



МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

**ИЗМЕНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗОНЕ 3 (ЗА УРБАНИСТИЧКИ БЛОК 8) У
ЈАГОДИНИ**

Обрађивач:

ЈП Уређење и јавно осветљење

Јул 2026.г.

С А Д Р Ж А Ј

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 –Дигитални катастарски план са уцртаном границом обухвата плана

ЛИСТ 2 – Граница обухвата плана са постојећом наменом површина

ЛИСТ 3 – Планирана намена површина

Документација предузећа



Јавно предузеће уређење и јавно осветљење
Бр. 350- 5 / 2023- 05
мај. 2023.г.

РЕШЕЊЕ

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

МАТЕРИЈАЛА ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД ИЗМЕНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 3 (ЗА УРБАНИСТИЧКИ БЛОК 8) У ЈАГОДИНИ

Одређујем лице које испуњава Законом прописане услове:

РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА - ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Слободан Богдановић, дипл.инж.арх.

број лиценце: 200140213

Директор:



Република Србија
Агенција за привредне регистре

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
УРЕЂЕЊЕ И ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ
ЈАГОДИНА



5000119886897

20 DEC 2016
+ 211/2016

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

Име и презиме: Миодраг Јевремовић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДНЈУ, ЈАГОДИНА

Регистарски/матични број: 17114182

и то следећих промена:

Промена пословног имена:

Брише се:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДНЈУ, ЈАГОДИНА

Уписује се:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРЕЂЕЊЕ И ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ ЈАГОДИНА

Промена скраћеног пословног имена:

Брише се:

ЈР ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДНЈУ ЈАГОДИНА, БРАЋЕ ДИРАК 46

Промена претежне делатности:

Брише се:

4299 - Изградња осталих непоменутих грађевина

Уписује се:

4321 - Постављање електричних инсталација

Промена датума оснивачког акта:

Брише се:

07.10.2016. године

Уписује се:

29.11.2016. године

Страна 1 од 2

Регистрација документа:

Уписује се:

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

Образложење

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Милатин Маглов

МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ИЗМЕНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ЗОНЕ 3 (ЗА УРБАНИСТИЧКИ БЛОК 8) У

ЈАГОДИНИ

Према одлуци Скупштине Града Јагодина (бр.011- 28 / 2023 -01, од 31.03.2023.g.) приступа се Измени Плана генералне регулације зоне 3 (за урбанистички блок 8) у Јагодини.

Измене Плана генералне регулације у зони 3 (за урбанистички блок 8) у Јагодини покренута је на основу Иницијативе Градске управе за урбанизам, грађевинске, стамбене и имовинско правне послове бр. 002499191 2026 79201 007 002 381 007 од 18.05.2026 године.

Плански основ за Измену Плана генералне регулације у зони 3 (за урбанистички блок 8) у Јагодини садржан је у:

ГУП-у Града Јагодине

Опис граница обухвата плана:

Члан 2.

Зона 3 се целом својом површином налази у Катастарској општини Јагодина.

Граница зоне 3 почиње на пресеку регулације реке Белице и продужетка Масарикове улице. Одавде иде осовинама Масарикове улице, Књегиње Милице, Првомајске и ул. Кнеза Милоша до пресека осовине улице са продужетком северозападне међе кп. бр. 4005/202, потом наставља северозападним међама парцела 4005/202, 4005/201, 4005/200, 4005/199, 4005/198, 4005/197, 4005/196, 4005/195, 4005/223, 4005/224, 4005/225, 4005/226, 4005/227, до пруге ИКС. Скреће ка југоистоку пругом ИКС, потом југозападу продужетком југоисточне међе парцеле 825/2 до пресека са осовином улице Стевана Првовенчаног. Даље иде осовином улице Стевана Првовенчаног, потом осовином улице Чочетове, до реке Белице и регулацијом реке Белице до полазне тачке овог описа.

1. Површина зоне 3 износи око 70,92 ха.

Блок 8

Границу блока чине улице: ограничен је улицом Масарикувом (садашњом ул.Браће Јакшић), Браће Дирак, Кајмакчаланском и 29. Новембра (садашњом ул. Раде Миљковић)
Површине блока 8 је око 3,16 ха

Подручје Плана генералне регулације обухвата све парцеле између поменутих граничних линија. Попис парцела у обухвату ће бити приказана након добијања ажуриране геодетске подлоге, све парцеле су у КО Јагодина.

Укупна површина предложеног обухвата Измене Плана генералне регулације зоне 3 (за урбанистички блок 8) у Јагодини је око 3,16 ха, а иста ће бити тачно дефинисана Нацртом Измене Плана генералне регулације зоне 3 (за урбанистички блок 8) у Јагодини. Графички приказ граница и обухвата планског подручја из става 3. овог члана, чини саставни део овог материјала.

Саставни део материјала је и извод- услови и смернице из планских докумената вишег реда : **ГУПА-а** ("Службени гласник града Јагодине" бр.10-1/15 год. и 17/19 и 9/2021 и 10/22) **према којима следи:**

ЗОНА 3 – „ПИВАРА“ У К.О. ЈАГОДИНА

1. Опис граница зоне

Зона 3 се целом својом површином налази у Катастарској општини Јагодина.

Граница зоне почиње на пресеку регулације реке Белице и продужетка Масарикове улице (садашња ил. Браће Јакшић). Одавде иде осовинама Масарикове улице (садашње ул. Браће Јакшић), Књегиње Милице, Првомајске и ул. Кнеза Милоша до пресека осовине улице са продужетком северозападне међе кп. бр. 4005/202, потом наставља северозападним међама парцела 4005/202, 4005/201, 4005/200, 4005/199, 4005/198, 4005/197, 4005/196, 4005/195, 4005/223, 4005/224, 4005/225, 4005/226, 4005/227, до пруге ИКС. Скреће ка југоистоку пругом ИКС, потом југозападу продужетком југоисточне међе парцеле 825/2 до пресека са осовином улице Стевана Првовенчаног. Даље иде осовином улице Стевана Првовенчаног, потом осовином улице Чочетове, до реке Белице и регулацијом реке Белице до полазне тачке овог описа.

2. Површина зоне 3 износи око 70,92 ха.

ОПИС БЛОКА

Блок 8

Граница: ограничен је улицама Масарикувом (садашњом ул.Браће Јакшић), Браће Дирак, Кјамакчаланском и 29. Новембра (садашњом ул. Раде Миљковић)

Површине 3,16 ха

Намена блока је

Становање 2 и 3

СТАНОВАЊЕ 3 и СТАНОВАЊЕ 2 - ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА - ДОМИНАНТНА

Ниске густине – 50-200 st/ha

1. Врста и намена објекта:

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

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ И КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ –

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

- Централни садржаји – пословање, трговина и услуге (услужно занатство, услужне делатности и угоститељство), - као пратећи садржаји у склопу стамбених објекта. Однос намена у објекту је мин 60% становање и максимум 40% централни садржаји.
- Централни садржаји - пословање, трговина и услуге (услужно занатство, услужне делатности и сервис, и угоститељство), као самостални објект на парцели. Под условом да нови садржаји не угрожавају функцију становања на суседним парцелама, што ће се дефинисати плановима регулације или даље кроз израду Урбанистичког пројекта са разрадом предметне локације у циљу адекватне имплементације новог садржаја у окружење.
- Објекти и површине јавне намене (образовање, дечја заштита, социјална заштита, здравствена заштита, култура, вера, информације, спорт и рекреација) – на засебној парцели, јавне функције имплементиране у стамбено ткиво, као подршка доминантној функцији становања.
- ДРУГИ објекти на парцели (пратећи, помоћни). - У зони становања 3 на парцели се могу градити пратећи објекти становања у циљу обезбеђења допунских садржаја становању и то: заједничке гараже, паркиралишта, дечија игралишта, надстрешнице и инфраструктурни објекти (котларнице, трафостанице и сл.).

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

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

2. Тип објекта и формирање грађевинске парцеле

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

3. Највећи дозвољени индекси на грађевинској парцели:

ЗА ПОРОДИЧНИ ОБЈЕКАТ

- индекс изграђености мах 2

- индекс заузетости парцеле: 50%

ЗА ВИШЕПОРОДИЧНИ ОБЈЕКАТ

- индекс изграђености мах 2.4

- индекс заузетости парцеле: мах 70% под објектима

- мин 20% уређена зелена површина

- остало: саобраћајне површине и паркинг простори

4. Хоризонтална регулација – грађевинска линија

Грађевинска линија ка јавној саобраћајници и према суседним парцелама

дефинисаће се кроз регулационе планове. Положај, висину и ширину еркера дефинисати кроз планове нижег реда.

5. Вертикална регулација – спратност

Максимална спратност објеката

П+2 +Пк за породичне

П+2+Пк за вишепородичне објекте.

6. Услови за изградњу других објеката на парцели

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

7. Паркирање

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

- 1 паркинг место на 1 стан

- 1 паркинг место на 70m² пословног простора

8. Грађевинска структура и обрада

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

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

9. Уређивање парцеле и ограђивање

Изградња објеката подразумева и уређење парцеле према њеној намени.

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

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

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

Зидана непрозирна ограда према суседу може бити до висине 1,4м уз сагласност суседа, тако да ограда буде на земљишту власника оgrade.

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

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

ПЛАНИРАНА НАМЕНА :

Становање 2 - НОВА ДОМИНАНТНА

Средње густине– 200-350 st/ha

Највећи дозвољени индекси на грађевинској парцели:

- индекс изграђености мах 4
- индекс заузетости парцеле: мах 70 %
- мин 20% уређена зелена површина
- остало: саобраћајне површине и паркинг простори

Хоризонтална регулација – грађевинска линија

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

Вертикална регулација – спратност

Максимална спратност објеката П+6+Пк за вишепородичне.

У зависности од величине парцеле, на парцели унутар блока односно појединачним грађевинским парцелама може се градити више објеката вишепородичног становања (ламеле, низови и сл.), са утврђеним заједничким коришћењем дворишта за станаре – кориснике, уз услов уклапања у највећи дозвољени индекс искоришћености и изграђености парцеле утврђен за наменску зону.

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

Списак подлога:

1.Орто-фото снимак подучја

2.Геодетска подлога из ДКП операта СКН Јагодина

Циљ доношења Измене Плана генералне регулације у зони 3 (за урбанистички блок 8) у Јагодини 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 стварање правног и планског основа за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе. Израда Измене Плана генералне регулације у зони 3 (за урбанистички блок 8) у Јагодини 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 генералне регулације према Скупштинској одлуци (бр.011- 28 / 2023 -01, од 31.03.2023.г, Службени гласник града Јагодине бр. 8) члан 10, не приступа се изради стратешке процене утицаја на животну средину за План генералне регулације у зони 3 (за урбанистички блок 8) у Јагодини.

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 марта 2023.г. године, и упутила План генералне регулације у зони 3 (за урбанистички блок 8) у Јагодини у даљу процедуру.

Материјал израдио,

Стеван Лазаревић инж. арх.

Обрађивач,

Директор,

ЈП Уређење и јавно осветљење,
Јагодина