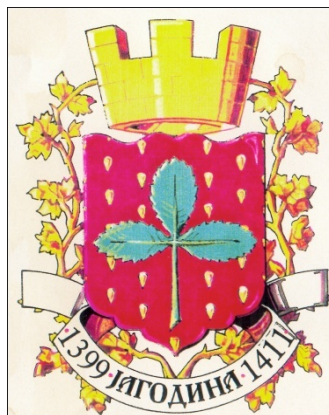




СКУПШТИНА ГРАДА ЈАГОДИНЕ



НАЦРТ

ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 21 У КО РИБАРЕ

ОБРАЂИВАЧ

ЈП УРЕЂЕЊЕ И ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ

ЈАГОДИНА



ПРЕДМЕТ:

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 21 У РИБАРУ**

НАРУЧИЛАЦ:

СКУПШТИНА ГРАДА ЈАГОДИНЕ,
на основу Одлуке о приступању
изради Плана генералне регулације
урбанистичке зоне 21 у Рибару ,
број.:011-59/22-01"Службени гласник града
Јагодина" бр. 13/24.)

ОБРАЂИВАЧ:

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

РУКОВОДИЛАЦ
РАДНОГ ТИМА:

Слободан Богдановић дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ:

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

ДИРЕКТОР,

Боба Томић д.и.г.



САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Текстуални део

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

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

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ УРБАНИСТИЧКИМ ПЛАНОМ НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
 - 1.1. Јавно грађевинско земљиште
 - 1.2. Остало грађевинско земљиште
 - 1.3. Извод из ГУП-а
2. ПОДЕЛА ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ УРБАНИСТИЧКИМ ПЛАНОМ ПО ПОСТОЈЕЋОЈ НАМЕНИ И НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ
3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ЈАВНИХ ПОВРШИНА
 - 3.1. Регулација мреже саобраћајних површина
 - 3.1.1. Примарне саобраћајнице
 - 3.1.2. Сабирне саобраћајнице
 - 3.1.3. Секундарне саобраћајнице
 - 3.1.4. Пешачки саобраћај
 - 3.1.5. Бициклички саобраћај
 - 3.1.6. Стационарани саобраћај
 - 3.1.7. Геометријске мере
 - 3.1.8. Саобраћајно – техничка опрема
 - 3.1.9. Услови за кретање особа са инвалидитетом
 - 3.2. Урбанистички услови за јавне површине (зеленило)
 - 3.2.1. Линеарно зеленило (дрвореди
4. АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ И ОЧУВАЊЕ КУЛТУРНИХ ВРЕДНОСТИ

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА ЗА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ

ОПШТА ПРАВИЛА

- 2.1. Правила за постојеће објекте
- 2.2. Правила грађења за Зонски ред Г –Становање 4
- 2.3. Правила грађења за Зонски ред Б –Становање 3
- 2.3. Правила грађења за пословне објекте комплентирани становању
- 2.4. Правила грађења за индустријске објекте комплентирани становању
- 2.5. Правила грађења за пољопривреду 2
- 2.6. Комунална намена
- 2.7. Водно земљиште
- 2.8. Спорт и рекреација

3. РЕГУЛАЦИЈА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

- 3.1. Заштитно зеленило
- 3.2. Зеленило у оквиру грађевинских парцела

4. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

- 4.1. Хидротехника
 - 4.1.1. Снабдевање водом
 - 4.1.2. Одвођење отпадних вода
- 4.2. Електроенергетика
- 4.3. Телекомуникације
- 4.4. Топлификација
- 4.5. Гасификација

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

- 5.1. Заштита животне средине
 - 5.1.1. Заштита ваздуха
 - 5.1.2. Заштита површинских подземних вода
 - 5.1.3. Заштита земљишта
 - 5.1.4. Прикупљање и одлагање комуналног отпада
 - 5.1.5. Заштита од буке
- 5.2. Заштита од елементарних непогода
 - 5.2.1. Заштита од земљотреса
 - 5.2.2. Заштита од пожара
 - 5.2.3. Заштита од поплава
- 5.3. Услови заштите од ратних разарања

6. БИЛАНСИ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

7. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И ИЗВОРИ

ФИНАНСИРАЊА РАДОВА НА УРЕЂИВАЊУ ЗЕМЉИШТА

- 7.1. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта
- 7.2. Извори финансирања радова на уређивању земљишта
- 7.3. Рокови за извршење планираних радова на уређењу јавног грађевинског земљишта

8. СПИСАК ГРАФИЧКИХ ПРИЛОГА

лист 01 : ГРАНИЦЕ ПЛАНА

лист 02 : ПОСТОЈЕЋА - ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА
СА ЛОКАЦИЈАМА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖЕЈЕ И ОБЈЕКТЕ

лист 03 : ПЛАНИРАНА - ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА
СА ЛОКАЦИЈАМА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖЕЈЕ И ОБЈЕКТЕ

лист 04: РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН - планирана намена, целине,
оријентационо планиране трасе

лист 05: ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ

IV. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

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

V. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Прилог 1: Списак координата граничних тачака јавног грађевинског земљишта

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

РЕШЕЊЕ

о одређивању Руководиоца радног тима - Одговорног
урбанисте за израду

ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 21 У РИБАРУ

Одређујем лице које испуњава Законом прописане услове:

РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Слободан Богдановић д.и.а.

број лиценце: 200 1402 13

ДИРЕКТОР

Боба Томић д.и.г.



Република Србија
Агенција за привредне регистре

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
УРЕЂЕЊЕ И ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ
ЈАГОДИНА



5000119886897

20 DEC 2016

211/2016

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

Име и презиме: Миодраг Јевремовић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДНЈУ, ЈАГОДИНА

Регистарски/матични број: 17114182

и то следећих промена:

Промена пословног имена:

Брише се:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДНЈУ, ЈАГОДИНА

Уписује се:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРЕЂЕЊЕ И ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ ЈАГОДИНА

Промена скраћеног пословног имена:

Брише се:

ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДНЈУ ЈАГОДИНА, БРАЋЕ ДИРАК 46

Промена претежне делатности:

Брише се:

4299 - Изградња осталих непоменутих грађевина

Уписује се:

4321 - Постављање електричних инсталација

Промена датума оснивачког акта:

Брише се:

07.10.2016. године

Уписује се:

29.11.2016. године

Страна 1 од 2

Регистрација документа:

Уписује се:

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

Образложење

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

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

НАЦРТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 21 У РИБАРУ

План генералне регулације урбанистичке зоне 21 У РИБАРУ (у даљем тексту: План генералне регулације) састоји се из текстуалног дела, правила уређења и правила грађења и графичког дела, којима се одређују правила и услови уређења простора и изградње објеката.

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

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

Правни основ за израду и доношење Плана генералне регулације је:

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

Плански основ за израду и доношење плана је:

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

1. 2. ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

Граница обухвата Плана генералне регулације зоне 21 у Рибару у Јагодини, из члана 1. ове Одлуке обухвата целу зону 21 и обухвата цело Ко Рибаре, и према Одлуци о изради Плана, овим Нацртом Плана се детаљно описује и одређује обухват.

