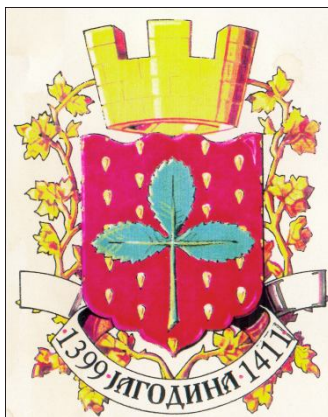




## СКУПШТИНА ГРАДА ЈАГОДИНА



### НАЦРТ

# ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 20 У КОЧИНОМ СЕЛУ

ОБРАЂИВАЧ

ЈП УРЕЂЕЊЕ И ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ

ЈАГОДИНА

ПРЕДМЕТ:

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 20 У КОЧИНОМ СЕЛУ**

НАРУЧИЛАЦ:

**СКУПШТИНА ГРАДА ЈАГОДИНЕ,**  
на основу Одлуке о приступању  
изради Плана генералне регулације  
урбанистичке зоне 20 у Кочином селу,  
број.:001231127 2024 79201 007 002 380  
001.("Службени гласник града  
Јагодина" бр. 13/24.)

ОБРАЂИВАЧ:

**Ј.П. УРЕЂЕЊЕ И ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ  
ЈАГОДИНА**

РУКОВОДИЛАЦ  
РАДНОГ ТИМА:

Слободан Богдановић дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ:

Стеван Лазаревић инж. арх.  
Игор Глигоријевић д.и.г.  
Жељко Симовић д.и.ел.  
Небојша Јовановић д.и.м.

**ДИРЕКТОР,**

Боба Томић д.и.г.

---

# САДРЖАЈ

## ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

### Текстуални део

#### I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

- 1.1. Правни и плански основ за израду и доношење урбанистичког плана
- 1.2. Граница урбанистичког плана

#### II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

##### 1. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ УРБАНИСТИЧКИМ ПЛАНОМ НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

- 1.1. Јавно грађевинско земљиште
- 1.2. Остало грађевинско земљиште
- 1.3. Извод из ГУП-а

##### 2. ПОДЕЛА ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ УРБАНИСТИЧКИМ ПЛАНОМ ПО ПОСТОЈЕЋОЈ НАМЕНИ И НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ

##### 3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ЈАВНИХ ПОВРШИНА

- 3.1. Регулација мреже саобраћајних површина
  - 3.1.1. Примарне саобраћајнице
  - 3.1.2. Сабирне саобраћајнице
  - 3.1.3. Секундарне саобраћајнице
  - 3.1.4. Пешачки саобраћај
  - 3.1.5. Бициклически саобраћај
  - 3.1.6. Стационарани саобраћај
  - 3.1.7. Геометријске мере
  - 3.1.8. Саобраћајно – техничка опрема
  - 3.1.9. Услови за кретање особа са инвалидитетом
- 3.2. Урбанистички услови за јавне површине (зеленило)
  - 3.2.1. Линеарно зеленило (дрвореди

##### 4. АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ И ОЧУВАЊЕ КУЛТУРНИХ ВРЕДНОСТИ

#### III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

##### 1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

- 1.1. Општа правила
- 1.2. Величина грађевинских парцела
- 1.3. Ширина фронта
- 1.4. Излаз на јавну саобраћајницу

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА ЗА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ  
ОПШТА ПРАВИЛА.....
  - 2.1. Правила за постојеће објекте
  - 2.2. Правила грађења за зоне становања високих густина  
Зонски ред А –Становање 1 и 2
  - 2.3. Правила грађења за зоне становања средњих густина  
Зонски ред Б – Становање 3
  - 2.4. Правила грађења за пословне објекте комплентираних становању (за све зонске редове)
  - 2.5. Правила грађења за индустријске објекте комплентираних становању (за све зонске редове)
3. РЕГУЛАЦИЈА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
  - 3.1. Заштитно зеленило
  - 3.2. Зеленило у оквиру грађевинских парцела
4. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
  - 4.1. Хидротехника
    - 4.1.1. Снабдевање водом
    - 4.1.2. Одвођење отпадних вода
  - 4.2. Електроенергетика
  - 4.3. Телекомуникације
  - 4.4. Топлификација
  - 4.5. Гасификација
5. МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА
  - 5.1. Заштита животне средине
    - 5.1.1. Заштита ваздуха
    - 5.1.2. Заштита површинских подземних вода
    - 5.1.3. Заштита земљишта
    - 5.1.4. Прикупљање и одлагање комуналног отпада
    - 5.1.5. Заштита од буке
  - 5.2. Заштита од елементарних непогода
    - 5.2.1. Заштита од земљотреса
    - 5.2.2. Заштита од пожара
    - 5.2.3. Заштита од поплава
  - 5.3. Услови заштите од ратних разарања
6. БИЛАНСИ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА
7. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА РАДОВА НА УРЕЂИВАЊУ ЗЕМЉИШТА
  - 7.1. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта
  - 7.2. Извори финансирања радова на уређивању земљишта
  - 7.3. Рокови за извршење планираних радова на уређењу јавног грађевинског земљишта

## 8. СПИСАК ГРАФИЧКИХ ПРИЛОГА

### **IV. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

1. Смернице за спровођење Плана
  - 1.1. Директна примена плана
  - 1.2. Зоне за даљу урбанистичку разраду
2. Стечене обавезе

### **V. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

Прилог 1: Списак координата граничних тачака јавног грађевинског земљишта

# ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

# **РЕШЕЊЕ**

о одређивању Руководиоца радног тима - Одговорног  
урбанисте за израду

## **ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 20 У КОЧИНОМ СЕЛУ**

Одређујем лице које испуњава Законом  
прописане услове:

**РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА - ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА**

**Слободан Богдановић д.и.а.**

**број лиценце: 200 1402 13**

**ДИРЕКТОР**

**Боба Томић д.и.г.**

---



Република Србија  
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката  
БД 99930/2016  
Дана, 15.12.2016. године  
Београд

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
УРЕЂЕЊЕ И ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ  
ЈАГОДИНА



5000119886897

20 DEC 2016

211/2016

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДНЈУ, ЈАГОДИНА, матични број: 17114182, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Миодраг Јевремовић

доноси

#### РЕШЕЊЕ

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДНЈУ, ЈАГОДИНА

Регистарски/матични број: 17114182

и то следећих промена:

**Промена пословног имена:**

Брише се:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДНЈУ, ЈАГОДИНА

Уписује се:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРЕЂЕЊЕ И ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ ЈАГОДИНА

**Промена скраћеног пословног имена:**

Брише се:

ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДНЈУ ЈАГОДИНА, БРАЋЕ ДИРАК 46

**Промена претежне делатности:**

Брише се:

4299 - Изградња осталих непоменутих грађевина

Уписује се:

4321 - Постављање електричних инсталација

**Промена датума оснивачког акта:**

Брише се:

07.10.2016. године

Уписује се:

29.11.2016. године

Страна 1 од 2

**Регистрација документа:**

Уписује се:

- Оснивачки акт - Одлука о усклађивању оснивачког акта од 29.11.2016 године.

**Образложење**

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем регистрационе пријаве број БД 99930/2016, дана 13.12.2016. године, подносилац је задржао право приоритета одлучивања о тој пријави, засновано подношењем пријаве која је решењем регистратора БД 98198/2016 од 12.12.2016 одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. истог Закона.

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

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

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

# ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23), члана 23 и 24. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр. 32/2019), и члана 32. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“ бр 129/07, 83/14 – други закон и 101/16 – други закон, 47/18 и 111/21 – др.закон), и члана 38. Статута града Јагодина ("Службени гласник града Јагодина" бр. 23/2018), Скупштина града Јагодина, на \_\_\_\_\_ седници, одржаној дана \_\_\_\_\_ године, донела је :

## **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 20 У КОЧИНОМ СЕЛУ**

План генералне регулације урбанистичке зоне 20 у Кочином Селу (у даљем тексту: План генералне регулације) састоји се из текстуалног дела, правила уређења и правила грађења и графичког дела, којима се одређују правила и услови уређења простора и изградње објеката.

### **I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ**

#### **1.1. Правни и плански основ за израду и доношење урбанистичког плана**

Правни основ за израду и доношење Плана генералне регулације је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23),
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана као и условима и начину стављања плана на јавни увид ( Службени гласник РС, бр. 32/19);
- Одлука о Изради Плана генералне регулације урбанистичке зоне 20 у Кочином Селу, бр. 001231127 2024 79201 007 002 380 001.("Службени гласник града Јагодина" бр. 13/24).

Плански основ за израду и доношење плана је:

- ГУП Града Јагодине, (Службени гласник Града Јагодине 10-1/15, 17/19 и 9/2021 и 10/22).

#### **1.2. Граница урбанистичког плана**

Подручје које захвата План генералне регулације припада територији Града Јагодине, а обухвата катастарске парцеле све из КО Кочино село.

Укупна површина подручја плана износи око 134ха.

Граница обухвата Плана генералне регулације, тј. грађевинског реона-зоне 20 почиње на путу за Кочино село из правца Јагодине одакле иде на запад до пута на парц. 2413/6, даље путевина на 2373, 2357, 2290, 2133, 2255, 2239 до регулације Ауто пута Бгд.-Ниш, даље регулацијом ка југу до границе катастарских општина Кочино село – Рибаре, одавде путем на 2003 до пута 2032 и назад на почетак описа- пут Јагодина-Кочино село.

## II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

### 1. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ УРБАНИСТИЧКИМ ПЛАНОМ НА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ПОВРШИНЕ ВАН ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Простор обухваћен Планом генералне регулације налази се у оквиру грађевинског реона насеља Јагодина и припада јужној страни града са комерцијалним садржајима, становањем, зонама високе спратности са специфичним туристичко пословним садржајима и комплексима екстремно високе спратности, са спортским и рекреативним садржајима.

#### 1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Јавно грађевинско земљиште је земљиште намењено за изградњу јавних објеката од општег интереса и за јавне површине, и које је у државној својини.

Укупна површина планираног јавног грађевинског земљишта на подручју плана износи око 6,44 ха.

Јавно грађевинско земљиште обухвата катастарске парцеле и делове парцела које се налазе између регулационих линија и приказане су у графичком прилогу лист.4

**НИВЕЛАЦИОНО РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ И ПРОФИЛИМА  
ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИЦА**

**КООРДИНАТЕ ПРЕЛОМНИХ ТАЧАКА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ДАТЕ СУ ТАБЕЛАРНО У  
ПОСЕБНОМ ПРИЛОГУ : *КООРДИНАТЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.***

#### 1.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште је намењено за изградњу објеката према следећим наменама Становање 4-Зонски ред Г, Становање 3-Зонски ред В, Пољопривреда, Зеленило 1 и 2 и Комунална намена све са пратећим наменама према изводу из Генералног урбанистичког плана Града Јагодине.

#### 1.3. Извод из ГУП-а

Поводом Вашег захтева за Извод из Генералног урбанистичког плана Града Јагодина ("Службени гласник града Јагодина" бр. 10-1/2015, 17/2019, 9/2021 и 10/2022) за израду Плана Генералне регулације урбанистичке зоне 20 у Кочином селу, обавештавамо Вас следеће:

Према Генералном урбанистичком плану Града Јагодина ("Службени гласник града Јагодина" бр. 10-1/2015, 17/2019, 90/2021 и 10/2022) урбанистичка зона 20 намењена је за становање 4, становање 3, пољопривреда 2, зеленило 1 и 2, спорт и рекреацију 2 и комуналну намену.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
 ГРАД ЈАГОДИНА  
 ГРАДСКА УПРАВА ЗА ФИНАНСИЈЕ, ПРИВРЕДУ,  
 КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ И УРБАНИЗАМ  
 Одељење за урбанизам, грађевинске, стамбене  
 и имовинско-правне послове  
 БРОЈ: 001722385 2024 006 006 353 018  
 22.05.2024. године  
 Ј А Г О Д И Н А  
 Краља Петра Првог бр. 6

## ЈП УРЕЂЕЊЕ И ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ

Јагодина  
 ул. Браће Дирак бр. 46

**Предмет:** Извод из Генералног урбанистичког плана града Јагодина.

Поводом Вашег захтева за Извод из Генералног урбанистичког плана Града Јагодина ("Службени гласник града Јагодина" бр. 10-1/2015, 17/2019, 9/2021 и 10/2022) за израду Плана Генералне регулације урбанистичке зоне 20 у Кочином селу, обавештавамо Вас следеће:

Према Генералном урбанистичком плану Града Јагодина ("Службени гласник града Јагодина" бр. 10-1/2015, 17/2019, 90/2021 и 10/2022) урбанистичка зона 20 намењена је за становање 4, становање 3, пољопривреда 2, зеленило 1 и 2, спорт и рекреацију 2 и комуналну намену.

### Становање 4

#### 1. Врста и намена објеката:

ДОМИНАНТНА НАМЕНА – РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ У СЕЛИМА – породичне стамбене зграде са пољопривредном окућницом.

#### МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ

У наменским зонама предвиђеним за Становање 4, поред доминантне и преовлађујуће намене могућа је реализација других намена као пратећих, под условом да по заступљености, и карактеру не угрожавају примарну функцију становања. Могуће пратеће намене су:

Централни садржаји – пословање, трговина и услуге (услужно занатство, услужне делатности и угоститељство) - као пратећи садржаји у приземљима стамбених објеката.

Централни садржаји - пословање, трговина и услуге (услужно занатство, услужне делатности и сервиси, и угоститељство), као самостални објекат на парцели. Под условом да нови садржаји не угрожавају функцију становања на суседним парцелама, што ће се дефинисати плановима регулације или даље кроз израду Урбанистичког пројекта са разрадом предметне локације у циљу адекватне имплементације новог садржаја у окружење.

Индустрија 3 – мањи производни погони као засебни објекти на парцелама са пратећим стамбеним садржајима. Под условом да садржаји индустрије 3 не угрожавају функцију становања на суседним парцелама, што ће се дефинисати плановима регулације или даље кроз израду Урбанистичког пројекта са разрадом предметне локације у циљу адекватне имплементације новог садржаја у окружење.

Објекти и површине јавне намене (образовање, дечја заштита, социјална заштита, здравствена заштита, култура, вера, информације, спорт и рекреација) – на засебној парцели, јавне функције имплементирани у стамбено ткиво, као подршка доминантној функцији становања.

Сви објекти пратећих намена дозвољених у овој наменској зони не смеју да угрожавају околину, животну средину и услове становања; буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околиноаод загађења, да имају обезбеђене услове прикључка на комуналну инфраструктурну мрежу, и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити потребан, прописан број паркинг места за кориснике.

НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА У ОВОЈ ЗОНИ - све намене које могу да угрозе животну средину и основну намену

## **2. Услови за формирање грађевинске парцеле**

У наменској зони становање 4, двориште руралног становања садржи стамбени и економски део. При томе стамбени део дворишта може бити засебна катастарска парцела а са приступним путем који повезује јавну саобраћајну површину са економским двориштем.

