. За пратеће и допунске намене примењују се параметри дати у Правилима грађења за ту намену.

Објекти чија је изградња забрањена: објекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се, у прописаној процедури, не обезбеди сагласност на процену утицаја објекта на животну средину. На простору предвиђеном за заштитне



појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен, евентуално је могуће уз прибављање услова и сагласност власника објекта који се штити уз израду елабората, који могу нарушити стање животне средине и угрозе основне услове живота суседа).

Типологија објекта: Слободностојећи објекти уз могућност изградње више објеката основне и/или пратеће намене на истој парцели.

Услови за формирање грађевинске парцела и величина парцеле: Површина парцеле дефинише се у складу са посебном наменом тј. величина парцеле намењене изградњи туристичких капацитета мора бити довољна да се на њој формира објекат намењен туризму уз садржаје који дефинишу ову делатност, као и уз обезбеђивање дозвољеног индекса изграђености и степена заузетости земљишта.

Пројектом парцелације и препарцелације може се извршити и препоручује се парцелација/препарцелација. Основни циљ је обезбеђење рационалне организације простора и погодне величине парцела на којима ће бити могућа изградња, одговарајућег приступа појединим деловима планског подручја и обезбеђење приступа на јавни пут.

Хоризонтална регулација:

- Минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3,00 m.
- Минимално удаљење објеката на истој парцели и објеката суседне парцеле потребно је да задовољи техничке, противпожарне и остале услове.

Урбанистички параметри

Индекс изграђености	Индекс заузетости	Проценат слободних, зелених површина
Макс. 2,4	Макс. 60%	Мин. 40% (са паркинг местима)

Максимална висина објекта: П+4;

Паркирање возила: на сопственој парцели, према критеријумима из овог плана. Паркинг површине улазе у индекс заузетости парцеле. Могућност формирања заједничког паркинга за више комплекса. Број паркинг места одређује се према нормативу за сваку делатност према критеријумима из овог плана.

Минимални степен комуналне опремљености земљишта потребним за издавање локацијске и грађевинске дозволе: саобраћајни приступ и паркинг простори, јавно водоснабдевање, фекална канализација, атмосферска канализација, електрична енергија, телекомуникационе инсталације, сакупљање и евакуација отпада. Прикључење објеката на инфраструктуру врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

5.4.5. Правила грађења за спортско – рекреативне делатности

Претежна намена: спорт и рекреација

Пратеће и допунске намене и врсте објеката које се могу градити: комерцијалне делатности, пословно-административне, услужне делатности, становање, комуналне делатности, јавне намене (објекти образовања - средње стручне школе, више школе, саобраћајни објекти, комуналне делатности, зеленило, спорт и рекреација, објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре), остале делатности које пружају савремене



услуге за потребе становника насеља у функцији снабдевања, слободног времена, културе, забаве, рекреације.

Пратеће и допунске намене дефинисане су у поглављу "Поступак и принципи дефинисања намена и правила организације" према табели "Матрица претежних намена са функцијама и садржајима". Могу се градити сви објекти који су у функцији неке од дефинисаних претежних, пратећих и допунских намена. За пратеће и допунске намене примењују се параметри дати у Правилима грађења за ту намену.

Објекти чија је изградња забрањена: објекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се, у прописаној процедури, не обезбеди сагласност на процену утицаја објекта на животну средину. На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен, евентуално је могуће уз прибављање услова и сагласност власника објекта који се штити уз израду елабората, који могу нарушити стање животне средине и угрозе основне услове живота суседа).

Типологија објекта: Слободностojeћи објекти уз могућност изградње више објеката основне и/или пратеће намене на истој парцели.

Услови за формирање грађевинске парцела и величина парцеле: Површина парцеле дефинише се у складу са посебном наменом тј. величина парцеле намењене изградњи туристичких капацитета мора бити довољна да се на њој формира објекат намењен туризму уз садржаје који дефинишу ову делатност, као и уз обезбеђивање дозвољеног индекса изграђености и степена заузетости земљишта.