ОПИС ГРАНИЦА ЗОНЕ 21

- Граница зоне 21 на северу почиње на тремеђи кп.бр. 553, 551 и пута бр. 3653. Скреће према истоку десном страном пута 3653 до међе кп.бр. 602/1 и 604/1. Одатле иде границом зоне 35 до КО Крушар. Скреће ка југу границом КО Крушар до корита реке Лугомир. Опет скреће ка југу и иде паралелно са реком Лугомир до КО Ракитово. Скреће ка југу и иде границом КО Ракитово до белеге 9Р. Ломи се под правим углом и сече реку Лугомир. Даље продужава границом КО Ракитово према западу до тремеђе КО Ракитово, КО Јагодина и КО Рибаре. Одатле наставља границом КО Јагодина до ауто пута Београд – Ниш 3655. Даље граница иде ка северу десном страном регулације ауто пута Београд – Ниш 3655 до КО Кочино Село. Продужава границом КО Рибаредо кп.бр. 846. Иде јужном међом кп.бр. 846 и југоисточном међом кп.бр. 847/2. Даље скреће левом страном пута 3585 ка северу до Р-110. Продужава левом страном пута ка северу до кп.бр. 435. Ломи се ка истоку североисточном међом кп.бр. 434, иде левом страном пута бр. 3587 поред гробља и наставља левом страном пута до белеге бр. 13. Одатле скреће ка истоку јужном међом кп.бр. 435 до пута бр. 3587, иде левом страном пута до међе кп.бр. 460 и кп.бр. 463. Ломи се ка северу под правим углом међом кп.бр. 460 и кп.бр. 463 до пута 3590. Скреће ка истоку левом страном пута 3590. Даље наставља левом страном пута 3589 до кп.бр. 497. Одатле сече пут и иде северозападном међом кп.бр. 498/1, 529, 554/1. Ломи се под правим углом ка југу југозападном међом кп.бр. 554/2. Опет се ломи под правим углом југоисточном међом кп.бр. 554 и кп.бр. 553 до пута 3653 све у КО Рибаре, одакле је и почео опис границе зоне 21. Површина зоне 21 је око 679,13 ха. Намена је :

- становање 3, 4 и 2
- централне делатности 2 и 3
- индустрија 3
- пољопривреда 1 и 2
- зеленило 1, 2 и 3
- спорт и рекреација 2
- комунална намена

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 Рибаре и припада северозападном делу при градских насеља са претежном – доминантном наменом становања 3 и 4 зонама ниже спратности, комерцијалним садржајима централне намене, са специфичним туристичко пословним садржајима, зеленилом и комплексима мале привреде, делом пољопривредних целина са спортским и рекреативним садржајима, индустријом и комуналном наменом.

1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

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

Укупна површина планираног јавног грађевинског земљишта на подручју плана износи око 26,62 ха.

Јавно грађевинско земљиште обухвата катастарске парцеле и делове парцела које се налазе између регулационих линија и приказане су у графичком прилогу лист.4
НИВЕЛАЦИОНО РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ И ПРОФИЛИМА
ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИЦА

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

1.2. Остало грађевинско земљиште

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

1.3. Извод из ГУП-а

Поводом Вашег захтева за Извод из Генералног урбанистичког плана Града Јагодина ("Службени гласник града Јагодина" бр. 10-1/2015, 17/2019, 9/2021 и 10/2022) за израду Плана Генералне регулације урбанистичке зоне 21 у Рибару, обавештавамо Вас следеће: Према Генералном урбанистичком плану Града Јагодина ("Службени гласник града Јагодина" бр. 10-1/2015, 17/2019, 90/2021 и 10/2022) урбанистичка зона 21 намењена је за становање 4, становање 3, пољопривреда 2, зеленило 1 и 2, спорт и рекреацију 2 и комуналну намену.

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

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

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

2. Услови за формирање грађевинске парцеле

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

Дозвољава се изградња слободностојећих и двојних објеката.

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

3. Највећи дозвољени индекси на грађевинској парцели:

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

4. Хоризонтална регулација – грађевинска линија

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

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

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

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

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

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

Економски објекти су:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Вертикална регулација – спратност

Максимална спратност објеката П+2+Пк.

6. Услови за изградњу других објеката на парцели

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

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

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

7. Паркирање

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

- 1 паркинг место на 1 стан

Пољопривредне машине и возила паркирати и гаржирати искључиво на парцели.

8. Грађевинска структура и обрада

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

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

9. Уређивање парцеле и ограђивање

Изградња објеката подразумева и уређење парцеле према њеној намени.

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

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

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

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

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

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

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

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

Становање 3

1. Врста и намена објеката:

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

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ –

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

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

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

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

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

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

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

2. Тип објеката и формирање грађевинске парцеле

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

Препоручена површина парцела за изградњу у наменској зони становање 1:

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

3. Највећи дозвољени индекси на грађевинској парцели:

ЗА ПОРОДИЧНИ ОБЈЕКАТ

- индекс изграђености мах 2

- индекс заузетости парцеле: 50%

ЗА ВИШЕПОРОДИЧНИ ОБЈЕКАТ

- индекс изграђености мах 2.4

- индекс заузетости парцеле: мах 60% под објектима

- мин 20% уређена зелена површина

- остало: саобраћајне површине и паркинг простори

4. Хоризонтална регулација – грађевинска линија

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

5. Вертикална регулација – спратност

Максимална спратност објеката

П+2 +Пк за породичне

П+2+Пк за вишепородичне објекте.

6. Услови за изградњу других објеката на парцели

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

7. Паркирање

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

- 1 паркинг место на 1 стан

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

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

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

ПОЉОПРИВРЕДА

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

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

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

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

ЗЕЛЕНИЛО 1

- Зелене површине јавног коришћења

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

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

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

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

- норматив за парковске површине унутар насеља је 10 м2 зелених површина по становнику.

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

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

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

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

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

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

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

Зеленило око јавних објеката

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

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

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

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

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

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

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

Услови за формирање уличног зеленила су:

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

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

Врста биљног материјала Висина изражена у м

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

ЗЕЛЕНИЛО 2

- Зелене површине ограниченог коришћења

У ову групу зелених површина спадају:

Блоковско зеленило

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

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

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

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

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

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

Треба напоменути да је ова категорија зеленила највише подложна уништавању.

КОМУНАЛНА НАМЕНА

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

Обрађивач,
Малина Ђирковић, грађ.техн.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА,
Стојановић Љиљана, диа

2. ПОДЕЛА ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ УРБАНИСТИЧКИМ ПЛАНОМ ПО ПОСТОЈЕЋОЈ НАМЕНИ

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

Табела бр.1 – Подела подручја плана по постојећој намени

| Грађевински блок | Постојећа намена | Поврина (ха) |
|------------------------------------|--|--------------|
| Јавне установе | | 0.0 |
| Јавне установе | Култура | 0,5 |
| | Образовање | 10,27 |
| | Социјална заштита | 0 |
| | Државни органи и локална самоуправа | 0,02 |
| | Друштвене организације и удружења | 0,02 |
| | Здравство | 0,02 |
| | Верски објекти | 0,52 |
| Становање | Становање | 10,22 |
| | Становање до П+2+Пк | 10,22 |
| | Колективно становање до П+ 3 + Пк | 0 |
| | Колективно становање преко П+4 | 0 |
| Мешовити садржај | Мешовити садржај | 0,01 |
| | Стамбено – комерцијално трговински садржај | 0.01 |
| Трговинско – комерцијалне функције | Трговинско – комерцијалне функције | 0,05 |
| | Тржни објекти на отвореном | 0,01 |
| | Тржни центри | 0 |
| | Трговинско – угоститељски објекти (локали) | 0 |
| | Туристичко – угоститељски објекти (хотели) | 0 |
| | Административно – пословни објекти | 0 |
| | Услужно занатство | 0,02 |

| | | |
|------------------------|----------------------------------|--------|
| Спорт и рекреација | Спорт и рекреација | 1,85 |
| | Спортски објекти | 1,15 |
| | Зелене површине | 0,25 |
| | Неизграђно землјите | 0,3 |
| | Слободне површине | 0,2 |
| Пољопривреда | Пољопривредно земљиште | 115,8 |
| | Оранице | 112,2 |
| | Шумске површине | 3,6 |
| Комунални објекти | Комунални објекти и организације | 113,68 |
| Индустриска производња | Индустриска производња | 21,60 |
| | Индустриски објекти | 2,5 |
| | Објекти мале привреде | 2,1 |
| Саобраћајни објекти | Саобраћајни објекти | 6,44 |
| | Пумпе | 0 |
| | Паркинг | 0 |
| | Станице | 0 |
| | Саобраћајне поврине | 22,62 |
| | Укупно: | 670.0 |

