

МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД
ЗА ИЗРАДУ

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ СОЛАРНЕ ЕЛЕКТРАНЕ
НА ТЕРИТОРИЈИ КО БУНАР,
ГРАД ЈАГОДИНА

Обрађивач: Домус Инжењеринг д.о.о. Јагодина,
Светозара Марковића 21

Бр. У2/2024

Место и датум: Јагодина, август 2024.године

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Документација предузећа

ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

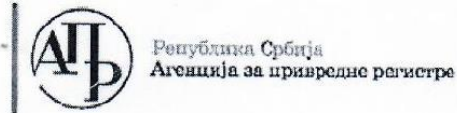
1-Текстуални део (опис граница планског документа, краћи извод из планских докумената вишег реда, опис постојећег стања, општи циљеве израде плана, планирана претежна намена површина)

2-Графички део

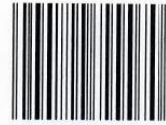
ЛИСТ 1 -Шири приказ локације

ЛИСТ 2 – Приказ постојеће и планиране намене у границама обухвата планског документа

Документација предузећа



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000120799070

Регистар привредних субјеката
БД 830/2017

Дана, 11.01.2017. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код DOMUS INŽENJERING DOO JAGODINA, матични број: 20128097, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Слободан Мијатовић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

DOMUS INŽENJERING DOO JAGODINA

Регистарски/матични број: 20128097

и то следећих промена:

Промена законских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

- Име и презиме: Властимир Цветковић
ЈМБГ: 080994172222
Функција у привредном субјекту: Директор

Уписује се:

- Име и презиме: Слободан Мијатовић
ЈМБГ: 240297472222
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 05.01.2017. године регистрациону пријаву промене података број БД 830/2017 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

Домус Инжењеринг д.о.о. Јагодина,
Светозара Марковића 21
Бр. У2/2024
Место и датум: август 2024. Године

РЕШЕЊЕ

*о одређивању Руководиоца радног тима -
Одговорног урбанисте за израду*

**МАТЕРИЈАЛА ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД
ЗА ИЗРАДУ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ СОЛАРНЕ ЕЛЕКТРАНЕ
НА ТЕРИТОРИЈИ КО БУНАР,
ГРАД ЈАГОДИНА**

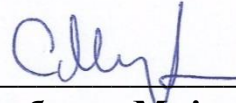
Одређујем лице које испуњава Законом прописане услове:

РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА - ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Слободан Мијатовић, дипл.инж.арх.

број лиценце: 200140213

Директор:



Слободан Мијатовић

Текстуални део

МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД
ЗА ИЗРАДУ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ СОЛАРНЕ ЕЛЕКТРАНЕ
НА ТЕРИТОРИЈИ КО БУНАР,
ГРАД ЈАГОДИНА

Према одлуци Скупштине Града Јагодина (бр. 002118026 2024 79201 001 000 350 001, од 26.07.2024.g.) приступа се изради Измене Плана генералне регулације у зони 1 у Јагодина.

Израда Измене Плана генералне регулације у зони 1 у Јагодина покренута је на основу Иницијативе градоначелника града Јагодине од 2024. године.

Плански основ за израду Измене Плана генералне регулације у зони 1 у Јагодина садржан је у:

ПРОСТОРНОМ ПЛАНУ ГРАДА ЈАГОДИНЕ („Службени гласник града Јагодине“, бр. 4/2013) и

ГУП-у Града Јагодине (Сл. гл. града Јагодине бр. 10-1/2015, 17/20119, 09/2021 и 10/2022)

Опис граница обухвата плана је:

Граница обухвата Плана детаљне регулације, креће од најсеверније тачке к.п.бр.170 КО Бунар и креће се границом парцеле 170 у правцу југо-истока, продужава истим правцем северо-источном границом парцеле 169 и 168/1 и делом границе парцеле 167-некатегорисаног пута, одатле граница скреће преко пута правцем југо-запад и наставља југо-источном границом парцеле 167 до тромеђе парцела 167, 163 и 162, одакле скреће правцем југо-исток северо-источном границом парцеле 162, 161/2 и 161/1 одакле прати југо-источну међу парцеле 161/1 до пресека са осовином пута Јагодина-Крагујевац, одатле осовином пута иде правцем запада до пресека са пројекцијом линије северозападне границе парцеле 170 и осовине саобраћајнице и враћа се правцем северо-исток а северо-западном границом парцеле 170 до почетне тачке описа.

Укупна површина предложеног обухвата Плана детаљне регулације је око 2,7 ха, а иста ће бити тачно дефинисана у Нацрту Плана детаљне регулације а по прибављању одговарајуће дигиталне подлоге(КТП или ДКП). За израду предметног плана биће прибављене неопходне подлоге и пратећа документација, катастарско-топографски план, копија плана са изводима из листа непокретности и услови надлежних институција.

Графички приказ граница и обухвата планског подручја чини саставни део овог материјала.

План вишег реда за предложену израду Плана генералне регулације је - **Просторни план Града Јагодине („Службени гласник града Јагодине“, бр. 4/2013).**

Списак подлога:

- 1.Дигитална подлога ГЕО Србије
- 2.Дигитални катастарски план

Саставни део материјала је и извод- услови и смернице из планских докумената вишег реда : **ГУПА-а** (Сл. гл. града Јагодине бр. 10-1/2015, 17/20119, 09/2021 и 10/2022) **према којима следи:**

„ 2. ПРОПОЗИЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

Општа правила грађења намењена су :

1. регулисању грађења и уређења пољопривредног, водног и шумског земљишта.
2. потребама грађења за делове територије за које није предвиђена израда урбанистичког плана,.

Принципи и правила грађења биће основ за израду и издавање услова за грађење објеката

Ова правила грађења служиће и као основ за израду урбанистичких планова .

Утврђују се правила изградње и уређења простора на подручју Просторног плана општине за следеће целине:

- зоне и појасеви заштите, резервисања, изградње и уређења простора;
- грађевинска подручја насеља;
- други делови атара насеља који нису обухваћени просторним целинама из предходне две тачке, односно све намене у оквиру грађевинског, пољопривредног, шумског и водног земљишта.

Правила се примењују за изградњу и уређење целина из првог става до доношења

предвиђених урбанистичких планова (поглавље II. 2.3.1. Смернице за израду планске

документације и спровођење Плана), на делу подручја обухваћеног шематским приказима

уређења насеља и на преосталом делу подручја Просторног плана за који се не очекује

израда урбанистичког плана.

За све случајеве који се не могу подвести под правила уређења и грађења утврђена Просторним планом, примењују се одредбе Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, број 50/2011).

2.1.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Намена простора у захвату Просторног плана, заснована је на дугорочној пројекцији демографског и друштвено-економског развоја, могућностима које пружају природни и створени чиниоци простора и потребама насеља, а у складу са постављеним циљевима.