Дозвољава се изградња слободностојећих и двојних објеката.

Намена објекта	Тип објекта	Препоручена величина парцеле м <sup>2</sup>	Препоручена ширина парцеле м
- Стамбени објекти и помоћни објекти у стамбеном дворишту (парцели)	Слободностојећи	600	20
	Двојни	800 две по 400	30 две по 15
- Економски објекти у економском дворишту (парцели)	Слободностојећи	800	25

## **3. Највећи дозвољени индекси на грађевинској парцели:**

- индекс изграђености ..... мах 1.5
- индекс заузетости парцеле: 50%, изузев за економска дворишта до 70%
- мин 20% уређена зелена површина
- остало: саобраћајне површине и паркинг простори

## **4. Хоризонтална регулација – грађевинска линија**

Грађевинска линија ка јавној саобраћајници и према суседним парцелама дефинисаће се кроз регулационе планове.

Међусобна удаљеност спратних сеоских стамбених објеката је 10,00 м, а приземних слободностојећих 6,00 м.

Минимална удаљеност објеката од бочне границе парцеле износи 1м. Уколико објекат има отворе на просторијама за становање на страни оријентисаној ка суседној парцели удаљеност објекта не сме бити мања од 4м.

На парцелама намењеним становању руралног карактера обавезна је организација дворишта из више функционалних целина: **стамбени и економски делови**. При томе се морају задовољити основни санитарно-хигијенски услови.

На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут. Ширина приступног економског пута на парцели биће дефинисана планоима нижег реда. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).

На парцели са нагибом терена према јавном путу, у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти. Ширина приступног стамбеног пута дефинисаће се плановима нижег реда. У том случају економско двориште може бити уз јавни пут, а економски објекти на грађевинској линији.

Економски објекти су:

1) сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме, ђубришта, пољски клозети и др.

2) уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др. – позиционирани у стамбеном дворишту

3) пушнице, сушнице, кош, амбер, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15,00м.

Ђубриште и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,00м и то само на нижој коти.

Међусобна растојања економских објеката зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само уз ветар у односу на чисте објекте.

Позиција економских објеката у односу на грађевинску линију утврђује се информацијом о локацији надлежног органа и применом најмањих дозвољених растојања утврђених планом.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,00м.

Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових објеката утврђује се применом правила горе наведених правила.

#### **5. Вертикална регулација – спратност**

Максимална спратност објеката П+2+Пк.

#### **6. Услови за изградњу других објеката на парцели**

Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри.

Спратност и положај у оквиру стамбеног дворишта под истим условима као и за главни објекат.

У оквиру економског дворишта могућа је изградња више објеката у функцији пољопривредног домаћинства а према условима дефинисаним у планској документацији.

#### **7. Паркирање**

Паркирање ће се вршити на парцели или у објекту, према нормативу:

- 1 паркинг место на 1 стан

Пољопривредне машине и возила паркирати и гаржирати искључиво на парцели.

#### **8. Грађевинска структура и обрада**

Грађевинска структура и материјализација објеката треба да буде прилагођена самој намени објекта и окружењу. Обрада објеката треба да буде високог квалитета у складу са савременим стандардима у грађевинарству. Код објеката или зона са режимом заштите градитељског наслеђа, карактер фасаде и обрада прилагођавају се условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Плановима нижег реда дефинисати смернице за материјализацију фасаде, нагибе кровних равни, покривач, фасадне пластике, стубова, оgrade и других архитектонско грађевинских елемената објеката и партера у циљу међусобног усклађивања и побољшања квалитета уређења на нивоу блока, односно потеза.

#### **9. Уређивање парцеле и ограђивање**

Изградња објеката подразумева и уређење парцеле према њеној намени.

Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван простора суседа.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,9м (рачунајући од коте улице) или транспарентом оградом до висине 1,40м.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, ограда и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Ограде према суседу могу бити живе зелене и транспарентне висине до 1.40 m или комбиноване (зидана до 0,90m транспарентна до укупне висине 1,40m).

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати и живом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентно оградом до висине од 1,40м тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

Сеоско домаћинство потребно је преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница) с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољашње ограде.

### **Становање 3**

#### **1. Врста и намена објеката:**

ДОМИНАНТНА НАМЕНА - МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА – породичне стамбене зграде и ниске колективне (мин 4 стамбене јединице) .

#### **МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ –**

У наменским зонама предвиђеним за Становање 3, поред доминантне и преовлађујуће намене могућа је реализација других намена као пратећих , под условом да по заступљености, и карактеру не угрожавају примарну функцију становања. Могуће пратеће намене су:

Централни садржаји – пословање, трговина и услуге (услужно занатство, услужне делатности и угоститељство), - као пратећи садржаји у склопу стамбених објеката. Однос намена у објекту је мин 60% становање и максимум 40% централни садржаји.

Централни садржаји - пословање, трговина и услуге (услужно занатство, услужне делатности и сервиси, и угоститељство), као самостални објекат на парцели. Под условом да нови садржаји не угрожавају функцију становања на суседним парцелама, што ће се дефинисати плановима регулације или даље кроз израду Урбанистичког пројекта са разрадом предметне локације у циљу адекватне имплементације новог садржаја у окружење.

Објекти и површине јавне намене (образовање, дечја заштита, социјална заштита, здравствена заштита, култура, вера, информације, спорт и рекреација) – на засебној парцели, јавне функције имплементирани у стамбено ткиво, као подршка доминантној функцији становања.

ДРУГИ објекти на парцели (пратећи, помоћни). - У зони становања 3 на парцели се могу градити пратећи објекти становања у циљу обезбеђења допунских садржаја становању и то: заједничке гараже, паркиралишта, дечија игралишта, надстрешнице и инфраструктурни објекти (котларнице, трафостанице и сл.).

Сви објекти пратећих намена дозвољених у овој наменској зони не смеју да угрожавају околину, животну средину и услове становања; буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околиноаод загађења, да имају обезбеђене услове прикључка на комуналну инфраструктурну мрежу, и да се у складу са немном и капацитетима може обезбедити потребан, прописан број паркинг места за кориснике.

НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА У ОВОЈ ЗОНИ - све намене које могу да угрозе животну средину и основну намену

#### **2. Тип објеката и формирање грађевинске парцеле**

Дозвољава се изградња породичних објеката: слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу и двојних објеката ; и изградња вишепородичних објеката: слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу.

Препоручена површина парцела за изградњу у наменској зони становање 1:

Намена објекта	Тип објекта	Препоручена површина парцеле м <sup>2</sup>	Препоручена ширина парцеле м
- породични стамбени	Слободностојећи	500	15
	У прекинутом низу	300	10
- породични стамбено –пословни	У непрекинутом низу	250	8
	Двојни	600 две по 300	20 две по 10
- Вишепородични стамбени, и - стамено пословни - пословни објекти	Слободностојећи	800	25
	У прекинутом низу	600	20
	У непрекинутом низу	500	18

### 3. Највећи дозвољени индекси на грађевинској парцели:

ЗА ПОРОДИЧНИ ОБЈЕКАТ

- индекс изграђености ..... мах 2

- индекс заузетости парцеле: 50%

ЗА ВИШЕПОРОДИЧНИ ОБЈЕКАТ

- индекс изграђености ..... мах 2.4

- индекс заузетости парцеле: мах 60% под објектима

- мин 20% уређена зелена површина

- остало: саобраћајне површине и паркинг простори

### 4. Хоризонтална регулација – грађевинска линија

Грађевинска линија ка јавној саобраћајници и према суседним парцелама дефинисаће се кроз регулационе планове. Положај, висину и ширину еркера дефинисати кроз планове нижег реда.

### 5. Вертикална регулација – спратност

Максимална спратност објеката

П+2 +Пк за породичне

П+2+Пк за вишепородичне објекте.

### 6. Услови за изградњу других објеката на парцели

Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви планом прописани параметри: грађевинске линије, индекс изграђености, индекс искоришћености, спратности, паркирање, архитектонска обрада, ограђивење и мере заштите.

### 7. Паркирање

Паркирање ће се вршити на парцели или у објекту, према нормативу:

- 1 паркинг место на 1 стан

- 1 паркинг место на 70м<sup>2</sup> пословног простора

### 8. Грађевинска структура и обрада

Грађевинска структура и материјализација објеката треба да буде прилагођена самој намени објекта и окружењу. Обрада објеката треба да буде високог квалитета у складу са савременим стандардима у грађевинарству. Код објеката или зона са режимом заштите градитељског наслеђа, карактер фасаде и обрада прилагођавају се условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Плановима нижег реда дефинисати смернице за материјализацију фасаде, нагибе кровних равни, покривач, фасадне пластике, стубова, ограде и других архитектонско грађевинских елемената објеката и партера у циљу међусобног усклађивања и побољшања квалитета уређења на нивоу блока, односно потеза.

#### **9. Уређивање парцеле и оградивање**

Изградња објеката подразумева и уређење парцеле према њеној намени.

Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван простора суседа.

Плановима регулације дефинисаће се детаљнији услови за оградивање у зависности од намене, организације и типа објекта на парцели.

Препоручује се да се све породичне парцеле у слободностојећем

систему објеката ограђују према улици. Ограда може бити зидана висине 0.90 m, или транспарентна висине до 1.40 m. Ограде према суседу могу бити живе зелене и транспарентне висине до 1.40 m или комбиноване (зидана до 0,90m транспарентна до укупне висине 1,40m) тако да ограда буде на земљишту власника ограде. Зидана непрозирна ограда према суседу може бити до висине 1,4m уз сагласност суседа, тако да ограда буде на земљишту власника ограде.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

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

#### **ПОЉОПРИВРЕДА**

Коришћење обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе, вршиће се према условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС", бр. 62/06,65/08-др.Закон, 41/09).

На пољопривредном земљишту је, начелно, забрањена изградња. Дозвољено је изузетно изградња објеката компатибилних основној намени, који не угрожавају изворишта водоснабдевања

На нивоу ГУП-а града Јагодине, разликују се два типа намене пољопривреде:

**Пољопривреда 2-** Све остале површине намењене пољопривреди (оранице, воћњаци, ливаде, пашњаци...)

#### **ЗЕЛЕНИЛО 1**

*- Зелене површине јавног коришћења*

У ове просторе спадају следећи плански елементи система зеленила: паркови, скверови, улично зеленило и зелене површине око јавних објеката.

Зелене површине јавног коришћења својом слободном доступношћу и начином коришћења испуњавају најважније социјалне функције.

**Паркови** су најзначајније зелене површине у организовању одмора и рекреације становништва у насељу, а морају задовољити следеће услове:

- најмање 70% површина намењених парку треба да буде под зеленилом.

- норматив за парковске површине унутар насеља је 10 м<sup>2</sup> зелених површина по становнику.

- У парк шумама све облике туристичко рекреативног коришћења простора ускладити са потенцијалним могућностима и капацитетом простора.

**Тргови и скверови** настали су функционалним решавањем саобраћајних површина, колских и пешачких улица у склопу архитектонско-композиционих и обликовно-естетских елемената који дају посебан печат урбаном пејзажу града. У хортикултуралном погледу то значи коришћење **једногодишњих цветница у густом склопу** (које би на пример могле да сачињавају слику грба Јагодине), перена уз наравно коришћење **стилских геометријских облика и неговани травњаци који дају подлогу читавом склопу**.

Приликом подизања ових нових зелених површина, као и формулисања програма управљања подразумевају се следећи услови:

- у зависности од положаја и функције тргови и скверови се озелењавају и уређују; ако се сквер или трг интезивно посећује, планирати места за одмор посетилаца што подразумева обезбеђивање и засене, шетне стазе, цветне засаде и др.;

- у зависности од положаја, величине и намене, за озелењавање користити врсте које ће обезбедити прегледност простора као и оне које ће обезбедити репрезентативност предметног простора као што су цветне врсте, перене и декоративне зимзелене и листопадне жбунасте врсте са појединачним примерцима дрвенастих врста необичних облика, боја, плодова и цветова.

- у случајевима када се сквер или трг налази између саобраћајница, обезбедити прегледност, што подразумева да се приликом озелењавања користе цветне и жбунасте врсте као и друго ниско зеленило;

Скверови, било да су на територији центра, стамбеног блока, око јавних објеката, или у оквиру саобраћајне намене, треба да задовоље рационалну организацију пешачког кретања, места за одмор и уметничку карактеристику сваког елемената који учествује у композицији. Основне елементе сквера треба да чине платои, стазе и различите категорије засада. Стазе и платои треба да чине 35% територије сквера, зелене површине 60-65% (од тога цветњаци 2-4%) а објекти 0-5% од укупне површине. Значајни елементи сквера су различити урбано - архитектонски елементи: урбани мобилијар, елементи спољног осветљења и др.

#### **Зеленило око јавних објеката**

Карактер оваквих зелених површина проистиче углавном из њиховог положаја и улоге – употпуњавање архитектуре јавног објекта и истицање његовог значаја и монументалности.

Некада се ради о сасвим малој површини, чија се сврха превасходно односи на улепшавање улаза у објекат и истицање његове архитектуре. Зато користимо декоративне врсте дрвећа, жбуња и цвећа, које треба поставити тако да се међусобно не заклањају. Најниже биљке саде се поред саме улице, најближе пролазницима, а високе биљке (дрвеће) уз саму зграду, односно дуж главне стазе која води до улаза. Треба водити рачуна да ли ће крошње у потпуности заклонити фасаду објекта и тиме му одузети на значају. Безбедносни фактор такође утиче на распоред и врсте биљака па у највећем броју случајева дрвеће није у непосредној близини објекта, нарочито када се ради о административним објектима. Травњак тако чини основну компоненту озелењавања око јавних објеката. Он може апсолутно доминирати без обзира на величину парцеле, наглашавајући значај институције. Геометријски стил са партерним зеленилом представља најадекватнији начин уређења ових површина. Композицију карактерише систем оса, правилни облици стаза, строге контуре водених површина и травњака, вештачки обликоване круне дрвећа и шибља...

С обзиром да јавне објекте најчешће карактерише монументална (симетрична) архитектонска композиција, такав би требало да буде и распоред скулптура, фонтана и других декоративних елемената.

Партер је декоративна композиција у којој преовлађује ниска вегетација. Најчешће се формира на равном или правилно закошеном травњаку, у виду стилизованих биљних мотива: гране, лишће, цветови, итд, али могу бити флорално представљени и симболи објекта пред којим се налази (застава или грб установе, итд). Компоновани су у различитим комбинацијама, на фону травњака, песка, ризле или шљунка.

Приликом озелењавања оваквих површина треба обратити пажњу на врсте биљака које ће бити употребљене. Користе се врсте занимљивих облика стабла или круне, лисно декоративне или пак врсте цвећа чистих и јаких боја ради добијања јасније и ефектније живе слике. Поред своје декоративности, врсте морају задовољити критеријум отпорности (често се налазе у непосредној близини саобраћајница, у директном контакту са штетним гасовима). Допуштено је и постављање жардињера, садња у издигнутим садним јамама, употреба декоративног мобилијара, занимљивих елемената попличавања...