3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ЈАВНИХ ПОВРШИНА

3.1. Регулација мреже саобраћајних површина

Будући да је предметна зона односно подручје у обухвату плана урбано дефинисано тј. да су саобраћајнице и саобраћајни правци дефинисани постојећом изградњом и прилазима пољопривредним површинама, овим планом су се ти правци само потврдили уз неопходне измене (тамо где су биле потребне) у ширини појаса регулације, радијуса кривина на раскрсницама због остваривања лакшег и безбеднијег скретања возила и боље прегледности. Све изграђене саобраћајнице у сопственој граници парцеле представљају регулациону линију. У случају да на графичком прилогу није дата или је пропуштена координата регулационе линије – важи граница катастарске парцеле јавне својине која представља регулациону линију.

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

3.1.1. Примарне улице

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

3.1.2. Сабирне улице

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

3.1.3. Секундарне улице

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

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

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

3.1.4. Пешачки саобраћај

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

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

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

3.1.5. Бициклички саобраћај

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

3.1.6. Стационарни саобраћај

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

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

- једно место за сваку стамбену јединицу,
- једно место за 70 м² пословног простора,
- 0,5 м по запосленом.

3.1.7. Геометријске мере

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

3.1.8. Саобраћајно – техничка опрема

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

3.1.9. Услови за кретање особа са инвалидитетом

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

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

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

3.2. Урбанистички услови за јавне зелене површине

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

- линеарно зеленило (дрвореди);

3.2.1. Линеарно зеленило (дрвореди)

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

4. АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ И ОЧУВАЊЕ КУЛТУРНИХ ВРЕДНОСТИ

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

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ОСТАЛОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

1.1. Општа правила

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

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

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

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

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

1.2. Величина грађевинских парцела

Величина грађевинских парцела, у зависности од намене и врсте објекта, износи препоручено 600м², минимално 300 м², и у посебном слушају 250м² за куће у низу .

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

1.3. Ширина фронта

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле, у зависности од намене и врсте објекта, износи 10 м за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта.

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

На грађевинској парцели чија је ширина мања од минимално утврђене планом, може се локацијским 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.

У регулацији државног пута IIА реда – бр. 185 минимално растојање од ивице путног земљишта (регулационе линије) је 10м до грађевинске линије. И подразумева услове за прикључење у складу са датим подацима и правилима из услова Пuteва Србије.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА

ОПШТА ПРАВИЛА

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

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

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

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

Минимална удаљеност објекта од бочне границе парцеле износи 1.5м. Уколико објекат има отворе на просторијама за становање на страни орјентисаној ка суседној парцели удаљеност објекта не сме бити мања од 4м. Уз сагласност суседа ова растојања се могу утврдити на мањем удаљењу од прописаног.

Грађевинска линија је утврђена на графичком прилогу, на детаљним локацијама где није приказана на наведеном листу користе се општи услови регулације према важећем правилнику, и то минимално на 5м од регулационе, осим у делу регулације државног пута II реда бр. 185 где је на 10м од регулационе лин.

2.1. Правила за постојеће објекте и парцеле у изграђеном простору

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

1. На основу овог плана, дозвољено је текуће, инвестиционо одржавање оваквих објекта 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 ни намене.

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

1. Могу се заменити новим;

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

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

- Постојећи објекти у неадекватној намени

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

- Надзиђивање и дозиђивање: Надзидати и дозидати се могу сви постојећи објекти који својим положајем на грађевинској парцели, укупном бруто површином (постојећа + надзидана + дозидана) и спратношћу не излазе из оквира Планом задатих урбанистичких параметара (степен заузетости, индекс изграђености, спратност, грађевинска линија). Висина надзиданог дела зграде не сме прећи планом предвиђену

вредност а висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,60 м. рачунајући од коте завршног пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

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

- Правила за реконструкцију

1. Када је потребно заменити постојећу кровну конструкцију због дотрајалости конструктивних елемената крова.

2. Уколико се тиме врши усаглашавање са крововима суседних објеката.

3. Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

2.1.2. Правила за изградњу објеката НА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

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

Јавне службе – појединачне парцеле са јавним објектима

Дечије установе

- површина објекта 7,0 - 8,0 м²/ученику,

- површина парцеле 20,0 - 25,0 м²/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 м²/ ученику,

- површина парцеле 18,0 - 20,0 м²/ 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 м² површине.

Здравство

- површина објекта до 0,09 м²/ гравитирајућих становника,

- површина парцеле до 0,12 м²/ 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 м² комплекса по становнику, односно 1,20 м² корисне површине објекта по становнику;

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

- Планирати изградњу нових спортских терена и објеката.

Спортске садржаје могуће је планирати у складу са следећим параметрима:

Индекс изграђености макс. 1,30

Слободне зелене површине мин. 20%

Спратност објеката:

- пратећи садржаји П+1

- спортски садржаји - према потребама спортске дворане.

- Потребе за паркирањем обезбедити у оквиру комплекса.

Комунални објекти и садржаји

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

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

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

- Спратност објеката ускладити са параметрима из претежне намене;

- На грађевинским парцелама уз комуналне објекте могу се градити и помоћни објекти и то: гараже, магацини, оставе, портирница, настрешнице, тремови и слично, који могу појединачно бити површине до 30,00м². 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.

Правила грађења за зонски ред Б – становање 2 – се не могу утврдити овим планом, већ се за захтеве за изградњом објеката из ове намене утврђује обавеза израде урбанистичког пројекта – за површине до 50ар, или плана детаљне регулације за површине преко 50ар.

Зона санитарне заштите „ИЗВОРИШТА РИБАРЕ“ се уређује у складу ПРАВИЛНИКОМ о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања „Службени гласник РС”, број 92 од 10. октобра 2008.

2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНСКИ РЕД В – СТАНОВАЊЕ 3 ДОМИНАНТНА НАМЕНА

Ниске густине – 50-200 st/ha

1. Врста и намена објеката:

ДОМИНАНТНА НАМЕНА - МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА – породичне стамбене зграде и ниске колективне .

