

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. 6/23), Скупштина града Јагодина, на \_\_\_\_\_ седници, одржаној дана \_\_\_\_\_. године, донела је :

## **ИЗМЕНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1 У ЈАГОДИНИ**

### Члан 1.

Измена Плана генералне регулације зоне 1 у Јагодини (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.

### Члан 2.

## **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 зоне 1 у Јагодини, бр. 002215005 2024 79201 001 000 350 145 од 26.07.2024. године („Службени гласник града Јагодина“; број 12/2024) *Из ове одлуке преузета је просторна организација, услови изградње по зонама и основни показатељи за намене површина.*

Плански основ за израду и доношење плана је:

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

## **1.2. Граница урбанистичког плана**

Подручје које обухвата План генералне регулације припада територији Општине Јагодина, и обухвата градску зону 1 са границом прузетом из ГУП-а града Јагодине.

Граница зоне 1 креће од раскрснице улица Танаска Рајића и Кнеза Милете, ул. Гине Пајевћа, Кнеза Милоша до Првомајске, ул. Кнегиње Милице до Браће Јакшић правцем даље до регулације реке Белице преко Браће Дирак југоисточном границом геронтолошког центра к.п.бр. 4148/17 К.О.Јагодина, Регулацијом реке Белице све до пешачког моста у ул. Ђуре Јакшића, даље ул. Ђуре Јакшића преко главне: Кнеза Лазара до ул. Танаска Рајића до почетка описа границе. Површина зоне је око 78,70ха.

## **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 најужој зони насељског центра са централним градским садржајима са становањем и објектима индустријских и радних зона.

#### **1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

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

Железничко земљиште је земљиште у државној својини за чије је уређење и изградњу обавезно добијање услова и сагласности ЈП „Железнице Србије“ ад Београд. Укупна површина планираног земљишта јавне намене на подручју плана износи око 15,78 ха.

Земљиште – површине јавне намене обухвата катастарске парцеле и делове бр:

Део 2508/1, део 2508/29, део 2508/32, део 2508/17, део 2509/2, део 2509/6, 2509/4, 2509/10, 2509/35, 2509/26, део 2510/2, 2509/7, 2509/10, 2509/9, 2509/8, 2509/1, 2508/2, 2508/24, 2508/22, део 2610/8, део 2610/1, део 2610/9, део 2610/19, део 2610/25, део 2610/3, део 2601/1, 2602/12, део 2602/11, део 2602/26, део 2602/25, део 2602/27, део 2602/2, део 2601/21, део 2601/15, део 2599/2, део 2599/3, део 2600/13, део 2600/9, део 2600/3, део 2600/15, део 2600/16, део 2599/13, део 2694/1, део 2697, 2661 (основна школа), 2611/3, 2612, 2613/1, 2613/2, 2611/2, 2613/3, 2616, 2624/4, 2624/7, део 2624/3, део 2623/16, део 2623/4, део 2626, 2667, 2668, део 2627/2, 2659, 2828/1 (дечији вртић), 2912/2 (пијачни трг), 2956, 2959, 2960/4, 2960/1, 2960/3, 2960/2, 2962, 2963/2, 2963/1, 2961, 3111, 3112, 3089 (пошта), део 3094, део 3095, 3092, 3825, 3826/1, 3826/2, 3827/1, 3827/2, 3832, 3828/2, 3830/3, 3830/4, 3830/2, 3830/1, 3831/1, 3831/2, 3836, 3835, 3834/1, 3834/2, 3833, 3235, 3420/1, део 3182, део 3184, део 3185, део 3178, део 3179, део 3180, 2767/1, 2528, део 2774, део 2772/1, део 2772/3, део 2772/2, део 2767/30, део 2786, део 3348, део 2767/32, део 3383/5, део 3383/6, 3032 (дом глувонемих са парком), део 3997/8, део 3995/1, део 4014, део 4013/3, део 4013/17, део 4013/1, део 4013/14, део 4013/13, део 4013/2, део 4013/10, део 4013/7, део 4013/6, 1105/11, 3986/1 (основна школа), 3978, 3984/2 (образовни центар В.Влаховић) 1016/3, 3991/1, 4114, 4116/3, део 3821, 3823/2, 3823/1, део 3822/1, 3822/3 део 4116/1, 4116/3, део 4114, део 4112, 4142, 670/4, део 4473/16, део 4559/7, део 2349/10, део 564/9, део 2349/12, део 2349/14, 2508/29, 2508/41, 2508/43, 4563/36, део 4456/5, део 4454/2, део 4454/11, 4454/7, 4453/5, 4463/6, део 4450/2, 4450/1, 4449/1, 4449/2, део 4448/1, део 4447/2, део 4446/2, део

4447/6, део 4444/2, део 4446/9, део 4443/7, део 4443/6, део 4443/2, 4438/2, 4446/4, део 4430/12, део 4430/3, део 4430/4, 4406/8, 4445/8, 4460/10, 4040/32, 4460/9, 4040/49, 4563/45, 4476/7, 4406/3, 4456/5, 585/1, 4005/220, 671/19, 677/12, 680/65, 680/67, 670/17, 679/33, 3987/17, 681/1, 3992/3, 4431/4, 4057/4, 4426/1, 4022/4, 586/5, 4040/138, 2349/17, 671/27,, 680/28, 679/2, 671/12, 810/12, 670/5, 3987/21, 2355/6, 3987/6, 4015/1, 4018/6, 585/23, 4469/12, 3986/1, 4447/3, 4447/2, 681/94, 588/56, 4018/7, 681/11, 3980/5, 4013/14, 679/13, 671/5, 4005/16, 4005/128, 679/16, 4013/2, 4013/13, 678/7, 4005/221, 3997/41, 4001, 671/1, 3986/7, 4005/42, 4005/86, 4005/12, 810/13, 3997/46, 679/19, 680/39, 3992/5, 4005/5, 4018/8, 3997/37, 4005/58, 679/32, 4005/68, 677/14, 680/69, 680/16, 3997/34, 681/31, 3987/38, 681/93, 3997/26, 677/13, 4005/60, 3980/3,, 671/28, 670/11, 4005/51, 814/3, 3987/25, 670/12, 3997/51, 4011, 4005/222, 4005/232, 4015/2, 3997/1, 678/9, 4005/7, 4005/126, 680/7, 680/55, 4005/59, 681/2, 680/73, 3993/3, 678/10, 4005/39, 678/15, 4005/47, 681/89, 690/19, 670/13, 4005/180., 3997/40, 3992/2, 678/1, 4005/38, 680/57, 4005/122, 4005/14, 3987/34, 680/47, 677/7, 813/3, 679/3, 4005/127, 690/20, 681/52, 670/14, 671/23, 680/18, 4016/3, 2354/3, 4005/87, 677/9, 679/14, 681/30, 679/25, 4005/125, 670/18, 4018/10, 3987/23,, 4005/48, 3993/1, 3997/52, 4013/3, 4005/9, 3992/6, 4005/15, 818/3, 679/1, 4005/246, 3986/6, 3993/5, 680/54, 680/42, 3987/5, 4005/62, 4013/8, 3992/4, 678/14, 3987/24, 678/3, 4005/13, 671/4, 3992/7, 690/18, 3980/2, 3987/7, 3987/22, 678/13, 4013/7,, 4016/4, 3997/2, 4013/5, 3997/54, 3990/2, 4005/46, 4005/231, 4005/43, 681/35, 3997/33, 4013/10, 681/49, 4005/248, 4040/89, 586/7, 4473/10, 4468/2, 4469/4, 585/9, 4040/118, 4040/119, 4454/4, 4454/2, 4043/9, 4480/8, 587/2, 4471/1, 4476/26,, 4563/21, 585/30, 565/17, 585/59, 586/4, 4473/35, 4563/7, 4476/10, 4424/1, 585/6, 4559/15, 4040/51, 585/44, 4473/37, 4476/3, 4040/16, 4476/9, 4466/4, 4043/5, 4469/8, 4453/4, 4040/97, 4454/6, 4040/109, 585/52, 4563/19, 2349/18, 4438/1, 4446/2,, 4058/10, 4419/2, 4417/1, 4558/10, 4037/3, 4436/1, 4453/9, 4050/6, 4043/1, 4563/44, 4040/1, 4419/1, 4051/4, 4443/7, 4434/3, 4040/25, 4052, 4448/3, 4447/7, 4480/32, 4031/5, 4037/2, 4443/6, 4475/1, 4448/2, 4037/1, 4130, 4459/4, 4043/6, 4029/2, 4417/3, 4461/6, 4450/2, 4450/1, 4131/2, 4473/11, 4033/1, 4043/4, 4040/42, 4439, 4431/5, 4024/4, 4075, 4128, 2349/13, 585/3, 4457/2, 4468/1, 4473/15, 4040/5, 4040/30, 4471/4, 4563/14, 4035/1, 4040/66, 585/29, 4469/13, 4476/25, 4563/27, 4454/5, ,, 4040/10, 4040/98, 4050/1, 4034/1, 2349/15, 4559/7, 4040/12, 585/25, 4040/103, 585/43, 4040/102, 585/38, 4040/90, 4040/142, 4042/1, 4040/37, 4447/6, 4563/30, 4421/3, 4044/5, 4473/42, 4039/3, 4028/4, 4040/34, 4040/71, 589/7, 4041/2, 4448/1,, 4079/2, 4563/31, 4040/47, 4037/5, 4563/46, 4040/94, 4437/1, 4041/1, 4042/5, 4035/4, 4029/10, 4097/8, 4069, 4430/1, 563/25, 4476/5, 4459/1, 4042/4, 4563/33, 4453/5, 4473/39, 4445/9, 4058/1, 4559/18, 4056/3, 4454/8, 4406/9, 2349/16, 4563/50,, 4040/45, 4563/49, 4456/2, 4473/38, 4044/4, 4473/28, 4040/134, 4472, 2349/10, 4559/21, 4563/38, 4040/26, 4049/2, 4563/47, 4045/7, 4049/1, 4078/2, 4077, 4023/2, 4460/8, 2349/12, 4040/120, 4559/4, 4040/123, 4040/13, 4469/7, 680/25, 680/71, 680/72,, 4469/3, 4476/4, 2349/14, 4470/4, 4040/104, 4563/6, 4429/4, 4039/4, 4040/27, 4050/2, 4045/13, 4040/46, 4563/53, 4059/1, 4563/55, 4483/5, 4040/84, 4040/31, 4078/1, 4563/56, 4418/7, 4041/6, 4030, 4461/7, 4418/1, 4563/2, 585/14, 4040/126, 4040/61, 4040/152, 4476/6, 4563/39, 4454/11, 4034/5, 4454/1, 4029/1, 4563/10, 4461/4, 4473/26, 4437/2, 4040/15, 4056/1, 4024/3, 4563/32, 4473/13, 4476/8, 4040/19, 4563/26, 4473/41, 4470/3, 4040/85, 4455/3, 4480/14, 4040/116, 4466/1, 4462/3, 4473/12,, 4456/1, 4040/9, 4475/4, 4460/7, 4467, 585/40, 4453/2, 4473/9, 4462/7, 4418/14, 4061/2, 4433/2, 4035/2, 4563/29, 4420/10, 4041/3, 4051/7, 4432/2, 4431/3, 4443/2, 4421/2, 4045/11, 4044/1, 4429/2, 4476/11, 4040/110, 4040/112, 4559/20, 4462/2,, 564/7, 4040/145, 4046/7, 4059/8, 4040/39, 4026, 4045/12, 4473/27, 4040/6, 4040/2, 4040/133, 4435/1, 4430/12, 4430/4, 4483/13, 4058/22, 4061/13, 4040/28, 681/37, 3987/20, 3997/22, 585/41, 4013/1, 4014, 680/74, 680/62, 680/60, 4032, 4031/1,, 681/36, 4043/7, 4043/3, 4043/2, 4559/6, 4429/8, 4480/9, 681/51, 4475/2, 690/14, 4473/25, 4039/2, 4039/9, 681/95, 4466/3, 4013/17, 678/12, 4473/19, 4473/23, 4018/4, 4005/153, 690/21, 4018/1, 4018/9, 4027/4, 680/78, 680/76, 2355/1, 4444/1, 4444/2,, 680/75, 565/15, 563/20, 2374/3, 565/5, 4430/5, 3997/58, 4000, 4473/3, 4473/5, 670/10, 4473/45, 4473/44, 4473/14, 4046/9, 4446/3, 4430/3, 4563/57, 4563/51, 4558/9, 4531/6, 4053/1, 4051/2, 4417/2, 3997/32, 4420/3, 3967/1, 681/54, 4430/7, 3986/9, 4531/4, 678/2, 671/7, 671/32, 681/106, 681/97, 4563/61, 4563/43, 4005/249, 4040/35, 4040/36, 4040/38,