При планирању глобалних односа потребног земљишта за појединачне основне функције, примењени су познати нормативи и критеријуми, уз њихово прилагођавање специфичностима насеља. Правила уређења обухватају услове који се односе на уређење земљишта по специфичностима и потребама за све објекте, као и елементе инфраструктуре у делу предметног захвата.

Општи услови уређења представљају скуп правила урбане структуре, грађевинске парцеле, локације, дефинисање односа у простору и окружењу.

Правила се примењују за насеља, целине у оквиру захвата плана, а спровођење се дефинише директно кроз правила, кроз урбанистички пројекат или кроз даљу планску разраду.

2.1.1.ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ УТВРЂЕНЕ ПРОСТОРНИМ ПЛАНОМ

-правила уређења и изградње

Правила грађења обухватају услове који се односе на израдњу објеката у зонама и целинама подручја просторног . (Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, и 24/11), Правила се дефинишу према специфичностима и потребама насеља за све зоне и објекте становања, јавног интереса, центра насеља, пословања, привређивања као и елементе инфраструктуре у посебним зонама, комплексима у складу Правилником о садржини, изради у спровођењу урбанистичког плана

Општи услови урбанистичке регулације према овим Правилима представљају скуп међусобно зависних правила за основну урбану структуру, грађевинску парцелу, регулациону и грађевинску линију, односно положај и карактер објеката на парцели, намену објеката, физичку структуру, грађевинску структуру и обраду, урбанистичке показатеље искоришћености земљишта и изграђености на парцели, који према карактеру урбане структуре и одговарајуће зоне дефинишу односе у простору и капацитет објеката, услове за смештај возила, уређење парцеле и прикључење на градски систем инфраструктуре, однос према суседним објектима, окружењу и заштити околине; односно одговарајуће техничке, санитарне и безбедносне услове, као и посебне услове према специфичним захтевима за израдњу и коришћење објеката на парцели и локацији, у оквиру блока, зоне или насеља.

Планом су предвиђене зоне и целине које захтевају посебна правила уређења и изградње:

Зоне, појасеви заштите и резервисање простора

Простори са посебним режимима заштите, утврђени су одредбама Закона и Одлукама донетим на основу Закона, односно планским актима:

- заштитни појасеви траса и објеката инфраструктурних система
- заштићен простор установљених културних добара
- заштићен простор комплекса посебне намене
- заштита изворишта водоснабдевања

Посебни услови, правила уређења и правила изградње у надлежности су надлежних министарстава и институција

2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

правила грађења осталих површина и објеката

Правила грађења представљају скуп међусобно зависних правила и услова неопходних за директно спровођење Плана – издавање Локацијске дозволе, на подручју плана које је, према Рефералној карти 4-Спровођење плана, дефинисано спровођење просторног плана директно на основу планских решења и пропозиција овог плана за остале намене. Правила се примењују и за делове насеља за које план садржи шематске приказе уређења

Правила се односе на намене у оквиру грађевинског подручја, пољопривредног, шумског и водног земљишта.

Ова правила грађења су смерница за израду урбанистичких планова.

За подручје Плана обухваћено важећим урбанистичким плановима и урбанистичким плановима који су по Закону преименовани у Шематске приказе уређења насеља, примењују се правила грађења дефинисана тим плановима.

2.2.1. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

Карактеристика ових зона је претежно отворена структура са слободностојећим објектима у оквиру насеља. Домаћинства су претежно дефинисана у три зоне као стамбени део, економски део и окућница. У складу са поделом дефинисаће се услови изградње.

- ОПШТА ПРАВИЛА -

Намена простора

Постојеће и планирано грађевинско подручје насеља се уређује и гради

- са претежно стамбеном наменом уз општински пут, насељске улице и некатегорисане путеве
- са вишепородичним стамбеним објектима са мах.осам стамбених јединица у насељу
- са претежно пословном наменом уз државни пут I реда,
- са мешовитом пословно стамбеном наменом уз државни пут II реда
- са економским објектима пољопривредних и мешовитих домаћинстава.

У оквиру зона становања предвиђена је претежно индивидуална стамбена градња са могућим економским и производним делом, која највише егзистира и која је дефинисана као сеоско домаћинство на парцелама са слободностојећим објектима ван регулације.

Претежна стамбена намена на постојећем и планираном грађевинском подручју насеља уз државне путеве може да се постепено трансформише, пренамењује за компатибилну мешовиту и пословну намену.

Пословање у оквиру основне намене подразумева: услуге, привређивање, јавне намене, објекте комуналне и друге инфраструктуре. Врста и капацитет намене дефинише се према карактеру зоне, ранга пута.

Јавне намене у оквиру основне намене

У оквиру осталог грађевинског земљишта, могу се градити (у јавном или приватном власништву) и објекти јавне намене: образовање, дечја и социјална заштита, здравство, култура, информисање, спорт и рекреација, али само под условом да задовоље све

нормативе и критеријуме за одговарајућу делатност и услове непосредног окружења. Изградња објеката у свему подлеже правилима грађења за изградњу јавних објеката

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

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

Основни тип изградње

Грађевинске линије према суседним парцелама дефинишу тип објеката:

- слободностојећи, слободностојећи двојни
- у непрекинутом низу и
- у прекинутом низу или једнострано узидани ("двојни") - објекат на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

Општа правила парцелације

Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну површину односно улицу, непосредно или преко приступног пута, минимална ширина приступног пута 3.5м..

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са правилима о грађењу и техничким прописима.

Положај објекта на парцели

Положај објекта на парцели дефинише се грађевинском линијом у односу на:

- регулацију улице;
- границу суседне парцеле.

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

Растојање грађевинске од регулационе линије државних путева I и II реда, одређује се према условима ЈП "Путеви Србија, на основу Закона о путевима („Сл.гласник РС“, бр. 101/05 и 123/07).

Растојање грађевинске од регулационе линије општинских путева, износи мин 5,0m.

Растојање грађевинске од регулационе линије осталих путева, износи мин 3,0m,

Уколико постојећи објекат (квалитетан) делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије (односи се на објекте уз општинске и остале путеве), задржава се уз могућу реконструкцију, адаптацију и санацију, уколико не омета саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња, изградња и надоградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује кроз Локацијску дозволу

Положај објекта у односу на границе суседне парцеле је мин 2.5м

Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не ометају функционисање објекта на парцели, инфраструктурну мрежу, као и објекте на суседним парцелама.

Индекси

Индекс заузетости и индекс изграђености дефинишу површине свих објеката на парцели.

Обзиром на неуједначену изграђеност у оквиру постојећих домаћинстава, а у случају да постојећи проценат изграђености парцела (или други урбанистички параметар) већи од датих максималних вредности, задржава се постојећа изграђеност без могућности повећања.

Висинска регулација

Кота пода приземља је мин 0,3м а мах 1,2м од најниже коте терена уз објекат.

Висина етажа се одређује према намени простора, а према Правилнику.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, искључиво за помоћни или пословни простор.

Правила за постојеће објекте

За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе ниског парапета.