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ –

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

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

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

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

2. Тип објеката и формирање грађевинске парцеле

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

Препоручена површина парцела за изградњу у наменској зони становање :

| Намена објекта | Тип објекта | Препоручена површина парцеле м ² | Препоручена ширина парцеле м |
|--|---------------------|---|------------------------------|
| - породични стамбени | Слободностојећи | 300 | 15 |
| | У прекинутом низу | 300 | 10 |
| - породични стамбено – пословни | У непрекинутом низу | 250 | 9 |
| | Двојни | 600 две по 300 | 20 две по 10 |
| - Вишепородични стамбени, и стамбено пословни, | Слободностојећи | 600 | 25 |
| | У прекинутом низу | 600 | 20 |
| - пословни објекти | У непрекинутом низу | 500 | 18 |

3. Највећи дозвољени индекси на грађевинској парцели:

ЗА ПОРОДИЧНИ ОБЈЕКАТ

- индекс изграђености мах 2

- индекс заузетости парцеле: 50%

ЗА ВИШЕПОРОДИЧНИ ОБЈЕКАТ

- индекс изграђености мах 2.4

- индекс заузетости парцеле: мах 60% под објектима

- мин 20% уређена зелена површина

- остало: саобраћајне површине и паркинг простори

4. Хоризонтална регулација – грађевинска линија

Грађевинска линија ка јавној саобраћајници је 5м.

Међусобна удаљеност спратних или колективних стамбених објеката је 10,00 м, а приземних слободностојећих 4 до 6,00м. У случају да су постојећи објекти на мањем растојању од прописаног могућа је изградња или надградња уз писмену сагласност власника суседног објекта.

Минимална удаљеност објеката од бочне границе парцеле износи 1.5м.

Уколико објекат има отворе на просторијама за становање на страни орјентисаној ка суседној парцели удаљеност објекта не сме бити мања од 4м. Уз сагласност суседа ова растојања се могу утврдити на мањем удаљењу од прописаног.

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

На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).

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

Економски објекти су:

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

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

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

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

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

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,50м.

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

5. Вертикална регулација – спратност

Максимална спратност објеката

П+2 +Пк 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, ограда 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.

Идејним решењем дефинисати 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.

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

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

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

10. 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 600 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 – у складу са надлежношћу, ван насењеног места.

Међусобна удаљеност спратних објеката је пола висине вишег објекта а не мање од 4 до 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 2,5m. 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.

Индекс заузетости

- индекс заузетости - максимално 60%.

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 требају носити одлике своје намене уз примену традиционалних елемената архитектуре и природних материјала у завршној обради.

11. 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.

12. 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 3,0m 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 Правилнику за предвиђену намену. Објекти за држање стоке и нужници морају да имају санитарно исправну септичку јаму, уз обезбеђено одвођење воде или њено биолошко пречишћавање. Ђубришне 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.

КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ :

2.3. Правила грађења за зонски ред Г – Становање 4 –

1. Врста и намена објеката:

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

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ

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

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

Централни садржаји - пословање, трговина и услуге (услужно занатство, услужне делатности и сервиси, и угоститељство), као самостални објекат на парцели. Под условом да нови садржаји не угрожавају функцију становања на суседним парцелама.

Индустрија 3 – мањи производни погони као засебни објекти на парцелама са пратећим стамбеним садржајима. Под условом да садржаји индустрије 3 не угрожавају функцију становања на суседним парцелама.

Објекти и површине јавне намене (образовање, дечја заштита, социјална заштита, здравствена заштита, култура, вера, информације, спорт и рекреација) – на засебној парцели, јавне функције имплементирани у стамбено ткиво, као подршка доминантној функцији становања. За ову врсту објеката потребно је израдити плански документ нижег реда од предметног.

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

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

2. Услови за формирање грађевинске парцеле

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

Дозвољава се изградња слободностојећих и двојних објеката.

| Намена објекта | Тип објекта | Препоручена површина парцеле м ² | Препоручена ширина парцеле м |
|---|-------------------|--|-------------------------------------|
| - Стамбени објекти и помоћни објекти у стамбеном дворишту | Слободностојећи | 600 мин 300 | 20м, мин 15м |
| | Двојни или у низу | 600, две по 300, или више парцела по 250м ² - низ | 30 две по 15м, или више по мин. 9м. |
| - Економски објекти у економском дворишту | Слободностојећи | 600 | 25 |

3. Највећи дозвољени индекси на грађевинској парцели:

- индекс заузетости парцеле: 50%, изузев за економска дворишта до 60%
- мин 30% уређена зелена површина
- остало: саобраћајне површине и паркинг простори

4. Хоризонтална регулација – грађевинска линија Грађевинска линија ка јавној саобраћајници је 5м.

Међусобна удаљеност спратних сеоских стамбених објеката је 10,00 м, а приземних слободностојећих 6,00м. У случају да су постојећи објекти на мањем растојању од прописаног могућа је изградња или надградња уз писмену сагласност власника суседног објекта.

Минимална удаљеност објеката од бочне границе парцеле износи 1.5м.

Уколико објекат има отворе на просторијама за становање на страни орјентисаној ка суседној парцели удаљеност објекта не сме бити мања од 4м. Уз сагласност суседа ова растојања се могу утврдити на мањем удаљењу од прописаног.

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

На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).

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

Економски објекти су:

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

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

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

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

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

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

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

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,50м.

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

5. Вертикална регулација – спратност

Максимална спратност објеката П+2+Пк.

6. Услови за изградњу других објеката на парцели

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

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

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

7. Паркирање

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

- 1 паркинг место на 1 стан

Пољопривредне машине и возила паркирати и гаржирати искључиво на парцели.

8. Грађевинска структура и обрада

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

9. Уређивање парцеле и оградивање

Изградња објеката подразумева и уређење парцеле према њеној намени.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4. Правила грађења за пословне објекте комплементарне становању – Централне делатности

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

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

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

- Грађевинска линија је утврђена и приказана на графичком прилогу бр.4. И ТО МИНИМАЛНО НА 5м ОД РЕГУЛАЦИОНЕ, ОСИМ У ДЕЛУ РЕГУЛАЦИЈЕ ДРЖАВНОГ ПУТА II РЕДА БР. 185 ГДЕ ЈЕ НА 10м ОД РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИН.
- Максимални индекс или степен изграђености износи, не урачунавајући подземне етажес:
 - 1,6 у зони ниске густине становања.
- Максимални индекс или степен искоришћености земљишта износи:
 - 50% у зони ниске густине становања.
- Спратност објеката комплементарне намене је од П+1+Пк до П+2+Пк у зони становања.
- Однос становања и делатности на нивоу појединачне парцеле дозвољава се у сваком односу, под условом да су делатности комплементарне становању и еколошки и функционално примерене зони становања, као основној намени.
- Број објеката на парцели није ограничен, под условом:
 - да су испоштовани максимални индекс изграђености и индекс заузетости земљишта;
 - да су испуњени услови међусобне удаљености и растојања до граница суседних парцела.
- Паркирање и гаражирање возила се обезбеђује на парцели, изван површине јавне саобраћајнице, према следећим критеријумима:
 - 1 паркинг или гаражно место за 1 стамбену јединицу,
 - 1 паркинг место на 70 м² корисне површине за делатности или 1 паркинг место за 1 пословну јединицу ако је мања од 70 м².

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

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

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

1. 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 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.

2. 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 о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (СЛ.гласник РС, број 50/2011)
- 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

3. 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 растојање објеката од бочне границе парцеле износи 1.5м.
- Уколико објекат има отворе на просторијама за становање на страни орјентисаној ка суседној парцели удаљеност суседних објекта не сме бити мања од 4м. Уз сагласност суседа ова растојања се могу утврдити на мањем удаљењу од прописаног.

Спратност објекта

- максимално П+1

Индекс заузетости

- 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 1 ха ради се урбанистички пројекат, а по потреби и процене утицаја на животну средину.