4473/36, 4469/9, 4040/44, 4040/29, 4471/3, 4471/2, 4061/1, 4559/24, 681/105, 681/104, 681/53, 678/4, 4573, 4459/3, 4457/3, 4473/16, 680/22,, 680/63, 677/3, 4418/12, 4040/7, 3987/19, 3987/18, 4473/46, 4473/24, 585/53, 585/8, 4473/1, 4473/40, 4431/1, 4431/2, 4005/203, 4039/1, 4563/17, 4473/34, 589/21, 3992/1, 813/1, 4418/15, 4418/16, 4418/2, 4418/4, 4418/8, 4418/5, 4040/74, 4076/1, ,, 4452/1, 4455/4, 4455/2, 4473/4, 4473/33, 4473/43, 680/43, 565/14, 4662, 4663, 4051/3, 4005/116, 4422/1, 3997/21, 4417/8, 4051/1, 680/53, 680/13, 4690, 4691, 4423/3, 4422/3, 4141/2, 4426/3, 4426/2, 4428/2, 4429/3, 4446/4, 4438/2, 4449/1, 4563/37,, 4454/7, 4448/4, 4563/3, 4453/10, 4455/1, 4473/22, 4469/1, 4469/2, 4470/2, 4471/5, 4040/105, 4040/115, 4040/43, 4040/127, 4563/58, 4046/8, 4406/7, 565/6, 585/54, 585/55, 585/45, 671/33, 670/132 и друге.

**У случају неслагања графичког прилога са горе наведеним пописом јавног земљишта, важи графички прилог бр. 3 : Регулациони План поделе на површине јавне намене и површине ван јавне намене са аналитичко - геодетским елементима за обележавање и приказом целина - парцела јавне намене.**

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

## **1.2. Површине ван јавне намене - Остало грађевинско земљиште**

Грађевинско земљиште ван јавне намене је намењено за изградњу објеката становања, комерцијалних и других делатности, као и земљиште под заштитним зеленилом, а које није одређено као јавно грађевинско земљиште.

На Осталом грађевинском земљишту планира се изградња објеката у складу са прописаним правилима гарђења. Која су одређена по зонским редовима А, Б, В и Г . Ови зонски редови су одређени према палнираној густини насељености за појединачне делове насеља у обухвату плана.

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

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	Површина (ха)
Јавне установе		6,37.58
Јавне установе	Култура	1,23.48
	Образовање	1,92.29
	Социјална заштита	5,49.59
	Државни органи и локална самоуправа	3,27.77
	Друштвена организације и удружења	3,16.72
	Здравство	0,97.96
	Верски објекти	0,29.77
Становање	Становање	122.00
	Становање до П+2+Пк	1,30.38
	Колективно становање до П+4	2,95.25
	Колективно становање Преко П+6 + Пк	7,74.74
Мешовити садржај	Мешовити садржаји	4,04.33
	Стамбено пословни и Трговинско комерцијални садрж.	4,04.33
Трговинско – комерцијалне функције	Трговинско комерцијални функције	6,58.51
	Тржнице и објекти на отвореном	1,44.01
	Тржни центри	0,85.06
	Трговинско – угоститељски објекти	1,45.76
	Туристичко – угоститељски објекти (хотели)	0,64.98
	Администрација	1,53.95
	Услуге и занатство	0,64.75
Спорт и рекреација	Спорт и рекреација	2,04.18

	Спортски објекти	18,00
	Зелен површине	2,65.26
	Неизграђено земљиште	2,48.70
	Слободне површине	4,90.22
Комунални објекти	Комунални објекти и организације	0,06.33
Индустриска производња	Индустриска производња	1,09.46
	Индустриски објекти	1,27.80
	Објекти мале привреде	8,81.66
Саобраћајни објекти	Саобраћајни објекти	4,79.77
	Пумпе	0,54.85
	Паркинг	1,77.98
	Станице	0,48.94
	Саобраћајне површине	5,98
	Укупно:	78

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

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

Будући да је центар насеља Јагодина односно подручје у обухвату плана урбано дефинисано тј. да су саобраћајнице и саобраћајни правци дефинисани постојећом изградњом и размештајем јавних служби, 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 блокова 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 Кнегиње Милице и он је добио карактер примарне саобраћајнице, која је од раскрснице са ул.Чочетовом предвиђена са по две саобраћајне траке за сваки правац.

#### **3.1.2. Сабирне улице**

Следеће по рангу су улице Кнеза Милетина, Гине Пајевића и Кнеза Милоша, затим улица Вука Караџића, улица Краља Петра I, улица Браће Дирак и ул.Чочетова. Улице Кнеза Милетина, Гине Пајевића и Кнеза Милоша предвиђају се са по две саобраћајне траке за сваки правац.

#### **3.1.3. Секундарне улице**

Све остале улице су нижег ранга од наведених улица тј.секундарне и оне би могле у организацији саобраћаја односно саобраћајних токова да поприме карактер једносмерних улица за шта је потребно изради саобраћајну студију којом ће се тачно дефинисати реалне и будуће потребе за саобраћајем.

Пробијање нових улица је било само у случајевима када се тежило да се постојећа саобраћајна слика прилагоди у циљу бољег тока саобраћаја односно тамо где грађевинске парцеле нису имале адекватан приступ јавним путевима.

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. Списак парцела предвиђених да се преко њих пробијају нове улице дат је у делу текста : „ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ» .

### **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 издвојене су посебне површине и то одвојене за сваки смер посебно, улицом Кнегиње Милице од раскрснице са улицом Браће Јакшић до границе плана а предлог је да се оне задрже и даље.

### **3.1.6. Стационарни саобраћај**

Иако је паркирање у централној зони акутан проблем Јагодине као града, у оквиру плана нису се могле издвојити посебне површине као јавне које би овај проблем решиле. Највећа концентрација и потреба за паркирањем је остварена на јавном паркингу простору у суседној зони 31 – паркинг испред спортске Хале.

За коначно решење потребно је израдити посебан документ којим би се сагледала целокупна градска површина, сагледале могућности и ван самог центра, као најоптерећенијег, како би се одредиле површине које би биле у стању да задовоље потребе паркирања и одлагања возила корисника услуга, запослених у централној зони.

Треба тежити да се центар што је могуће више заштити од саобраћаја моторних возила.

У оквиру јавних површина за паркирање односно стационарни саобраћај обезбеђене су површине у оквиру профила следећих улица: Кнеза Лазара, Кнегиње Милице и ул.Браће Дирак (са обе стране коловоза уз тротоаре). На овај начин обезбеђено је 610 паркинг места.

Поред ових обезбеђене су површине за паркирање као посебно уређене површине у близини зграде градске управе уз улицу Браће Дирак.

На овим површинама би се обезбедило још 136 паркинг места.

Додатне површине за паркирање, и неопходне, могу бити обезбеђене увећањем саобраћајног режима којим би се саобраћај у секундарним улицама одвијао у једном смеру а тиме би се створиле могуће површине за паркирање са стране коловоза уз тротоаре. Оваквим начином могуће је обезбедити још минимално 600 места.

Овај прорачун није обухватио површине унутар стамбених блокова које су у функцији постојећег становања.

План којим би се решавао проблем паркирања у насељу Јагодина морао би да узме у обзир и режим временског ограничавања паркирања у централном градском језгру као и ограничавање времена приступа доставних возила.

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.

Паркирање у оквиру спортско-рекреативног центра такође мора бити решено посебним планским документом нижег ранга уз услов да за сваког посетиоца буде обезбеђено по 0,3 паркинг места уз задовољавање услова који се тичу запослених и површине и пословних простора.

### **3.1.7. Железнички саобраћај**

Област железничког саобраћаја није претрпела никакве интервенције ни у смислу проширивања ни у смислу размештаја капацитета.

Ови параметри ће се развијати у складу са развојним планом ЈП“Железнице Србије“ ад Београд - Просторним планом Републике Србије.

Површине намењене за железнички саобраћај нису промениле намену у оквиру плана.

### **3.1.8. Геометријске мере**

На простору Плана генералне регулације све саобраћајнице су предвиђене са тротоарима обострано, осим сабирних и секундарних улица које су предвиђене са тротоарима једнострано или без тротоара и уствари представљају колско–пешачки приступ грађевинским парцелама, унутар грађевинског блока.

На графичком прилогу бр. 5 : "План саобраћајница са аналитичко-геодетским елементима и карактеристичним профилима" приказане су:

- Све саобраћајнице дефинисане координатама темених тачака са елементима кривина, с тим што су нумерички подаци дати у овом графичком прилогу оријентациони, а дефинитивни ће бити утврђени у главним пројектима;
- Планиране ширине за сваку саобраћајницу дате су на графичком прилогу, с тим што се препоручује подизање дрвореда код саобраћајница са ширином тротоара преко 2,0 m на делу до коловоза.

### **3.1.9. Саобраћајно – техничка опрема**

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

### **3.1.10. 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 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 заступљене су следеће врсте зелених површина на јавном грађевинском земљишту:

- линеарно зеленило (дрвореди);
- паркови;
- скверови;
- шеталишта.

### **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. Уз железничку пругу предвиђен је зелени појас у смислу засада дрвореда а у свему према прописима ЖТП-а Београд.

### **3.2.2. Паркови**

Парковске површине евидентиране су у зони 1, у блоку 8, 10 ,15, 23. При уређивању ових комплекса, битно је тежити да се густом вегетацијом одвоји површина од колских саобраћајница. Потребно је и повезивање парковских стаза са околним пешачким комуникацијама. Избор врста садног материјала заснивати на декоративним аутохтоним врстама. Обавезан је парковски мобилијар и дозвољавају се мањи садржаји за игру деце. Изузетно се дозвољавају елементи намењени туристичкој понуди, уколико не угрожавају интегритет и то, у сваком случају, ободно.

### **3.2.3. Скверови**

Скверови су формиране зелене површине унутар различитих путних праваца, којима је потребно обезбедити одржавање постојећег зеленила, инфраструктуре (осветљење) и пешачких стаза. Налазе се у блоку 7,8 и 10. Скверу је дата улога допуне заштите путних праваца и улога баријере од ширења аерозагађења и буке пореклом од моторног саобраћаја.