**Улично зеленило** је формирано уз саобраћајнице чији улични профили дозвољавају формирање линијског зеленила, ради раздвајања пешачких токова и ободних објеката од колског саобраћаја и стварању повољних санитарно-хигијенских и микроклиматских услова са циљем повезивања свих категорија зеленила у јединствен систем. Ово зеленило има заштитни карактер.

У ширим уличним профилима могуће је озелењавање простора употребом више врста дрвећа и грмља примењујући слободан распоред мањих и већих групација и појединачних стабала.

Услови за формирање уличног зеленила су:

- од укупне површине под саобраћајницама, око 30% треба да је под зеленилом.
- ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара је минимално 1,0 м ( на површинама где је могуће формирати зелену траку).
- растојање стабала од објеката не би требало да буде мање од 4 – 7 м у зависности од избора врста.
- код озелењавања улица водити рачуна да зеленило не сме представљати сметњу за нормално кретање пешака и хендикепираних лица као и да се не смањи саобраћајна прегледност.
- растојање између дрворедних садница је најмање 5 м, а у зависности од врсте 5 -15 м.
- цветњаке треба подизати само на појединим деловима (у близини станица јавног саобраћаја, код пешачких прелаза, на раскрсницама, парковима и скверовима)
- при избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да сем декоративних својстава буду и прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину и гасове).

Неке од биљних врста које се могу употребљавати у уличном дрвореду са њиховим примарним карактеристикама су следеће:

Врста биљног материјала	Висина изражена у м
<i>Acer camestре</i>	10-15 m
<i>A.platanoides</i>	20-30 m
<i>A.Globosum</i>	3-5 m
<i>A.hippocastanum</i>	15-20 m
<i>Catalpa bignonioides</i>	10-15 m
<i>C.speciosa</i>	20-30 m
<i>Celtis australis</i>	15-20 m
<i>C.occidentalis</i>	20-25 m
<i>Fraxinus excelsior Nana</i>	3-6 m
<i>F.ornus</i>	6-12 m
<i>Platanus hybrida</i>	30-35 m
<i>Sophora japonica</i>	20-25 m
<i>Sorbus aria</i>	5-15 m
<i>S.aucuparia</i>	10-12 m
<i>Tilia argentea</i>	20-30 m
<i>T.euchlora</i>	15-20 m

## ЗЕЛЕНИЛО 2

- Зелене површине ограниченог коришћења

У ову групу зелених површина спадају:

### Блоковско зеленило

Простор унутар блока намењен за јавно коришћење треба оплеменити зеленилом које поред естетских има изражене и друге функције: социјалне, заштитне, здравствене, рекреационе (простор за игру деце и рекреацију одраслих) и др.

У оквиру овог зеленила треба предвидети: стазе за шетање, терасе, просторе за одмор, дечја игралишта, спортске површине, травњаке за игру и одмор (овде спадају зеленило паркинг простора као и "нише"за контејнере које због мањка слободних површина треба изводити подземно).

Приликом озелењавања дечијих игралишта треба имати у виду да се од биљног материјала сме користити тзв. безопасни биљни материјал. Такве биљке не смеју да имају бодљикава својства и не смеју да имају отровне делове (плод, лист, итд.). Подлога би требала да је травната и да нема делова који би услед падавина направиле блато. Материјал који се користи за дечије справе требао би бити природни као дрво а заштитни слој боје или лака неотрован.

Зелене површине треба уредити садњом група лишћара, четинара и шибља где је однос четинара и лишћара је 1:3, а 2 - 2,5 % површина треба да је под цветњацима.

Избор врста дрвећа и грмља извршити у зависности од сваке појединачне локације, водећи рачуна о функцијама које има ово зеленило. Минимална површина зеленила треба да износи **20 м2** по глави становника.

Постојеће блоковско зеленило потребно је реконструисати и прилагодити одмору, игри и рекреацији.

Треба напоменути да је ова категорија зеленила највише подложна уништавању.

#### **КОМУНАЛНА НАМЕНА**

- инфраструктурна мрежа водовода, фекалне и кишне канализација и објекти водопривредне инфраструктуре
- електроенергетска и телекомуникациона инфраструктура
- термоенергетска инфраструктура
- Гробља, пијаце, депоније, ватрогасне станице, сунчани колектори

**Обрађивач,**  
*Малина Ђирковић, грађ.техн.*

**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА,**  
*Стојановић Љилјана, диа*

## 2. ПОДЕЛА ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ УРБАНИСТИЧКИМ ПЛАНОМ ПО ПОСТОЈЕЋОЈ НАМЕНИ

Простор у захвату Плана генералне регулације подељен је у складу са постојећим стањем и планираном концепцијом изградње и уређења простора на основу којих су дефинисани услови за уређење простора, грађења објеката и образовање грађевинских парцела.

Табела бр.1 – Подела подручја плана по постојећој намени

Грађевински блок	Постојећа намена	Поврина (ха)
Јавне установе		0.0
Јавне установе	Култура	0
	Образовање	0
	Социјална заштита	0
	Државни органи и локална самоуправа	0
	Друштвене организације и удружења	0
	Здравство	0
	Верски објекти	0
Становање	Становање	10,22
	Становање до П+2+Пк	10,22
	Колективно становање до П+4	0
	Колективно становање преко П+4	0
Мешовити садржај	Мешовити садржај	0,01
	Стамбено – комерцијално трговински садржај	0.01
Трговинско – комерцијалне функције	Трговинско – комерцијалне функције	0
	Тржни објекти на отвореном	0
	Тржни центри	0
	Трговинско – угоститељски објекти (локали)	0
	Туристичко – угоститељски објекти (хотели)	0
	Административно – пословни објекти	0
	Услужно занатство	0

Спорт и рекреација	Спорт и рекреација	0
	Спортски објекти	0
	Зелене површине	0
	Неизграђно землјите	0
	Слободне површине	0
Пољопривреда	Пољопривредно земљиште	115,8
	Оранице	112,2
	Шумске површине	3,6
Комунални објекти	Комунални објекти и организације	1,23
Индустриска производња	Индустриска производња	0,2
	Индустриски објекти	0,2
	Објекти мале привреде	0
Саобраћајни објекти	Саобраћајни објекти	6,44
	Пумпе	0
	Паркинг	0
	Станице	0
	Саобраћајне поврине	6,44
	Укупно:	134.0

## **3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ЈАВНИХ ПОВРШИНА**

### **3.1. Регулација мреже саобраћајних површина**

Будући да је предметна зона односно подручје у обухвату плана урбано дефинисано тј. да су саобраћајнице и саобраћајни правци дефинисани постојећом изградњом и прилазима пољопривредним површинама, овим планом су се ти правци само потврдили уз неопходне измене (тамо где су биле потребне) у ширини појаса регулације, радијуса кривина на раскрсницама због остваривања лакшег и безбеднијег скретања возила и боље прегледности.

У оквиру зоне уколико се појави потреба, односно инвеститор, који би изградио објекте за вишепородично становање укрупњавањем парцела, посебним урбанистичким пројектима би се за сваки појединачни случај решавао унутрашњи саобраћај, односно приступ на јавне површине.

#### **3.1.1. Примарне улице**

У саобраћајној матрици у обухвату плана, по рангу саобраћајница издваја се правац који се поклапа са улицом Италијанском и њеном постојећом регулацијом и он је добио карактер примарне саобраћајнице, која пролази кроз насељени део зоне и води надаље до следећег насељеног места. Управно на ову саобраћајницу, постоји саобраћајница са по једном траком која води саобраћај кроз предметну зону и даље преко Ауто-пута ка другом насељу.

#### **3.1.2. Сабирне улице**

Следеће по рангу су улице наставка Италијанске које се рачвају кроз предметну зону и предвиђају се са по две саобраћајне траке за сваки правац, што би се дефинисало кроз планове детаљне регулације ако се за тим укаже потреба обзиром да се велики део зоне користи за пољопривреду.

#### **3.1.3. Секундарне улице**

Све остале улице су нижег ранга –атарски путеви- који су у функцији напајања парцела тј. пољопривредних површина у обухвату плана.

Потребна рушења ради формирања улица обавити тек по дефинисању имовинско-правних односа између општине и власника парцела, при чему је сваки договор који задовољава обе стране прихватљив и могућ.

У случају да се поступак око имовинско-правних односа одужи а да општи интерес не би трпео, за власнике парцела општина може обезбедити и привремени смештај према потребама корисника парцела.

#### **3.1.4. Пешачки саобраћај**

За кретање пешака у профилу улица обезбеђене су посебно издвојене површине у виду тротоара.

Размештај тротоара у профилу је углавном обостран како би се испратило становање и размештај пословних и јавних објеката. Тамо где то није неопходно тротоар је лоциран на једној страни профила.

Положај тротоара је дат у графичком прилогу који приказује профиле саобраћајница.

#### **3.1.5. Бициклички саобраћај**

За кретање бициклиста у оквиру плана у профилу улица нису издвојене посебне површине.

#### **3.1.6. Стационарни саобраћај**

Највећа концентрација и потреба за паркирањем је обзиром на карактер руралног насеља у потпуности задовољена паркирањем на сопственој парцели.

За новоизграђене објекте инвеститор је дужан да обезбеди паркирање у оквиру парцеле и то:

- једно место за сваку стамбену јединицу,
- једно место за 70 м<sup>2</sup> пословног простора,
- 0,5 м по запосленом.

#### **3.1.7. Геометријске мере**

На простору Плана генералне регулације све саобраћајнице су дефинисане у постојећим регулацијама с тим да је за ул.Италијанску главни правац кроз насеље дефинисан са тротоарима обострано сто се види и из планираног попречног пресека у графичкој документацији.

#### **3.1.8. Саобраћајно – техничка опрема**

На простору подручја Плана генералне регулације планирана је саобраћајна вертикална, хоризонтална и светлосна сигнализација за регулисање режима саобраћаја.

#### **3.1.9. Услови за кретање особа са инвалидитетом**

На подручју Плана генералне регулације код изградње јавних саобраћајница и пешачких површина, као и код прилаза објектима за јавно коришћење (образовање, социјална заштита деце, култура, државни органи и органи локалне самоуправе, пошта), морају се применити следеће одредбе правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старијих и хендикепираних лица (Службени гласник РС;, бр.18/97) заменити текстом Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката,

којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник РС бр.22/2015) и то:

- тротоари и пешачки прелази могу имати нагиб до 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:2);
- највише попречни нагиб тротоара на правац кретања износи 2%;
- за савлађивање висинске разлике између тротоара и коловоза максимални нагиб закошеног дела може износити 20% (1:5);
- прилаз до објекта предвидети на делу објекта чији је приземни део у нивоу терена или је мање уздигнут у односу на терен.

### **3.2. Урбанистички услови за јавне зелене површине**

На простору обухваћеним Планом генералне регулације дефинисано је зеленило за површине на јавном грађевинском земљишту и то:

- линеарно зеленило (дрвореди);

#### **3.2.1. Линеарно зеленило (дрвореди)**

Саобраћајнице које имају тротоаре ширине најмање 2,0 м, планирано је да имају дрвореде (једнострано или обострано), са избором садног материјала за дрвореде (размак садница од 6 до 8 м), а све у циљу бољег протока пешака тим саобраћајницама.

## **4. АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ И ОЧУВАЊЕ КУЛТУРНИХ ВРЕДНОСТИ**

На подручју плана нису евидентирани објекти који уживају претходну заштиту и имају правну судбину заштићених непокретних културних добара.

### III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

#### 1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ОСТАЛОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

##### 1.1. Општа правила

Грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом према јавној саобраћајници, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко – геодетским подацима.

Грађевинска парцела, по правилу има приближно облик правоугаоника или трапеза и бочним странама је постављена управно на основу јавне саобраћајнице.

Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогућава изградњу објекта у складу са решењем из овог Плана генералне регулације, правилима грађења и техничким прописима.

Грађевинске парцеле се формирају уз поштовање имовинско-правних односа и постојећих међних линија.

Промена граница катастарских парцела се може вршити на захтев власника катастарских парцела израдом урбанистичког пројекта парцелације и препарцелације у складу са важећим законским прописима.

##### 1.2. Величина грађевинских парцела

Величина грађевинских парцела, у зависности од намене и врсте објекта, износи минимално 600м<sup>2</sup>.

- за ЗОНСКИ РЕД Г(Становање 4) РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ У СЕЛИМА-породичне стамбене зграде са пољопривредном окућницом:

Намена објекта	Тип објекта	Препоручена површина парцеле м <sup>2</sup>	Препоручена ширина парцеле м
- Стамбени објекти и помоћни објекти у стамбеном дворишту	Слободностојећи	600	20
	Двојни	800 две по 400	30 две по 15
- Економски објекти у економском дворишту	Слободностојећи	800	25

**за ЗОНСКИ РЕД В (Становање 3): МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА – породичне стамбене зграде и ниске колективне (мин 4 стамбене јединице)**

Намена објекта	Тип објекта	Препоручена површина парцеле м <sup>2</sup>	Препоручена ширина парцеле м
- породични стамбени - породични стамбено – пословни	Слободностојећи	600, мин. 300	15
	У прекинутом низу	300, т.ј. мин. 250	10
	У непрекинутом низу	250	8
	Двојни	600 две по 300	20 две по 10
- Вишепо-родични стамбени, и - стамено пословни и - пословни објекти	Слободностојећи	800	25
	У прекинутом низу	600	20
	У непрекинутом низу	500	16

На грађевинској парцели чија је површина до 10% мања од најмање површине или до 10% већа од највеће површине, може се дозволити изградња објекта тако што ће се прописани урбанистички параметри повећати, односно смањити за 10% (коэффициент изграђености и степен искоришћености).

### 1.3. Ширина фронта

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле, у зависности од намене и врсте објекта, износи 10 м за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта а 20 м за слободностојеће вишепородичне стамбене објекте.

Уколико је грађевинска парцела угаона, најмања ширина грађевинске парцеле од прописане урбанистичким параметрима, повећава се за 20%.

На грађевинској парцели чија је ширина мања од минимално утврђене планом, може се актом о урбанистичким условима утврдити изградња породичног стамбеног објекта.

### 1.4. Излаз на јавну саобраћајницу

Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута који се формира у оквиру грађевинске парцеле, чија је минимална ширина 2,5 м. Постојећи приступни путеви који се користе за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом могу да буду вишекорисничке површине у осталом грађевинском земљишту.

## 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА

### ОПШТА ПРАВИЛА

Грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом према јавној саобраћајници, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко – геодетским подацима.

Грађевинска парцела, по правилу има приближно облик правоугаоника или трапеза и бочним странама је постављена управно на основу јавне саобраћајнице. Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогућава изградњу објекта у складу са решењем из овог Плана генералне регулације, правилима грађења и техничким прописима.