2.5. Правила грађења за индустријске објекте комплементарне становању

Индустрија 3 - Интегрисани индустријски садржаји – -- ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА ВАН ГАРЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

1. Врста и намена објеката:

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

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

2. Тип објеката и формирање грађевинске парцеле

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

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

Парцелацију за индустријске објекте, на парцели блока, вршити тако да се дефинишу парцеле за објекат и за надстрешнице и гараже, уколико су планиране, док ће преостале слободне неизграђене површине парцеле чинити заједничку блоковску површину намењену за уређење саобраћајних приступа, паркинга, пешачких стаза, дечијих игралишта, спортских терена и зелене површине. Изградња индустријских комплекса велике површине и великог капацитета дозвољава се уз претходну израду урбанистичког пројекта на који сагласност даје комисија за урб. планове града Јагодине.

3. Највећи дозвољени индекси на грађевинској парцели:

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

4. Хоризонтална регулација – грађевинска линија

Грађевинска линија ка јавној саобраћајници је 5м.

Минимална удаљеност објеката од бочне границе парцеле износи 2.5м. Уколико објекат има отворе на страни оријентисаној ка суседној парцели удаљеност објекта не сме бити мања од 4м. Уз писану сагласност суседа дозвољена је изградња на растојању, од границе парцела или од суседних објеката, мањем од прописаног.

5. Вертикална регулација – спратност

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

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

6. Услови за изградњу других објеката на парцели

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

7. Приступ парцели и паркирање

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

- 1 паркинг место на 70м² корисног простора
- 0.3 паркинг места по запосленом

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

Колски приступ теретног и противпожарног возила (уколико је 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.

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

8. Грађевинска структура и обрада

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

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.

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

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

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

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

2.5. Правила грађења за пољопривреду ван грађевинског реона

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. Трасе могу уз сагласност власника могу се постављати и кроз парцеле – препоручено уз границу – са обавезним картирањем подземних водова.
- 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.
- Изградња пољопривредних комплекса велике површине и великог капацитета дозвољава се уз претходну израду урбанистичког пројекта на који сагласност даје комисија за урб. планове града Јагодине.

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, хидрофори, електро трафои ниског напона 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 – По +П + Пк (приземље + поткровље без надзетка);

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 (хидрофор, бунар и водонепропусна септичка јама - уз обавезни доказ водонепропусности);
- 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.

2.6. Комунална намена

У обухвату плана задржава се постојећа мрежа инфраструктуре и објеката инфраструктуре. У случају потребе за проширењем инфраструктуре потребно је уз услове надлежних институција планирати коридоре на јавним површинама а ако је потребно и уз решење имовинско-правних односа и сагласности и на осталом земљишту. Инфраструктурни линијски објекат комуналне намене у обухвату планског документа је хидромелиорациони канала који прелази кроз обухват план и одводи кишницу даље до реке. Планиране мреже комуналне намене су:

- инфраструктурна мрежа водовода, фекалне и кишне канализација и објекти водoprивредне инфраструктуре, електроенергетска и телекомуникациона инфраструктура, могући соларни колектори.

Правила за изградњу осталих комуналних објеката:

Гробља, пијаце, депоније, ватрогасне станице, сунчани колектори

-ГРОБЉА постојеће површине користити за сахрањивање (према градској одлуци), ново гробље и зоне проширења постојећих реализовати према планском акту и пратећој документацији, **ДОМИНАНТНА НАМЕНА:** гробље.

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ: зеленило, услужне делатности и пратећи објекти комуналне инфраструктуре.

ПИЈАЦЕ : **ДОМИНАНТНА НАМЕНА:** пијаца (зелена, сточна)

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ: услуге и пословање и пратећи објекти комуналне инфраструктуре.

САНИТАРНА ДЕПОНИЈА КОМУНАЛНОГ ОТПАДА : реализација на регионалном нивоу (према одредбама националне стратегије управљања отпадом).

Правила грађења за комуналне објекте дефинисаће се кроз планове нижег реда или урбанистичке пројекте при чему урбанистички параметри у зависности од намене морају бити прилагођени условима локације и функције.

2.7. ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

На водном земљишту је забрањена градња.

На водном земљишту дозвољена је изузетно:

- Изградња објеката у функцији водопривреде и одржавања водотокова у складу са Законом о водама и водопривредним условима.
- Изградња објеката инфраструктуре у складу са планом у складу са Законом о водама и водопривредним условима.
- Изградња објеката друге намене (туризма, спорта и рекреацију) изузетно и у складу у складу са Законом о водама и водопривредним условима.

Водно земљиште намењено водоснабдевању представља зону са посебним режимом, чије су зоне санитарне заштите одређене према Закону о водама. Границе зона санитарне заштите, статус објеката и активности у зонама, одредиће се изградом Плана детаљне регулације заштите изворишта водоснабдевања. У зони акумулације уређење и изградња ће да се врши на основу Просторног плана подручја посебне намене усклађеног са урбанистичким планом зона санитарне заштите.

2.8. Спорт и рекреација

Спорт и рекреација 1 - Спорт и рекреација 1 означавају Градске спортско-рекреационе центре регионалног и општинског нивоа и Специјализоване спортско-рекреационе центре.

Спорт и рекреација 2 - Спорт и рекреација 2 означавају Спортско- рекреациони центре насељског нивоа и Спортско- рекреационе центре на нивоу блока

Рекреација - Површине за рекреацију у оквиру ГУП-а предвиђене су у купалишту "Бриони" , ао и у оквиру других зона и блокова чија је доминантна намена зеленило и на воденим површинама.

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ –

У наменским зонама предвиђеним за Спорт и рекреацију, поред доминантне и преовлађујуће намене могућа је реализација других намена као пратећих , под условом да по заступљености, и карактеру не угрожавају примарну функцију .

Могуће пратеће намене су:

- Централни. садржаји – у склопу објекта и у посебном објекту на парцели
- Становање – у склопу објекта или у посебном објекту на парцели
- ДРУГИ објекти на парцели (пратећи, помоћни). - на парцели се могу градити пратећи објекти спорту и рекреацији у циљу обезбеђења допунских садржаја и то: заједничке гараже, паркиралишта, надстрешнице, продајни салони и инфраструктурни објекти (котларнице, трафостанице и сл.).
- Сви објекти пратећих намена дозвољених у овој наменској зони не смеју да угрожавају околину, животну средину и ексклузивитет и централних садржаја; буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења, да имају обезбеђене услове прикључка на комуналну инфраструктурну мрежу, и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити потребан, прописан број паркинг места за кориснике.

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

Правила грађења за објекте спорта и рекреације дефинисаће се кроз планове нижег реда и урбанистичке пројекте при чему урбанистички параметри (индекси, спратност, ограђивање...) у зависности од намене морају бити прилагођени условима локације и функције.

3. РЕГУЛАЦИЈА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

3.1. Заштитно зеленило

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

3.2. Зеленило у оквиру грађевинских парцела

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

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

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

4. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

4.1. Хидротехника

4.1.1 Водоводна мрежа

Према условима ЈП “Стандард” Јагодина, постоји изграђена јавна водоводна мрежа. Приликом планирања радова на изградњи других инсталација и евентуалног асфалтирања улице потребно је придржавати се следећих услова наведеног комуналног предузећа:

- код паралеленог вођења инсталација са фекалним колектором и и главним доводом воде минимално хоризонтално одстојање мора бити 2.5 m.
- код укрштања, минимално вертикално одстојање мора бити 2,5 m.
- при извођењу земљаних радова водити рачуна о постојећим инсталацијама и објектима.
- поред профила , локације шахти, водити рачуна о условима ппз-а.
- Воде из подрумских просторија забрањено је директно прикључити на кнализациону мрежу због могућности изливања натраг у подрум. Искоришћене воде из подрума на канализациону мрежу прикључити препумпавањем.
- За додатне информације потребно је обратити се захтевом наведеном предузећу.
- Потребно је проширење водоводне мреже

4.1.2. Канализациона мрежа

- Фекална канализација

Према условима ЈП “Стандард” Јагодина, не изграђена јавна канализациона фекална и атмосферска мрежа. За изградњу фекалне канализационе мреже постоји пројекат “Пројекат за извођење радова главног одводног колектора насеља Кончарево, Рибаре, Ракитово до постојећег система за пречишћавање отпадних вода и секундарне канализационе мреже у насељу Рибаре у граду Јагодина” за који је прибављено решење о издавању грађевинске дозволе ROP-JAG-32230-CPI-3/2019).