Пројектом парцелације и препарцелације може се извршити и препоручује се парцелација/препарцелација. Основни циљ је обезбеђење рационалне организације простора и погодне величине парцела на којима ће бити могућа изградња, одговарајућег приступа појединим деловима планског подручја и обезбеђење приступа на јавни пут.

Хоризонтална регулација:

- Минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3,00 m.
- Минимално удаљење објекта на истој парцели и објекта суседне парцеле потребно је да задовољи техничке, противпожарне и остале услове.

Урбанистички параметри

Индекс изграђености	Индекс заузетости	Проценат слободних, зелених површина
Макс. 1,5	Макс. 80%	Мин. 20% (са паркинг местима)

Максимална висина објекта: П+2;

Паркирање возила: на сопственој парцели, према критеријумима из овог плана. Паркинг површине улазе у индекс заузетости парцеле. Могућност формирања заједничког паркинга за више комплекса. Број паркинг места одређује се према нормативу за сваку делатност према критеријумима из овог плана.

Минимални степен комуналне опремљености земљишта потребним за издавање локацијске и грађевинске дозволе: саобраћајни приступ и паркинг простори, јавно водоснабдевање, фекална канализација, атмосферска канализација, електрична енергија, телекомуникационе инсталације, сакупљање и евакуација отпада. Прикључење објекта



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

6. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА - ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА

6.1. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА

Овај план представља основ за издавање и израду информације о локацији, локацијских услова, урбанистичких пројеката, урбанистичко-архитектонског конкурса, пројекта препарцелације и парцелације у циљу формирања грађевинске парцеле и пројекта исправке граница суседних парцела, у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013- одлука УС, 54/13-одлука УС и 98/13 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014), тј. за непосредно спровођење плана. За издавање или израду горе наведених дозвола и радњи надлежан је општински орган у складу са одредбама плана.

Планом је дефинисано грађевинско земљиште, као и подела на површине јавне намене и површине за остале намене. План садржи правила уређења и правила грађења минималан степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, услове и мере заштите животне средине, регулација је рађена на ажурном и овереном катастарско – топографском плану, чиме је омогућено директно спровођење плана. **Сва будућа изградња реализоваће се директним спровођењем овог плана у складу са правилима уређења и грађења дефинисаним овим планом.**

За потребе формирања грађевинске парцеле, у складу са правилима уређења и грађења овог плана и на основу регулационог плана, израђује се пројекат парцелације / препарцелације за све парцеле које се из било ког разлога формирају спајањем или деобом катастарских парцела. Пројектима парцелације и препарцелације могуће је за потребе планираних површина јавне намене, формирање нових парцела и решавање имовинских права.

План се може детаљније разрађивати кроз израду урбанистичко-техничког документа, урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања и разраде локације. Обзиром на значај предметног подручја, могућа је, не и обавезна, израда урбанистичких пројеката за веће просторне целине, **који се формирају на нивоу једног блока/целине** (производни комплекс обухвата читави блок) из функционалних и обликовних разлога.

Могућа је, не и обавезна, на основу одлуке Скупштине општине, израда урбанистичког пројекта:

- за потребе урбанистичко-техничког обликовања објеката и површина угоститељства (хотел);
- за трасе и капацитете планиране инфраструктуре у оквиру јавних површина, у зависности од додатних услова надлежних комуналних предузећа – урбанистички пројекат;

У циљу складне изградње и формирања јединствене, препознатљиве урбанистичке целине радне зоне, предвиђа се, за изградњу нових објеката израда идејног архитектонског решења на које се прибавља сагласност од надлежног органа за послове општинске управе Лебане.



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

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).

6.2. ОСНОВНЕ ФАЗЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ

Спровођење плана у себи садржи **два нивоа његовог спровођења** и то:

- I ниво је ниво методско-логистичког спровођења плана који обухвата формирање правних инструмената и планских корака (заснованих на важећој планској регулативи), и регулисање правно-имовинских односа;
- II ниво је ниво оперативно-пословно-управног поступка спровођења плана у чему су укључени сви заинтересовани актери, надлежне службе и оперативни системи за спровођење плана.