Промена граница катастарских парцела се може вршити на захтев власника катастарских парцела израдом урбанистичког пројекта парцелације и препарцелације у складу са важећим законским прописима.

#### 2.1. Правила за постојеће објекте

- За све постојеће објекте који **залазе у планиране нове регулације улица** важи следеће:

1. На основу овог плана, дозвољено је текуће, инвестиционо одржавање оваквих објеката до њихове замене, уколико не постоји други законски основ за рушење (бесправна градња) и до привођења земљишта намени у смислу реализације саобраћаја;

2. Није дозвољена реконструкција, доградња нити адаптација;

3. Није дозвољена промена постојеће површине.

- За грађевинске парцеле на којима **постојећи објекти не залазе у новопланиране регулације** важе следећа правила:

1. Могу се заменити новим;

2. Могу се доградити, надградити и адаптирати у оквиру урбанистичких параметара прописаних овим планом (степен заузетости, индекс изграђености, спратност, грађевинска линија).

3. За постојеће објекте који су премашили планом дефинисане урбанистичке параметре дозвољено је текуће, инвестиционо одржавање, али не и доградња и надоградња.

- Постојећи објекти у неадекватној намени

На парцели је могуће изградити више од једног објекта уколико задати коефицијенти нису прекорачени.

- Надзиђивање и дозиђивање

Надзидати и дозидати се могу сви постојећи објекти који својим положајем на грађевинској парцели, укупном бруто површином (постојећа + надзидана + дозидана) и спратношћу не излазе из оквира Планом задатих урбанистичких параметара (степен заузетости, индекс изграђености, спратност, грађевинска линија).

Висина надзиданог дела зграде не сме прећи планом предвиђену вредност а висина надзиданог поткровне етаже износи највише 1,60 м. рачунајући од коте завршног пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

- Правила за адаптацију

Адаптације постојећих простора (тавана, поткровља и других заједничких просторија) у корисне, стамбене или пословне површине су дозвољене на свим постојећим објектима, али само у оквиру својих габарита.

- **Правила за реконструкцију**

1. Када је потребно заменити постојећу кровну конструкцију због дотрајалости конструктивних елемената крова.
2. Уколико се тиме врши усаглашавање са крововима суседних објеката.
3. Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

- **Правила за изградњу објеката**

- **Грађење на грађевинском земљишту за јавне намене и објекте**

**Јавне службе – појединачне парцеле са јавним објектима**

**Дечије установе**

- површина објекта 7,0 - 8,0 м<sup>2</sup>/ученику,
- површина парцеле 20,0 - 25,0 м<sup>2</sup>/ученику,
- спратност до П+2,
- удаљење грађевинске од регулационе линије мин. 5,0 м,
- минимални проценат озелењености парцеле 30%,
- паркирање на парцели мин. за 10% запослених.

**Основне школе**

- површина објекта 6,0 - 8,0 м<sup>2</sup>/ученику,
- површина парцеле 18,0 - 20,0 м<sup>2</sup>/ученику,
- спратност до П+2,
- максимални индекс искоришћености парцеле 40%
- максимални индекс изграђености парцеле 1,4
- удаљење грађевинске од регулационе линије мин. 5,0 м,
- минимални проценат озелењености парцеле 20%,
- паркирање на парцели најмање за 10% запослених.

**Средње школе –**

- спратност до П+3+ Пк,
- максимални индекс искоришћености парцеле 40%
- максимални индекс изграђености парцеле 1,4
- удаљење грађевинске од регулационе линије мин. 5,0 м,
- минимални проценат озелењености парцеле 20%,
- паркирање изван парцеле до 60%.

**Администрација**

- спратност до П+4 +Пк,
- паркирање на парцели 1ПМ/80 м<sup>2</sup> површине.

**Здравство**

- површина објекта до 0,09 м<sup>2</sup>/ гравитирајућих становника,
- површина парцеле до 0,12 м<sup>2</sup>/ становника гравитирајућег подручја,
- спратност до П+1 до П+4,
- паркирање на парцели 20-50%.

**Правила грађења за јавне просторе**

Јавни градски или урбани простор дефинисан је регулационим линијама блокова које га окружују и елементима физичке структуре блокова непосредно уз јавни простор (објектима на парцелама уз регулациону линију).

**Јавни градски простори су:**

- тргови, паркови, скверови, улична раскршћа, кружни токови, саобраћајнице, пешачке улице, шеталишта, кејови.

### **Правила грађења за објекте јавних служби**

- Дозвољене су следеће интервенције на парцелама и постојећим објектима јавних служби: доградња, надзиђивање, реконструкција, адаптација и санација у складу са дозвољеним параметрима;

- Изградњу нових објеката у свему ускладити са параметрима дефинисаним за одређену намену.

Спортско рекреативни објекти и садржаји

- Интервенције у оквиру спортско рекреативних садржаја предвидети према нормативима најмање 4,00 м<sup>2</sup> комплекса по становнику, односно 1,20 м<sup>2</sup> корисне површине објекта по становнику;

- Паркирање у комплексу предвидети минимум на 40 корисника 1 паркинг место;

- Планирати изградњу нових спортских терена и објеката.

Спортске садржаје могуће је планирати у складу са следећим параметрима:

Индекс изграђености макс. 1,30

Слободне зелене површине мин. 20%

Спратност објеката:

- пратећи садржаји П+1

- спортски садржаји - према потребама спортске дворане.

- Потребе за паркирањем обезбедити у оквиру комплекса.

### **Комунални објекти и садржаји**

- На парцелама и постојећим објектима комуналног садржаја дозвољене су следеће интервенције: доградња, надзиђивање, реконструкција, адаптација и санација у складу са дозвољеним параметрима;

- Изградњу нових објеката у свему ускладити са параметрима дефинисаним за одређену намену и тип изградње у непосредном окружењу;

Објекте на грађевинској парцели постављати у складу са положајем суседних објеката, поштовати регулационе и грађевинске линије урбанистичког блока;

- Спратност објеката ускладити са параметрима из претежне намене;

- На грађевинским парцелама уз комуналне објекте могу се градити и помоћни објекти и то: гараже, магацини, оставе, портирница, настрешнице, тремови и слично, који могу појединачно бити површине до 30,00м<sup>2</sup>. За веће површине, у складу са параметрима из претежне намене;

- Помоћни објекти се не обрачунавају у индексе, с тим да под помоћним објектима не може бити више од 15% површине парцеле.

**НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА У ОВОЈ ЗОНИ - све намене које угрожавају животну средину и основну намену.**

## **2.2. Правила грађења за зонски ред Г –Становање 4 –**

### **1. Врста и намена објекта:**

ДОМИНАНТНА НАМЕНА – РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ У СЕЛИМА – породичне стамбене зграде са пољопривредном окућницом.

#### **МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ**

У наменским зонама предвиђеним за Становање 4, поред доминантне и преовлађујуће намене могућа је реализација других намена као пратећих, под условом да по заступљености, и карактеру не угрожавају примарну функцију становања. Могуће пратеће намене су:

Централни садржаји – пословање, трговина и услуге (услужно занатство, услужне делатности и угоститељство) - као пратећи садржаји у приземљима стамбених објекта.

Централни садржаји - пословање, трговина и услуге (услужно занатство, услужне делатности и сервиси, и угоститељство), као самостални објекат на парцели. Под условом да нови садржаји не угрожавају функцију становања на суседним парцелама, што ће се дефинисати плановима регулације или даље кроз израду Урбанистичког пројекта са разрадом предметне локације у циљу адекватне имплементације новог садржаја у окружење.

Индустрија 3 – мањи производни погони као засебни објекти на парцелама са пратећим стамбеним садржајима. Под условом да садржаји индустрије 3 не угрожавају функцију становања на суседним парцелама, што ће се дефинисати плановима регулације или даље кроз израду Урбанистичког пројекта са разрадом предметне локације у циљу адекватне имплементације новог садржаја у окружење.

Објекти и површине јавне намене (образовање, дечја заштита, социјална заштита, здравствена заштита, култура, вера, информације, спорт и рекреација) – на засебној парцели, јавне функције имплементирани у стамбено ткиво, као подршка доминантној функцији становања.

Сви објекти пратећих намена дозвољених у овој наменској зони не смеју да угрожавају околину, животну средину и услове становања; буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења, да имају обезбеђене услове прикључка на комуналну инфраструктурну мрежу, и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити потребан, прописан број паркинг места за кориснике.

НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА У ОВОЈ ЗОНИ - све намене које могу да угрозе животну средину и основну намену.

### **2. Услови за формирање грађевинске парцеле**

У наменској зони становање 4, двориште руралног становања садржи стамбени и економски део. При томе стамбени део дворишта може бити засебна катастарска парцела а са приступним путем који повезује јавну саобраћајну површину са економским двориштем.

Дозвољава се изградња слободностојећих и двојних објеката.

Намена објекта	Тип објекта	Препоручена површина парцеле м <sup>2</sup>	Препоручена ширина парцеле м
- Стамбени објекти и помоћни објекти у стамбеном дворишту	Слободностојећи	600	20
	Двојни	800 две по 400	30 две по 15
- Економски објекти у економском дворишту	Слободностојећи	800	25

### 3. Највећи дозвољени индекси на грађевинској парцели:

- индекс заузетости парцеле: 50%, изузев за економска дворишта до 70%
- мин 20% уређена зелена површина
- остало: саобраћајне површине и паркинг простори

### 4. Хоризонтална регулација – грађевинска линија

Грађевинска линија ка јавној саобраћајници је 5м.

Међусобна удаљеност спратних сеоских стамбених објеката је 10,00 м, а приземних слободностојећих 6,00 м.

Минимална удаљеност објеката од бочне границе парцеле износи 1м. Уколико објекат има отворе на просторијама за становање на страни орјентисаној ка суседној парцели удаљеност објекта не сме бити мања од 4м.

На парцелама намењеним становању руралног карактера обавезна је организација дворишта из више функционалних целина: **стамбени и економски делови**. При томе се морају задовољити основни санитарно-хигијенски услови.

На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут. Ширина приступног економског пута на парцели биће дефинисана планоима нижег реда. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).

На парцели са нагибом терена према јавном путу, у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти. Ширина приступног стамбеног пута дефинисаће се плановима нижег реда. У том случају економско двориште може бити уз јавни пут, а економски објекти на грађевинској линији.

Економски објекти су:

- 1) сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме, ђубришта, пољски клозети и др.
- 2) уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др. – позиционирани у стамбеном дворишту
- 3) пушнице, сушнице, кош, амбер, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15,00м.

Ђубриште и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,00м и то само на нижој коти.

Међусобна растојања економских објеката зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само уз ветар у односу на чисте објекте.

Позиција економских објекта у односу на грађевинску линију утврђује се информацијом о локацији надлежног органа и применом најмањих дозвољених растојања утврђених планом.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,00м.

Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових објеката утврђује се применом правила горе наведених правила.

## **5. Вертикална регулација – спратност**

Максимална спратност објеката П+2+Пк.

## **6. Услови за изградњу других објеката на парцели**

Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри.

Спратност и положај у оквиру стамбеног дворишта под истим условима као и за главни објекат.

У оквиру економског дворишта могућа је изградња више објеката у функцији пољопривредног домаћинства а према условима дефинисаним у планској документацији.

## **7. Паркирање**

Паркирање ће се вршити на парцели или у објекту, према нормативу:

- 1 паркинг место на 1 стан

Пољопривредне машине и возила паркирати и гаржирати искључиво на парцели.

## **8. Грађевинска структура и обрада**

Грађевинска структура и материјализација објеката треба да буде прилагођена самој намени објекта и окружењу. Обрада објеката треба да буде високог квалитета у складу са савременим стандардима у грађевинарству. Код објеката или зона са режимом заштите градитељског наслеђа, карактер фасаде и обрада прилагођавају се условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

## **9. Уређивање парцеле и оградавање**

Изградња објеката подразумева и уређење парцеле према њеној намени.

Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван простора суседа.

Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом оградом до висине од 0,9м (рачунајући од коте улице) или транспарентом оградом до висине 1,40м.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, ограда и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.

Ограде према суседу могу бити живе зелене и транспарентне висине до 1.40 m или комбиноване (зидана до 0,90m транспарентна до укупне висине 1,40m).

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати и живом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентно оградом до висине од 1,40м тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

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

Сеоско домаћинство потребно је преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница) с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољашње ограде.

## **2.3. Правила грађења за зонски ред В -Становање 3-**

### **1. Врста и намена објекта:**

ДОМИНАНТНА НАМЕНА - МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА – породичне стамбене зграде и ниске колективне (мин 4 стамбене јединице) .

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ –

У наменским зонама предвиђеним за Становање 3, поред доминантне и преовлађујуће намене могућа је реализација других намена као пратећих , под условом да по заступљености, и карактеру не угрожавају примарну функцију становања. Могуће пратеће намене су:

Централни садржаји – пословање, трговина и услуге (услужно занатство, услужне делатности и угоститељство), - као пратећи садржаји у склопу стамбених објекта. Однос намена у објекту је мин 60% становање и максимум 40% централни садржаји.

Централни садржаји - пословање, трговина и услуге (услужно занатство, услужне делатности и сервиси, и угоститељство), као самостални објект на парцели. Под условом да нови садржаји не угрожавају функцију становања на суседним парцелама, што ће се дефинисати плановима регулације или даље кроз израду Урбанистичког пројекта са разрадом предметне локације у циљу адекватне имплементације новог садржаја у окружење.

Објекти и површине јавне намене (образовање, дечја заштита, социјална заштита, здравствена заштита, култура, вера, информације, спорт и рекреација) – на засебној парцели, јавне функције имплементиране у стамбено ткиво, као подршка доминантној функцији становања.

ДРУГИ објекти на парцели (пратећи, помоћни). - У зони становања 3 на парцели се могу градити пратећи објекти становања у циљу обезбеђења допунских садржаја становању и то:заједничке гараже, паркиралишта, дечија игралишта, надстрешнице и инфраструктурни објекти (котларнице, трафостанице и сл.).

Сви објекти пратећих намена дозвољених у овој наменској зони не смеју да угрожавају околину, животну средину и услове становања; буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околиноаод загађења, да имају обезбеђене услове прикључка на комуналну инфраструктурну мрежу, и да се у складу са немном и капацитетима може обезбедити потребан, прописан број паркинг места за кориснике.

НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА У ОВОЈ ЗОНИ - све намене које могу да угрозе животну средину и основну намену

## 2. Тип објеката и формирање грађевинске парцеле

Дозвољава се изградња породичних објеката: слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу и двојних објеката ; и изградња вишепородичних објеката: слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу.