Уколико је постојећи објекат мањи од могућег планираног на основу индекса датих овим Планом, могућа је доградња, односно надградња, уколико се може обезбедити потребан број паркинг места на парцели, уз поштовање следећих услова:

- надградња и доградња мора бити изведена у складу са постојећим објектом (грађевинске линије ка регулацији и суседу)

Други објекат на грађевинској парцели

На парцели се може лоцирати два или више објеката основне и пратеће намене у оквиру индекса изграђености и искоришћености земљишта, поштујући сва остала правила грађења, уколико правилима за појединачне намене није другачије прописано.

Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта. Положај објекта у односу на границе суседне парцеле је мин 2.5м

Приступ и смештај возила

Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели, уз препоруку да се претежни капацитет реализује у оквиру објекта (основног или помоћног) према намени.

Правила за позиционирање грађевинских елемената објеката

Позиционирање отворених спољних степеница:

Отворене спољне степенице могу да се поставе на предњи део објекта ако је грађевинска линија 3,0м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90м. Уколико овакве степенице савлађују висину преко 0,90м онда улазе у габарит објекта.

Правила за архитектонско обликовање објеката

Објекти који су у режиму заштите непокретних културних добара или се налазе у зони заштите, усклађују се са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе. Објекти се раде квалитетно од стандардних материјала и носе обележја своје намене.

Уређење парцеле

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

Парцела се уређује у свему према намени поштујући обликовне вредности предела уз употребу аутохтоног зеленила и максималну примену природних материјала у обради партера.

Минимални проценат зелених површина на парцели прописан је у оквиру посебних правила грађења за сваку намену.

Терен се уређује уз максимално очување конфигурације, а у случајевима неопходног каскадирања примењивати терасе, шарпе, насипе и потпорне зидове обрађене природним материјалима уз услов да не мењају природно отицање воде на штету суседних грађевинских парцела и објеката. Одводњавање са грађевинске парцеле вршити слободним падом или риголама према улици. Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој.

Изградња објеката подразумева уређење парцеле према основној и пратећој намени.

Реализација зона становања, тј. изградња објеката је условљена одговарајућим нивоом комуналне опремљености (минимални ниво подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације).

Правила за ограђивање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до максималне висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м.

Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радни и пословни објекти привредно-радних зона, складишта, радионице и сл.) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20м.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна општинска служба.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40м уз сагласност суседа).

Ограђивање грађевинских парцела за намене које се по закону ограђују врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.

Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких и противпожарних прописа. Код већих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена.

- ПОСЕБНА ПРАВИЛА-

1. СТАНОВАЊЕ у сеоским насељима (ван општинског центра)

основна намена:

становање

- породични стамбени објекти пољопривредних, мешовитих и непољопривредних домаћинстава са мах. четири стамбене јединице.

компатибилне намене: (које се могу наћи као пратеће и доминантне на парцелама) су:

Пословање: услужне делатности, туристичке услуге, занатске услуге, верски објекти, мешовито пословање, привређивање- производни погони који су еколошки и функционално могући према законским прописима који регулишу заштиту животне средине тј. производња најнижег нивоа (мала привреда, производно занатство, мали производни погони, тзв. "породична предузећа" - посебно делатности прилагођене захтевима пољопривредне производње, у оквиру развоја заснованих на коришћењу локалних ресурса). Дозвољене делатности, врста и капацитет, дефинишу су у зависности од карактера целине, услова за прикључак на инфраструктуру, заштите животне средине.

Јавне намене (у јавном или приватном власништву): образовање и васпитање, социјална заштита, здравство, култура, информисање, спорт и рекреација, зеленило под условом да задовоље све нормативе и критеријуме за одговарајућу делатност и услове непосредног окружења.

- комунални и саобраћајни објекти у функцији становања компатибилних намена

Врста и намена објеката који се могу градити:

породични стамбени или стамбено-пословни објекти

вишепородични стамбени или вишепородични стамбено пословни објекти са мах.осам стамбених јединица у насељу

-породични стамбено-производни објекти;

-економски објекти

-пословни објекти (из домена дозвољених делатности за грађевинска подручја насеља);

производни објекти (из домена дозвољених делатности за ова подручја);
објекти инфраструктуре, јавни објекти и површине.

На једној грађевинској парцели се може градити више објеката различите намене, као и помоћни и пратећи објекти у функцији основне намене, с тим да морају да буду испоштовани услови дефинисани правилима за изградњу појединих врста објеката.

Није дозвољена намена објеката који могу да угрозе животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата и по захтеву за инфраструктурно опремање могу угрозити основну намену на парцели и окружењу

1.1. Правила за породичне стамбене објекте

Основни тип изградње

Објекти се граде као слободностојећи или двојни

Непрекинути низ могућ уз државне путеве.

Величина парцеле

- за непољопривредна домаћинства - мин. 4,0ара
- за мешовита домаћинства - мин. 6,0ара
- за пољопривредна домаћинства - мин. 10,0ари

ширина фронта грађевинске парцеле

- за непољопривредна домаћинства - мин. 10,0m.

- за мешовита и пољопривредна домаћинства - мин. 15,0 m
- минимална ширина економског приступног пута на парцели је 3,5m.
- најмања ширина приступног стамбеног пута је 3,5m

Код препарцелације и парцелације по дубини минимална ширина пролаза је 3,5 m.

Постојеће парцеле које имају мању ширину од 10 метара , а неправилног су облика (ка регулацији уже, а у дубини шире) задржавају се уколико је минимална постојећа ширина парцеле 6 метара.

Положај објекта на парцели

Растојање грађевинске од регулационе линије путева -према општим правилима грађења

Међусобна удаљеност спратних сеоских стамбених објеката је пола висине вишег објекта а не мање од 6,0m, а приземних слободностојећих мин 4,0m. За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Растојање основног габарита (без испада) слободностојећег стамбеног објекта (на делу бочног дворишта северне оријентације) и линије суседне грађевинске парцеле је 2,5m, а двојних 4,0m. За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од ових вредности, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

За сеоске објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, међусобна удаљеност, растојање од суседне парцеле, као и удаљење грађевинске од регулационе линије, утврђује се Локацијском дозволом, према врсти изградње и применом претходних правила.

Индекси изграђености и заузетости

- индекс изграђености

маx 0,6 уз општинске путеве, насељске улице и некатегорисане путеве

маx 0,8 уз државне путеве II реда

маx 1,0 уз државне путеве I реда

- индекс искоришћености

маx 40% уз општинске путеве, насељске улице и некатегорисане путеве

маx 50% уз државне путеве I и II реда

- зелене површине мин 30% површине парцеле

Спратност објекта

маx П+1+Пк уз општинске путеве и насељске улице

маx П+2 уз државне путеве I и II реда

Други објекат на грађевинској парцели

На парцелама већим од 6,0 ари може се градити више објеката. Други објекат гради се као слободностојећи објекат или двојни. Обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5м за стамбене намене, мин 3,5м за остале (пратеће) намене. Максимална висина објекта у дубини парцеле је П+1.