### **3.2.4. Шеталишта**

Шеталишта дуж реке Белице, као и читав комплекс површине до обале у функцији је регулатора режима подземних вода и места за одмор. Обзиром на функцију и улогу овог јавног зеленила, поред заштите има допунску улогу у формирању физичке структуре простора и међусобном разграничавању садржаја. Дуж шеталишта обезбедити бицикличке стазе у рекреативне сврхе.

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

На подручју плана евидентирани су објекти који уживају претходну заштиту и имају правну судбину заштићених непокретних културних добара, па самим тим и заслужују да у будућем урбанистичком третирању града остану.

Од старе градње евидентиране су зграде ткз. балканске архитектуре, настале у периоду до почетка 20. века и архитектуре настале крајем 19. и почетком 20. века, као и између два светска рата.

### **Културно историјске вредности**

Овим планом проширује се и ближе дефинише листа непокретних културних добара на територији обухваћеној планом. У складу са решењима из Измене и допуне Генералног урбанистичког плана и са допунским истраживањима у овом плану утврђује се следећа листа културних добара:

- објекти у ул.Кнегиње Милице 2,4,6,8,37,77-79,82 и 84,

Предлаже се преиспитивање споменичких својстава:

- зграде у ул.Светозара Марковића 8,
- зграде у ул. Браће Милосављевић 20,
- зграде у ул. Хајдук Вељка 4.

Предлаже се брисање из листе културних добара:

- порушени објекат у ул.Станоја Главаша

Предлаже се следећа листа евидентираних добара за претходну заштиту:

### **1. Споменици културе**

- стара зграда у ул.17. октобра 26
- зграда у ул.Никчевићевој 15 и 17
- стамбени комплекси Индустрије каблова код Пиваре и код цркве
- Клефишова кућа

### **2. Знаменита места**

- обележје на месту куће Ђуре Јакшића
- кућа посвећена Јованчи Мицићу у ул.Ђуре Јакшића

## **Амбијентална целина**

- мала пијаца и стара чаршија које се овим предлогом обједињују у просторно-културно-историјску целину Старо језгро Јагодине, чије границе одређују границе парцела, су фронтони у улицама: Кнеза Лазара (бр.1-58 и 8-50), Вука Караџића (2-4), Сутјеска (2-14 и 1-11) Стевана Синђелића (1-27 и 2-26), Лоле Рибара 1-5 и 2-22) као и парцеле у улици Књегиње Милице 2,4,6,8 и 10.

Објекти за које се предлаже заштита и целине које поседују карактеристике вредних амбијената (део улице Књегиње Милице и амбијентална целина из овог плана као и појединачни објекти чије је обликовање карактеристично за поједине историјске епохе, захтевају при реконструкцији или обликовању околине поштовање конзерваторских метода и то:

- за више амбијенталне вредности придржавање историјских формираних волумена и облика.
- за ниже амбијенталне вредности коришћење појединих елемената постојећих стања (односно објекта и парцеле, елементи декорације и сл.) уз слободно формирање нових облика.

Уколико се у току ископа у реконструкцији осталих делова територије, изван споменичких и амбијенталних целина, као и изван појединачних објеката са амбијенталним вредностима откопају археолошка налазишта, надлежна служба заштите мора бити консултована.

## **Визуелне вредности**

Овим планом су одређене следеће визуелне вредности које ће се поштовати код изградње и обнове Јагодине:

а. Визуелни коридори који су заштићени

б. Визуелни репери: духовни – црква на постојећој локацији, привредни – пивара и сајам, световни – вертикала на новом објекту на углу улица 17. октобра и Књегиње Милице,

в. Карактер изградње главне улице

- локација која садржи више катастарских парцела може се градити јединствено и фазно, с тим да се идејним решењем локације и објеката према главној улици задржи ритам постојећих парцела,
- минимална спратност објеката у главној улици је П+2+Пк, а максимална спратност је дата правилима зонског реда, односно у складу са суседним објектима.

## **III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ 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 пројекта парцелације и препарцелације у складу са важећим законским прописима.

У свим блоковима формираним и изграђеним колективним становањем или другом врстом колективних и јавних објеката се, овим планом, прописује израда Плана детаљне регулације или урбанистичких пројеката којима ће се утврдити јавна површина колективних стамбених или других заједница – као и површина припадајућег земљишта за редовну употребу колективних стамбених и јавних објеката.

Ради стварања законског и правног основа за боље и ефикасније управљање и одржавање земљишта јавне намене потребно је урбанистичким пројектима који су претходно наведени одредити површину јавне намене у формираним блоковима породичне стамбене градње као и јавних колективних блокова објеката, тако што ће простор који припада зградама колективног становања одредиће се као простор испод објеката и метар ширине око објекта а преостале површине ће се урбанистичким пројектима дефинисати као површине јавне намене. Овај начин одређивања површине јавне намене је у складу са Законом о планирању и изградњи и то чланом 70 којим се одређује земљиште за редовну употребу објеката изграђеног у отвореном стамбеном блоку и стамбеном комплексу који представља земљиште испод објекта...

Јавна површина у смислу овог закона јесте површина утврђена планским документом која је доступна свим корисницима под једнаким условима и то :

јавна саобраћајна површина (пут, улица, пешачка зона и слично), трг, јавна зелена површина, парк сквер, градско јавно зеленило и слично, као и јавна површина блока парковски уређене површине, игралишта и саобраћајне површине.

## 1.2. Величина грађевинских парцела

Величина грађевинских парцела, у зависности од намене и врсте објекта, износи минимално 300м<sup>2</sup> у зонама породичне стамбене изградње за слободно стојеће објекте а минимално 600 м<sup>2</sup> у зонама вишепородичне стамбене изградње. За остале типове изградње у стамбеним зонским редовима важи :

### за ЗОНСКИ РЕД А и Б :

• Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег колективног стамбеног и стамбено пословног објекта је 600м <sup>2</sup> осим у посебно прописаним условима по блоковима.
• Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу:
- слободностојећег породичног стамбеног објекта износи 10м;
- слободностојећег колективног стамбеног или стамбено-пословног објекта износи 12м осим у посебно прописаним условима по блоковима.
- двојних објеката износи 14 м;
- објеката у непрекинутом низу износи 10 м.

### за ЗОНСКИ РЕД В и Г:

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. 200	10
	У непрекинутом низу	250, мин.150	8
	Двојни	400 две по 200	20 две по 10
- Вишепо-родични стамбени, и стамено пословни и - пословни објекти	Слободностојећи	600	12 - 25
	У прекинутом низу	600	20
	У непрекинутом низу	500	12

На грађевинској парцели чија је површина до 10% мања од најмање површине или до 10% већа од препоручене 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 20м за слободностојеће вишепородичне стамбене објекте. Ова ширина одређује се у складу са локацијом у којој се налази парцела и према посебним правилима се утврђује како је дато у правилима по блоковима.

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.

## **1.5. ОПИС ГАРНИЦА ЗОНЕ И БЛОКОВА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ – извод из ГУП-а**

Називи улица су преузети из ГУП-а

## **ЗОНА 1 - "ЦЕНТРАЛНО СТАМБЕНА ЗОНА"**

### **1. Опис граница зоне**

Граница зоне 1 креће од раскрснице улица Танаска Рајића и Кнеза Милете, ул. Гине Пајевћа, Кнеза Милоша до Првомајске, ул. Кнегиње Милице до Браће Јакшић правцем даље до регулације реке Белице (преко Браће Дирак југоисточном границом геронтолошког центра к.п.бр. 4148/17 К.О.Јагодина)... Регулацијом реке Белице све до пешачког моста у ул. Ђуре Јакшића, даље ул. Ђуре Јакшића преко главне: Кнеза Лазара до ул. Танаска Рајића до почетка описа границе.

### **2. Површина зоне је око 78,70ха.**

## **ОПИС БЛОКОВА**

### **Блок 1**

#### **Границу блока чине улице :**

Гина Пајевића, Југ Богданова, Кнеза Лазара и Капетана Коче.

#### **Површина блока је : око 2,43ха.**

#### **Намена блока је :**

-Становање 2

-Централне делатности 2 , -Зеленило 2

### **Блок 2**

#### **Границу блока чине улице :**

Гина Пајевића, Максима Горког, Нушићева и Југ Богдана.

#### **Површина блока је : око 1,40ха.**

#### **Намена блока је :**

-Комунална

-Централне делатности 2 , -Зеленило 1

### **Блок 3**

#### **Границу блока чине улице :**

Љубише Урошевића, Максима Горког, Нушићева и Југ Богдана.

#### **Површина блока је : око 0,71ха.**

#### **Намена блока је :**

- Централне делатности 2

- Становање 1 и 2

- Централне делатности 3: , -Зеленило 1 и 2

### **Блок 4**

#### **Границу блока чине улице :**

Љубише Урошевића, Максима Горког, Хајдук Вељка и Југ Богдана

#### **Површина блока је : око 1,597ха.**

#### **Намена блока је :**

-Становање 2

-Централне делатности 2 , -Зеленило 1 и 2

### **Блок 5**

#### **Границу блока чине улице :**

Љубише Урошевића, Максима Горког, Бошка Ђуричића и Гина Пајевића.

#### **Површина блока је : око 1,897ха.**

#### **Намена блока је :**

-Становање 1

-Зеленило 1 и 2 , -Централне делатности 2

#### **Блок 6**

**Границу блока чине улице :**

Љубише Урошевића, Максима Горког, Бошка Ђуричића и Слободана Пенезића

**Површина блока је : око 0,89ха.**

**Намена блока је :**

-Централне делатности 3 , -Зеленило 1 и 2

#### **Блок 7**

**Границу блока чине улице :**

Књегиње Милице, Максима Горког, Бошка Ђуричића (сквер) и Слободана Пенезића.

**Површина блока је : око 1,14ха.**

**Намена блока је :**

-Централне делатности 1 и 2

-Становање 1 , -Зеленило 1 и 2

#### **Блок 8**

**Границу блока чине улице :**

Гина Пајевића, Драгише Брашована, Бошка Ђуричића и Слободана Пенезића.

**Површина блока је : око 2,66ха.**

**Намена блока је :**

-Зеленило 1 и 2

-Централне делатности 3

-Централне делатности 2 , -Становање 2

#### **Блок 9**

**Границу блока чине улице :**

Гина Пајевића, Славке Ђурђевић, Драгише Брашована и Слободана Пенезића.

**Површина блока је : око 4,00ха.**

**Намена блока је :**

-Становање 2

- Зеленило 1 и 2 , - Централне делатности 3

#### **Блок 10**

**Границу блока чине улице :**

Гина Пајевића, Славке Ђурђевић, 27.марта, Краља Петра првог и Народног фронта.

**Површина блока је : око 9,38ха.**

**Намена блока је :**

-Становање 1

-Централне делатности 3 , Зеленило 1 и 2.

#### **Блок 11**

**Границу блока чине улице :**

Краља Петра првог, 27.марта, Кнеза Милоша, Првомајска, Николе Пашића, Трепчанина и Козарачка.

**Површина блока је : око 9,25ха.**

**Намена блока је :**

-Становање 3

-Становање 2 , -Зеленило 1 и 2

#### **Блок 12**

**Границу блока чине улице :**

Светислава Живановића до Првомајске, Николе Пашића, Трепчанина.

**Површина блока је : око 2,80ха.**

**Намена блока је :**

-Становање 3

-Становање 2

### **Блок 13**

**Границу блока чине улице :**

Светислава Живановића до Првомајске, Књегиње Милице, Краља Петра првог, Козарачка и Трепчанинова.