Намена објекта	Тип објекта	Препоручена површина парцеле м <sup>2</sup>	Препоручена ширина парцеле м
- породични стамбени - породични стамбено – пословни	Слободностојећи	600, мин. 300	15
	У прекинутом низу	300, т.ј. мин. 250	10
	У непрекинутом низу	250	8
	Двојни	600 две по 300	20 две по 10
- Вишепо-родични стамбени, и - стамено пословни и - пословни објекти	Слободностојећи	800	25
	У прекинутом низу	600	20
	У непрекинутом низу	500	16

## 3. Највећи дозвољени индекси на грађевинској парцели:

ЗА ПОРОДИЧНИ ОБЈЕКАТ

- индекс заузетости парцеле: 50%

ЗА ВИШЕПОРОДИЧНИ ОБЈЕКАТ

- индекс заузетости парцеле: мах 60% под објектима

- мин 20% уређена зелена површина

- остало: саобраћајне површине и паркинг простори

## 4. Хоризонтална регулација – грађевинска линија

Грађевинска линија ка јавној саобраћајници је 5м. Висина еркера је на висини од 3м а може се препустити до 1.4м.

Минимална удаљеност објеката од бочне границе парцеле износи 1.5м. Уколико објекат има отворе на просторијама за становање на страни орјентисаној ка суседној парцели удаљеност објекта не сме бити мања од 4м.

## 5. Вертикална регулација – спратност

Максимална спратност објеката

**П+2 +Пк** за породичне

**П+2+Пк** за вишепородичне објекте.

## 6. Услови за изградњу других објеката на парцели

Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви планом прописани параметри: грађевинске линије, индекс изграђености, индекс искоришћености, спратности, паркирање, архитектонска обрада, ограђивење и мере заштите.

## **7. Паркирање**

Паркирање ће се вршити на парцели или у објекту, према нормативу:

- 1 паркинг место на 1 стан
- 1 паркинг место на 70m<sup>2</sup> пословног простора

## **8. Грађевинска структура и обрада**

Грађевинска структура и материјализација објеката треба да буде прилагођена самој намени објекта и окружењу. Обрада објеката треба да буде високог квалитета у складу са савременим стандардима у грађевинарству. Код објеката или зона са режимом заштите градитељског наслеђа, карактер фасаде и обрада прилагођавају се условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

## **9. Уређивање парцеле и ограда**

Изградња објеката подразумева и уређење парцеле према њеној намени.

Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван простора суседа.

Потребно је да се све породичне парцеле у слободностојећем систему објеката оградају према улици. Ограда може бити зидана висине 0.90 m, или транспарентна висине до 1.40 m. Ограде према суседу могу бити живе зелене и транспарентне висине до 1.40 m или комбиноване (зидана до 0,90m транспарентна до укупне висине 1,40m) тако да ограда буде на земљишту власника ограде. Зидана непрозирна ограда према суседу може бити до висине 1,4m уз сагласност суседа, тако да ограда буде на земљишту власника ограде.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградају.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

## 2.4. Правила грађења за пословне објекте комплементарне становању ( за све зонске редове )

У предметној зони могуће су и компатибилне намене објеката. На појединачним парцелама у оквиру зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина.

- Тип изграђености се одређује према постојећој ситуацији на парцели и суседним парцелама тако да се објекат може постављати на грађевинској парцели на следећи начин:
  - као слободностојећи – објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,
  - у прекинутом низу – објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

Објекат у прекинутом низу се може градити уз писмену сагласност суседа да се објекат може поставити на границу парцеле.

- Грађевинска линија је утврђена и приказана на графичком прилогу бр.4.
- Максимални индекс или степен изграђености износи, не урачунавајући подземне етажес:
  - 1,6 у зони ниске густине становања.
- Максимални индекс или степен искоришћености земљишта износи:
  - 50% у зони ниске густине становања.
- Спратност објеката комплементарне намене је од П+1+Пк до П+2+Пк у зони ниске густине становања, уз могућност изградње подрумских или сутеренских просторија, у свим зонама ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- Однос становања и делатности на нивоу појединачне парцеле дозвољава се у сваком односу, под условом да су делатности комплементарне становању и еколошки и функционално примерене зони становања, као основној намени.
- Број објеката на парцели није ограничен, под условом:
  - да су испоштовани максимални индекс изграђености и индекс заузетости земљишта;
  - да су испуњени услови међусобне удаљености и растојања до граница суседних парцела.
- Паркирање и гаражирање возила се обезбеђује на парцели, изван површине јавне саобраћајнице, према следећим критеријумима:
  - 1 паркинг или гаражно место за 1 стамбену јединицу,
  - 1 паркинг место на 70 м<sup>2</sup> корисне површине за делатности или 1 паркинг место за 1 пословну јединицу ако је мања од 70 м<sup>2</sup>.

- Колски приступ дворишном делу парцеле мора бити обезбеђен пролазом или пасажом минималне ширине 2,5 м и висине 3,0 м за путничка и комбинована возила.  
Колски приступ теретног и противпожарног возила (уколико је објекат удаљен више од 25,0 м до улице) мора бити обезбеђен пролазом и пасажом минималне ширине 3,5 м и висине 4,5 м.
- Међусобна удаљеност пословног објекта од објекта на суседној парцели износи минимално 4,0 м осим у случају када се објекат поставља ближе у односу на границу парцеле, уз сагласност суседа или се поставља према граници друге намене.
- Растојање пословног објекта од граница суседне парцеле износи:
  - на делу бочног дворишта, минимално 1,50 м осим ако није исти комплекс.
- При изградњи објеката поштовати прописе из области заштите животне средине, непокретних културних добара који уживају претходну заштиту, заштите од пожара, санитарне заштите, заштите суседних објеката и друго.
- Површине гаража пословних објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

У случају изградње подземних гаража и помоћних просторија, исте не улазе у обрачун индекса изграђености односно искоришћености.

- Код угаоних парцела, које излазе на две саобраћајнице, степен изграђености односно искоришћености грађевинске парцеле се може увећати за 10%.
- Грађевинска парцела може се оградити зиданом оградом до висине од 0,90м, рачунајући од коте тротоара, или транспарентном оградом до висине од 1,40м.

## **2.5. Правила грађења за индустријске објекте комплементарне становању ( за све зонске редове )**

### **Индустрија 3 - Интегрисани индустријски садржаји -**

#### **1. Врста и намена објеката:**

ДОМИНАНТНА НАМЕНА - ИНДУСТРИЈА –ПРОИЗВОДЊА И САДРЖАЈИ КОМПАТИБИЛНИ ПРОИЗВОДЊИ, – мање индустријске хале, мањи погони за производњу.

НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА У ОВОЈ ЗОНИ - све намене које угрожавају животну средину и основну намену.

#### **2. Тип објеката и формирање грађевинске парцеле**

Дозвољава се изградња слободностојећих објеката и објеката у прекинутом низу и објеката у низу.

У зависности од величине парцеле, на парцелама у зони односно појединачним грађевинским парцелама може се градити више објеката планиране намене, уз услов уклапања у највећи дозвољени индекс искоришћености и изграђености парцеле утврђен за наменску зону.

Парцелацију за индустријске објекте, на парцели блока, вршити тако да се дефинишу парцеле за објекат и за надстрешнице и гараже, уколико су планиране, док ће преостале слободне неизграђене површине парцеле чинити заједничку блоковску површину намењену за уређење саобраћајних приступа, паркинга, пешачких стаза, дечијих игралишта, спортских терена и зелене површине.

#### **3. Највећи дозвољени индекси на грађевинској парцели:**

- индекс заузетости парцеле:
- мах 60% под објектима
- мин 20% уређена зелена површина
- мин 20% саобраћајне површине и паркинг простори

#### **4. Хоризонтална регулација – грађевинска линија**

Грађевинска линија ка јавној саобраћајници је 10м.

Минимална удаљеност објеката од бочне границе парцеле износи 2.5м. Уколико објекат има отворе на страни оријентисаној ка суседној парцели удаљеност објекта не сме бити мања од 4м.

#### **5. Вертикална регулација – спратност**

Максимална спратност производних објеката је **П+1+Пк**, а максимална спратност пословних објеката **П+2+Пк**

Могуће су и веће висине производних објеката и погона у зависности од технологије делатности.

#### **6. Услови за изградњу других објеката на парцели**

Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви планом прописани параметри: грађевинске линије, индекс изграђености, индекс искоришћености, спратности, паркирање, архитектонска обрада, оградивење и мере заштите.

## **7. Приступ парцели и паркирање**

Паркирање ће се вршити на парцели или у објекту, према нормативу:

- 1 паркинг место на 70м<sup>2</sup> корисног простора
- 0.3 паркинг места по запосленом

Колски приступ дворишном делу парцеле мора бити обезбеђен пролазом или пасажом минималне ширине 2,5 м и висине 3,0 м за путничка и комбинована возила.

Колски приступ теретног и противпожарног возила (уколико је објект удаљен више од 25,0 м до улице) мора бити обезбеђен пролазом и пасажом минималне ширине 3,5 м и висине 4,5 м.

Код специфичних објеката пословања прилаз на парцелу и број паркинг места дефинишу се посебно према плановима регулације и урбанистичким пројектима у зависности од типа делатности.

## **8. Грађевинска структура и обрада**

Грађевинска структура објекта треба да буде прилагођена намени и врсти објекта у складу са технолошким захтевима.

## **9. Уређивање парцеле и ограда**

Изградња објекта подразумева и уређење парцеле према њеној намени.

Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван простора суседа.

У случају да се грађевинске парцеле предвиђене за индустрију оградају, ограда може бити зидана висине 0.90m, или транспарентна висине до 3.0 m. Ограде према суседу могу бити живе зелене и транспарентне висине до 3.0 m или комбиноване (зидана до 0,90m транспарентна до укупне висине 3,0m) тако да ограда буде на земљишту власника ограде. Зидана непрозирна ограда према суседу може бити до висине 2,2 м уз сагласност суседа, тако да ограда буде на земљишту власника ограде.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградају.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Заједничке парцеле (комплекси) по правилу се не оградају, нити објекти на њима, не рачунајући украсне и ограде од живице у склопу уређења зелених површина.

## **КОМУНАЛНА НАМЕНА**

У обухвату плана задржава се постојећа мрежа инфраструктуре и објеката инфраструктуре.

У случају потребе за проширењем инфраструктуре потребно је уз услове надлежних институција планирати коридоре на јавним површинама а ако је потребно и уз решење имовинско-правних односа и сагласности и на осталом земљишту.

Инфраструктурни линијски објекат комуналне намене у обухвату планског документа је хидромелиорациони канала који прелази кроз обухват план и одводи кишницу даље до реке.

Планиране мреже комуналне намене су:

- инфраструктурна мрежа водовода, фекалне и кишне канализација и објекти водопривредне инфраструктуре
- електроенергетска и телекомуникациона инфраструктура
- термоенергетска инфраструктура
- Гробља, пијаце, депоније, ватрогасне станице, сунчани колектори

## **3. РЕГУЛАЦИЈА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА**

### **3.1. Заштитно зеленило**

Заштитном зеленилу дата је комбинована улога, допуне заштитне функције, јединствено са ободним појасевима индустрије, заштита алувијалних равни, паркирање обимнијих захвата, заштите путних праваца и улога баријере од ширења аерозагађења и буке пореклом од моторног и железничког саобраћаја.

### **3.2. Зеленило у оквиру грађевинских парцела**

Простор планиран за озелењавање парцела становања, озеленити тако да има доста разноврсних лишћара, четинара, разног украсног шибља, цветњака, као и травнатих површина.

На грађевинским парцелама намењеним објектима јавних и комерцијалних делатности, као и становању, слободне површине озеленити садњом аутохтоних врста лишћара и четинара. Код одабира и размештаја садница водити рачуна о функцији зеленила (на паркингу, око контејнера, на слободним површинама).

- Минимални проценат зелених површина на парцели износи:
  - 35% у зони становања ниских густина.

## **4.УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

### **4.1. Хидротехника**

#### **4.1.1 Водоводна мрежа**

Према условима надлежне институције не постоји градска мрежа водоводног снабдевања. Потребно је да се прошири водоводна мрежа ка зони а кроз јавно земљиште и касније омогући прикључење корисницима.

#### **4.1.2. Канализациона мрежа**

##### **-Фекална канализација**

Према условима надлежне институције не постоји градска мрежа фекалне канализације. Потребно је да се приликом изградње будућих објеката фекална канализација упушта у непропусне септичке јаме.

Потребно је се прошири мрежа фекалне канализације и споји на систем за пречишћавање отпадних вода.

#### **Канализациона мрежа**

##### **-Атмосферска канализација**

Према условима надлежне градске институције не постоји мрежа атмосферске канализације. Према условима ЈВП „Србијаводе“ потребно је да се задржи постојећи хидромелиорациони канал са својим коридором за коришћење и одржавање.

### **4.2. Правила уређења за водну и канализациону инфраструктуру**

#### **4.2.1 Општи услови**

Водити рачуна о постојећим комуналним инсталацијама. Приликом израде пројектне документације за потребе изградње нових објеката потребно је испоштовати све услове градње у односу на постојеће инфраструктурне објекте: Одлука о водоводу и канализацији службеног гласника општине Јагодина, Правилника о техничким условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију и Правилника о техничким условима за прикључење на градску водоводну и фекалну канализациону мрежу Јавног предузећа “Стандар” Јагодина.

#### **4.2.2. Посебни услови**

##### **4.2.2.1 Водоводна мрежа**

- Прикључење објеката на будућу градску водоводну мрежу планирати преко водомерног шахта.

- Водомерни шахт мора остати приступачан. Забрањена је било каква изградња, одлагање материјала, сађење растиња, планирање паркинг места, и било каква друга радња којом би се ометао приступ водомерном шахту.

- Водомерни шахт мора се одржавати тако да буде сув и чист а инсталације унутар шахта заштићене од атмосферских утицаја и од крађе.

- У водомерном шахту планирати уградњу водомератипа „ИНСА“(или компатибилног који поседује сертификат о тачности мерења издат од стране дирекција за мере и драгоцене метале министарства привреде Републике Србије), пропусног вентила, вентила са испустом и неповратног вентила, пречника према хидрауличком прорачуну каои остали додатни фитинг у зависности од услова надлежног комуналног предузећа.

- Забрањено је било какво спајање и прикључивање на мрежу испред водомера без посебног одобрења надлежног комуналног предузећа.

- Забрањено је извођење физичке везе градске водоводне мреже са мрежама другог облика водоснабдевања у приватном власништву: бунари, цистерне и сл.

- Притисак у градској водоводној мрежи варира у границама од 4 до 6 bar-a.

- Пречник прикључне цеви дефинисати пројектном документацијом, али не сме бити већи од пречника цеви дефинисаног условима надлежног комуналног предузећа.

#### **4.2.2.2. Канализациона мрежа**

##### **- Фекална**

- Прикључење објекта на будућу фекалну канализацију вршити преко прикључног канализационог шахта.