Приступ и смештај возила

Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели, уз препоруку да се претежни капацитет реализује у оквиру објекта (основног или помоћног) према:

1 паркинг место /2 стамбене јединице,

за возила за обављање пољопривредне делатности – у помоћном објекту у економском делу дворишта

Паркинг просторе радити комбиновано са високим зеленилом

Овај објекат не сме угрозити квалитет намене на суседним парцелама

Архитектонско-грађевинска структура и обрада

Сви програми и објекти морају носити одлике своје намене уз примену традиционалних елемената архитектуре и природних материјала у завршној обради.

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

Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедоносни услови

Код увођења програма пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата. са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине, односно према потреби се ради документација са аспекта заштите животне средине.

Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедоносни услови

Код увођења програма пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата. са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине, односно према потреби се ради документација са аспекта заштите животне средине.

1.2. Правила за вишепородичне стамбене објекте у насељу

Основни тип изградње

Објекти се граде као слободностојећи

Непрекинути низ могућ уз државне путеве.

Величина парцеле

- за вишепородичне стамбене објекте - мин 1.000 m²

Ширина фронта грађевинске парцеле

- за вишепородичне стамбене објекте - мин 18,0 m
- минимална ширина економског приступног пута на парцели је 3,5m.
- најмања ширина приступног стамбеног пута је 3,5m

Положај објекта на парцели

Растојање грађевинске од регулационе линије путева -према општим правилима грађења

Растојање грађевинске од регулационе линије уз државне путеве I и II реда, одређује се према условима ЈП "Путеви":Србија.

Међусобна удаљеност спратних објеката је пола висине вишег објекта а не мање од 6,0m. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Растојање основног габарита (без испада) слободностојећег стамбеног објекта (на делу бочног дворишта северне оријентације) и линије суседне грађевинске парцеле је 3,5m. За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од ових вредности, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, међусобна удаљеност, растојање од суседне парцеле, као и удаљење грађевинске од регулационе линије, утврђује се Локацијском дозволом, према врсти изградње и применом претходних правила.

Индекси изграђености и заузетости

-индекс изграђености - максимално 1,20.

- индекс заузетости - максимално 40%.

Спратност објекта

Максимална спратност објеката П+2+Пк

Приступ и смештај возила

Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели, уз препоруку да се претежни капацитет реализује у оквиру објекта (основног или помоћног) према:

1 паркинг место /1 стамбена јединица,

Паркинг просторе радити комбиновано са високим зеленилом

Архитектонско-грађевинска структура и обрада

Сви програми и објекти морају носити одлике своје намене уз примену традиционалних елемената архитектуре и природних материјала у завршној обради.

Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедоносни услови

Код увођења програма пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме,

парцеле и захвата. са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине, односно према потреби се ради документација са аспекта заштите животне средине.

1.3. Правила за изградњу помоћних и економских објеката на парцели и организацију дворишта пољопривредног домаћинства

Парцеле пољопривредног домаћинства садрже:

- стамбено двориште садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, радионица, надстрешница и сл.).
- економско двориште уређује се према врсти пољопривредне производње садржи економске и помоћне објекте. Економски објекти су објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, објекти за складиштење пољопривредних производа, а помоћни гараже и надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила. Економско двориште се обавезно ограђује
- економско двориште се може постављати уз јавни пут, а економски објекти на грађевинској линији (ако су на нижој коти од стамбеног дворишта), чије се растојање од регулационе линије утврђује општим правилима урбанистичке регулације, увећаним за најмање 3,00m зеленог појаса.
- најмања ширина приступног економског пута на парцели је 3,5м;
- могуће је формирати посебну грађевинску парцелу за економски део и посебну грађевинску парцелу за стамбени део уз услов да се обезбеди прилазни пут и да у економском делу егзистира објекат привређивања.

растојање грађевинске од регулационе линије путева -према општим правилима грађења

- растојање грађевинске од регулационе линије уз државне путеве I и II реда, одређује се према условима ЈП "Путеви":Србија.
- на парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти; економски објекти се постављају на грађевинској линији, чије се растојање од регулације повећава за најмање 3,0м зеленог појаса у односу на правила за положај грађевинске линије стамбених објеката.
- на парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти, уз јавни пут.
- помоћни објекат се гради иза грађевинске линије основног објекта, са удаљеношћу од суседне парцеле мин. 3.5м. Изузетно: када је природни терен у нагибу већем од 12% од нивелете саобраћајнице, помоћни објекат (гаража са мах. 2 паркинг места), може се градити између регулационе и грађевинске линије, на коти саобраћајнице, а на мин. 3м од регулационе линије
- партерни објекат је специфичан, отворени или затворени објекат партерног програма: баштенски павиљон, трем и сл. Може се градити на грађ. линији основног објекта. Отворени објекат површине до 25м² се не обрачунава у индекс изграђености.

Спратност објекта

- економски објекти - максимална спратност је (По)+П(ВП)+Пк. Висина ових објеката је стандардна по ЈУС-у за предвиђену намену. Објекти за држање стоке и нужници морају да имају санитарно исправну септичку јаму, уз обезбеђено одвођење воде или њено биолошко пречишћавање. Ћубришне јаме морају, осим санитарно исправне септичке јаме, да имају и осочару. Површинске или отпадне воде из економског дела дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме, обавезно у случају када се економско

двориште налази уз јавни пут.

Међусобна удаљеност објеката:

- растојање ђубришта и пољског клозета од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде је минимално 20м, и то само на нижој коти;
- минимално удаљење септичке јаме од стамбеног и других објеката на парцели, од објеката суседних парцела објекта је мин 6м, а од границе суседне парцеле мин 3м,
- међусобна растојања економских објеката различите врсте зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте;
- ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле је минимално 2.5м;
- ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових економских објеката у односу на стамбени објекат на другој парцели се утврђује: за сточну стају мин. 15м, за ђубриште и пољски клозет мин. 20м, и то само на нижој коти;

Приступ и смештај возила

Возила за обављање пољопривредне делатности сместити у помоћном објекту у оквиру економског дворишта.

Архитектонско-грађевинска структура и обрада

Основну грађевинску структуру за све зоне у захвату предметног плана извести стандардно, прилагодити је урбаној структури стамбене зоне, пословним објектима, програму и локацији.