Услед комплексности планираних садржаја могућа је етапност реализације плана као и фазност у реализацији где би се обим изградње сваке од етапа – идејним и главним пројектима дефинисала.

Приоритет приликом реализације плана је решење правно-имовинског статуса земљишта и изградња саобраћајне мреже (површина за јавне намене). Фазе везане за реализацију планираних површина јавне намене (секундарне саобраћајнице) се могу одређивати и реализовати у складу са потребама потенцијалних инвеститора и корисника планираних површина.

I фаза развоја - потребно је решити правно-имовински статус земљишта, за потребе утврђивања површина јавне намене и инфраструктурно (комунално) опремити и уредити грађевинско земљиште. Остала предложена решења се могу реализовати према потреби и налажењу финансијских средстава.

II фаза развоја – представља активирање планиране саобраћајне мреже и повезивање мреже саобраћајница са општинским и државним путем.

III фаза развоја - представља развој и формирање објеката и садржаја планираних основних намена и компатибилних намена.

IV фаза развоја – представља допуњавање и заокруживање структуре предвиђених блокова, пратећим и допунским наменама, озелењавање и пејзажно уређење подручја и активирање незаузетих делова земљишта.

Подела подручја у обухвату Плана на урбанистичке зоне извршена је у циљу остављања могућности за фазну изградњу саобраћајница, комунално опремање и уређење грађевинског земљишта и изградњу објеката у складу са потребана и потражњом инвеститора. Свака урбанистичка зона може се посматрати као посебна фаза.

6.3. УЧЕСНИЦИ – АКТЕРИ ИМПЛЕМЕНТАЦИЈЕ

Најважније актере за имплементацију овог плана можемо поделити у неколико основних група:



- **Државне институције и јавна предузећа** (Министарство финансија, Министарство привреде, Министарство грађевинарства саобраћаја и инфраструктуре, Министарство за рад, запошљавање, борилачка и социјална питања, Министарство трговине, туризма и телекомуникације, Министарство просвете, науке и технолошког развоја, Министарство државне управе и локалне самоуправе) које имају ингеренције за развој производно - пословних комплекса и зона у неразвијеним подручјима Републике Србије, за подстицање привреде, предузетништва и развој технологија, за повећање запослености и подизање животног стандарда.

Учешће државних институција првенствено је важно у домену дефинисања развојних програма, заузимања одређене политике по питању развоја привреде и економије, а у складу са тим, могућег усмеравања финансијских средстава и различитих облика улагања и донација. То је посебно важно у процесу реализације планираног концепта развоја радне зоне услед високих почетних улагања у објекте и опремање инфраструктурне мреже.

- **Општинска управа и јавна предузећа** (Јавно предузеће за одржавање улица и путева, просторно планирање и уређење грађевинског земљишта, ЈКП "Комуналац", Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комунално-грађевинске, стамбене и инспекцијеске послове; Остала општинска одељења и Јавна предузећа.

Општинска управа требало би да има доминантну улогу у процесу спровођења плана и да представља основну спону између јавног и приватног сектора. Важно је да у процесу спровођења плана буду укључена сва одељења локалне самоуправе и Јавна предузећа. Расподелом обавеза и надлежности креира се квалитетно спровођење планског документа. Средства са којима општина располаже пре свега треба да буду усмерена ка решавању имовинско-правних односа, инфраструктурном и саобраћајном опремању, како би се подстакао процес развоја различитих облика инвестиција, формирање производно-пословних комплекса и запошљавања становништва и тиме створили предуслови њиховог привредног односно економског просперитета.

- **Предузетници и приватни домаћи и инострани инвеститори**

Предузетнике треба укључити у све фазе израде планских аката, како би се у што већој мери приближили ставови општинске управе и предузетничке иницијативе. Са друге стране у овој групи треба тражити партнера за евентуална улагања јер локалитет може ући у одређене аранжмане са предузетницима и на тај начин постати активнији учесник у деловању тржишта. Такође, посебним законским одредбама треба створити прецизне услове финансирања и улагања у различите економске програме и пројекте којима би се заштитиле потребе и интереси јавног сектора и приватни капитал.