- Прикључни канализациони шахт планирати на максималној удаљености најближих спољашњих ивица шахта не већој од 1 метра од регулационе линије или у зависности од услова на терену према условима надлежног комуналног предузећа.

- Дубина дна кинете прикључног канализационог шахта не сме бити већа од једног метра од коте терена у реону прикључка. Планирати метални шахт поклопац према планираном саобраћајном оптерећењу.

- **Забрањено** је одвођење атмосферских вода у шахтове фекалне канализације.

- **Забрањено** је у канализацију испуштати или у њу бацати предмете и материјале који могу загушити или оштетити уређаје и инсталације: уља, масти, киселине и слично као и друге загађујуће, отровне, експлозивне или запаљиве материје које могу угрозити безбедност радника на одржавању канализационе мреже. У случају постојања претходно наведенох материја, планирати изградњу посебних уређаја за таложeње и пречишћавање отпадних вода из објекта.

- Квалитет отпадних вода мора задовољити критеријуме из Правилника о техничким условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију.

- Прикључење сутеренских просторија није могуће осим ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање који је у надлежности корисника.

##### **- Атмосферска канализација**

Квалитет атмосферских вода мора да обезбеди одржавање II б класе воде у реципијенту а у складу са Уредбом о класификацији вода. Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина могу се без пречишћавања одвести у путни јарак, зелене површине или канал. Технолошке отпадне воде и атмосферске воде са зауљених површина морају се претходно пречистити.

Са коловоза градских саобраћајница у ужем градском центру атмосферске падавине се одводе помоћу кишне канализације. Улични сливници са ливено-гвозденим решеткама примају воду са коловоза и одводе до одговарајућих кишних колектора до излива у реципијент – реку Белицу или Лугомир. Кишна канализација се димензионише према максималном интензитету 20-то минутне кише.

#### **4.2.2.3. Хидрантска мрежа**

Према Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара растојање између спољних хидраната на јавној водоводној мрежи насељеног места и локалној водоводној мрежи комплекса може бити највише 80m.

За евентуалне допунске потребе за неки већи пожар у овом делу Јагодине планирати допунско снабдевање водом ватрогасних возила.

### **4.3 Укрштање саобраћајница и осталих инсталација водоводне и канализационе мреже**

Забрањена је изградња ормара, кућица и осталих објеката као и постављање бандера знакова изнад постојећих водоводних цеви и прикључака. У случају потребе за постављањем нових стубова, потребе за ископом рова или подбушивања терена а у реону уцртаних инсталација неопходно је вршити ручни ископ како би се избегло евентуално оштећење водоводних инсталација.

За потребе заштите постојећих инсталација, реконструкције, доградње или санације квара на истим за потребе приступа радника на одржавању и изградњи водоводне и канализационе мреже, најмање растојање (размак између најближих спољних ивица инсталација) припаралелном вођењу или приближавању будућих подземних инсталација и водоводних и канализационих цеви износи 1,0 m, односно 2,5 m за магистралне и примарне цевоводе. Ова растојања се могу смањити до 30% ако се обе инсталације заштите одговарајућом механичком заштитом.

Место укрштања будућих подземних инсталација и водоводних и канализационих цеви треба да буде изведено тако да вертикално растојање између инсталација и главне водоводне или канализационе цеви треба да износи најмање 0,5 m, а код укрштања са прикључцима не сме да буде мање од 0,3 m. Уколико семинимално растојање код укрштања не може обезбедити, планирати посебну заштитну цевчија дужина треба да буде најмање 1 m са сваке стране места укрштања.

#### **Закључак.**

Водоводна и канализациона мрежа (атмосферска и фекална) нису у целости изграђене. На деловима обухвата плана постојећа водоводна и канализациона мрежа је недовољног промера и старијег датума. На деловима где је изграђена нова водоводна и канализациона мрежа потребно је наставити изградњу у циљу повезивања будућих корисника и превезати постојеће кориснике са старе на нову мрежу.

#### **Трошкови изградње планираних и реконструисаних објеката Орејнтациони прерачун вредности инфраструктуре:**

1. Изградња нове водоводне мреже или замена постојеће секундарне водоводне линије одговарајућим, заједно са земљаним и грађевинским радовима.

$$m' \sim 3000 \text{ m} \times 18.000,00 \text{ дин/м} = 54.000.000,00 \text{ дин}$$

2. Изградња нове секундарне мреже фекалне канализације или замена постојеће неодговарајуће, заједно са земљаним радовима и шахтама.

$$m' \sim 3000 \text{ m} \times 12.000,00 \text{ дин/м} = 36.000.000,00 \text{ дин}$$

3. Изградња нове кишне канализације заједно са сливницима, земљаним радовима и шахтама

$$m' \quad 2500 \text{ m} \times 14.000,00 \text{ дин/м} = 35.000.000,00 \text{ дин}$$

Укупно: 125.000.000,00 дин

## 4.2. Електроенергетика

### Постојеће стање

У предметној зони постоји већи број електроенергетских објеката ТС и кабловских водова различитих напонских нивоа (10,20 и 35 kV).

Примарни извори електричне енергије из којих се напаја централна зона су:  
- ТС 110/20-10 kV 2 x 20 MVA «Јагодина 2» лоцирана изван зоне ПДР-е.

Преглед са основним подацима ТС у централној зони, дат је у приложеној табели.

У зони ПДР-е налазе се ТС и то:

- ТС 20/10/0,4KV "Кочино Село 1"
- ТС 20/10/0,4KV "Кочино Село 2"
- ТС 20/10/0,4KV "Кочино Село 3"
- ТС 20/10/0,4KV "Кочино Село 4"
- ТС 20/10/0,4KV "Кочино Село 5"

Сви кабловски водови за напонски ниво 20kV су типа IPHO-13-A 3x150mm<sup>2</sup> или ХНЕ 48А 3x(1x150mm<sup>2</sup>).

Постојећи електроенергетски водови и ТС задовољавају садашње потребе.

### Планирано стање

Постојеће дистрибутивне ТС у зони не располажу резервом за нове потрошаче. Из тог разлога за прикључење нових објеката планира се изградња ТС 20-10/0.4 kV по правилу типа МБТС на слободном простору или у зиданим објектима (стамбени, пословни и остали)а према условима надлежног ОДС-а.

ТС се граде за напонски ниво 20kV,са преклопивим транспортерима 20/10/0.4 kV пролазне на 20 kV. Постројење 20kV треба да садржи 3V + 1Т ћелија са растављачима снаге а у трафо ћелију додатно са осигурачима. Врсту уграђене опреме због типизације условиће кроз електроенергетску сагласност ОДС - ЕД Јагодина.

Ниско напонско постројење у ТС треба да садржи:

- трафо поље
- разводно поље и
- поље јавне расвете сшпља-

Опрема у ТС: потребна мерења и начин заштите треба да одговарају условима из Т.Р.1а.

Кабловски водови 20 kV за напајање ТС у зони треба да су напонског нивоа 20 kV, у свему према условима из Т.Р.3 Електродистрибуције Србије , типа ХНЕ 48А 3x(1x150mm<sup>2</sup>).

За прикључење нових објеката са новоизграђених ТС 20/10/0.4 kV предвиђа се уградња кабловских водова 1 kV типа рроо-AS 4x150 mm<sup>2</sup> (типизирано за подручје Јагодина). За објекте мање снаге могуће је користити кабловски вод исте врсте рроо-А одговарајућег просека. Каблови се полажу до К.Р.К. кабловских прикључних кутија на фасадама објекта.

За прикључак објеката индивидуалне градње планира се изградња надземних водова са кабловским снопом хоо/о-А 3x70+71,5+2x16 mm<sup>2</sup> на бетонским стубовима (према Т.Р.8 и Т.Р.10 Електродистрибуције Србије).

Излази из ТС до прикључка на надземну мрежу су искључиво кабловски типизирано је каблом рроо-ASJ 4 x 150 mm<sup>2</sup> ( у свему према Т.Р3 Електродистрибуције Србије).

Прикључак индивидуалних објеката на н.н. мрежу планира се са кабловским снопом хоо/-А 4x16 mm.

Детаљни услови за прикључак, мере заштите од напона, начин мерења утрошене електричне енергије врста разводног ормана и др. дефинисаће се кроз техничке услове и електроенергетску сагласност надлежне електродистрибуције, које је сваки потрошач дужан да прибави пре изградње објекта.

Улична расвета у централној зони планира се на челичним канделабрима са ЛЕД светилкама снаге 20 до 150W зависно од значаја саобраћајнице, са кабловским напајањем из ТС-а.

За саобраћајнице са енергетском мрежом расвета се остварује уградњом светилки на водове мешовите мреже.

Услови:

Сви електроенергетски објекти који ће се градити у зони морају одговарати условима из техничких препорука електродистрибуције Србије (ТР1А, ТР3, Тр 8 и Тр 10) као и условима надлежног ОДС-а.

Саставни део Плана генералне регулације је графички план са приказаним електроенергетским објектима.

ТЕХНИЧКИ ПОДАЦИ О ТРАФОСТАНИЦАМА 10/0,4Kv и 20-10/0,4 Kv  
У ЗОНИ ГРАДА ЈАГОДИНЕ

Место	Бр. ТС	Називни напон (kV)	Инсталисана снага ТС (kVA)	Енергетски трансформатори			Локација трафостанице (улица и/или описно)
				Редни број	Називни напон (kV)	Називна снага (kVA)	
"Кочино Село "	1	10/0,4	630		20-10/0,4	630	Кочино Село
"Кочино Село "	2	10/0,4	630		20-10/0,4	630	Кочино Село
"Кочино Село "	3	10/0,4	630		20-10/0,4	630	Кочино Село
"Кочино Село "	4	10/0,4	630		20-10/0,4	630	Кочино Село
"Кочино Село "	5	10/0,4	630		20-10/0,4	630	Кочино Село

### 4.3. Телекомуникације

#### Постојеће стање

Подручје обухваћено овим Планом генералне регулације слабо је покривено мрежом кабловске канализације али су у близини главни дистрибутивни каблови. Мрежа је и бакарна и оптичка.

Разводна ТТ мрежа је у зони стамбених објеката подземна и довољног капацитета па се може користити у планском периоду, док је у зонама индивидуалног становања углавном надземна ТТ мрежа и исту треба у планском периоду заменити подземном.

Подручје ове зоне у Јагодина је одлично покривено сигналом разних мобилних оператера позивних префикса 064,065 063, 062, 069 и 061 као и мрежом поштанског саобраћаја.

#### Планирано стање и услови

У планском периоду потребно је делимичном доградњом постојеће кабловске канализације довољног броја расположивих цеви, обезбедити да се изврши реконструкција примарне месне телефонске мреже засноване на следећим принципима:

- У оквиру израде пројекта, требало би предвидети изградњу ТК канализације дуж свих планираних саобраћајница, на земљишту у јавном власништву, што подразумева постављање РЕНД цеви 2xØ50mm или 1xPVCØ110mm, са припадајућим ТК окнима на растојању не већем од 1km. Предложени капацитет ТК канализације омогућава олакшано накнадно полагање (удувавање) оптичких ТК каблова, што ће омогућити неометан приступ и прикључење на ЕКМ сваком будућем кориснику дуж трасе саобраћајнице.
- На местима где ТК траса прелази преко будућих мостова и надвожњака, у пројекту конструкције истих, предвидети цеви за пролазак ТК каблова, минимум 1xPVCØ110mm или 2xРЕНДØ50mm.
- На местима, где се са супротне стране саобраћајнице у односу на планирану ТК трасу, налазе објекти или насеља, планирати постављање прелаза ТК инфраструктуре испод постојеће или планиране саобраћајнице, цевима PVCØ110mm. Ове цеви планирати и на местима где ТК траса пролази испод постојећих или будућих саобраћајница.
- Све положене цеви на терену прописно обележити, трасу геодетски снимити и урадити документацију изведеног стања.
- ТК коридор пројектовати имајући у виду могућност накнадних радова на истом, тако да радовима не буде угрожени ни саобраћај ни безбедност радника.
- Као имаоци јавних овлашћења, посебно напомињемо да су сви инвеститори дужни да се придржавају Закона о електронским комуникацијама (Члан 43), као и Упутства Републичке агенције за електронске комуникације (РАТЕЛ) о реализацији техничких и других захтева при изградњи електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава у стамбеним и
- пословним објектима (Члан 14) и омогуће равноправне услове за пословање свих телекомуникационих оператера. Сви изводи у зонама индивидуалног становања су спољашњи извод – ТТ стубићи са подземном разводном мрежом до сваког објекта појединачно минималног капацитета 1x4 слободних кабловских парица;
- Све што није поменуто овим условима око паралелног вођења и укрштања са другим инфраструктурним објектима примењиваће се важећи технички услови заједнице ЈПТТ и "Телекома" Србија.

## **4.4. Топлификација**

### **ТОПЛИФИКАЦИЈА**

На површини, обухваћеној овим планом, не постоји мрежа топлификацијне насеља.

## **4.5. Гасификација**

### **ГАСИФИКАЦИЈА**

На површини, обухваћеној овим планом, налази се постојећи дистрибутивни гасовод од РЕ цеви  $MOP \leq 4 \text{ bar}$ .

Прикључење будућих објеката као и њихово растојање од постојећег гасовода мора бити у складу са прописима, Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16bar, и условима дистрибутера гаса.

## **5. МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА**

### **5.1. Заштита животне средине**

Основне мере заштите животне средине спроводе се кроз мере заштите, и то:

- ваздуха;
- површинских и подземних вода;
- земљишта;
- од буке.

Код изградње нових објеката или реконструкције и доградње постојећих објеката уколико се у њима обавља делатност која је потенцијални загађивач, у складу са важећим законским прописима, обавезна је израда Анализе утицаја на животну средину.

#### **5.1.1. Заштита ваздуха**

Потребно је увести систем контроле праћења квалитета ваздуха преко локалне мреже урбаних станица за праћење емисије загађујућих материја, нарочито чађи, CO, CO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, таложних материја, суспендованих честица и приземног озона.

#### **5.1.2. Заштита површинских и подземних вода**

Уређивањем и одржавањем корита реке Белице, забраном изградње потенцијалних извора загађења у непосредном приобаљу, као и забраном испуштања отпадних непречишћених вода у водотокове, врши се основна заштита површинских и подземних вода од загађења.

#### **5.1.3. Заштита земљишта**

Неопходно је организовати сакупљање и удаљавање чврстог отпадног материјала, јер он може загадити и заразити како земљиште тако и ваздух и воду. Организовано одвожење комуналног отпада из дела насеља које је обухваћено планом врши надлежно комунално предузеће.

#### **5.1.4. Прикупљање и одлагање комуналног отпада**

Пословни објекти треба да имају контејнере за одлагање смећа, а стамбени објекти канте за одлагање, на својим парцелама. Прикупљање и одлагање комуналног отпада врши надлежно комунално предузеће из Јагодине.

### **5.1.5. Заштита од буке**

Потребно је ради заштите од буке бирати делатности само које су комплементарне са становањем уз примену важећих законских прописа и норми у овој области.