**Површина блока је :** око 7,68ха.

**Намена блока је :**

- Централне делатности 3
- Централне делатности 1
- Централне делатности 2
- Становање 2
- Становање 3
- Зеленило 1 и 2

### **Блок 14**

**Границу блока чине улице :**

Теслина, Књегиње Милице, Краља Петра првог, и Народног фронта.

**Површина блока је :** око 3,78ха.

**Намена блока је :**

- Становање 2
- Централне делатности 2
- Централне делатности 3
- Становање 3
- Зеленило 1 и 2

### **Блок 15**

**Границу блока чине улице :**

Теслина, Књегиње Милице, Слободана Пенезића и Бошка Ђуричића

**Површина блока је :** око 2,37ха.

**Намена блока је :**

- Централне делатности 1
- Централне делатности 3
- Зеленило 1 и 2

### **Блок 16**

**Границу блока чине улице :**

Синђелићева, Кнеза Лазара, Југ Богдана, Хајдук Вељка, Максима Горког, Кнегиње Милице и Лоле Рибара.

**Површина блока је :** око 2,10ха.

**Намена блока је :**

- Централне делатности 2
- Становање 2 и 1
- Зеленило 1 и 2

### **Блок 17**

**Границу блока чине улице :**

Танаска Рајића, Кнеза Милете, Капетана Коче и Кнеза Лазара

**Површина блока је :** око 1,57ха.

**Намена блока је :**

- Становање 2
- Централне делатности 2 . -Зеленило 1 и 2

### **Блок 18**

**Границу блока чине улице :**

Кнеза Лазара, Ђуре Јакшића, Синђелићева и Жанова

Површина блока је : око 2,16ха.

Намена блока је :

- Централне делатности 2
- Становање 2 и 3
- Зеленило 1 и 2

#### Блок 19

Границу блока чине улице :

пешачки прилаз мосту код болнице, регулација реке Белице, и улица Ђуре Јакшића.

Површина блока је : око 1,07ха.

Намена блока је :

- Становање 2 и 3
- Централне делатности 2
- Централне делатности 3 , -Зеленило 1 и 2

#### Блок 20

Границу блока чине улице :

пешачки прилаз мосту код болнице, регулација реке Белице, део Вука Караџића и улица Сутјеска.

Површина блока је : око 0,78ха.

Намена блока је

- Централне делатности 2
- Становање 2 и 3
- Зеленило 1 и 2

#### Блок 21

Границу блока чине улице :

Вука Караџића, Браће Дирак, Никчевићева, Кнегиње Милице, Лоле Рибара и Сутјеска.

Површина блока је : око 3,92ха.

Намена блока је :

- Становање 2 и 1
- Централне делатности 1
- Централне делатности 3
- Зеленило 1 и 2.

#### Блок 22

Границу блока чине улице :

Никчевићева, Браће Дирак, југоисточна граница кат. парцела 3800, 3801/1, 3807/2, 3808, 3818/1, 3818/2, 3819 до Кнегиње Милице.

Површина блока је : око 5,15ха.

Намена блока је :

- Становање 2
- Становање 3
- Централне делатности 2
- Централне делатности 1
- Зеленило 1 и 2

#### Блок 23

Границу блока чине улице :

Краља Петра првог, Браће Дирак, северозападна граница кат. парцела 3800, 3801/1, 3807/2, 3808, 3818/1, 3818/2, 3819 до Кнегиње Милице до ул.Краља Петра 1.

Површина блока је : око 1,77ха.

Намена блока је :

- Централне делатности 3
- Становање 2
- Централне делатности 2

-Зеленило 1 и 2

#### **Блок 24**

**Границу блока чине улице :**

Краља Петра првог, регулација реке Белице, Вука Караџића и Браће Дирак

**Површина блока је : око 1,01ха.**

**Намена блока је :**

-Зеленило 1

-Централне делатности 2

-Становање 2

#### **Блок 25**

**Границу блока чине улице :**

Краља Петра првог, Кнегиње Милице, правцем планиране ул. Душана Миљковића и Браће Дирак.

**Површина блока је : око 2,47ха.**

**Намена блока је :**

-Централне делатности 3

-Централне делатности 2

-Становање 2

-Становање 3

#### **Блок 26**

**Границу блока чине улице :**

Кнегиње Милице, Браће Јакшић, Херцеговачка и правцем планиране ул. Душана Миљковића.

**Површина блока је : око 2,43ха.**

**Намена блока је :**

-Становање 2

-Централне делатности 2

-Становање 3

-Зеленило 1 и 2

#### **Блок 27**

**Границу блока чине улице :**

правцем планиране ул. Душана Миљковића, Херцеговачка, Браће Јакшић и Браће Дирак.

**Површина блока је : око 3,15ха.**

**Намена блока је :**

-Становање 2

-Централне делатности 2

-Становање 3

-Зеленило 1 и 2 .

#### **Блок 28**

**Границу блока чине улице :**

регулацијом реке Белице до моста у Краља Петра првог, Браће Дирак до југоисточне границе геронтолошког центра ( к.п.бр. 4148/17 К.О.Јагодина).

**Површина блока је : око 1,57ха.**

**Намена блока је :**

-Становање 2

-Централне делатности 3

-Зеленило 1 и 2

## 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА

### зона 1 блокови 1 – 28

У оквиру сваког блока прецизније је означен зонски ред (А,Б,В и Г) у оквиру којег ће се спроводити правила грађења на грађевинским парцелама.

### 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 пројекта парцелације и препарцелације у складу са важећим законским урбанистичким прописима.

#### 2.1.1. Правила за постојеће објекте

За све постојеће објекте који залазе у планиране 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 и објекте на којима **постојећи објекти не залазе у новопланиране регулације** важе следећа правила:

##### **1. Могу се заменити новим до грађевинске линије;**

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 етажне износи највише 1,60 м. рачунајући од коте завршног пода поткровне етажне 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 објекта**

### **- 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 објекта.

Спортске садржаје могуће је планирати у складу са следећим параметрима:

Индекс изграђености макс. 1,30

Слободне зелене површине мин. 20%

Спратност објекта:

- пратећи садржаји П+1

- спортски садржаји - према потребама спортске дворане.

Потребне 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 објекта 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 објекта, поштовати регулационе и грађевинске линије урбанистичког блока;

Спратност објекта 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.**

### **2.1.2. Величина грађевинских парцела**

Величина грађевинских парцела, у зависности од намене и врсте објекта, износи за самостојеће објекте минимално 200м<sup>2</sup> у зонама породичне стамбене изградње а минимално 600 м<sup>2</sup> у зонама вишепородичне стамбене изградње.

Најмања површина грађевинске парцеле износи 150м<sup>2</sup> за породичне објекте у низу, 200м<sup>2</sup> у прекинутом низу, односно 300м<sup>2</sup> за слободностојеће објекте и 400м<sup>2</sup> за двојне објекте (2x200м<sup>2</sup>), у складу са општим правилима изградње објекта;

На грађевинској парцели чија је површина до 10% мања од најмање површине или до 10% већа од препоручене површине, може се дозволити изградња објекта тако што ће се прописани урбанистички параметри повећати, односно смањити за 10% (коэффициент изграђености и степен искоришћености). Није дозвољено урбанистичким пројектом парцелације формирати грађевинске парцеле мање од 300м<sup>2</sup> осим у случају посебне физичке деобе или развргнућа.

### **2.1.3. 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, минималне висине 3м. А за теретна возила или противпожарна (уколико је објекат удаљен више од 25,0 м од улице) ширина приступног пута је мин. 3,5 м, у складу са противпожарним прописима а минимална висина (уколико је у питању пасаж) 4,5м.

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.

#### **2.1.4. Ширина фронта**

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле, у зависности од намене и врсте објекта, износи 10,00 м за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта, а 20 м за слободностојеће вишепородичне стамбене и стамбено пословне објекте.

Парцеле које су угаоне или излазе на две саобраћајнице имају за 10% повећање индекса изградњености или заузетости или у случају саобраћајница које окружују парцелу или парцеле са три стране коефицијенти се линеарно повећавају по 10%.

Уколико је грађевинска парцела угаона, најмања ширина грађевинске парцеле од прописане урбанистичким параметрима, смањује се за 10%.

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

Правила грађења објеката на грађевинским парцелама дата су за изградњу свих објеката у оквиру подручја плана, с тим што се поштовала категоризација зона и блокова по Генералном плану.

Дефинисање правила грађења објеката дато је кроз разраду формираних блокова и делова блокова унутар ових а то су: зона 1 блокови 1 – 28

У оквиру сваког блока прецизније је означен зонски ред (А,Б,В и Г) у оквиру којег ће се спроводити правила грађења на грађевинским парцелама.

## 2.2. Правила грађења за зоне становања високих густина – вишепородично (ЗОНСКИ РЕД А) коме припадају:

- блок 7 (потпуно је изграђен и опремљен осим постојећег паркиралишта и тзв. локације «печурке» а на ком простору се може градити привремени пословни објекат спратности П+1), блокови 15, 14, 10;
- део блока 5, осим преко пута зелене пијаце који се намењује за могућу јавну гаражу и пословно стамбени простор.
- део блока 18 оивичен улицама Жановом, Ђуре Јакшића и Станоја Главаша;
- део блока 21 оивичен улицама К.Милице, Никчевићевом, Браће Дирак и Вука Караџића;
- део блока 22 оивичен улицама К.Милице, С.Марковића, Јеврема Марковића и Никчевићевом.
- Објекти могу бити постављени на грађевинским парцелама:
  - као слободностојећи – објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
  - у прекинутом низу – објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
  - у непрекинутом низу – објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле и
  - као полуатријумски – објекат додирује три линије грађевинске парцеле.
- Индекс или степен искоришћености земљишта је 70 - 90%.  
Степен изграђености може бити већи само у случају санирања равних кровова и претварања тавана у корисни простор. Укровљавање може бити класичним косим кровом без надзетка или мансардним кровом. Мансардни кровови не смеју бити препуштени ван хоризонталног габарита објекта и не могу бити формирана поткровља из више нивоа.
- Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег колективног стамбеног или пословно- стамбеног објекта је 600м<sup>2</sup>.
- Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу:
  - слободностојећег колективног стамбеног или пословно- стамбеног објекта износи 20м, ширина фронта за изградњу колективних стамбених или пословно- стамбених објеката може бити и 14м, и посебно се односи на блок 14 у делу орјентисаном ка улици Краља Петра првог и ка улици Народног Фронта;
  - двојних објеката износи 16 м;
  - објеката у непрекинутом низу износи 10 м.
- Паркирање и гаражирање возила је обавезно на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то 1 паркинг или гаражно место на једну стамбену јединицу, односно за пословне објекте 70 м<sup>2</sup> корисног простора, с тим да најмање трећина возила буде смештена у гаражи.
- Гараже вишепородичних стамбених објеката треба планирати у објекту или испод објекта, у габариту.
- Подземне гараже вишепородичних стамбених објеката које се планирају на грађевинској парцели се **не урачунавају** при утврђивању индекса изграђености парцеле. Подземне гараже могу заузимати целу површину испод парцеле уз поштовање техничких услова фундарања и услова безбедности суседних објеката.
- Приступ парцели треба бити обезбеђен директно или пролазом или пасажом минималне ширине 2,5м и висине 3,0м за путничка и комбинована возила, док за теретна возила и противпожарног возила минималне ширине 3,5м и минималне висине 4,5м.
- Положај сваке грађевинске линије одређен је и приказан на графичком прилогу.
- У овом зонском реду преовлађује ивична градња (грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом).
- Грађевински објекти су постављени се предњом фасадом на грађевинску линију

- Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и ателејима и пословним просторијама). Ова удаљеност не може бити мања од 4,00м ако је дан од зидова објеката садржи отворе за дневно осветљење. Уз сагласност власника суседне парцеле – или суседа могуће је поставити објекат ближе граници парцеле од прописане. Постављање колективних стамбених или пословно-стамбених објеката се може поставити у блоковском низу на граници парцеле према суседу уколико на тој страни објекат нема било какве отворе. У овим блоковским низовима дозвољена ширина фронта за изградњу колективних стамбених или пословно-стамбених објеката може бити и 14м, и посебно се односи на блок 14 у делу орјентисаном ка улици Краља Петра првог и ка улици Народног Фронта где се овим правилима наставља могућност изградње у блоковском низу.
- Растојања између објеката одређују се у складу са околностима на парцели и не могу бити мања од 3м за објекте који имају отворе на зиду ка суседу, осим у случају сагласности власника суседне парцеле.
- Уколико на парцели није искоришћен дозвољени максимални индекс изграђености односно индекс искоришћености и ако постоје услови за паркирање, могу се градити и други објекти до дозвољеног индекса искоришћености, под условима да су испуњени услови растојања између објеката. Помоћни објекти као што су приземне гараже могу се градити на граници парцеле без посебних сагласности, под условом да немају отворе на тој страни.
- Објекти могу имати подруме у више етажа, односно сутерен ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе као и могућност формирања стамбеног простора у тавану. Није дозвољено формирање поткровља из више нивоа као посебне целине, али последње етаже могу имати наставак у форми галерије под условом да су формиран из поткровља т.ј. повученог спрата као саставни део стана са те највише етаже.
- Максимална спратност објеката у овом зонском реду је:
  - до П+6+Пк у означеним деловима блокова 3, 14, 10, 18, 21, 22, 25 и 27
  - до П+14+Пк у означеном делу блока 14
  - у зони преовлађујуће ивичне градње дуж главне улице искључиво П+2+Пк, у дубини до 30м.
  - граница између различитих спратности је одређена шрафуром.
- Висина надзетка стамбено поткровне етаже може бити највише 1,6м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају. Повучени спрат може имати галерију и може заузети највише 85% површине претходне етаже.
- На грађевинској парцели чија је површина до 10% мања од најмање површине или до 10% већа од најмање површине, може се дозволити изградња објекта тако што ће се прописани урбанистички параметри повећати, односно смањити за 10% (кофицијент изграђености и степен искоришћености).
- Минимално 10% површине грађевинске парцеле обавезно треба да чини зелена површина, при чему се у зелену површину урачунавају зелени равни кров и озелењавање тераса. Зелена површина се може формирати и над подземном гаражом.

## **Правила грађења за делове блокова 14, 22 и део 26 дуж ул. Кнеза Лазара и Кнегиње Милице до Првомајске означен посебном шрафуром и улицом Народног Фронта ( стечене обавезе )**

Део земљишта у обухвату плана за који се врши измена налази се дуж улице Кнегиње Милице у означеном појасу ширине од 25 до 40.0 м, и ул. Н. Фронта.

Парцеле: Постојеће катастарске парцеле се задржавају као грађевинске а дозвољава се могућност њиховог спајања, укрупњавања и препарцелације.

Минимална парцела за новопланирану колективну изградњу у овој зони - појас од 40 м уз улицу Кнегиње Милице и у ул. Народног Фронта је 250 м<sup>2</sup>.

Свака парцела мора да има излаз на јавну саобраћајну површину, за шта се може узети и право службености пролаза.

Постојећи објекти и парцеле: Дозвољава се адаптација и реконструкција затечених објеката на постојећим парцелама са затеченим правима прилаза, у постојећим хоризонталним габаритима уз могућност повећања волумена у висини.

Намена објеката: комерцијалне и централне функције, становање на вишим етажама.

Максималана спратност објектата: до П+3+Пк.

део од ул. Никчевића до ул. Браће Јакшић у дубини од 25м. Као и део од ул. Краља Петра првог до Првомајске.

Максималана спратност објектата: до П+4+Пк. ул. Народног Фронта.

Максималана спратност објектата: до П+2+Пк. од ул. Краља Петра првог до Теслине.

Индекс изграђености: 4.5

Индекс искоришћености: 90 - 100%.

Тип објеката: На парцелама које излазе на регулацију Кнегиње Милице и на ул. Народног Фронта условљава се градња у низу у циљу формирања чврстог уличног фронта са могућим продорима у приземљу. Није потребно прибављање сагласности суседа – власника суседне парцеле уколико се објекат поставља на бочну границу парцеле када планирани објекат нема отворе на тој страни. Објекат се може поставити и на растојању мањем од 1,5м са отворима који не служе директном дневном осветљењу (прозори кухиња, купатила и сл. са парапетом од 150цм или више ) уз сагласност суседа. Планирани објекат, уз сагласност власника суседне парцеле, може имати и отворе – прозоре за директно дневно осветљење – на бочној страни и на растојању мањем од прописаног.

Положај објеката: објекте постављати на регулацији улице Кнегиње Милице, т.ј. на грађевинску линију ул. Народног Фронта.

Осветљење : Објекат не сме да има прозоре ка суседу на зиду који лежи на међи између парцела.

Кров: Пад кровних равни код објеката у низу не сме бити ка суседу већ ка улици и унутрашњости блока. Висина надзетка максимално 1.6м.

Обликовање: Свака нову градњу и реконструкцију објеката ускладити са комплексом објеката у блоковском непрекинутом низу и карактером главне улице.

Испади на новим објектима на главној улици не могу прелазити грађевинску тј. регулациону линију више од 1,4м у форми еркера као на околним суседним објектима и то на делу објекта вишем од 3,2м од тротоара.

### 2.3. Правила грађења за зоне становања средњих густина ( ЗОНСКИ РЕД Б ) коме припадају:

#### Блокови:

- блокови 17, 1, 3, 25 и 23
  - део блока 13 ограничен улицама Народног фронта, Краља Петра до техничке школе и ул. Козарачком;
  - део блока 24 од продужетка улице Никчевићеве до улице Вука Караџића. По наведеном закључку Милица Комерак је изузела мишљење.
- Објекти на грађевинској парцели постављају се:
    - као слободностојећи објекти – објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
    - објекти у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле и
    - у непрекинутом низу – објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле.

Објекти у прекинутом низу могу се градити и на грађевинским парцелама предвиђеним за изградњу слободностојећих објеката уз сагласност суседа да се објекат може поставити на међу.

- Индекс може бити већи само у случају потребе укривљавања постојећих објеката у функцији санирања равних кровова и претварања тавана у корисни простор.
- Укривљавање може бити класичним кровом са или без надзетка (максимално до 1,60м висине) или мансардним кровом. Мансардни кровови не смеју бити препуштени ван хоризонталног габарита објеката и не могу бити формирана поткровља из више нивоа.
- Индекс искоришћености износи максимално 60%
- Паркирање и гаражирање возила је у оквиру грађевинске парцеле и то 1 паркинг место за једну стамбену јединицу или на 70м<sup>2</sup> пословне јединице.

Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се у, или испод објекта, у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

У постојећим блоковима вишепородичног становања, уколико су паркиралишта одвојена од објеката, иста могу бити на посебној парцели јавне намене, или на заједничкој парцели коју користи више објеката.

- Приступ парцели мора бити обезбеђен директно или пролазом или пасажом, минималне ширине 2,5м и висине 3,0м за путничка и комбинована возила.

За теретна возила и уколико не постоји могућност другог прилаза парцели противпожарног возила (објекат се налази на удаљењу од 25м од коловоза) приступ парцели мора бити обезбеђен пролазом или пасажом минималне ширине 3,5м и минималне висине 4,5м.

- Уколико парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно индекса заузетости и ако постоје услови паркирања, може се градити и други објекат до искоришћења поменутих индекса.
- 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 до 20% (коефицијент изграђености и степен искоришћености).
- Максимална спратност објеката је до П+5+Пк, и утврђује се у зависности од могућности парцеле или површине већ изграђеног објекта.

У случају надзиђивања постојећих објеката важе иста правила грађења као за нове објекте, уз претходно утврђивање подобности објеката за надзиђивање.

- Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). Ова удаљеност не може бити мања од 4,00м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење. Уз сагласност суседа могуће је поставити објекат ближе граници парцеле од прописане.
- Вертикална регулација објеката одређује се према околностима на парцели, ширини уличне регулације, одстојањима према постојећим објектима. За издавање услова за максималну спратност потребно је испуњење услова доказати урбанистичким пројектом.
- У оквиру неизграђеног дела грађевинске парцеле, неопходно је минимално 20% зелених површина.
- Грађевинска парцела може се оградити зиданом оградом до висине од 0,90м, рачунајући од коте тротоара, или транспарентном оградом до висине од 1,40м.

## **2.4. Правила грађења за зоне становања ниских густина ( ЗОНСКИ РЕД В) КОМЕ ПРИПАДАЈУ:**

- део блока 21 уз улицу Сутјеску и Лоле Рибара;
- део блока 18 и 19, само уз улицу Станоја Главаша и Ђуре Јакшића;
- Тип изграђености објеката може бити:
  - 1) слободностојећи објекти на парцели – објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
  - 2) у прекинутом низу – објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.
- Индекс заузетости износи максимално 50% .
- Положај грађевинске линије утврђен је и приказан на графичком прилогу бр.4.
- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле, односно 1 паркинг место на 70м<sup>2</sup> бруто грађевинске површине или једно паркинг место на једну стамбену јединицу или једну пословну јединицу, уколико су стан или пословна јединица мањи од 70м<sup>2</sup> бруто површине.
- Уколико при изградњи објеката парцела није искоришћена до максималног степена изграђености и степена заузетости и ако постоје услови паркирања, може се градити и други објекат до искоришћења поменутих степена под условом да су испуњени услови растојања из Правилника о општим условима.
- Максимална спратност објеката је до П+2+Пк.
- Вертикална регулација и међусобна одстојања објеката одређују се у складу са околностима на парцели, ширини уличне регулације, одстојањима према постојећим објектима. Уз сагласност суседа могуће је поставити објекат ближе граници парцеле од прописане.
- Реконструкција објеката (доградња, надзиђивање и др.) се мора радити под условима који су прописани за изградњу новог објекта.
- 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 зоне становања ниских густина (ЗОНСКИ РЕД Г) коме припадају:

- блокови 12 и део 9
- Тип изграђености према постојећој ситуацији на парцели и суседним парцелама може бити: објекти у прекинутом низу, двојни објекти и самостални (слободностојећи) објекти на парцели.
- Индекс заузетости износи максимално 50%.
- Положај грађевинске линије утврђен је и приказан на графичком прилогу
- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле, односно 1 паркинг место на 70м<sup>2</sup> бруто грађевинске површине или једно паркинг место на једну стамбену или једну пословну јединицу, уколико су стан или пословна јединица мањи од 70м<sup>2</sup> бруто површине.  
Гараже могу бити у саставу објекта или слободностојеће на парцели.
- Приступ парцели мора бити обезбеђен директно или пролазом или пасажом минималне ширине 2,5м и висине 3,0м за путничка и комбинована возила.

За теретна возила и уколико не постоји могућност другог прилаза парцели противпожарног возила (објекат се налази на удаљењу од 25м од коловоза), приступ парцели мора бити обезбеђен пролазом или пасажом минималне ширине 3,5м и минималне висине 4,5м.