У случају не постојања могућности прикључења на јавну канализациону мрежу могућа је изградња водонепрупне септичке јаме.

Минимално удаљење септичке јаме од стамбеног и других објеката на парцели, као и од објеката на суседним парцелама је мин 6м, а од граница суседних парцела мин 3м.

На основу члана 37. одлуке о водоводу и канализацији ("сл. гласник града јагодина", бр. 4/2017, 21/2017, 4/2018, 17/2019, 5/2022 и 21/2022):

- Уколико не постоје услови за прикључење на јавну канализацију носиоц права коришћења, односно сопственик зграде и другог објекта дужан је да изгради септичку јаму на земљишту које се користи за редовну употребу објекта, у складу са хигијенско-техничким прописима и урбанистичко-техничким условима за изградњу ових јама.
- Корисник септичке јаме дужан је да се стара о њеном редовном чишћењу, као и да не дозволи изливање њеног садржаја.
- Садржај из септичких јама се цистернама довози до шахте коју Јавно предузеће одреди уз евидентирање и адекватну надокнаду.
- Пражњење септичких јама Јавно предузеће може да повери предузећу које располаже одговарајућом опремом, с тим што је то предузеће дужно да са Јавном предузећем склопи Уговор као и да за сваку цистерну достави доказ о квалитету отпадних вода које ће испуштати у градску канализацију.
- Уколико квалитет отпадних вода прекорачује максимално дозвољене концентрације (МДК) које се смеју упуштати у градску канализацију, што је регулисано

посебним Правилником, такав садржај се неће упустити пре него што се квалитет отпадних вода не доведе до прописаног квалитета.

- По извршеном спајању зграде или другог објекта са уличном канализационом мрежом, носилац права коришћења, односно, сопственик зграде или другог објекта дужан је да септичку јаму испразни, очисти и престане да користи као фекалну септичку јаму најкасније у року од 15 дана.

Канализациона мрежа -Атмосферска канализација

Према условима ЈП "Стандард" Јагодина не постоји мрежа атмосферске канализације. Према условима ЈВП „Србијаводе“ број 11839/1 од 19.12.2023-ће године, планска документација мора да задовољи следеће водне услове:

Планска документација мора да задовољи следеће водне услове:

1. Водним условима се одређују технички и други захтеви који морају да се испуне при изради планских докумената, радова и објеката који могу трајно, привремено и повремено утицати на режим вода, односно за усаглашавање утицаја објеката на режим вода и обрнуто режим вода на објекте.

2. Да се планским документом обухвати и прикаже водно земљиште, уколико постоји, у оквиру граница подручја плана и прикажу постојећи и планирани водни објекти за уређење водотока, за заштиту од поплава, сразија и бујица, за коришћење вода, за сакупљање одвођење и пречишћавање отпадних вода и водни објекти за заштиту од штетног дејства унутрашњих вода. За објекте, радове и мере, чији се утицај простире ван обухвата плана или који чине функционалну целину са објектима и радовима ван територије подручја плана, планску документацију усагласити са планском документацијом суседних подручја. 3. Положајем објеката у обухвату плана, у водном земљишту водотока, не сме се погоршати водни режим, спречити отицање великих вода и онемогућити спровођење одбране од поплава у складу са одредбама чл.5,10,23,52 и 58 Закона о водама или супротно одредбама чл. 97 и 133 Закона о водама ("Сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон).

4. Да се израда плана усагласи са Стратегијом управљања водама на територији Републике Србије ("Сл. гласник РС", бр. 3/2017), Водопривредном основом Србије и усагласи са другом планском документацијом из области водопривреде (План управљања водама на водном подручју са програмом мера, План управљања ризицима од поплава са картама ризика од поплава, Општи и оперативни план за одбрану од поплава, Плана заштите вода од загађења и др.).

5. Да се земљиште поред водотокова у ширини од 10 метара у подручју незаштићеном од поплава, може користити на начин којим се не угрожава спровођење одбране од поплава. Поред изграђених насипа и регулисаних корита оставити простор од по 5 метара, на левој и десној обали, чиме ће се обезбедити довољан простор за редовно и инвестиционо одржавање регулационих објеката.

6. Да се водно земљиште (јавно добро воде) може користити, без водопривредне сагласности, као пашњак, ливада и ораница, а на основу Уговора овог предузећа којим се регулишу услови коришћења водног земљишта. Посебно је недопустиво затварати протицајни профил на водотоцима због повећања грађевинског земљишта.

7. Да се планским документом обухвате и прикажу поплавна и ерозиона подручја и прикажу границе поплавних подручја. Предвидети радове и мере за заштиту од поплава и бујица, изгрању заштитних објеката и евентуалне антиерозионе мере.

8. Да се утврди међусобни положај обухвата плана и зоне заштите изворишта водоснабдевања. Уколико се цео обухват, или део простора, налази унутар неке од

зона заштите, применити правила уређења и грађења у складу са прописима из области санитарне заштите.

9. Да се планирана саобраћајна инфраструктура предвиди у функцији заштите од поплава. Изградња саобраћајница не сме да ремети проток воде, наноса и леда.

10. Да се атмосферске воде са коловоза могу испустити у крајњи реципијент-водоток Велику Мораву и Лугомир, ако су предходно третиране на сепаратору, ради отклањања агрегата, масти, уља, нафтних деривата и других пливајућих материја. Квалитет атмосферских вода, које се упуштају у крајњи реципијент - водоток Велику Мораву и Лугомир, морају бити у складу са Правилником о параметрима еколошког и хемијског статуса површинских вода и квантитативног стауса подземних вода ("Сл. гласник РС", бр. 74/2011).

11. Да се обухвати намена, услови и приоритети у коришћењу вода са приказом свих водних објеката за коришћење вода (постојећи и планирани) и правци развоја, фазно или у целости.

12. Да се обухвате и прикажу сви постојећи и планирани објекти и услови за заштиту вода од загађивања, као и правци развоја, фазно или у целости. Предвидети најцелисходнија и најекономичнија решења за каналисање и пречишћавање отпадних вода насеља, услове за индустријске отпадне воде, отпадне воде од депонија и сл., потребан степен пречишћавања, реципијенти пречишћених отпадних вода, мера заштите површинских и подземних вода од загађења, полагај и мере заштите од објеката који могу угрозити воде.

13. Плански дефинисати локације и извршити резервисање простора за система за одвођење и постројења за пречишћавање отпадних вода, а у складу са очекиваним количинама и квалитетом отпадних вода обезбедити имплементацију технологије пречишћавања којом ће се осигурати да квалитет испуштених отпадних вода буде у складу са законом и подзаконским прописима који дефинишу параметре квалитета ефлуента у зависности од реципијента.

14. Да се обухвате и прикажу заштићене области у складу са регистром заштићених областитрасе.