## **5.2. Заштита од елементарних непогода**

### **5.2.1. Заштита од земљотреса**

Подручје Плана генералне регулације се налази у сеизмичкој зони од 8° МКС. Основне смернице које треба примењивати су следеће:

- обезбедити довољно слободних површина које прожимају урбане структуре, а посебно водити рачуна о габаритима, спратности, лоцирању и фундирању објеката;
- главне коридоре комуналне инфраструктуре потребно је водити дуж саобраћајница и кроз зелене површине и на одговарајућем одстојању од грађевина;
- обавезна је примена важећих сеизмичких прописа при реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката.

### **5.2.2. Заштита од пожара**

Основне мере заштите од пожара су:

- при изградњи објеката поштовати прописе из противпожарне заштите;
- растојање између објеката мора бити тако да спречи преношење пожара са објеката на објекат и омогући приступ сваком објекту појединачно;
- лако запаљиве и експлозивне материје потребно је складиштити на прописан начин уз одговарајућу сагласност и мере заштите.

### **5.2.3. Заштита од поплава**

Регулација корита реке Белице је изведена у потпуности, а редовно одржавање њеног корита и уређивање је обавеза надлежне комуналне организације у сарадњи са водопривредним предузећем.

## **5.3. Услови заштите од ратних разарања**

Насеље Јагодина, као седиште истоимене општине, у односу на степен угрожености становништва и материјалних добара од ратних дејстава, сврстано је у други и четврти степен угрожености.

Под реоном угрожености подразумева се територија која би у случају рата била изложена механичком, топлотном, радијационом и хемијском дејству конвенционалних, нуклеарних и хемијских борбених средстава.

То подразумева планирање заштите становништва у склоништима допунске заштите (подрумске и друге погодне просторије, природни објекти - обим заштите 30 кПа – 50 кПа, опремљеним за вишечасовно задржавање до 50 лица), као и изградња рововских објеката и заклона.

## 6. БИЛАНСИ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

У овом поглављу кроз табеларни преглед дати су урбанистички показатељи исказани за сваку целину посебно, као и укупно за целокупно подручје Плана генералне регулације.

Табела бр.2– Биланси планиране намене површина

Грађевински реон	Планирана намена	Површина (ха)
1. Јавно грађевинско земљиште	Јавне функције и службе - музеји, културни центри.... - државни органи и локална самоуправа, друштвене организације, култура	0,1
	Здравство, школство, образовање и социјалне функције - вртићи, домови за старе....	0
	Комуналне зоне и објекти	1,23
	Индустрија и радне зоне	0,2
	Спорт, спортски објекти и рекреација	0,2
	Јавно зеленило	0,1
	Железничко земљиште	0
	Саобраћајне површине и објекти	6,4
	Стационарни саобраћај	0
2. Остало грађевинско земљиште	Становање ниских густина спратности до П+2+Пк	15
	Становање	10
	Комерцијалне и централне функције и објекти	1
	Заштитно зеленило	1,5
	Верски објекти	0
	<b>У к у п н о</b>	<b>134</b>

## **7. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА РАДОВА НА УРЕЂИВАЊУ ЗЕМЉИШТА**

### **7.1. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта**

Уређивање јавног грађевинског земљишта се састоји од:

- припремних радова и
- извођења радова.

Припремни радови се одвијају на целој планираној површини док ће се извођење радова обављати сукцесивно у складу са предложеном динамиком радова и финансирањем.

Потребна средства за средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта су дата у следећој табели:

Опис радова	Вредност/дин./
- изградња новопланираних улица	10.000.000,00
- реконструкција постојећих улица	5.000.000,00
- водовод, канализације	125.000.000,00
- електро радови	2.000.000,00
- ТТ радови	2.000.000,00
У к у п н о:	144.000.000,00

### **7.2. Извори финансирања радова на уређивању земљишта**

Средства за реализацију средњорочног програма уређивања јавног грађевинског земљишта обезбеђују се од средстава добијених од закупнине за грађевинско земљиште, накнаде за уређење грађевинског земљишта, накнаде за коришћење грађевинског земљишта и других извора у складу са Законом.

### **7.3. Рокови за извршење планираних радова на уређењу јавног грађевинског земљишта**

Град одређује грађевинско земљиште за јавно грађевинско земљиште на основу донетог Плана генералне регулације. Сви рокови за уређивање јавног грађевинског земљишта и опремање јавног грађевинског земљишта прате рокове одређивања јавног грађевинског земљишта.

## 8. СПИСАК ГРАФИЧКИХ ПРИЛОГА

Графички део Плана генералне регулације сачињавају следећи графички прилози:

1. ДКП СА УЦРТАНОМ ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПОСТОЈЕЋОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА Р 1:2500
2. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА Р 1: 2500
3. ПЛАН ПОДЕЛЕ ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ Р 1: 2500
4. НИВЕЛАЦИОНО РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН СА ПАЛНИРАНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА И ПРОФИЛИМА ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИЦА Р 1: 2500
5. СИНХРОНПЛАН ИНФАРСТРУКТУРЕ Р 1: 2500

## IV СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Извод из Плана генералне регулације издаје надлежни општински орган у складу са одредбама овог плана.

### 1. Смернице за спровођење Плана

#### 1.1. Директна примена плана

Израда **ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 20 У КОЧИНОМ СЕЛУ** представљаће правни и плански основ за издавање извода из плана, информације о локацији и локацијске и грађевинске дозволе. Информацију о локацији издаје надлежни градски орган у складу са одредбама овог плана.

Основна намена Плана је давање могућности за директну примену плана. Цео обухват Плана се може директно примењивати без нужне потребе за даљом разрадом.

Грађевинска парцела је део грађевинског земљишта са приступом јавној површини. Грађевинска парцела може да има и интерни прилаз остваривањем права службености пролаза до првог јавног пута или јавне намене. Ово право се остварује на захтев инвеститора и уз сагласност суседа. Интерни прилаз не може да буде мањи од 2,50 м.

План генералне регулације представља правни и плански основ за израду планова детаљне регулације, урбанистичких пројеката, издавање извода из урбанистичког плана а у складу са Законом о планирању и изградњи. Локацијски услови из Плана генералне регулације се издају за сваку појединачну парцелу, саобраћајницу или део саобраћајнице, за мрежу инфраструктуре - водовод, канализација, фекални колектор, електроенергетску мрежу или део мреже и слично.

## **2. Стечене обавезе**

### **УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА И СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ**

Извод из Генералног урбанистичког плана Јагодине ("Службени гласник града Јагодина" бр. 10-1/201, 17/2019, 9/2021 и 10/2022) - графички прилог број 1.

Услови надлежних институција и предузећа који су саставни део планског документа.

### 3. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПЛАНА

---

У току израде овог Плана обављена је стручна контрола по појединим фазама, у складу с важећим Законом о планирању и изградњи, али и на основу оцене стручног тима да је поједина решења потребно анализирати на нивоу Комисије за планове пре коначног одређења. Тако су припремане и на Комисијама разматране и верификоване фазе: Предлог Одлуке, Материјал за РЈУ .

Прикупљена документација и подаци, као и резултати анализа и процена обављених раније или у оквиру израде материјала за РЈУ плана, чине документацију од значаја за план који се израђује, односно аналитичко документациону основу израде Концепта и касније самог Плана. У фази израде Генералног урбанистичког плана Јагодине формирана је ова основа, која већ садржи релевантну документацију, само цитирану или интерпретирану на нивоу закључака или услова и смерница у овом Плану. У току израде Плана генералне регулације врши се допуна документационе основе, анализама, катастарско-топографским плановима појединих делова, фотографијама и допуном услова ЈКП-а. За потребе израде овог урбанистичког плана Управа за урбанизам и имовинско правне послове затражила је податаке о постојећем стању, као и о условима коришћења из члана 44. као и члана 45. ПРАВИЛНИКА О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019):

ЈКП "ПВВ" Јагодина о комуналним услугама (отпад и чистоћа);

ЈП "Стандард - Водовод" Јагодина о мрежи водовода и канализације;

ЈП "ЕПС", -- Електродистрибуција Јагодина о мрежи енергетске инфраструктуре;

ЈП "Телеком Србија" Београд, Пословна јединица Јагодина, о мрежи ТТ инфраструктуре;

ЈП "Уређење и јавно осветљење Јаг. о мрежи саобраћајне инфраструктуре;

Секретаријат за инспекцијске послове и заштиту животне средине о подацима којима располаже;

ЈП "Србија воде" Београд, Водопривредни центар Ниш, о заштити водотокова као и зонама заштите изворишта и воде за пиће;

"Завода за заштиту споменика културе" Крагујевац о евидентираним или заштићеним објектима, споменицима културе и амбијенталним целинама;

"Завода за заштиту природе РС" Београд о евидентираним или заштићеним споменицима природе;

МУП Србије, сектор за ванредне ситуације Јагодина, о противпожарним условима које је потребно уградити у План;

ЈП "Путеви Србије" Београд, о јавним државним путевима.

Подаци који су затражени су о:

**Стеченим обавезама, капацитетима и планираним проширењима;** развојним плановима; програмима и пројектима; другој постојећој техничкој документацији уз такве програме; као други по потреби обрађивача. Услови коришћења који су затражени су да ли: постојеће мреже и капацитети могу да приме нове кориснике; постоје ограничења у коришћењу мрежа и капацитета; постоје ограничења у смислу повећања и проширења мрежа и капацитета; као и друго по потреби обрађивача.

Уз захтев за добијање података поднета је и подлога за израду урбанистичког плана у аналогној и дигиталној форми.

### Члан. 3

## У ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

---

Достављање, архивирање, умножавање и уступање **ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 20 У КОЧИНОМ СЕЛУ** врши се у складу са Правилником о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду („Службени гласник РС” бр. 20 / 20 ).

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 20 У КОЧИНОМ СЕЛУ** урађен је у два примерка оригинала за потребе Скупштине града, као доносиоца плана и четири копије (две за потребе Одељења за урбанизам Градске управе града Јагодина и две за потребе обрађивача плана) у аналогном и исто толико примерака у дигиталном облику.

### Члан. 4

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 20 У КОЧИНОМ СЕЛУ** ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Града Јагодина“.