- Уколико при изградњи објекта на парцели, парцела није искоришћена до максималног степена изграђености односно степена заузетости и ако постоје услови за паркирање, може се градити и други објекат до искоришћења поменутих индекса.
- Објекти пратећих садржаја (гараже, летње кухиње, оставе) могу се градити на парцелама уз услов да њихови габарити улазе у обрачун степена изграђености и заузетости парцеле и у складу са прописаним одстојањима.
- Максимална спратност објеката износи до П+1+Пк.
- Вертикална регулација и међусобна одстојања објеката одређују се у складу са околностима на парцели, али не могу бити мања од 3м. Уз сагласност суседа могуће је поставити објекат ближе граници парцеле од прописане.
- Код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за неопходна растојања од граница парцеле и од суседних објеката могуће су мање измене без промене габарита (адаптација, санација као и претварање таванског простора у користан простор).

Ако се врши реконструкција објекта (доградња, надзиђивање и др.) мора се радити под условима који су прописани за изградњу новог објекта.

- Грађевинска парцела може се оградити зиданом оградом до висине од 0,90м, рачунајући од коте тротоара, или транспарентном оградом до висине од 1,40м.

## 2.6. Правила грађења за пословне објекте комплементарне становању ( за све зонске редове ) – ЦЕНТРАЛНЕ ДЕЛАДНОСТИ

У свакој зони могуће су и компатибилне намене објеката. На појединачним парцелама у оквиру зона, 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:
  - 4,2 у зони високих густина;
  - 3,2 у зони средњих густина;
  - 2,3 односно 1,6 у зони ниске густине становања.
- Максимални индекс или степен искоришћености земљишта износи:
  - 80% у зони високих густина;
  - 60% у зони средњих густина;
  - 50% у зони ниске густине становања.
- Спратност објеката комплементарне намене је до П+6+Пк у зони високих густина (одређује се према конкретним условима на локацији), односно до П+4+Пк у зони средњих густина, односно П+1+Пк до П+3+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 износи на нивоу грађевинског блока до 70% у зони високих густина, односно до 40% у зони средњих густина, а на нивоу појединачне парцеле дозвољавају се сви односи, 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.
- На грађевинским парцелама могу се градити објекти пратећих садржаја (гараже, летње кухиње, оставе), спратности П+0, без издавања одобрења за изградњу, на основу пријаве, у складу са чланом 97. Закона о планирању и изградњи.
- 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.
  - Растојање пословног објекта од граница суседне парцеле износи:
    - на делу бочног дворишта претежно северне оријентације, минимално 1,50 м,
    - на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације 2,50 м.
  - 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.

## 2.7. Правила грађења објектата у посебним деловима зоне 1

**Објекти : Јавни, Школски, Верски, Тргови,**

- Правила за изградњу објектата
- Грађење на грађевинском земљишту за јавне намене и јавне 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). Уз обавезну разраду урбанистичким пројектом.

**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 објектата 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 објекта.

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.

#### **Могућност изградње производних - индустријских објеката мале привреде је дозвољено по следећим условима и уз обавезни услов да не утичу негативно на животну средину :**

- По типу изграђености објекти се граде као слободностојећи односно објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле.
- Грађевинска линија је утврђена и приказана на графичком прилогу бр.4.
- Заштитни појас, који се утврђује у зависности од делатности која се обавља у објекту, мора се обезбедити у оквиру сопствене грађевинске парцеле, у виду заштитног зеленила према окружењу.
- Максимални индекс или степен изграђености износи 1,6.
- Максимални индекс или степен искоришћености земљишта износи:
  - 50% под објектима;
  - 25% под саобраћајним површинама (приступни путеви, манипулативне површине, паркинзи);
  - минимално 25% под зеленилом.
- Максимална спратност производног дела објекта је приземље са технолошком висином, а максимална спратност пратећих функција је П+1+Пк. Изградња подрумских и сутеренских просторија је дозвољена, осим ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- Број објеката на парцели није ограничен, под условом:
  - да су испоштовани максимални степен изграђености и степен заузетости земљишта;
  - да су испуњени услови међусобне удаљености, тако да су испоштовани услови противпожарне заштите.
- Паркирање и гаражирање возила се обезбеђује на парцели, изван површине јавне саобраћајнице, према следећим критеријумима:
  - за путничка возила 1 паркинг место на четворо запослених;
  - за теретна возила се одређује у зависности од делатности;
  - за путничка возила 1 паркинг место на 70м<sup>2</sup> корисне површине објекта.

- У постојећим индустријским комплексима, изградња нових објеката мора бити усаглашена са постојећом изградњом на парцели, тако да не угрожава функционисање изграђених објеката и постојећег технолошког процеса.  
Сваки производни комплекс мора имати решен одговарајући саобраћајни приступ и директну везу са јавном саобраћајницом.
- За објекте чија би изградња утицала на стање животне средине, обавезна је израда Претходне анализе утицаја на животну средину, у складу са Правилником о анализи објеката односно радова на животну средину ("Службени гласник РС" број 61/92).
- Растојање производног објекта од границе суседне парцеле износи минимално 4,0 м. Постојећи производни објекти чије је растојање мање од утврђене вредности, задржавају се као стечена обавеза али се не могу дограђивати и надзиђивати у делу објекта који је удаљен мање од 4,0 м од границе суседне парцеле.
- Производни комплекс треба да има ободно зеленило према површинама друге намене, ширине 5-10 м, у оквиру сопствене грађевинске парцеле.

## **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:
  - 15% у зони становања високих густина;
  - 25% у зони становања средњих густина;
  - 35% у зони становања ниских густина.

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

### **4.1. Хидротехника**

#### **4.1.1. Снабдевање водом**

##### **4.1.1.1. Водовод**

Снабдевање водом централне зоне Јагодина се ослања на два главна довода: стари Ø 350 преко резервоара на Турђевом брду и нови Ø 400-500 mm. Секундарна мрежа водоснабдевања свих улица планирана је помоћу цевовода минималног пречника Ø 100 mm, што захтева реконструкцију секундарне мреже мањих пречника или цевовода од азбест – цемента као неадекватне.

Секундарна улична мрежа се планира као прстенаста, чиме се обезбеђују предности у експлоатацији у односу на гранату мрежу: добија се равномернија расподела притисака у целој мрежи, а у случају радова на мрежи због квара или нових прикључака, тада се помоћу два суседна вентила на мрежи затвара цевовод само на месту извођења радова, док сви остали потрошачи се нормално снабдевају водом.

Водоводна мрежа се поставља дуж тротоара где је заштићена од саобраћаја тешким возилима, а сва укрштања цевовода се изводе у бетонским шахтама, где су смештени вентили за руковање цевоводом. Дубина укопавања цевовода зависи од пречника цевовода, али је потребно обезбедити надслој земље изнад цевовода од минимум 80 cm.

Водоводна мрежа се димензионише према максималном часовном оптерећењу конзума, имајући у виду и потребу за транзитом ка другим потрошачима.

Сву водоводну инсталацију радити у складу са санитарно – техничким прописима и стандардима и уз сагласност надлежног Јавног комуналног предузећа «Стандард».

#### **4.1.2. Одвођење отпадних вода**

##### **4.1.2.1. Фекална канализација**

Постројење за пречишћавање отпадних вода је планирано низводно ван подручја овог плана генералне регулације па се све отпадне воде усмеравају на главном колектору фекалне канализације са овог подручја јајастог профила 50/70. Обзиром на конфигурацију терена због благог пада терена, било је неопходно да се помоћу црпне станице савлада овај проблем и омогући нормалан подужни пад канализационих колектора уз разумну дубину укопавања.

Секундарна мрежа фекалне канализације у свим улицама се планира минималног пречника Ø 200 mm или више, зависно од оптерећења и могућег подужног пада канализације.

Канализација се поставља средином коловоза саобраћајница.

На канализацији су планиране ревизионе шахте од бетона пречника  $\varnothing$  1000 мм са правилно обликованом кинетом у дну шахте пречника истог као и одводни цевовод, како би се осигурао исти режим течења отпадне воде кроз цевовод и шахту. Шахте су снабдевене одговарајућим прописним пењалицама и ливено – гвозденим шахт поклопцима за тешки саобраћај јер се налазе на коловозу. Дубина укопавања канализације зависи од конфигурације терена и потребног подужног пада колектора према хидрауличком прорачуну, код кога се морају узети у обзир и транзитне воде, које се воде са другог сливног подручја.

Црпним станицама одговарајућег капацитета према максималном часовном оптерећењу канализационих колектора, подиже се фекални садржај на мању дубину укопавања, чиме се смањују инвестициони трошкови за дубоко укопане канализационе колекторе.

Све канализационе инсталације радити у складу са санитарно-техничким прописима и стандардима и уз сагласност надлежног Јавног комуналног предузећа «Стандард».

#### **4.1.2.2. Кишна канализација**

Са коловоза градских саобраћајница у ужем градском центру се одводе атмосферске падавине 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. Кишна канализација се димензионише према максималном интензитету 20-то минутне кише.

Кишни колектори се воде коловозом саобраћајница до посебних изливних грађевина на испусту у реципијент, а на колектору су планиране ревизионе шахте од бетона пречника  $\varnothing$  1.000 са пењалицама, кинетом у дну шахте и ливено-гвозденим поклопцима за тежак саобраћај, јер се налазе на коловозу саобраћајница.

#### **4.1.2.3. Противпожарни хидранти**

На свим главним доводима воде су планирани противпожарни хидранти  $\varnothing$  80mm, а на међусобном размаку од 100-150 m'. Обзиром на знатно већи капацитет главних довода воде  $\varnothing$  350 и  $\varnothing$  400 mm, могуће је без проблема обезбедити коришћење воде за гашење пожара у количини од 2 x 10 л/сек, а за евентуалне допунске потребе за неки већи пожар у овом делу Јагодине, планира се допунско снабдевање водом ватрогасних возила, обзиром на уређен водозахват из речног тока Белице. У том циљу је потребно адекватно урадити приступ до водотока ватрогасним возилима и урадити сам водозахват, тако да возила могу несметано захватити допунске количине воде за гашење пожара, ако буде било потребе.

## Трошкови изградње планираних и реконструисаних објеката Предрачун вредности инфраструктуре:

1. Изградња нове водоводне мреже или замена постојеће секундарне водоводне линије одговарајућим, заједно са земљаним и грађевинским радовима.	м' 19.690 x 500 = 9.845.000,00
2. Изградња нове секундарне мреже фекалне канализације или замена постојеће неодговарајуће, заједно са земљаним радовима и шахтама.	м' 13.100 x 1.000 = 13.100.000,00
3. Изградња нове кишне канализације заједно са сливницама, земљаним радовима и шахтама	м' 1.750 x 1.500 = 2.625.000,00
	<u>Укупно:</u> 25.570.000,00

## 4.2. Електроенергетика

### Постојеће стање

У централној зони Јагодина 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.
- ТС 35/10 kV 2x8 MVA «Јагодина 1» лоцирана ван зоне ПДР-е.
- ТС 35/10 kV 2x8 MVA «Јагодина II» налази се у централној зони.

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

У зони плана налазе се и индустријске ТС и то:

«JU 1» 10/04kV 2x630 kVA «Јухор 1»

«JU 2» 10/04kV 2x400 kVA «Јухор 2»

- «PIV 1», 10/0.4 kV 2x630 kVA «Пивара 1»
- «PIV 2», 10/0.4 kV 2x630 kVA «Пивара 2»
- «PIV 3», 10/0.4 kV 2x630 kVA «Пивара 3»
- «Агрожив» 20-10/0.4 kV 400 kVA
- «Ж.станица», 10/0.4 kV 630 kVA која делом напаја и домаћинства око ТС.

За напајње ТС у централној зони служе кабловски водови Iро13-А 3x70 mm<sup>2</sup> 10kV.

Сви кабловски водови за напонски ниво 20kV су типа IPHO-13-А 3x150mm<sup>2</sup> или хhp48А 3x(1x150mm<sup>2</sup>).

Изузетак чине кабловски водови ipzo-13-А 3x240 mm<sup>2</sup> за следеће ТС.

- Веза ТС 110/20-10 kV ТС «Јагодина 2» до ТС, 20-10/0.4 kV «Јагодина 12»

- Веза ТС 110/20-10 kV ТС «Јагодина 2» до ТС, 20-10/0.4 kV «Јагодина 48»

- Веза ТС 110/20-10 kV ТС «Јагодина 2» до ТС, 20-10/0.4 kV «Јагодина 77»

Сви кабловски водови 35 kV су типа ipzo 13 3x95 mm<sup>2</sup>.

Кабловски водови ipzo-13 3x35mm<sup>2</sup> 10 kV који повезују ТС:

«Јагодина 4» са ТС «Јагодина 5» и «Јагодина 16» са ТС «Јагодина 17» су практично избачени из употребе.

Постојећи електроенергетски водови и ТС задовољавају садашње потребе.

Планирано стање

Постојеће дистрибутивне ТС у централној 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).

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

Ниско напонско постројење у ТС треба да садржи:

- трафо поље
- разводно поље и
- поље јавне расвете.

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

За напајање нових ТС уграђиваће се кабловски водови 20kV са ТС 110/20-10 kV «Јагодина 2» и то:

- Кабл до ТС 20/10/0.4 kV «Јагодина 78» (за нову потрошњу у централној зони на подручју улица Књегиње Милице, Теслине, Народног фронта и Краља Петра I)

- Кабл до ТС 10/20/0.4 kV «Јагодина 51» (за централну зону југоисточно од улице Краља Петра I)

За даље – будуће потребе снабдевање централне зоне Јагодине вршиће се кабловским водовима из правца будуће ТС 110/20-10 kV «Јагодина 3» планиране ГУП-ом са локацијом на рибарском путу.

Кабловски водови 20 kV за напајање ТС у централној зони треба да су напонског нивоа 20 kV, у свему према условима из Т.Р.3 Електродистрибуције Србије, типа IPHO13-A 3x150 mm<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 живиним или натријумовим светиљкама снаге 125 до 400W зависно од значаја саобраћајнице, са кабловским напајањем из ТС-а.

За саобраћајнице са надлежном мрежом расвета се остварује уградњом светиљки на водове мешовите мреже.

Услови:

Сви електроенергетски објекти који ће се градити у централној зони морају одговарати условима из техничких препорука електродистрибуције Србије (РР1А, ТИР3, Тр 8 и Тр 10) као и условима надлежне електродистрибуције.

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 ЦЕНТРАЛНОЈ 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)	
Јагодина	2	10/0,4	400		20-10/0,4	400	Кнеза Милоша-код Аутобуске станице
Јагодина	3	10/0,4	630		10/0,4	1000	Књегиње Милице – код апотеке
Јагодина	4	20-10/0,4	630		20-10/0,4	630	Кнеза Милете – код Југопетрола
Јагодина	5	10/0,4	2x630	I II	10/0,4 20-10/0,4	630 630	Насеље Димитрија Туцовића (Стари сервис)
Јагодина	6	10/0,4	400		10/0,4	400	Софије Младеновић
Јагодина	7	10/0,4	630		10/0,4	630	8. Марта
Јагодина	8	10/0,4	2x400	I II	20-10/0,4 10/0,4	400 400	Кнеза Лазара
Јагодина	9	10/0,4	630		20-10/0,4	630	Радмила Ђорђевић
Јагодина	10	10/0,4	630		10/0,4	630	Гина Пајевића
Јагодина	11	10/0,4	2x630	I II	10/0,4 10/0,4	630 630	Максима Горког
Јагодина	12	20-10/0,4	630		20-10/0,4	630	Жанова
Јагодина	13	20-10/0,4	1000 630	I II	20-10/0,4 20-10/0,4	1000 630	Вука Караџића
Јагодина	14	10/0,4	630		10/0,4	630	Трепчанинова
Јагодина	15	20-10/0,4	1000		20-10/0,4	1000	Владимира Вујовића
Јагодина	16	10/0,4	400		10/0,4	400	Браће Милосављевић
Јагодина	17	10/0,4	630		10/0,4	630	Народног фронта
Јагодина	18	10/0,4	1000		10/0,4	1000	Славке Ђурђевић
Јагодина	19	10/0,4	630		10/0,4	630	Николе Пашића
Јагодина	20	10/0,4	2x630	I II	10/0,4 10/0,4	630 630	Радмила Ђорђевића
Јагодина	21	10/0,4	630		10/0,4	630	Књегиње Милице – нас. «Пивара»
Јагодина	22	10/0,4	630		10/0,4	630	Поднаредника Љубе
Јагодина	23	10/0,4	630		20-10/0,4	630	Чочетова
Јагодина	34	10/0,4	2x400	I II	10/0,4 10/0,4	400 400	Максима Горког
Јагодина	39	20-10/0,4	2x630	I II	10/0,4 10/0,4	630 630	Насеље Сарина Међа
Јагодина	41	20-10/0,4	630		20-10/0,4	630	Нушићева на пијаци
Јагодина	42	10/0,4	400		10/0,4	400	Станоја Главаша
Јагодина	48	20-10/0,4	400		20-10/0,4	400	Стевана Првовенчаног
Јагодина	50	10/0,4	2x630	I II	10/0,4 10/0,4	630 630	У згради Р.Куће «Београд»
Јагодина	51	10/0,4	630		10/0,4	630	Браће Дирак (Спортски центар)
Јагодина	52	10/0,4	630		10/0,4	630	Козарачка (Школски центар)
Јагодина	53	10/0,4	630		10/0,4	630	Браће Југовић
Јагодина	58	10/0,4	630		10/0,4	630	Сарина Међа у блоку F1
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)	

Јагодина	59	10/0,4	630		10/0,4	630	Сарина Међа у блоку F2
Јагодина	60	10/0,4	630		10/0,4	630	Сарина Међа у блоку F3
Јагодина	61	10/0,4	630		10/0,4	630	Димитрија Туцовића
Јагодина	63	20-10/0,4	630		20-10/0,4	400	Никчевићева
Јагодина	72	20-10/0,4	630		20-10/0,4	630	Кнеза Милоша
Јагодина	74	10/0,4	2x630	I II	10/0,4 10/0,4	630 630	Славке Ђурђевић у В4
Јагодина	75	20-10/0,4	2x630	I II	20-10/0,4 20-10/0,4	630 630	Краља Петра I Блок 10 у згради Е2В
Јагодина	76	20-10/0,4	400		10/0,4	400	Кнеза Милоша Салон намештаја
Јагодина	77	20-10/0,4	2x630	I II	20-10/0,4 20-10/0,4	630 630	Кнеза Милете у згради S5
Јагодина	78	20-10/0,4	1000		20-10/0,4	630	Краља Петра I (Зграда СТАНДАРД-а)
Јагодина	81	20-10/0,4	630		20-10/0,4	630	Љубише Урошевића
Јагодина	86	20-10/0,4	400		20-10/0,4	400	Народног Фронта (пошта)
Јагодина	90	20-10/0,4	2x630	I II	20-10/0,4 20-10/0,4	630 630	Кнеза Лазара зграда L3
Јагодина	91	20-10/0,4	630		10/0,4	630	Саве Ковачевић
Јагодина	92	20-10/0,4	630		10/0,4	630	Кајмакчаланска
Јагодина	94	20-10/0,4	250		20-10/0,4	250	Капетана Коче
Јагодина	103	20-10/0,4	630		20-10/0,4	630	45. Дивизије
Јагодина	110	20-10/0,4	160		20-10/0,4	160	Народног фронта (Култ. Центар)

#### ЛЕГЕНДА:

Промењене ознаке врста ћелија – поља ВН постројења:  
И – изводна; Т – трафо; М-мерна; С-спојна; МС – мерно спојна.  
Примењене ознаке врста ћелија – поља НН постројења:  
И-нисконапонски извод; Т- трафо поље; С – спојно поље;  
У-поље уличног осветљења; М-бројило за мерење пренете  
Електричне енергије преко ТС  
- Примењене ознаке за врсту грађевинског дела трафостанице  
З-у згради са другом наменом; С-слободностојећа зидана;  
Л-у лименом кућишту; МА-армирано бетонско у монтажном  
Или компактно бетонском кућишту; К-кула; СТ-стубна

**Предмер и предрачун радова за  
ПГР зона 1 - центра Јагодине и електроенергетика**

1. Изградња трафо станице MBTS – С 20/10/0,4 Кv  
са уграђеним трансформатором снаге 630 KVA  
ком. 4 x 3.000.000 = 12.000.000 дин.
  
2. Израда кабловске мреже 20 kV за нове ТС из  
правца ТС 110/20 kV «Јагодина 2» са кабловским водом  
према условима електродистрибуције ( IPHO 13A 3x150mm<sup>2</sup>)  
ком.3 x 1.200.000 = 3.600.000 дин.
  
3. Изградња нове мреже 1 kV или реконструкција постојеће  
са заменом стубова и монтажног кабловског снопа  
хоо/о-А 3x70+71,5+2x16m комплет са мешовитом  
расветом по стубовима мреже.  
км.11 x 950.000 = 10.450.000 дин.
  
4. Израда независне расвете са каблом рроо-у 4x6mm<sup>2</sup>  
са челичним канделабрима укључујући живине или  
натријумове светиљке снаге до 400 W зависно од  
значаја саобраћајнице.  
км.3 x 900.000 = 2.700.000 дин.
  
5. Израда кабловске мреже 1 kV за нове потрошаче,  
типа рроо/о-AS односно рроо/А  
врста и димензија кабла према условима електродистрибуције.  
Просечна цена је дата по 1м дужном.  
км.0,6 x 600.000 = 360.000 дин.

---

У к у п н о: 29.110.000,00дин.

---

### 4.3. Телекомуникације

#### Постојеће стање

Подручје обухваћено овим Планом генералне регулације је уже градско подручје Јагодине и одлично је покривено мрежом кабловске канализације као и главним дистрибутивним кабловима. Разграната мрежа ТТ окана и велики број слободних увлачних цеви у постојећој кабловској канализацији у централној зони у Јагодини као и промена концепције са централизоване на децентрализован тип месне мреже отварањем истуреног претплатничког степена (РДЛУ) Пивара, створени су услови за вишеструким коришћењем постојећих каблова као и јефтинијим грађењем нових месних телефонских мрежа.

Разводна ТТ мрежа је у зонама административних и привредних објеката као и зонама колективног становања 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.

У згради главног ТК центра у Јагодини смештене су две дигиталне аутоматске телефонске централе типа Erikson AXE и Simens EWSD. Бизнис плановима у наредном периоду потребно је проширењем комутације у систему Simens EWSD пребацити све постојеће претплатнике са система Erikson AXE и исту пошто је технолошки застарела угасити. На овај начин би се створио јединствен комутациони систем у згради главног ТК центра у Јагодини који би својим ресурсима аналогних и дигиталних телефонских прикључака представљао одличну основу за развој ТТ саобраћаја у планском периоду на овом подручју, као и основу за изградњу удаљених претплатничких телефонских степена на подручју СО Јагодина.