1.4. Правила за услуге-комерцијалне намене у стамбеном ткиву

Услуге се организују:

- Као самостални објекат на парцели
- У оквиру стамбеног дела дворишта у оквиру основног и /или других објеката

За комерцијалне објекте у стамбеном ткиву важе иста правила урбанистичке регулације и парцелације (индекс изграђености, степен заузетости, спратност, парцелација, позиционирање објекта на парцели, итд.) као за стамбено ткиво у складу са типологијом изградње. Поред општих и правила за становање, важе и следећа правила:

- приступи /улази у јединице комерцијалног објекта морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора;
- уколико јединица комерцијалног објекта нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз минималне ширине 3.50м;
- паркирање на парцели: 1 паркинг место на 70м² нето површине,
- организација парцеле комерцијалног објекта мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене;
- својим изгледом, материјализацијом и волуменом, комерцијални или привредни објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења; објекат не може бити изграђен као монтажни објекат или изграђен од некавалитетних материјала;
- није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе у отвореном простору на парцели/дворишту, већ се основни и пратећи процеси морају обављати у оквиру организованих делова објекта;

Реализација:

За изградњу објекта услуга/комерцијалне намене у стамбеном ткиву на парцелама већим од 0,5ха ради се урбанистички пројекат

1.5. Правила за услуге туризма у стамбеном ткиву

Самостални објекат на парцели -према. правилима за ТУРИЗАМ

У оквиру стамбеног дела дворишта у оквиру основног и /или других објеката :

- површина парцеле минимум 10,0ари, уз примену норматива 70m² површине парцеле/1 лежај,
 - врста туристичке услуге:
 - собе за издавање у оквиру основног или посебног објекта на парцели
 - или куће/станови за одмор.
 - паркирање на парцели према нормативу, категорији и Правилнику.
- Остало у свему према правила урбанистичке регулације и парцелације (индекс изграђености, степен заузетости, спратност, парцелација, позиционирање објекта на парцели, итд.) као за стамбено ткиво у складу са типологијом изградње.

Реализација:

За изградњу објекта туризма у стамбеном ткиву на парцелама већим од 0,5ха ради се урбанистички пројекат

1.6. Правила за привређивање (производне делатности) у стамбеном ткиву

Појединачни привредни садржаји у склопу стамбеног ткива могу се организовати као:

- самостални објекат на парцели - на парцели површине мин 10,0 ари
 - у оквиру другог (других) објекта на парцели, у стамбеном или економском делу
 - на парцели површине мин 10,0 ари
 - Ширина фронта грађевинске парцеле - мин 15,0 м.
- Могућа је етапност реализације, према сагледавању концепта целине.

Положај објекта на парцели

- Растојање грађевинске од регулационе линије – према општим правилима
- Удаљење грађевинских линија новоизграђених објеката или доградњи од границе суседних парцела је 1/2 висине објекта, а мин 4,0 м уз обезбеђење противпожарног пута и заштитног зеленог појаса
- Минимално удаљење објекта на истој парцели је 1/2 висине објекта а мин 4,0 м.

Спратност објекта

- максимално П+1

Индекси

- индекс изграђености - максимално 0,6.
- индекс заузетости - максимално 50%
- технолошке и саобраћајне површине - максимално 30%.
- зеленило - мин. 20%.

Опремање грађевинске парцеле привређивања подразумева обезбеђење:

- приступног пута
- водоснабдевања,
- прикупљања и пречишћавања отпадних вода,
- прикључка на електроенергетску и телекомуникациону мрежу,
- манипулативног простора и паркинга за различите врсте возила,
- посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада,
- заштитног растојања од суседних парцела подизањем заштитног зеленог појаса ширине мин 3,5м у границама грађевинске парцеле, према суседним парцелама са стамбеном и другом наменом.
- предвиђених мера заштите животне средине.
- приступи/улази у јединице привредног објекта морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора;
- уколико јединица малог производног погона нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз минималне ширине 3.50м;
- паркирање за возила за обављање делатности привређивања на парцели уз обезбеђење манипулативног простора. Број паркинг места према нормативу за сваку делатност; технолошке површине, претоварно-манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила -иза основног објекта
- организација парцеле производног погона мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене;
- својим изгледом, материјализацијом и волуменом објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен као монтажни објекат или објекат изграђен од некавалитетних материјала;
- није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, ауто-отпади и сл.) у отвореном простору на парцели/дворишту, већ се основни производни и пратећи процеси морају обављати у оквиру организованих делова објекта;

Реализација:

За изградњу објекта привређивања, на парцелама већим од 0,5ха ради се урбанистички пројекат, а по потреби и процене утицаја на животну средину

1.7. Правила за комплексе верских објеката у стамбеном ткиву

Основна намена православна хришћанска верска заједница, са могућим пратећим програмом услужних делатности.

Изградњу и уређење комплекса спроводити искључиво по посебном програму и условима за ову намену.

2. ПРИВРЕЂИВАЊЕ

На простору намене привређивање могу се градити пословни, производни објекти, објекти управе и администрације и одговарајући објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Реорганизација постојећих просторних целина увођењем јавног саобраћаја по дубини постојећих парцела и одговарајући степен инфраструктурног опремања спроводиће се кроз израду планова детаљне регулације

Могућа је и пренамена ових комплекса у комерцијалне делатности. Планирање реализације таквих програма одвијала би се кроз обавезну израду планова детаљне регулације (уколико није формирана регулација) за просторно-функционалну целину, а

према правилима грађења за одговарајућу намену, општим стандардима за поједине функције као и условима контактних зона.

Комерцијални и привредни објекти могу бити организовани као:

- појединачни садржаји у стамбеном ткиву;
- комплекси у привредним-радним зонама/ комплексима / локалитетима

2.1. Правила за појединачне комерцијалне и привредне садржаје у стамбеном ткиву дата је у поглављу СТАНОВАЊЕ

2.2. Привредни комплекси у привредним-радним зонама/комплексима/ локалитетима на површинама овим планом доминантно намењеним за ову намену, и у иницираним зонама градње овом врстом објеката:

Намена

Комерцијално-пословни комплекси су комплекси различите величине са доминантном комерцијалном наменом. Они могу бити у оквиру осталих компатибилних намена, самостално или најчешће су то комерцијални и пословни објекти у склопу привредних зона: трговина, занатство, пословне, финансијске услуге, велетржнице, складишта, дистрибутивни центри и други видови пословања.

Производни комплекси су већи производни погони или локације намењене разноврсним привредним активностима: индустријски погони, складишта, робно-транспортни центри ,објекти саобраћајне привреде и др.

Комплекси у привредним зонама углавном су организовани као вишефункционални мешовити производно-комерцијални комплекси. Дозвољене су све групе делатности осим оних које угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду). и извориште водоснабдевања

Компатибилне намене: пословање, зеленило, површине и објекти јавне намене, објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре, а за комерцијално пословне комплексе и становање

Основни тип изградње

Објекти су најчешће слободностојећи

Дозвољена је изградња више објеката основне и пратеће намене на парцели. Дозвољена је изградња помоћни објекти и то: гараже, оставе, настрешнице, тремови и слично иза основног објекта

Могућа етапност реализације према сагледавању концепта целине.