Број: \_\_\_\_\_ од \_\_\_\_\_ године

Председник Скупштине Града,

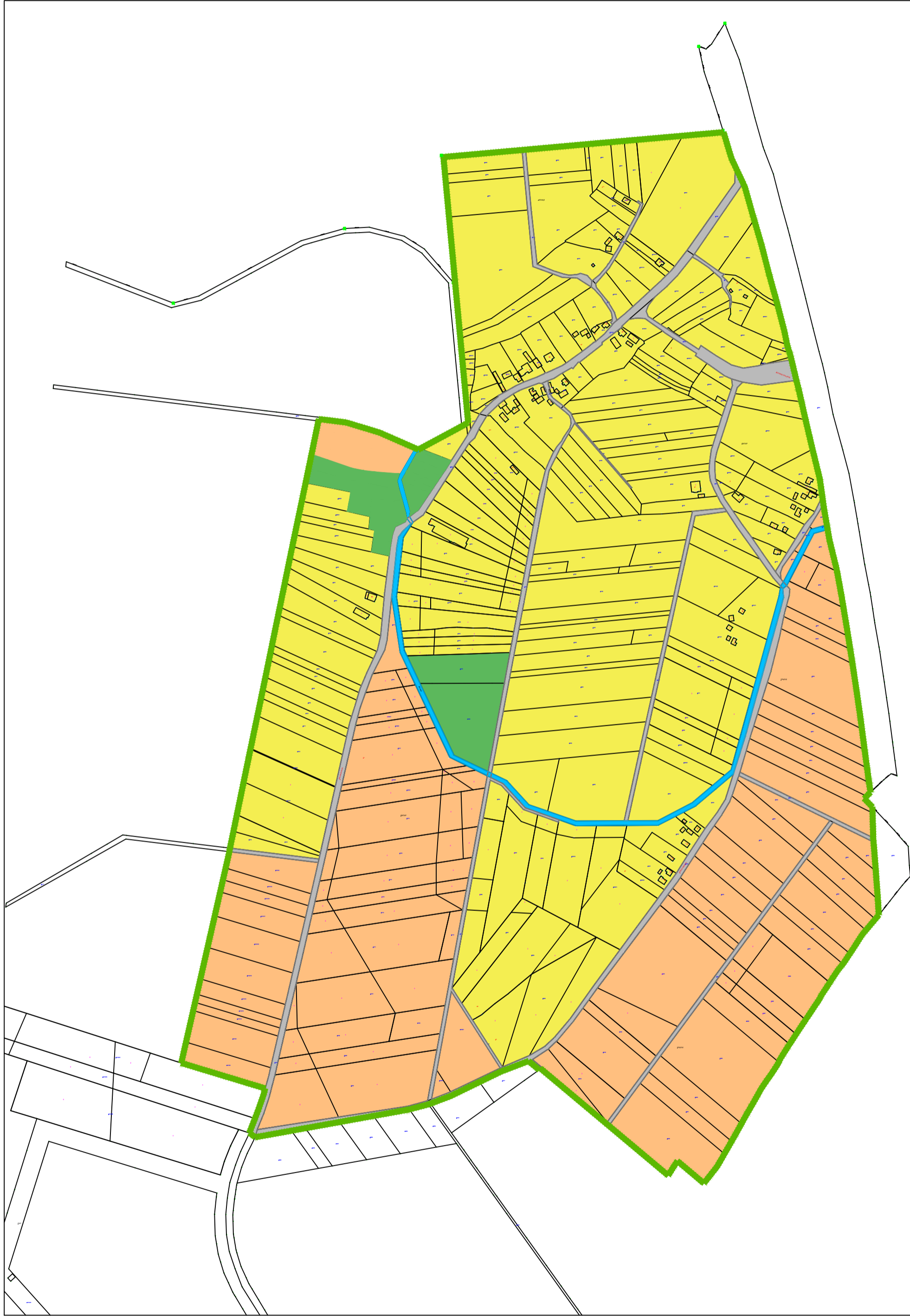
**СКУПШТИНА ГРАДА ЈАГОДИНА**

---

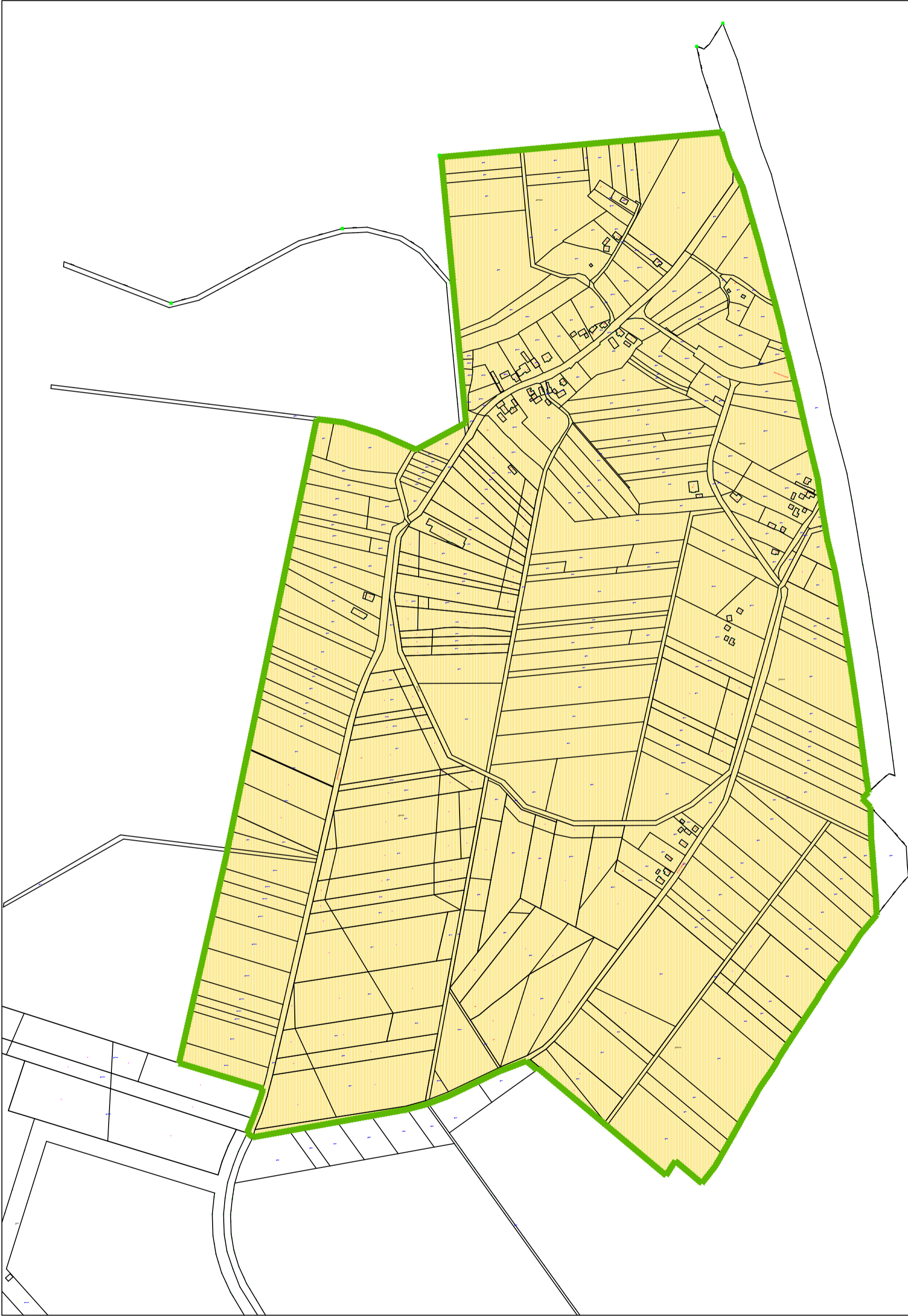
**Миодраг Јаркин др., с.р.**

ПРИЛОГ 1: Списак координата граничних тачака површина јавног земљишта

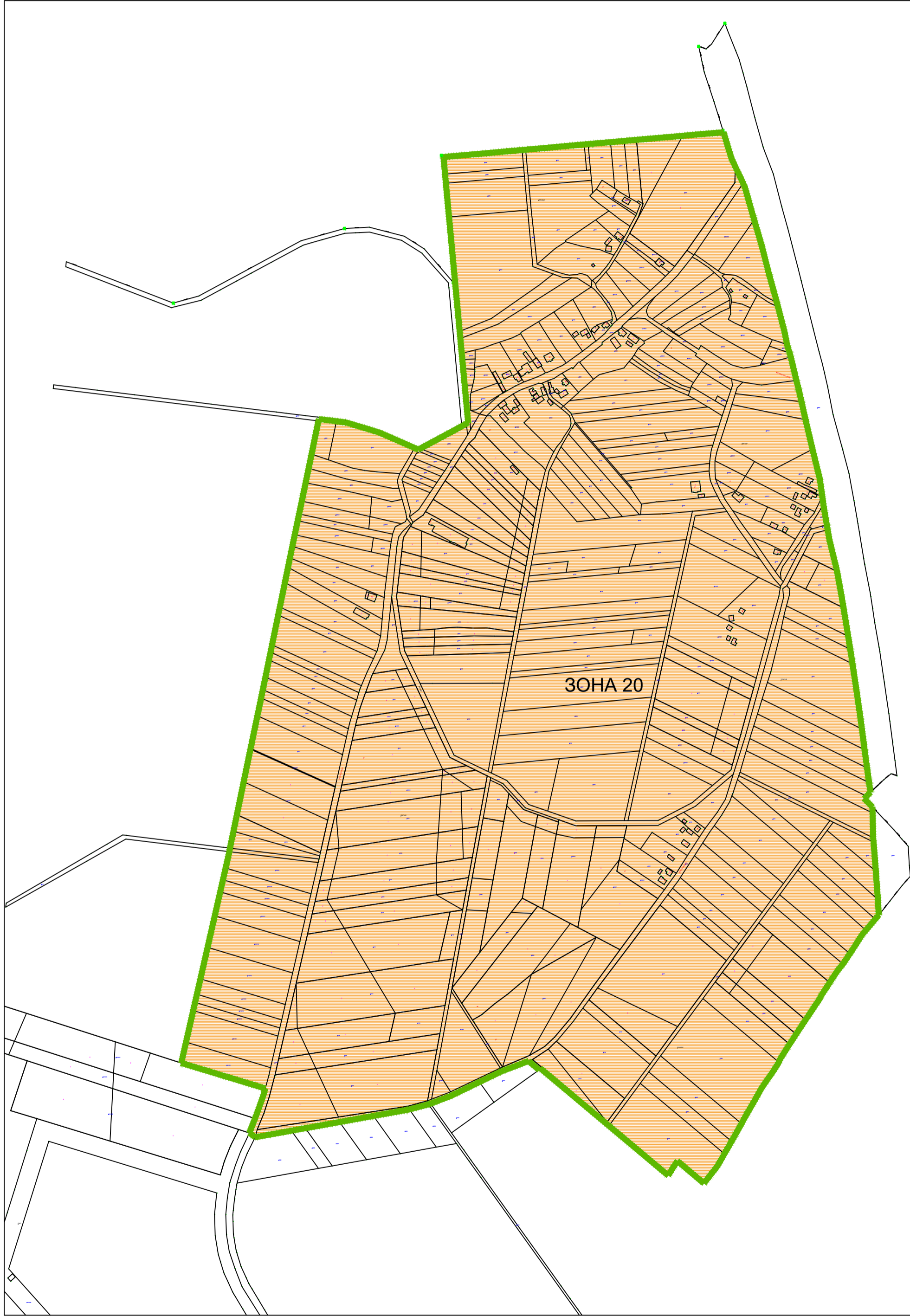
## **ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА**



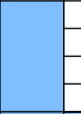


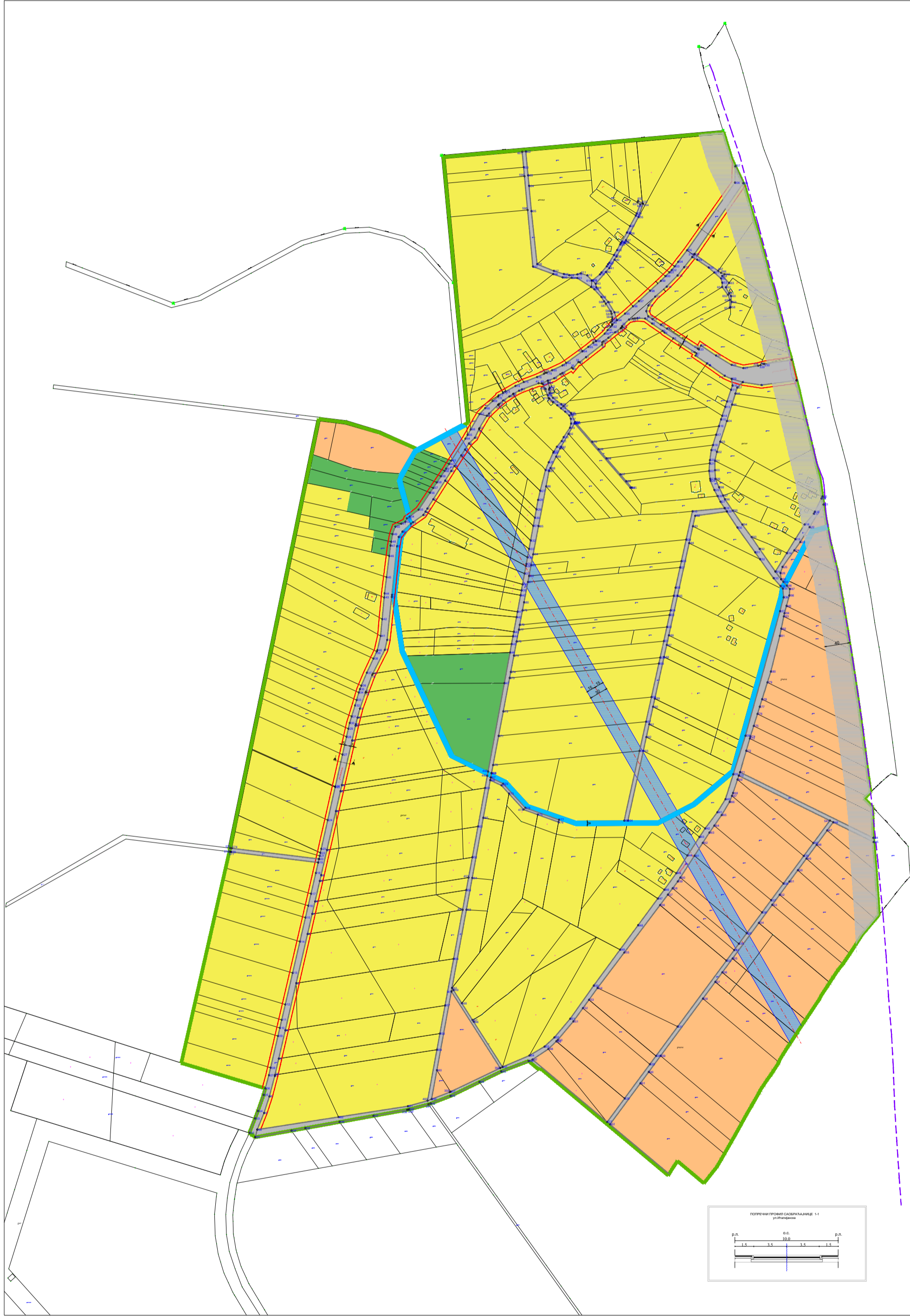
ЛЕГЕНДА	
	ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 20
	ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА ПИШКА
	МЕСОБИТНА НАМЕНА СТАНОВАЊЕ 4 - Рурално становање у облику културно-наменне заштите садржи историјско-градње намене и општење садржи
	ПОЉОПРИВРЕДА 2 ЗЕЛЕНИЛО 1 и 2 КОМУНАЛНА НАМЕНА
	ПОЉОПРИВРЕДНЕ ПОВРШИНЕ
	ШКОЛСКО ЗЕМЉИШТЕ
	ЗАШТИТНИ КОРДИЈОР "Хидроелектричног капака"
НАЦИРТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 20 У КОЧАЧКОМ СЕЛУ	
обрађивач:	ЈП Уређења и јавно осветљење, Јагодина
ЛИСТ 1:	ДИП СА УРБАНИСТИЧКОМ ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА И ПОСТОЈЕЋОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА
инвеститор:	Град Јагодина
одговорни урбаниста:	СЛОБОДАН БОГДАНОВИЋ ДИП инж. др.с.
оригинал урбаниста:	
Датум издација:	
број листа:	1/2020
број пројекта:	У 200-020



ЛЕГЕНДА:	
	ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 20
	ПОВРШНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА 14134 кв
<b>НАЦРТ</b>	
<b>ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 20 У КОЧАЈНОМ СЕЛУ</b>	
обрађивач:	ЈП Уређења и јавно осветљење, Јагодина
ЛИСТ 2:	ДИГИТАЛНИ КАТАСТАРСКИ ПЛАН СА УЦРТАНОМ ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА
инвеститор:	Град Јагодина
одговорни урбаниста:	СЛОБОДАН БОГДАНОВИЋ, дипл. инж. држ.
остале урбаниста:	
ЈП УРЕЂЕЊЕ И ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ	Јагодина
Број пројекта:	У-200-02/1
Број листова:	1 од 2



ЛЕГЕНДА	
	ГРАНИЦА ОБЛАСТА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 20
	УРБАНИСТИЧКА ЗОНА 20 П134 кк
НАЦРТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 20 У КОЧИЧОМ СЕЛУ	
обрађивач:	ЈП Уређења и јавно осветљење, Јагодина
ЛИСТ 3:	ПЛАН ПОДЕЛЕ ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ
инвеститор:	Град Јагодина
одговорни урбаниста:	СЛОБОДАН БОГДАНОВИЋ, дипл. инж. држ.
остале урбаниста:	
	
ЈП УРЕЂЕЊЕ И ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ Јагодина	број пројекта: У-200-02/1 број листова: 1/2000



ЛЕГЕНДА	
	ГРАНИЦА ОБУВАТА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 20
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
	ГРАФИЧКА ЛИНИЈА
	ПОЛИПРИНА НАМЕНА ПОСРЕДНО СТАЊОВАЊЕ СТАНОВАЊЕ 4 - Урбано становање у облику планираног стана - централна одређена изградња 2 СТАНОВАЊЕ 3 - Месовито становање кретно-наменско (ДР) - садржи
	ПОЉОПРИВРЕДА 2 ЗЕЛЕНИЛО 1 и 2 КОМУНАЛНА НАМЕНА
	ПОЉОПРИВРЕДНЕ ПОВРШИНЕ
	ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ
	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
	ЗАШТИТНИ КОРДИЈОР Државни пут 1А реда АТ, аутопуту
	ЗАШТИТНИ КОРДИЈОР "Хидроелектричног канала"
	ЗАШТИТНИ КОРДИЈОР "Далековода 1025М"

НАЦРТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 20 У КОЧАЈИМ СЕЛУ	
обрађивач:	ЈП Уређења и јавно осветљење, Јагодина
ЛИСТ 4:	ИНВЕСТИЦИЈНО РЕГУЛАЦИЈНО ПЛАН СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ И ПРОФИЛИМА ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИЦА
инвеститор:	Град Јагодина
одговорни урбаниста:	СЛОБОДАН БОГДАНОВИЋ дипл. инж. арх.
оригинал урбаниста:	
ЛОГИЧКИ ДОРАЗМЕР 2024	број пројекта: У-200-024 број листова: 1/200