- **Грађани**

Домен иницијативе грађана као познавалаца и корисника потенцијала простора веома је битан и у оквиру њега могуће је препознати и даље активирати или развити одређене делатности, службе, објекте и сл.

- **Међународне организације**

Искуства из других земаља често могу бити од помоћи како би се предупредили евентуални пропусти који могу да настану у процесу доношења планова или њихове имплементације. Са друге стране међународна заједница, преко својих организација, може да нађе интерес и у кредитирању инфраструктуре и саобраћајне мреже. Искуства земаља Европске уније такође су веома битна у реализацији подручја радних зона (техно и привредних паркова). На тај начин непосредно се утиче на повећање стандарда и



приближавање наше земље Европској унији. У процесу имплементације, значајна је и помоћ одређених организација у процесу координирања и остваривања планова и њихових смерница.

▪ **Инвестициони фондови**

Приватни предузетници, имовинске компаније попут "трустова" (баве се улагањима у развој, урбаном реконструкцијом), страни инвеститори, акционарска и деоничарска друштва, ортачка удружења (конзорцијум чији се чланови удружују око заједничког интереса).

- Приватни предузетници - директни улагачи, ради обрта капитала и остваривања директног профита.
- Страни инвеститори - директан обрт капитала и остваривање профита.
- Акционарска и деоничарска друштва - располажу својим капиталом који улажу у профитабилне послове.
- Ортачка удружења - конзорцијум чији се чланови удружују око заједничког интереса - остварење профита, продаја, рентирање и слично.

6.4. МЕНАЏМЕНТ СИСТЕМ И ИНСТРУМЕНТИ ЗА ОСТВАРЕЊЕ ПЛАНА

Менаџмент систем чине три групе актера које најгрубље можемо поделити на: институционалне структуре управљања и планирања, инвеститорске фондове и кориснике. У овом случају битно је дефинисати улогу прве две групе, чији је циљ да формирају тржиште некретнина на основама тржишне економије и своје производе пласирају заинтересованим лицима.

У случајевима недостатка потребних финансијских средстава и немогућности интензивнијег укључивања јавног сектора у решење овог проблема, а условљено економском ситуацијом локалне самоуправе, али и ширег окружења, од кључног је значаја подстицања приватне иницијативе. У том домену, локални представници могу битно да допринесу имплементацији плана кроз осмишљавање одговарајуће пореске и кредитне политике (олакшица) са јасно датим условима примереног тржишног привређивања. То је посебно важно када се узме у обзир карактер улагања у производне делатности односно потреба за високим почетним капиталом и дугорочност инвестиција. Локална самоуправа треба да понуди што оптималније услове опорезивања и кредитирања и да обезбеди сигурност инвестиција. Истовремено, у оваквој структури улагања и насеље може тражити своју шансу кроз инфраструктурно опремање подручја насеља, које је предуслов започињања развоја било ког облика делатности.

Посебно је значајна маркетиншка презентација потенцијала радне зоне, односно локација потенцијалним инвеститорима. У маркетиншкој презентацији радне зоне, тј. њених локација, потребно је да узме учешће Општинска управа, Инвеститор, Обрађивач и остали релевантни стејкхолдери. Активна маркетиншка презентација подразумева:

- Израду проспекта и брошура,
- Израду водича за инвеститоре,
- Израду каталога инвестиционих локација,
- Израду банку локација,



- Израду каталога brownfield и greenfield локација,
- Постављање WEB презентација на сајту општине,
- Израду анимација, реклама и 3Д модела,
- Наступ на сајмовима и салонима.

Могуће је и формирање одговарајућег предузећа/агенције/одељења са задатком да обједини, креира и презентује локације радне зоне потенцијалним инвеститорима.