Правила парцелације

- За комерцијално пословне: минимална величина парцеле = 16,00ари
минимална ширина фронта према улици = 20,00м
- За производне комплексе: минимална величина парцеле = 20,00ари
минимална ширина фронта према улици = 24,00м

Код препарцелације по дубини минимална ширина пролаза је 3,5м

Положај објекта на парцели

- растојање грађевинске од регулационе линије –према општим правилима.
- растојање грађевинских линија од бочних и задњих граница парцеле је мин 1/2 висине објекта, а мин 6,0м, уз обезбеђење противпожарног пута и заштитног зеленог појаса
- минимално удаљење објекта на истој парцели је 1/2 висине објекта, уз задовољење технолошких, противпожарних и осталих услова а мин 6.0 м.

- према јавној површини (саобраћајници) - комерцијални објекти, административна или управна зграда или садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори, изложбени плато и сл.)
- у залеђу парцеле - производни објекти (производне хале, магацини, складишта и сл.).

Спратност објекта

- максимална спратност комерцијално-пословних објеката у комплексу је П+2.
- максимална висина привредних- производних објеката је 16,0м. Ово ограничење се не односи на технолошке и посебне објекте комплекса (чија се површина не урачунава у корисну БРГП: димњаци, торњеви и сл.).

Индекси

- Индекс заузетости парцеле	мах 50%
- Технолошке и саобраћајне површине	мах 30%
- Индекс изграђености	мах 1,0
- Зелене површине	мин. 20%

Приступ и смештај возила

- приступни пут за везу са јавним путем је минималне ширине 5,5 м с радијусом кривине прикључка од минимум 10-12 м, с тим да се приступ парцели поставља с једним улазом-излазом;
- смештај возила (теретних и путничких) је на парцели уз обезбеђење манипулативног простора. Постоји могућност формирања заједничког паркинга. Број паркинг места према нормативу за сваку делатност.

Уређење парцеле

- минимални проценат озелењених површина у комплексу је 20%.
- у оквиру комплекса предвидети подизање појасева заштитног зеленила минималне ширине појаса заштитног зеленила:
 - 2.0м од бочних и задње границе парцеле; и
 - 5.0м према путу
 - 5,0м на контакту са изграђеним или планираним стамбеним зонама
- сва неопходна заштитна одстојања - од суседа, појасеви санитарне заштите и др., морају се остварити унутар саме парцеле.
- у оквиру комплекса није дозвољено планирање и уређење површина за отворене депоније већ је неопходно предвидети посебне просторе за сакупљање, примарну селекцију и одношење комуналног и индустријског отпада.
- складиштење материјала и робе на отвореном делу парцеле не сме бити организовано у делу парцеле према јавној површини (улици), већ мора бити визуелно заклоњено објектима или зеленилом.
- технолошке површине, претоварно-манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила -иза основног објекта
- оградавање парцеле према карактеру комплекса и намени објекта

Обавезно опремање грађевинске парцеле привређивања подразумева обезбеђење:

- приступног пута,
- водоснабдевања,
- прикупљања и пречишћавања отпадних вода,
- прикључка на електроенергетску и телекомуникациону мрежу,
- манипулативног простора и паркинга за различите врсте возила,
- посебне просторије или оградавог простора са посудама за прикупљање отпада,
- заштитног растојања од суседних парцела и објеката и подизање заштитног зеленог појаса у границама грађевинске парцеле, према зонама и суседним парцелама са стамбеном и другом наменом.
- предвиђених мера заштите животне средине.

За скупне локације (комплекси и локалитети) могу се предвидети заједнички сервиси као

што су: техничко одржавање и опслуживање инфраструктурних, складишних и производних објеката, служба обезбеђења и надзора, логистичка подршка и др. Потребна је процена о потреби израде одговарајућег елабората заштите

Реализација:

- за комплексе површине до 1,0 ха – директно на основу Просторног плана
- за комплексе површине преко 1,0 ха – на основу урбанистичког пројекта
- за сложене програме и велике комплексе где је потребно увођење јавних површина /саобраћајних и објеката комуналне инфраструктуре/ ради се план детаљне регулације

3. ТУРИЗАМ

Намена објеката

Туристички објекти и комплекси у складу са Законом о туризму

Објекти намењени туризму могу бити:

- смештајни: хотели, мотели, кампинг плацеви и сл.;
- комерцијални: продајни објекти за снабдевање корисника туристичких зона и сл.
- угоститељски: ресторани, кафеи и сл.;
- рекреативни и спортски: отворени и затворени базени, игралишта итд.

Могуће пратеће намене: компатибилне услуге и јавне намене

Правила парцелације

Смештајни објекат

- Парцела се формира тако да се обезбеди нормативни однос површине парцеле и смештајног капацитета, а према важећем Правилнику
- Према просторним могућностима, парцела се формира (увећава или дели) првенствено у циљу прилагођавања правилима грађења и трансформације у вишу категорију објеката туризма.

Угоститељски објекат, површина парцеле - мин 4,0ара

Код препарцелације по дубини минимална ширина пролаза је 3,5м

Положај објекта на парцели

- Грађевинска линија у односу на регулацију - према општим правилима
- Удаљеност објекта од суседне парцеле - половина висине објекта, а не мање од 4,0м
- Међусобна удаљеност слободностојећих објеката је најмање половину висине вишег објекта.

Индекси заузетости и изграђености

- индекс заузетости мах 50%
- индекс изграђености мах 1,0
- зелене површине мин 30%.

Спратност објеката

Максимална спратност објеката П+1, за веће комплексе П+1+Пк,

Други објекти на парцели

Могућа је изградња више објеката основне и пратеће намене на парцели.

Дозвољена је изградња помоћних објеката у функцији основне намене (помоћни простор за огрев, одлагање смећа и сл.) иза основног објекта

Сви објекти морају бити стилски усклађени.

Приступ и смештај возила

Паркирање на парцели.

Нормативи за паркирање у складу са категоријом објекта према важећем Правилнику.

Правила за слободне и зелене површине на парцели

Објекат намењен туризму треба интегрисати са природним окружењем у коме се налази.
Обрада партера -природним материјалима

Реализација

- за парцеле/ комплексе површине до 0,5 ха – директно на основу Просторног плана
- за парцеле/ комплексе површине преко 0,5 ха – на основу урбанистичког пројекта
- за сложене програме и велике комплексе различитих намена где је потребно увођење јавних површина /саобраћајних и објеката комуналне инфраструктуре/ ради се план детаљне регулације

4. КУЋЕ ЗА ОДМОР

Реализују се директно на основу овог Просторног плана у зонама инициране градње овом врстом објеката, у зонама претежне намене становања ниских густина ван појасева државних путева.