Подручје централне зоне у Јагодина је одлично покривено сигналом мобилних оператера Телеком позивних префикса 064,065 и Моптел позивног префикса 063, као и мрежом поштанског саобраћаја.

#### Услови

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

- Сви главни и дистрибутивни каблови преко 100x4 положу се у слободне цеви кабловске канализације;
- Сви дистрибутивни каблови капацитета испод 100x4 могу се полагати директно у земљу преко слоја песка  $d=20$  цм, обележени "позор траком" и заштићени ГАЛ – штитницима а у свему према важећим техничким условима ЗППТТ;
- Сви претплатнички телефонски каблови било да се полажу у кабловској канализацији или слободно у земљаном рову су типа ТК 59 ГМ;
- У већ ископане ровове за полагање телекомуникационих каблова типа ТК 59 ГМ потребно је полагати и ПВЦ цеви малог пречника због перспективног угуравања оптичких каблова намењених изградњи двосмерног кабловског дистрибутивног система Јагодина.
- Сви изводи у месној мрежи у зонама намењеним пословним просторима и зонама колективног становања су унутрашњи ТТ изводи потребног капацитета који се димензионишу по принципу:
  - на сваких 6 м<sup>2</sup> пословног простора – један телефонски прикључак

- по једној стамбеној јединици у колективном становању два телефонска прикључка
- 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.

## Предлог решења

За решавање телефонских прикључака на подручју обухваћеним овим Планом генералне регулације потребно је из активних резерви у постојећој месној телефонској мрежи у израдити нову, разводну, месну ТТ мрежу потребног капацитета и исту завршити на изводним ТТ стубићима у зонама индивидуалног становања и унутрашњим изводима у зонама привредних и административних субјеката као и зонама колективног становања.

Сви изводи у месној телефонској мрежи су ТТ стубићи капацитета 10x2 или 20x2.

Сви прави и рачvasti наставци су у ТТ окнима или у земљи обележени ТТ стубићима за обележавање.

Сви прелази каблова испод саобраћајница су у ПВЦ – цевима  $\varnothing 110$  мм.

Посматрано подручје обухваћено овим планом делимично има урађених инсталација кабловске дистрибуције како радијских тако и ТВ сигнала ( земаљских и сателитских ). Развојем фиксне месне телефонске мреже у планском периоду, применом и реализацијом овог плана, неопходно је развити и изградити хибридную мрежу јединственог кабловског дистрибутивног система (КДС) Јагодина на бази мреже оптичких и коаксиалних каблова, намењених кабловској дистрибуцији даљинској дојави аларма, преносу података и других широкопојасних ISDN услуга.

Паралелно са оваквом концепцијом развоја месне телефонске мреже неопходно је створити услове за структурним каблирањем кућне кабловске инсталације како у објектима привредних субјеката, стамбених насеља тако и у зонама индивидуалног становања.

## Предмер и предрачун

### 1. Кабловска канализација

1.1. Ископ земље димензија 210x210x210 за израду кабловских окана

1.2. Испорука и уградња цигланих опека за израду она

1.3. Испорука потребног материјала и израда носиве бетонске плоче димензија 200x200

1.4. Испорука и уградња зидних конзолних носача и ПВЦ уводница

1.5. Испорука и уградња тешког лименог поклопца

1.6. Ископ рова димензија 0.9x0.6 у земљи IV категорије са испоруком и уградњом ПВЦ цеви  $\varnothing 110$  мм преко слоја песка од  $d=20$ cm

$$750 \text{ m} \quad \times \quad 4 \text{ 200 din/m} \quad = \quad 3 \text{ 150 000 din}$$

### 2. Кабловско подручје капацитета 600x4

#### 2.1. Израда главног пројекта

- 2.2. Испорука потребних каблова типа ТК59 ГМ и осталог ТТ материјала за израду кабловског подручја полазног капацитета 600x4 у узем градском ткиву са уградном исог
- 2.3. Израда мерног протокола са техничком документацијом изведеног стања са обележавањем трасе положених каблова и уношењем истих у катастар подземних објеката
- $$2 \text{ ком}(2 \times 600 \times 4) \times 14\,000\,000 \text{ din/kom} = 28\,000\,000 \text{ din}$$
- 
- Укупно : 31 150 000 din

#### 4.4. Топлификација

Постојећи систем топлификације задржати у зонама изграђеног топловода и прикључених објеката, према стварно изведеном стању и геодетски снимљеном по x, y, z, оси. Реконструкцијом топоводног система топлификације као и променом параметара носиоца топлоте и примарног система, могуће је повећање капацитета изграђеног система топловода, што условљава изабране концепте топлификације.

Утврђивање количине топлоте и пречника цевовода топловода, са могућношћу промене параметара, обрадиће се на захтев инвеститора главним машинским пројектима, као и прикључни шахтови за групе потрошача.

#### 4.5. Гасификација

Задржава се постојеће стање изграђене гасоводне мреже челичног градског гасовода и дистрибутивног гасовода, са подацима изведеног стања, геодетски снимљено по x, y, и z оси. Планирано стање гасоводне мреже није дато у овом плану, због непотпуних података а који нису достављени у законском року.

## **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 – Биланси планиране намене површина

Грађевински реон	Планирана намена	Површина (ha)
1. Површине јавне намене	Јавне функције и службе - музеји, културни центри.... - државни органи и локална самоуправа, друштвене организације, култура	2.99
	Здравство, школство, образовање и социјалне функције - вртићи, домови за старе....	1,61.38
	Комуналне зоне и објекти	1,06.14
	Индустрија и радне зоне	3,60.12
	Спорт, спортски објекти и рекреација	0
	Јавно зеленило	2,58.59
	Железничко земљиште	16,50.63
	Саобраћајне површине и објекти	10,20.88
	Стационарни саобраћај	0,22.98
2. Површине ван јавне намене	Становање великих густина спратности до П+6+Пк	10,38.64
	Становање средњих густина спратности до П+4+Пк	15,26.04
	Становање ниских густина спратности од П+1+Пк до П+3+Пк	22,57.29
	Комерцијалне и централне функције и објекти	6,86.33
	Заштитно зеленило	0,18.80
	Верски објекти	0
	<b>У к у п н о</b>	<b>78</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 површини копа док ће се извођење радова обављати сукцесивно у складу са динамиком експлоатације на површинском копу.

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

Опис радова	Вредност/дин./
- изградња новопланираних улица	65.385.000,00
- реконструкција постојећих улица	8.934.000,00
- водовод	5.570.000,00
- електро радови	9.110.000,00
- ТТ радови	1.150.000,00
<b>У к у п н о:</b>	<b>85.949.000,00</b>

### **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. Извод из важећег плана са приказом постојећих намена   | P 1:2500     |
| 2. Геодетска ОРТО ФОТО подлога са границом плана  | P 1: 2500    |
| 3. Регулациони План поделе на површине јавне намене и површине ван јавне намене са аналитичко – геодетским елементима за обележавање и приказом целина - јавне намене | P 1: 2500    |
| 4. План намене површина са правилима грађења по зонским редовима и блоковима,   | .. P 1: 2500 |
| 5. План саобраћајница са аналитичко-геодетским елементима   | P 1: 2500    |
| 6. Планирани систем мрежа и објеката комуналне инфраструктуре   | P 1: 2500    |

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

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

## **1. Смернице за спровођење Плана**

**1.1. Директна примена плана :** Израда ИЗМЕНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1 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. Већи део Плана се може директно примењивати без нужне потребе за даљом разрадом (сем у случају великих зона нове градње, и зоне са специфичним проблемима и недовољно детаљним подлогама) према графичком прилогу. 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. Усаглашавање изграђених колективних комплекса и осталих зграда и објеката се овим планом омогућава тако што се дозвољава озакоњење у складу са Законом о озакоњењу. У свим блоковима формираним и изграђеним колективним становањем или другом врстом колективних и јавних објеката се, овим планом, прописује израда Планова детаљне регулације или урбанистичких пројеката којима ће се утврдити јавна површина колективних стамбених или других заједница – као и површина припадајућег земљишта за редовну употребу колективних стамбених и јавних објеката. Ради стварања законског и правног основа за боље и ефикасније управљање и одржавање земљишта јавне намене потребно је урбанистичким пројектима који су претходно наведени одредити површину јавне намене у формираним блоковима породичне стамбене градње као и јавних колективних блокова објеката, тако што ће простор који припада зградама колективног становања одредиће се као простор испод објеката и метар ширине око објекта а преостале површине ће се урбанистичким пројектима дефинисати као површине јавне намене. Овај начин одређивања површине јавне намене је у складу са Законом о планирању и изградњи и то чланом 70 којим се одређује земљиште за редовну употребу објеката изграђеног у отвореном стамбеном блоку и стамбеном комплексу који представља земљиште испод објекта. План представља правни основ за издавање грађевинске дозволе и израду техничке документације.

**1.2. Зоне за даљу урбанистичку разраду:** У складу са одредбама Закона о планирању и изградњи, Планом генералне регулације се врши разрада Зоне 1, дела урбаног ткива унутар граница Генералног урбанистичког плана. План се не примењује директно у делу блока 23 за јавне објекте, као и у блоковима 15, 10, 9, 8 и 5 и за ове блокове се овим планом прописује детаљна урбанистичка разрада израдом ПДР у делу блока, или израдом урбанистичких пројеката за потребе изградње нових колективних објеката. Целине за даљу урбанистичку разраду јесу сваки блок појединачно у коме се захтева нетипична изградња или одступање од претежне намене у самом блоку, или захтеви инвеститора за повећањем спратности и вршиће се на нивоу блока или дела блока и то израдом измене и допуне овог плана, израдом ПДР дела блока или израдом Урбанистичког пројекта у зависности од врсте интервенције у простору. За наведене блокове, за мање измене плана, које су као такве наведене у Правлинику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, ће се вршити изменом и допуном овог Плана. Израда Плана детаљне регулације биће примењена у случају потребе за изменом намене површина, измене зонског реда или измене регулације јавних површина. Урбанистички пројекат ће се израђивати у случају захтева за изградњом великих стамбено – пословних комплекса чија укупна површина прелази 6000м<sup>2</sup>, или за категорију „В“ из Правилника о класификацији објеката.

### 1.3. СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ

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

Извод из Генералног урбанистичког плана Јагодине - графички прилог број 1.  
Услови за међупланско усаглашавање, изградњу других објеката и уређење површина.  
У смислу Члана 48 Закона о озакоњењу којим је прописано : Обавезују се јединице локалне самоуправе да, у складу са резултатима пописа незаконито саграђених објеката на својој територији, изврше усклађивање важећих планских докумената приликом прве измене тог планског документа, нарочито у погледу планирања и уређења неформалних насеља на својој територији.

## 2. 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, Концепт плана и 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 зоне 2 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 затражио је допуну података 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 "РWW " Јагодина о комуналним услугама (отпад и чистоћа);

ЈП "Standarad - 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

## V ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

---

Достављање, архивирање, умножавање и уступање **ИЗМЕНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1 У ЈАГОДИНИ** 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 ).

*Правилником о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду („Службени гласник РС” бр. 75/2003).*

**ИЗМЕНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1 У ЈАГОДИНИ** 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

**ИЗМЕНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1 У ЈАГОДИНИ** ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Града Јагодина“.

Број: \_\_\_\_\_ од \_\_\_\_\_ године

Председник Скупштине Града,

СКУПШТИНА ГРАДА ЈАГОДИНА

\_\_\_\_\_  
Драган Марковић с.р.