15. Да се обухвате прописане забране, ограничења, права и обавезе за кориснике водног земљишта и водних објеката, приликом утврђивања правила градње, коридора, траса итд.

16. Да се за део Плана, намене спорт и рекреација 2 (купалиште), предвиде следеће мере заштите и услови који могу угрозити воде и водне објекте:

Предметном документацијом решити прилаз преко постојећег левообалног насипа реке Велике Мораве и предвидети такво техничко решење да се изградњом предметног прилаза не смеју угрозити изграђени системи за одбрану од поплава;

Предметном документацијом предвидети одржавање протицајног профила корита од надолазећих и пливајућих предмета. Евентуалне интервенције на објектима, које се изводе у зони постојећих водних објеката планирати и извести на начин који ће обезбедити заштиту њихове стабилности и режима вода, уз прибављање водних аката;

- Предузети све мере и радове како не би дошло до загађења воде, спречити настајање инцидентних загађења реке Велике Мораве;

У случају постављања штандова и других мобилијара, предузети све мере за њихово уклањање у периодима повишених водостаја;

Обезбедити праћење квалитета воде реке Велике Мораве, која мора да задовољи одговарајући прописани квалитет за купање. Извршити увид у сајт Агенције за заштиту животне средине, у документ Статус површинских вода Србије у периоду 2017-2019;

Да се изради и примењује оперативни план одбране од поплава и предузму мере у складу са истим.

17. Планским документом придржавати се већ издатих водних аката од овог Јавног Водопривредног предузећа „Србијаводе“, за планску документацију Генералног урбанистичког плана за град Јагодину, заведених под бројем (наш број) 3444/3 датума 13.08.2010 и 07-4064/2 датума 29.09.2014, године;

18. Да се прибаве, узму у обзир и уграде сви потребни подаци надлежних органа, организација и других правних лица који управљају водним објектима, врше послове осматрања и мерења природних појава, количина и квалитета вода итд. (јавно водопривредно предузеће, надлежни орган јединице локалне самоуправе, републичка организација надлежна за хидрометеоролошке послове итд.) 19. По завршетку израде техничке документације, обратити се овом Јавном предузећу, са захтевом за издавање водне сагласности у складу са Законом о водима ("Сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон).

4.2. Правила уређења за водну и канализациону инфраструктуру

4.2.1 Општи услови

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

4.2.2. Посебни услови

4.2.2.1 Водоводна мрежа

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

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

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

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

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

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

- Притисак у градској водоводној мрежи варира у границама од 4 до 6 бар-а.

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

4.2.2.2. Канализациона мрежа

- Фекална

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

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

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

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

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

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

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

- Атмосферска канализација

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

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

4.2.2.3. Хидрантска мрежа

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

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

4.3 Укрштање саобраћајница и осталих инсталација водоводне и канализационе мреже

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

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

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

Закључак.

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

Трошкови изградње планираних и реконструисаних објеката Орејнтациони предрачун вредности инфраструктуре:

1. Изградња нове водоводне мреже или замена постојеће секундарне водоводне линије одговарајућим, заједно са земљаним и грађевинским радовима.
$$\text{m}' \sim 3000 \text{ m} \times 18.000,00 \text{ дин/m} = 54.000.000,00 \text{ дин}$$
2. Изградња нове секундарне мреже фекалне канализације или замена постојеће неодговарајуће, заједно са земљаним радовима и шахтама.
$$\text{m}' \sim 3000 \text{ m} \times 12.000,00 \text{ дин/m} = 36.000.000,00 \text{ дин}$$
3. Изградња нове кишне канализације заједно са сливницима, земљаним радовима и шахтама
$$\text{m}' \quad 2500 \text{ m} \times 14.000,00 \text{ дин/m} = 35.000.000,00 \text{ дин}$$

Укупно: 125.000.000,00 дин

4.4. Електроенергетика

Постојеће стање

У предметној зони постоји већи број електроенергетских објеката ТС и кабловских водова различитих напонских нивоа (10,20 и 110kV).

Примарни извори електричне енергије из којих се напаја централна зона су:
- ТС 110/20/10 kV 1 x 20 MVA «Јагодина 3» као основни, лоцирана изван зоне ПДР-е; ТС 35/10 kV "Јагодина I"; ТС 110/20-10 kV 2 x 20 MVA «Јагодина 2» лоцирана изван зоне ПДР-а; ТС 35/10 kV "Јагодина II" чиме је обезбеђена велика поузданост (извора) напајања, јер се на овој мрежи налази и водоснабдевање града ван обухвата ПДР-а.

У зони ПДР-е налазе се 22 трафостанице 20-10/0,4 kV за снабдевање потрошача од чега је 5 зиданих, типа "кула", а остале су стубне снаге 100-400kVA.

Сви водови за напонски ниво 20kV су вваздушни на ДВ стубовима 12м.
Постојећи електроенергетски водови и ТС задовољавају садашње потребе.

Планирано стање

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

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

Ниско напонско постројење у ТС треба да садржи:

- трафо поље
- разводно поље
-

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

Кабловски водови 20 kV за напајање ТС у зони треба да су напонског нивоа 20 kV, у свему према условима из Т.Р.3 Електродистрибуције Србије, кабловски типа ХНЕ 48А 3x(1x150mm²), или огранци ваздушног вода 20kV на бетонским стубовима min.12m.

За прикључење нових објеката са новоизграђених ТС 20/10/0.4 kV предвиђа се уградња кабловских водова 1 kV типа рроо-AS 4x150 mm² (типизирано за подручје Јагодина). За објекте мање снаге могуће је користити кабловски вод исте врсте рроо-А одговарајућег пресека. Каблови се полажу до К.Р.К. кабловских прикључних кутија на фасадама објекта.

За прикључак објекта индивидуалне градње планира се изградња надземних водова са кабловским снопом хоо/о-А 3x70+71,5+2x16 mm² на бетонским стубовима 9m (према Т.Р.8 и Т.Р.10 Електродистрибуције Србије).

Излази из ТС до прикључка на надземну мрежу су искључиво кабловски типизирани је каблом рроо-ASJ 4 x 150 mm² (у свему према Т.Р3 Електродистрибуције Србије).

Прикључак индивидуалних објекта 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 или бетонским стубовима 9m са ЛЕД светилкама снаге 20 до 150W зависно од значаја саобраћајнице, са кабловским и ваздушним напајањем из ТС-а.

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

Услови:

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

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

На подручју плана постоји високонапонски далековод 110KV DV 105/2 термоелектрана "Морава" - ТС 400/110KV "Јагодина 3" Мајур, у државном власништву ЕМС-а, републичког значаја.

Овај далековод се овим планом задржава и за њега се обезбеђује одговарајући законски заштитни коридор од по 25m од сваког проводника лево и десно, са обавезним приступом за интервенције и одржавање.

Изградња у зони далековода није дозвољена, осим у изузетним случајевима под посебним условима које прописује ЈП "Електро мрежа Србије" (ЕМС) ад.

4.3. Телекомуникације

Постојеће стање

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

У предметној зони постоји кабловска инфраструктура „Телекома Србија“. Сам положај може се видети увидом у катастар подземних инсталација

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

За предметну зону приступ корисника је предвиђен путем GPON (Gigabit Passive Optical Network) приступне мреже и путем FTTx мреже за пословне кориснике. GPON је оптичка приступна мрежа која користи једно оптичко влакно и пасивне сплитере за повезивање корисника са ресурсима Телеком Србија и пружа различите сервисе (говор, видео, интернет...) на тим локацијама.