- Објекти не подразумевају пратећу намену
- Објекти се граде као слободностојећи
- Минимална површина новоформиране парцеле је 4,0ара.
- Код препарцелације по дубини минимална ширина пролаза је 3,5м
- Минимална ширина грађевинске парцеле је 10,0м;
- Објекат се поставља
 - у односу на регулацију- према општим правилима
 - у односу на суседну парцелу – према працилима за породичне стамбене објекте
- Индекс изграђености мах 0.3
- Индекс заузетости мах 25%
- Зелене површине –минимум 50%површине парцеле
- Максимална спратност објеката је П+Пк
- Примењује се традиционалан архитектонски стил градње.
- Не постоји обавеза оградања парцела
- Могућа је изградња помоћних објеката: радионице, гараже, оставе, партерни објекти, стаклене баште и сл. максимална површина 50м². Остало у свему према правилима за помоћне објекте

2.2.2. ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

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

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

- појединачни економски објекти у функцији пољопривреде - реализује се директно на основу овог Плана и Закона
- пословни објекти у функцији пољопривреде - објекти складиштења и прераде пољопривредних производа, магацини репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице), објекти за смештај пољопривредне механизације, објекти за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), објекти за производњу гљива, сушаре за воће и поврће, хладњаче, објекти за финалну прераду пољопривредних производа, објекти намењени за интензиван узгој стоке, перади и крзнаша (фарме, кланице.) и сл., на пољопривредном земљишту ниже бонитетне класе;
- изградња објеката инфраструктуре, јавних објеката или јавних површина, и то првенствено на земљишту ниже бонитетне класе, у складу са правилима уређења и грађења за ту врсту објеката. Изградњу објеката инфраструктуре на пољопривредном земљишту могуће је реализовати директно на основу одредби овог Плана, под условом да се трасе инфраструктуре воде парцелама некатегорисаних пољопривредних или јавних путева у складу са Законом.
- изградња објеката/комплекса за коришћење обновљивих извора енергије (биомасе и сл.) на пољопривредном земљишту реализује се у складу са правилима, стандардима и нормативима за ову врсту објеката и уз претходно прибављену сагласност министарства надлежног за послове пољопривреде.
- изградња стамбених, пословних и стамбено-пословних објеката заокруживањем постојећих грађевинских подручја насеља у зонама у којима је започета изградња, изградња на ободним парцелама до границе грађевинског подручја, по правилима уређења и грађења за суседну зону у грађевинском земљишту, и то уколико на парцели постоје услови за минимални стандард комуналне опремљености, који подразумева приступ на пут, електроенергетску мрежу интерни систем водовода и канализације - реализује се директно на основу овог Плана и Закона.
- Стамбени објекти у функцији пољопривредне производње изван грађевинског подручја, могу да се граде само за властите потребе и у функцији обављања пољопривредне делатности, по правилима уређења и грађења за ову намену-реализује се директно на основу овог Плана и Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", бр. 62/06, 65/08-др. Закон, 41/09).
- изградња објеката туризма, затим спорта и рекреације и других програма реализује се под условом да је утврђен општи интерес за ову намену и да она не угрожава јавни интерес и животну средину, у складу са правилима грађења утврђеним у овом Плану. Изградња је могућа на парцелама које имају основне инфраструктурне претпоставке (приступ на пут, минимални ниво комуналне опремљености - електричну енергију, интерни систем водовода и канализације). На парцелама до 1,0ха изградња директно на основу овог Плана и Закона, на парцелама већим од 1,0 ха изградња на основу Урбанистичког пројекта
- изградња објеката из члана 133. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС и 24/2011),, израдом урбанистичког плана
- Потребна је процена одговарајуће општинске службе о потреби израде елабората заштите животне средине.

Општа правила:

- На пољопривредном земљишту је у начелу забрањена парцелација мање површине од 0.5 ха .
- Изузетно је могућа парцелација, у циљу изградње објеката у складу са овим Планом, при чему парцеле не могу бити мање површине од 0,5 ха.
- На постојећим катастарским парцелама површине мање од 0,5 ха, уколико испуњавају све услове прописане овим принципима и правилима, дозвољена је изградња у складу са одредбама Плана.
- Величина парцеле (комплекса) на којој је могућа изградња објеката у функцији примарне пољопривредне производње утврђује се зависно од врсте и интензитета производње.
- За позиционирање производних објеката који су у функцији пољопривреде примењују се минимална заштитна одстојања у складу са наменом.
- заштитно одстојање између култура које се интензивно третирају
 - за зоне становања 500 м,
 - за зоне водотокова 50 м.
 - од изворишта водоснабдевања 510м
- заштитна зона за сточне фарме
 - 200 м од зона становања, магистралних путева и водотокова
 - 510м од изворишта водоснабдевања.

Правила за изградњу појединачних економских објеката у функцији пољопривреде:

- објекти за смештај пољопривредних машина и алатки, репроматеријала и сл.
- реализација директно на основу одредби овог Плана, издавањем локацијске дозволе, уколико објекти не захтевају посебне инфраструктурне услове,
- максимална бруто површина објеката утврђује се према односу изградње 1:50 (1,0м² бруто површине објекта на 50,0м² парцеле);
- могућа је изградња стамбеног простора у оквиру објеката, површине до 50% укупне бруто развијене површине објекта;
- спратност објекта – П (приземље);

Правила за изградњу објеката у функцији пољопривреде

- реализација директно на основу одредби овог Плана, издавањем локацијске дозволе, уколико објекти не захтевају посебне инфраструктурне услове, за парцеле веће од 1,0ха ради се урбанистички пројекат
- могућа је изградња, поред пословних објеката у функцији пољопривреде и пратећих објеката који су у њиховој функцији;
- могућа је изградња стамбеног/смештајног простора у оквиру горе наведених пословних објеката, и то максималне површине до 100,0м²;
- минимална површина парцеле за пословне објекте у функцији пољопривреде или је 0,5 ха; изузетно, ове објекте је могуће градити и на постојећој парцели мање површине, али не мање од 0,25 ха;
- максимални индекс заузетости парцеле је 40%;
- максимални индекс изграђености 0,5;
- минимална заступљеност уређених зелених површина на парцели је 25%;
- спратност објеката – максимално П (приземље), изузетно П+Пк (приземље и поткровље) за управне објекте / делове објекта у оквиру комплекса;
- минимални ниво комуналне опремљености за ове садржаје је: приступ јавном путу, прикључење на електроенергетску мрежу, интерни систем водовода и канализације (бунар и водонепропусна септичка јама);

- у оквиру комплекса је неопходно обезбедити услове за приступ и паркирање возила за сопствене потребе;
- у оквиру комплекса је неопходно обезбедити услове за одлагање комуналног и другог отпада, у складу са прописима и планираном наменом.

Правила за изградњу објеката у функцији туризма, спорта и рекреације :

- могућа је изградња, поред објекта/објеката основне намене, и пратећих објеката и садржаја који су у њиховој функцији;
- реализација директно на основу одредби овог Плана, издавањем локацијске дозволе, уколико објекти не захтевају посебне инфраструктурне услове, за парцеле веће од 1,0ха ради се урбанистички пројекат
- минимална површина парцеле за пословне објекте у функцији туризма је 0,5 ха; изузетно, ове објекте је могуће градити и на постојећој парцели мање површине, али не мање од 0,25 ха;
- максимални индекс заузетости парцеле је 40%, а максимални индекс изграђености 0,6;
- минимална заступљеност уређених зелених површина на парцели је 25%;
- спратност објеката – максимално П+1 (приземље и спрат), изузетно П+1+Пк на парцелама већим од 0.5ха (приземље, спрат и поткровље) за објекте угоститељско-смештајног карактера и веће комплексе ;
- минимални ниво комуналне опремљености за ове садржаје је: приступ јавном путу, прикључење на електроенергетску мрежу, интерни систем водовода и канализације (бунар и водонепропусна септичка јама);
- у оквиру комплекса је неопходно обезбедити услове за приступ и паркирање возила за сопствене потребе, као и површине за одлагање комуналног отпада.
- терене за спорт и рекреацију са завршном обрадом од бетона свести на најмању могућу меру
- озелењавање и уређење простора урадити максималном употребом природних материјала, аутохтоног зеленила усклађеног са околним простором;

2.2.3. ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ

На шумском земљишту изградња је начелно забрањена осим за објекте компатибилне намене и то :

- изградња објеката за газдовање шумама, у смислу Закона о шумама - реализује се директно на основу овог Плана и Закона.
- изградња објеката инфраструктуре, у складу са правилима уређења и грађења за ту врсту објеката. Изградњу објеката инфраструктуре на шумском земљишту могуће је реализовати директно на основу одредби овог Плана, под условом да се трасе инфраструктуре воде парцелама некатегорисаних шумских или јавних путева, у складу са Законом,
- изградња објеката/комплекса за коришћење обновљивих извора енергије (постројења биомасе и сл.) на шумском земљишту реализује се у складу са правилима, стандардима и нормативима за ову врсту објеката и уз претходно прибављену сагласност министарства надлежног за послове шумарства.

- реконструкција и доградња и надградња постојећих стамбених, спортских и смештајних објеката до капацитета утврђених правилима
- изградња објеката у функцији туризма, рекреације и ловства реализује се на парцелама које имају основне инфраструктурне претпоставке и то на основу претходно урађеног Урбанистичког пројекта, у складу са правилима грађења утврђеним у овом Плану. За изградњу објеката у функцији ловства, туризма и рекреације на шумском земљишту потребно је прибавити сагласност министарства надлежног за послове шумарства.
- изградња отворених садржаја у функцији рекреације на шумском земљишту (шумске пешачке или трим-стазе, видиковци, пунктови за одмор, настрешнице и сл.) може се реализовати директно на основу одредби овог Плана, издавањем локацијске дозволе, и то уколико такви објекти не захтевају посебне инфраструктурне услове.

Правила за изградњу објеката у функцији ловства, туризма и рекреације:

- минимални ниво инфраструктурне опремљености је: приступ јавном путу, прикључење на електроенергетску мрежу, интерни систем водовода и канализације (бунар и водонепропусна септичка јама).
- Грађевинска линија на мин 5,0м од спољне ивице путног појаса (локалног и некатегорисаног пута, према Правилнику у складу са категоријом пута.
- максимални индекс заузетости парцеле је 25%, а максимални индекс изграђености 0,3;
- максимални проценат заузетости земљишта свим изграђеним садржајима (објекти, приступне, манипулативне, паркинг-површине и сл.) је 40%;
- максимална површина парцеле је 15,0 ари
- спратност објеката максимално П+Пк
- максимално примењивати природне материјале (дрво, камен, шиндра и др.) и традиционалне форме.
- максимално задржати постојеће зеленило на парцели. Партер обработити применом природних материјала.
- Потребна је процена о потреби израде елабората заштите животне средине.

- Обавезна израда Урбанистичког пројекта

Отворени садржаји- партерни објекти (видиковци, пунктови за одмор, настрешнице и сл.) могу бити површине до 40м²,

Обавезна је употреба природних материјала и традиционалних форми.

За формирање ветрозаштитних појасева у коридорима саобраћајница и пољозаштитних појасева на пољопривредном земљишту, препоручује се минимална ширина од 10м на угроженим локалитетима. ... “

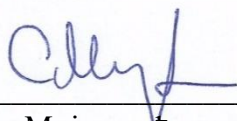
Циљ доношења Плана детаљне регулације за изградњу соларне електране на територији КО Бунар, град Јагодина, је дефинисање површина јавне намене, земљишта ван површина јавне намене, дефинисање правила уређења и правила грађења као и друге услове предвиђене Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС и 24/11, 121/12, 121/12 50/2013, 42/13, 50/2013 и 98/13 и 132/14, 145/15, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), и стварање правног и планског основа за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе. Израда Плана детаљне регулације за изградњу соларне електране на територији КО Бунар, град Јагодина, представљаће плански и правни основ за издавање информације о локацији, локацијских услова и грађевинске дозволе за изградњу објеката и инфраструктуре.

У складу са потребама рационалног коришћења градског грађевинског земљишта, и према стању на лицу места и потенцијалима локације очигледна је потреба за уређењем и изградњом простора обухваћеним планом при чему би се имплементацијом нових садржаја и унапређењем постојећих створио плански основ за економски и привредни развој овог подручја, дефинисање регулације саобраћајница и приступ парцела на површину јавне намене.

За потребе израде Плана детаљне регулације за изградњу соларне електране на територији КО Бунар, град Јагодина, према мишљењу надлежног органа не приступа се изради стратешке процене утицаја на животну средину.

Комисија за урбанистичке планове Скупштине града Јагодина установила је да је материјал за рани јавни увид за план у складу са законом о планирању и изградњи као и са планом вишег реда и на редовној седници комисије за планове Града Јагодина, одржаној године, и упутила Измену Плана генералне регулације у зони 1 у Јагодини у даљу процедуру.

Одговорни урбаниста:

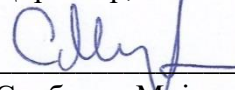


Слободан Мијатовић, дипл.инж.арх..
Лиценца број: 200140213

Обрађивач плана:

Домус Инжењеринг д.о.о. Јагодина,
Светозара Марковића 21

Директор,



Слободан Мијатовић

Обрађивач: Домус Инжењеринг д.о.о. Јагодина,
Светозара Марковића 21
Бр. У2/2024
Место и датум: Јагодина, август 2024.године

ГРАД ЈАГОДИНА
Управа за урбанизам

Достављамо вам:

МАТЕРИЈАЛ ЗА Р.Ј.У.

**ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ
СОЛАРНЕ ЕЛЕКТРАНЕ НА ТЕРИТОРИЈИ КО БУНАР, ГРАД
ЈАГОДИНА**

Поштовани, у прилогу је материјал за РЈУ који вам достављамо на даљу надлежност.

Молимо Вас за прибављање одговарајућих услова од надлежних органа и институција : ЕДС- ЕПС и сл.

У прилогу:

- примерак материјала са графичким делом обувата предметног плана .

Одговорни урбаниста:
Слободан Мијатовић, дипл.инж.арх..

За Домус инжењеринг доо, Јагодина,



Слободан Мијатовић, директор

у Јагодини 12.09.2024.године