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

Планирано стање и услови

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

- У оквиру израде пројекта, требало би предвидети изградњу ТК канализације дуж свих планираних саобраћајница, на земљишту у јавном власништву, што подразумева постављање PEHD цеви 2xØ50mm или 1xPVCØ110mm, са припадајућим ТК окнима на растојању не већем од 1km. Предложени капацитет ТК канализације омогућава олакшано накнадно полагање (удувавање) оптичких ТК каблова, што ће омогућити неометан приступ и прикључење на ЕКМ сваком будућем кориснику дуж трасе саобраћајнице.
- На местима где ТК траса прелази преко будућих мостова и надвожњака, у пројекту конструкције истих, предвидети цеви за пролазак ТК каблова, минимум 1xPVCØ110mm или 2xPEHDØ50mm.
- На местима, где се са супротне стране саобраћајнице у односу на планирану ТК трасу, налазе објекти или насеља, планирати постављање прелаза ТК инфраструктуре испод постојеће или планиране саобраћајнице, цевима PVCØ110mm. Ове цеви планирати и на местима где ТК траса пролази испод постојећих или будућих саобраћајница.
- Све положене цеви на терену прописно обележити, трасу геодетски снимити и урадити документацију изведеног стања.
- ТК коридор пројектовати имајући у виду могућност накнадних радова на истом, тако да радовима не буде угрожени ни саобраћај ни безбедност радника.
- Као имаоци јавних овлашћења, посебно напомињемо да су сви инвеститори дужни да се придржавају Закона о електронским комуникацијама (Члан 43), као и Упутства Републичке агенције за електронске комуникације (РАТЕЛ) о реализацији техничких и других захтева при изградњи електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава у стамбеним и
- пословним објектима (Члан 14) и омогуће равноправне услове за пословање свих телекомуникационих оператера. Сви изводи у зонама индивидуалног становања су спољашњи извод – ТТ стубићи са подземном разводном мрежом до сваког објекта појединачно минималног капацитета 1x4 слободних кабловских парица;
- Све што није поменуто овим условима око паралелног вођења и укрштања са другим инфраструктурним објектима примењиваће се важећи технички услови заједнице ЈПТТ и "Телекома" Србија.

За реализацију GPON технологије у топологији FTTH (Fiber To The Home) потребно је положити приводни оптички кабл и изградити оптичку инсталацију до сваког стана (стамбено/пословне јединице) и локала.

4.5. Топлификација

ТОПЛИФИКАЦИЈА

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

4.6. Гасификација

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

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

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

5.1. Заштита животне средине

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

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

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

5.1.1. Заштита ваздуха

Потребно је увести систем контроле праћења квалитета ваздуха преко локалне мреже урбаних станица за праћење емисије загађујућих материја, нарочито чађи, CO, CO₂, NO₂, таложних материја, суспендованих честица и приземног озона.

5.1.2. Заштита површинских и подземних вода

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

5.1.3. Заштита земљишта

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

5.1.4. Прикупљање и одлагање комуналног отпада

Пословни објекти треба да имају контејнере за одлагање смећа, а стамбени објекти канте за одлагање, на својим парцелама.

Прикупљање и одлагање комуналног отпада врши надлежно комунално предузеће из Јагодине.

5.1.5. Заштита од буке

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

5.2. Заштита од елементарних непогода

5.2.1. Заштита од земљотреса

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

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

5.2.2. Заштита од пожара

Основне мере заштите од пожара су:

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

5.2.3. Заштита од поплава

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

5.3. Услови заштите од ратних разарања

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

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

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

6. БИЛАНСИ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

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

Табела бр.2– Биланси планиране намене површина

| Грађевински реон | Планирана намена | Површина (ха) |
|--------------------------------|--|---------------|
| 1. Јавно грађевинско земљиште | Јавне функције и службе - музеји, културни центри.... - државни органи и локална самоуправа, друштвене организације, култура | 0,2 |
| | Здравство, школство, образовање и социјалне функције - вртићи, домови за старе.... | 2,5 |
| | Комуналне зоне и објекти | 1,3 |
| | Индустрија и радне зоне | 3,6 |
| | Спорт, спортски објекти и рекреација | 2 |
| | Јавно зеленило | 0.1 |
| | Железничко земљиште | 0 |
| | Саобраћајне површине и објекти | 6.4 |
| | Стационарни саобраћај | 0 |
| 2. Остало грађевинско земљиште | Становање са пратећим наменама | 99.9 |
| | Комерцијалне и централне функције и објекти | 1,2 |
| | Заштитно зеленило | 1,5 |
| | Верски објекти | 1,2 |
| | Пољопривреда | 24.6 |
| | | |
| | У к у п н о | 670 |

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

7.1. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

Уређивање јавног грађевинског земљишта се састоји од:

- припремних радова и
- извођења радова.

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

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

| Опис радова | Вредност/дин./ |
|-----------------------------------|----------------------|
| - изградња новопланираних улица | 10.000.000,00 |
| - реконструкција постојећих улица | 5.000.000,00 |
| - водовод, канализације | 65.000.000,00 |
| - електро радови | 2.000.000,00 |
| - ТТ радови | 2.000.000,00 |
| | |
| Укупно: | 84.000.000,00 |

7.2. Извори финансирања радова на уређивању земљишта

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

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

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

8. СПИСАК ГРАФИЧКИХ ПРИЛОГА

Графички део Плана генералне регулације сачињавају следећи графички прилози:

лист 01 : ГРАНИЦЕ ПЛАНА

лист 02 : **ПОСТОЈЕЋА** - ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА СА ЛОКАЦИЈАМА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

лист 02А : **ПЛАНИРАНА** - ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА СА ЛОКАЦИЈАМА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖЕЈЕ И ОБЈЕКТЕ

лист 03: ПОДЕЛА НА **КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ** У ОБУХВАТУ ПЛАНА СА УЦРТАНОМ СТАРОМ И НОВОПЛАНИРАНОМ ГРАНИЦОМ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА

лист 04: РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН - планирана намена, целине, оријентационо планиране трасе

лист 05: ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ

IV СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

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

1. Смернице за спровођење Плана

1.1. Директна примена плана

Израда **ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 21 У РИБАРУ** представљаће правни и плански основ за издавање извода из плана, информације о локацији и локацијске и грађевинске дозволе. Информацију о локацији издаје надлежни градски орган у складу са одредбама овог плана.

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

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

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

2. Стечене обавезе

УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА И СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ

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

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

3. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПЛАНА

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

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

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

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

ЈП "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.

СВИ УСЛОВИ ПРИКУПЉЕНИ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ПЛАНА СУ ОБАВЕЗУЈУЋИ ЗА ДАЉУ ПРИМЕНУ СВИХ ПЛАНСКИХ ПАРАМЕТАРА.

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 **ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 21 У РИБАРУ** врши се у складу са Правилником о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду („Службени гласник РС” бр. 20 / 20).

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 21 У РИБАРУ урађен је у два примерка оригинала за потребе Скупштине града, као доносиоца плана и четири копије (две за потребе Одељења за урбанизам Градске управе града Јагодина и две за потребе обрађивача плана) у аналогном и исто толико примерака у дигиталном облику.

Члан. 4

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 21 У РИБАРУ ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Града Јагодина“.

Број: _____ од _____ године

Председник Скупштине Града,

СКУПШТИНА ГРАДА ЈАГОДИНА

Миодраг Јаркин др., с.р.

ПРИЛОГ 1: Списак координата граничних тачака површина јавног земљишта

ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА