Јавно предузеће
УРЕЂЕЊЕ И ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ
ул. Браће Дирак 46, Јагодина

тел. 035/251-582
251-586
251-587
251-588
факс 035/251-581
direkcija-ja@beotel.net
www.direkcija-ja.co.rs

СКУПШТИНА ГРАДА ЈАГОДИНЕ

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 5 У ЈАГОДИНИ
НАЦРТ

Обрађивач:
ЈП Уређење и јавно осветљење
мај 2026.г.

ПРЕДМЕТ:	**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 5 У ЈАГОДИНИ НАЦРТ**
НАРУЧИЛАЦ:	**СКУПШТИНА ГРАДА ЈАГОДИНА,** на основу Одлуке Скупштине Града Јагодина (бр. 003818616 2025 79201 001 000 016 012, од 09.10.2025.г. Сл. Гласник Града Јагодине бр. 16/25) приступа се изради Плана генералне регулације у зони 5 у Јагодини.
ОБРАЂИВАЧ:	**Ј.П. УРЕЂЕЊЕ И ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ ЈАГОДИНА**
РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА:	Слободан Мијатовић дипл.инж.арх.
РАДНИ ТИМ:	Игор Глигоријевић д.и.г. Жељко Симовић д.и.ел. Небојша Јовановић д.и.м.
	Д И Р Е К Т О Р, Слободан Богдановић дипл.инж.арх.

На основу члана 38.став 5. 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, 98/2013–УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 –др. закони 9/20, 52/2021 и 62/2023), члана 27. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр. 32/2019 и 47/2025), следи:

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Изјављујем као одговорни урбаниста да је
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗОНЕ 5 У ЈАГОДИНИ
урађен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона, да је нацрт планског документа припремљен на основу званичних и релевантних података и подлога, као и да је нацрт планског документа усклађен са условима ималаца јавних овлашћења и са извештајем о обављеном раном јавном увиду, као и да је усклађен са планским документима ширег подручја.

РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА - ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Слободан Мијатовић, диа

број лиценце: 200068904

_____

Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА ПРОСТОРНО
ПЛАНИРАЊЕ И УРБАНИЗАМ
РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ЗА ИЗРАДУ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ, ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ, ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА, ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ, ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИХ ДОКУМЕНАТА

"ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРЕЂЕЊЕ И ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ ЈАГОДИНА"
Јагодина, Браће Дирак бр. 46

БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ: 017Б02/25

ЈУН 2025, Београд
ГОДИНА И МЕСТО

М.П.

мр Ђорђе Милић

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

С А Д Р Ж А Ј

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

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. Пешачки саобраћај
3.1.2. Бициклистички саобраћај
3.1.3. Стационирани саобраћај
3.1.4. Железнички саобраћај
3.1.5. Геометријске мере
3.1.6. Саобраћајно – техничка опрема
3.1.7. Услови за кретање особа са инвалидитетом
3.2. Урбанистички услови за јавне површине (зеленило
3.2.1. Линеарно зеленило (дрвореди
3.2.2. Паркови
3.2.3. Скверови
3.2.4. Шеталишта

4 . АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ И ОЧУВАЊЕ КУЛТУРНИХ ВРЕДНОСТИ
5. ПРИРОДНЕ И ЕКОЛОШКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗАШТИТА ПРИРОДЕ

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
1.5. Опис гарница зоне и блокова са претежном наменом – извод из ГУП-а.....
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКАТА НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА ЗА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ
ОПШТА ПРАВИЛА
2.1. Правила за постојеће објекте
2.2. Правила грађења за зоне становања високих густина
Зонски ред А
2.3. Правила грађења за зоне становања средњих густина
Зонски ред Б
2.4. Правила грађења за зоне становања ниских густина
Зонски ред В
2.5. Правила грађења за зоне становања ниских густина
Зонски ред Г
2.6. Правила грађења за пословне објекте комплентиране становању (за све зонске редове)
2.7. Правила грађења објектата у посебним деловима зоне 5

3. РЕГУЛАЦИЈА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
3.1. Заштитно зеленило
3.2. Зеленило у оквиру грађевинских парцела

4. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
4.1. Хидротехника
I. УВОДНИ ДЕО И ОПШТА ПОСТАВКА
II. ВОДОСНАБДЕВАЊЕ
III. КАНАЛИЗАЦИЈА ОТПАДНИХ ВОДА (ФЕКАЛНА)
IV. АТМОСФЕРСКЕ И ПОВРШИНСКЕ ВОДЕ
V. ЗАШТИТА ОД ПОПЛАВА И УРЕЂЕЊЕ ВОДОТОКОВА
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. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА РАДОВА НА УРЕЂИВАЊУ ЗЕМЉИШТА
6.1. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинскоg земљишта
6.2. Извори финансирања радова на уређивању земљишта
6.3.Рокови за извршење планираних радова на уређењу јавног грађевинског земљишта

7. СПИСАК ГРАФИЧКИХ ПРИЛОГА

IV – СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА
1.1. Директна примена плана
1.2. Зоне за даљу урбанистичку разраду
1.3. Стечене обавезе

2. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПЛАНА

V ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

……..

Прилог 1: Списак координата граничних тачака јавног грађевинског земљишта

Прилог 2: Аналитичко – геодетски елементи саобраћајница

На основу члана 35. став 8, 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 47/2025), 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. 06/23 - пречишћен текст), Скупштина града Јагодина, на ____ седници, одржаној дана _____. године, донела је :

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 5 У ЈАГОДИНИ

Члан 1.

План генералне регулације зоне 5 у Јагодини (у даљем тексту: *План генералне регулације*) састоји се из текстуалног дела, правила уређења и правила грађења и графичког дела, којима се одређују правила и услови уређења простора и изградње објеката.

Члан 2.

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

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

Правни основ за израду и доношење Плана генералне регулације је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС” бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23),
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана као и условима и начину стављања плана на јавни увид (Службени гласник РС, бр. 32/19, 47/2025);
- Одлука Скупштине Града Јагодина (бр. 003818616 2025 79201 001 000 016 012, од 09.10.2025.г. Сл. Гласник Града Јагодине бр. 16/25)

Плански основ за израду и доношење плана је:

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

1.2. Граница урбанистичког плана

Граница обухвата Плана генералне регулације зоне 5 у Јагодини припада територији Општине Јагодина и ОБУХВАТА ЦЕЛУ ЗОНУ 5 .

1. Опис граница зоне

Граница зоне почиње на пресеку путева на к.п. бр.2345 К.О.Јагодина –Багрдански пут, што је уједно и граница катастарскоих општина Јагодина и Вољавче, овим путем даље иде југоисточно ка центру града до реке Белице, одавде левом регулацијом реке узводно до ул. Косте Абрашевића, даље ул. К. Абрашевића преко кружне саобраћајне петље ул. Карађорђевом до западне границе к.п.бр.3524, даље јужном границом к.п.бр.3521, даље југозападном границом к.п.бр. 3518/1, 3519/1, 341/2, 338/2, 337, 336, 335, 334, 329, 328, одавде југоисточном границом к.п.бр.342/9 до пута на 2346/10 даље наставком овог пута преко кат.парцела бр. 2346/9, 2346/8, 2346/7, 2346/6, 2346/5, 2346/4, 2346/3, 2346/2 до пута на 2346/1 овим путем на север до к.п. бр. 320/1, границом ове парцеле са катастарском општином Вољавче до почетка описа на тромеђи к.п. бр. 381,2375 и 2345-(Багрдански пут). Површина зоне износи око 85,41 ха. Зона садржи 21 блок различитих 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 Јагодина и припада зони са централним градским садржајима са становањем и објектима пословних и радних зона.

1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

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

Укупна површина планираног земљишта јавне намене на подручју плана износи око 19.546 ha.

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

1.2. Површине ван јавне намене - Остало грађевинско земљиште

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

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

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

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

3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ЈАВНИХ ПОВРШИНА

3.1. Регулација мреже саобраћајних површина

Будући да је обухват зоне 5 у Јагодини односно подручје у обухвату плана урбано дефинисано тј. да су саобраћајнице и саобраћајни правци дефинисани постојећом изградњом и размештајем јавних служби, те претходном планском документацијом, овим планом су се ти правци само потврдили уз неопходне измене (тамо где су биле потребне у односу на изведено стање) у ширини појаса регулације, радијуса кривина на раскрсницама због остваривања лакшег и безбеднијег скретања возила и боље прегледности.

3.1.1. 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 и димензија тротоара су преузети и задржани из постојећег стања.

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

3.1.2. Бициклистички саобраћај

За кретање бициклиста у оквиру плана у профилу улица издвојене су посебне површине, улицом Багрданском од колско пешачког моста код Елмоса до раскрснице Буџино брдо-пут за Багрдан, а предлог је да се оне задрже и даље.

3.1.3. Стационарни саобраћај

Иако је паркирање у централној зони акутан проблем Јагодине као града, у оквиру плана нису се могле издвојити посебне површине као јавне које би овај проблем решиле. Највећа концентрација и потреба за паркирањем је остварена на јавним паркинг просторима поред објеката јавне намене.

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

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

Постојећим стањем обезбеђене су површине за паркирање као посебно уређене површине у близини зграда колективног становања (у блоковима 2,4,5,10,12,17,18) и поред површина намењених централним функцијама (средња школа и вртић - блок 1, дом ученика - блок 18, пијаца и тржни центар блок - 4, основна школа блок - 9, простор намењен верским објектима блок - 6).

Додатне површине за паркирање, могу бити обезбеђене увећањем саобраћајног режима којим би се саобраћај у секундарним улицама одвијао у једном смеру а тиме би се створиле могуће површине за паркирање са стране коловоза уз тротоаре.

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

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

- једно место за сваку стамбену јединицу,
- једно место за 70 м^2 пословног простора,
- 0,5 м по запосленом.

3.1.4. Железнички саобраћај

У обухвату плана нема површина намењених железничком саобраћају.

3.1.5. Геометријске мере

На простору Плана генералне регулације већина саобраћајница је предвиђене са тротоарима обострано и уствари представљају колско–пешачки приступ грађевинским парцелама, унутар грађевинског блока.

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

- Све саобраћајнице дефинисане координатама темених тачака са елементима кривина, с тим што ће се нумерички подаци дефинисати главним пројектима и усаглашени са изведеним стањем;
- Планиране ширине за сваку саобраћајницу дате су на графичком прилогу, с тим што се препоручује подизање дрвореда код саобраћајница са ширином тротоара преко 2,0 m на делу до коловоза.

3.1.6. Саобраћајно – техничка опрема

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

3.1.7. Услови за кретање особа са инвалидитетом

На подручју Плана генералне регулације код изградње јавних саобраћајница и пешачких површина, као и код прилаза објектима за јавно коришћење (образовање, социјална заштита деце, култура, државни органи и органи локалне самоуправе, пошта), морају се применити следеће одредбе правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старијих и хендикепираних лица којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама „Службени гласник РС“ бр.22/2015) и то:

- тротоари и пешачки прелази могу имати нагиб до 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:2);
- највише попречни нагиб тротоара на правац кретања износи 2%;
- за савлађивање висинске разлике између тротоара и коловоза максимални нагиб закошеног дела може износити 20% (1:5);

- прилаз до објекта предвидети на делу објекта чији је приземни део у нивоу терена или је мање уздигнут у односу на терен.

3.2. Урбанистички услови за јавне зелене површине

На простору обухваћеним Планом генералне регулације заступљене су следеће врсте зелених површина на јавном грађевинском земљишту:

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

3.2.1. Линеарно зеленило (дрвореди)

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

3.2.2. Паркови

Парковске површине евидентиране су у зони 5, унутар формираних стамбених блокова за колективно становање. При уређивању ових комплекса, битно је тежити да се густом вегетацијом одвоји површина од колских саобраћајница. Потребно је и повезивање парковских стаза са околним пешачким комуникацијама. Избор врста садног материјала заснивати на декоративним аутохтоним врстама. Обавезан је парковски мобилијар и дозвољавају се мањи садржаји за игру деце. Изузетно се дозвољавају елементи намењени туристичкој понуди, уколико не угрожавају интегритет и то, у сваком случају, ободно.

3.2.3. Скверови

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

3.2.4. Шеталишта

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

4. АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ И ОЧУВАЊЕ КУЛТУРНИХ ВРЕДНОСТИ

На подручју плана непокретних културних добара и нису евидентирани објекти који уживају претходну заштиту и имају правну судбину заштићених непокретних културних добара.
Ако се у току извођења грађевинских и других радова, у обухвату плана, наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети ида се сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан 109.Закона о заштити културних добара " Сл. Гласник " бр. 71/49)

НАЦРТ Измене Плана генералне регулације зоне 5 у Јагодини се доставља Заводу за заштиту споменика културе у Крагујевцу ради давања мишљења на исти.

5. ПРИРОДНЕ И ЕКОЛОШКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗАШТИТА ПРИРОДЕ

ЗАШТИТА ПРИРОДЕ

Завод за заштиту природе Србије доставио је услове заштите природе за израду Измене Плана генералне регулације зоне 5 у Јагодини (у даљем тексту План). Пре усвајања Плана Завод за заштиту природе Србије одредио је потребу о прибављању мишљења о испуњености издатих услова.

Услови који регулишу област заштите природе.

Законски основ : Закон о заштити природе („Службени гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 исправка, 14/2016, 95/2018-други закон и 71/2021); Закон о водама („Службени гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон), Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС", бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016), Закон о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС", бр. 96/2021), Закон о заштити од пожара („Службени гласник РС", 111/2009, 20/2015 и 87/2018 др. закон), Закон о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС", бр. 44/1977, 45/1985 и 18/1989 и „Службени гласник РС", бр. 53/1993, 67/1993, 48/1994, 101/2005 - др. закон и 54/2015 - др. закон) и Генерални урбанистички план Града Јагодине („Службени гласник града Јагодине", бр. 10-1/2015, 17/2019, 09/2021 и 10/2022).

Увидом у Централни регистар заштићених природних добара и документацију Завода, установљено је да се у обухвату Плана не налазе заштићена подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, нити утврђена еколошки значајна подручја и еколошких коридора од међународног значаја еколошке мреже Републике Србије према Уредби о еколошкој мрежи („Службени гласник РС", бр. 102/2010).

1. У обухвату Измена Плана, на основу Одлуке о изради Измене Плана генералне регулације зоне 5 у Јагодини („Службени гласник града Јагодина", бр. 13/2024) **не налазе** се заштићена подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, **нити** утврђена еколошки значајна подручја и еколошки коридора од међународног значаја еколошке мреже Републике Србије према Уредби о еколошкој мрежи („Службени гласник РС", бр. 102/2010). Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:
1) Планиране намене површина и урбанистичке параметре одредити у складу са Генералним урбанистичким планом Града Јагодине („Службени гласник града Јагодине", бр. 10-1/2015, 17/2019, 09/2021 и 10/2022);

2) Планом предвидети инфраструктурно опремање по високим еколошким стандардима, у складу са планираним грађевинским капацитетима;
3) Предвидети да се током извођења грађевинских радова предузму све мере којима ће се омогућити стабилност тла у току изградње. Прилагодити диспозиције и габарите објеката локалним геотехничким условима, изабрати адекватан начин фундирања, заштитити објекте од неравномерног слегања, нивелисати слободне површине;
4) Предвиђеним радовима није дозвољено угрожавање постојећих хидрографских веза, као ни квалитативних карактеристика подземних вода;
5) Применити одговарајуће мере за очување квалитета вода у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама („Службени гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018- др. закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент, при чему:
квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предтретмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС", бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016), зауљене воде треба одвести са манипулативних асфалтних површина, платоа и надстершница стајалишта, до места одговарајућег предтретмана истих (преко сепаратора уља и таложника за издвајање минералних уља и брзоталожних примеса) пре упуштања у канализациону мрежу или крајњи реципијент;
6) Прибавити сагласност надлежних институција за извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре, како би се уклањање вегетације свело на најмању могућу меру;
7) Валоризовати постојеће зелене површине, појединачна стабла и групе стабала, како би се вредна стабла очувала и просторно и функционално инкорпорирала у планирану концепцију система зеленила;
8) Планирати адекватно озелењавање, прилагођено околном простору и његовој намени. Приликом озелењавања простора, предност дати аутохтоним врстама (минимално 50% врста), отпорним на аерозагађење, које имају густу и добро развијену крошњу. Могу се користити и врсте егзота прилагођених локалним условима, а да при том нису инвазивне и алергене (тополе и сл.). Инвазивне (агресивне, алохтоне) врсте у Србији су: Acer negundo (јасенолисни јавор или негундовац), Amorpha fruticosa (багремац), Robinia pseudoacacia (багрем), Ailanthus altissima (кисело дрво), Fraxinus americana (амерички јасен), Fraxinus pennsylvanica (пенсилвански јасен), Celtis occidentalis (амерички копривић), Ulmus pumila (ситнолисни или сибирски брест), Prunus padus (сремза), Prunus serotina (касна сремза) и др.
9) Формирати вишефункционалне заштитне појасеве од вишередног и вишеспратног појаса зеленила у контактним зонама саобраћајница са објектима становања;
10) У функцији смањења/спречавања колизије птица са планираним објектима потребно је приликом израде техничке документације одредити:
-спољни изглед објекта (могућа решења: пескарење стаклених површина, како би се искључио ефекат огледала и колизија птица и/или друга решења којима би се онемогућила колизија јединки строго заштићених врста птица током дана);
-адекватно осветљење објеката током ноћи (пригушивање светлости након 23 часа, аутоматско осветљење делова објеката приликом боравка у просторијама, посебан режим осветљавања током селидбе птица, усмеравање снопова светлости ка подлози итд.);
11) Предвидети одговарајућу звучну заштиту којом се обезбеђује да бука која се емитује приликом изградње и коришћења, не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС", бр. 96/2021);
12) Предвидети одговарајући систем противпожарне заштите у складу са чланом 24. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС", 111/2009, 20/2015 и 87/2018- др. закон). Посебну

пажњу посветити мерама заштите у случају удеса (пожар, експлозија), сходно одредбама Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС", бр. 44/1977, 45/1985 и 18/1989 и „Службени гласник РС", бр. 53/1993, 67/1993, 48/1994, 101/2005 - др. закон и 54/2015 - др. закон);
13) Предвидети локације на којима ће се трајно депоновати неискоришћени геолошки, грађевински и остали материјал настао приликом радова, а уз сагласност надлежне комуналне службе;
14) Утврдити обавезу санације или рекултивације свих деградираних површина. Ископани слој земљишта депоновати засебно како би био искоришћен за санацију терена након завршетка радова;
15) Предвидети да уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сагласно чл. 99. Закона о заштити природе („Службени гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 исправка, 14/2016, 95/2018-други закон и 71/2021), налазач је дужан да пријави Министарству заштите животне и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе до доласка овлашћеног лица.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

1.1. Општа правила

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

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

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

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

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

У свим блоковима формираним и изграђеним колективним становањем или другом врстом колективних и јавних објеката се, овим планом, прописује израда урбанистичких пројеката којима ће се утврдити јавна површина колективних стамбених или других заједница – као и површина припадајућег земљишта за редовну употребу колективних стамбених и јавних објеката.
Ради стварања законског и правног основа за боље и ефикасније управљање и одржавање земљишта јавне намене потребно је урбанистичким пројектима који су претходно наведени одредити површину јавне намене у формираним блоковима породичне стамбене градње као и јавних колективних блокова објеката, тако што ће простор који припада зградама колективног становања одредиће се као простор испод објеката и метар ширине око објекта а преостале површине ће се урбанистичким пројектима дефинисати као површине јавне намене. Овај начин одређивања површине јавне намене је у складу са Законом о планирању и изградњи и то чланом 70 којим се одређује земљиште за редовну употребу објеката изграђеног у отвореном стамбеном блоку и стамбеном комплексу који представља земљиште испод објекта...
Јавна површина у смислу овог закона јесте површина утврђена планским документом која је доступна свим корисницима под једнаким условима и то :
јавна саобраћајна површина (пут, улица, пешачка зона и слично), трг, јавна зелена површина, парк сквер, градско јавно зеленило и слично, као и јавна површина блока парковски уређене површине, игралишта и саобраћајне површине.

1.2. Величина грађевинских парцела

Зона 5 у добром делу свог обухвата садржи формирану структуру стамбених зона мешовитог типа. Карактеристично за ове површине је да су грађене стамбене ламеле као индивидуалне стамбене јединице и као колективне стамбене зграде. Оне су приближних димензија 6,8,10м Х 12 м у основи. Објекти су грађени као објекти у низу (у деловима блокова 3,5,6,7,8,9,10,11,12) и најчешће се налазе на јединственим грађевинским парцелама. У појединим случајевима је спроведено и цепање парцела по принципу габарита објекта, а у већини случајева је изведено физичко ограђивање делова јединствене грађевинске парцеле у правцу припадајућих стамбених јединица, како са уличне стране тако и са стране задњих дворишта. Ови случајеви се могу применити у поменутим блоковима и може се дозволити доградња, надградња и реконструкција и мимо наведених правила грађења посебно имајући у виду индексе заузећа и изграђености, као и формирање грађевинских парцела мимо површина одређеним правилима градње која су одређена по зонским редовима Б, В и Г. У наведеним блоковима чести су случајеви доградњи тераса, надстрешница и пренамена таванског простора у стамбени, односно гаражног и сутеренског у стамбени или пословни простор. Код ових случајева дозвољено је одступање од наведених урбанистичких параметара уз поштовање суседних објеката у смислу не заклањања визура и приступа објекту без угрожавања суседних објеката и осталих станова у ламели у случају колективних објеката.При издавању локацијских услова урбаниста може затражити достављање писмене сагласности суседа или сустанара, односно другу врсту анализе пројектованог решења.

На почетним и крајњим ламелама у низу могуће је вршити доградњу и изградњу на начин проширења габарита приземља у габаритима дефинисаним грађевинским линијама овог плана. Није могућа бочна доградња мимо тих габарита због угрожавања околних објеката.

Величина грађевинских парцела, у зависности од намене и врсте објекта, износи минимално 150 м2 у зонама породичне стамбене изградње за слободно стојеће објекте а минимално 300 м2 у зонама вишепородичне стамбене изградње за слободностојеће објекте. Изузетак од наведеног правила су блокови 3,5,6,7,8,9,10,11,12 где се као минималне величине парцела усвајају и мање од претходно прописаних, а у складу са затеченим стањем на терену односно са условима локације већ изграђених објеката. За остале типове изградње у стамбеним зонским редовима важи :

за ЗОНСКИ РЕД Б :

• Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег колективног стамбеног и стамбено пословног објекта је 600м2 осим у блоковима где је дозвољена и мања површина, односно 300 м2 (у деловима блокова 3,5,6,7,8,9,10,11,12). Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег индивидуалног стамбеног и стамбено пословног објекта је 200 м2. Најмања површина грађевинске парцеле износи 100м2 за породичне објекте у низу, 200м2 у прекинутом низу, односно 200м2 за слободностојеће објекте и 400м2 за двојне објекте (2х200м2), у складу са општим правилима изградње објеката;

за ЗОНСКИ РЕД Б:

Намена објекта	Тип објекта	Препоручена површина парцеле $м^2$	Препоручена ширина парцеле м
- породични стамбени - породични стамбено –пословни	Слободностојећи	400 / мин. 200	10
	У прекинутом низу	300, т.ј. мин. 150	8, мин 6
	У непрекинутом низу	250, мин.150	8, мин 6
	Двојни	400 две по 200	20 две по 10
- Вишепородични стамбени, и стамено пословни и - пословни објекти	Слободностојећи	600 мин 300	10 - 25
	У прекинутом низу	500 мин 150	8-20
	У непрекинутом низу	350 мин 150	8

• Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу:
- слободностојећег породичног стамбеног објекта износи 10м; Уколико се приступ јавној површини обезбеђује преко парцеле намењене за остало земљиште минимална ширина фронта се не примењује
- колективног стамбеног или стамбено-пословног објекта износи 12м осим у посебно прописаним условима по блоковима.Уколико се приступ јавној површини обезбеђује преко парцеле намењене за остало земљиште минимална ширина фронта се не примењује
- двојних објеката износи 14 м; Уколико се приступ јавној површини обезбеђује преко парцеле намењене за остало земљиште минимална ширина фронта се не примењује
- објеката у непрекинутом низу износи 8 м. Уколико се приступ јавној површини обезбеђује преко парцеле намењене за остало земљиште минимална ширина фронта се не примењује

за ЗОНСКИ РЕД В и Г:

Намена објекта	Тип објекта	Препоручена површина парцеле $м^2$	Препоручена ширина парцеле м
- породични стамбени - породични стамбено –пословни	Слободностојећи	400 / мин. 150	10
	У прекинутом низу	300, т.ј. мин. 150	8

	У непрекинутом низу	250, мин.150	8
	Двојни	400 две по 200	20 две по 10
- Вишепородични стамбени, и стамено пословни и - пословни објекти	Слободностојећи	600 мин 300	10 - 25
	У прекинутом низу	500 мин 150	8-20
	У непрекинутом низу	350 мин 150	8

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

1.3. Ширина фронта

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле, у зависности од намене и врсте објекта, износи 10 м за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта а 10-20м за слободностојеће вишепородичне стамбене објекте. Ова ширина одређује се у складу са локацијом у којој се налази парцела и према посебним правилима се утврђује како је дато у правилима по блоковима.
На грађевинској парцели чија је ширина мања од минимално утврђене планом, може се актом о урбанистичким условима утврдити изградња објекта.
Уколико се приступ јавној површини обезбеђује преко парцеле намењене за остало земљиште минимална ширина фронта се не примењује

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 или посебне грађевинске парцеле, чија је минимална ширина 2,5 м. Постојећи и новопланирани приступни путеви који се користе за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом могу да буду вишекорисничке површине у осталом грађевинском земљишту. Уколико се приступ јавној површини обезбеђује преко парцеле намењене за остало земљиште минимална ширина фронта се не примењује.

1.5. ОПИС ГРАНИЦА ЗОНЕ И БЛОКОВА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ – извод из ГУП-а

Називи улица су преузети из ГУП-а

ЗОНА 5-

1. Опис граница зоне

Граница зоне почиње на пресеку путева на к.п. бр.2345 К.О.Јагодина –Багрдански пут, што је уједно и граница катастарскоих општина Јагодина и Вољавче, овим путем даље иде југоисточно ка ценрту града до реке Белице, одавде левом регулацијом реке узводно до ул. Косте Абрашевића, даље ул. К. Абрашевића преко кружне саобраћајне петље ул. Карађорђевом до западне границе к.п.бр.3524, даље јужном границом к.п.бр.3521, даље југозападном границом к.п.бр. 3518/1, 3519/1, 341/2, 338/2, 337, 336, 335, 334, 329, 328, одавде југоисточном границом к.п.бр.342/9 до пута на 2346/10 даље наставком овог пута преко кат.парцела бр. 2346/9, 2346/8, 2346/7, 2346/6, 2346/5, 2346/4, 2346/3, 2346/2 до пута на 2346/1 овим путем на север до к.п. бр. 320/1, границом ове парцеле са катастарском општином Вољавче до почетка описа на тромеђи к.п. бр. 381,2375 и 2345-(Багрдански пут).

2. Површина зоне износи око 85,41 ха.

ОПИС БЛОКОВА

Блок 1

Границу блока чине улице : ограничен је реком Белицом до регулације, улицама Багданском, Живорада Костића, Димитрија Димитријевића и продужетком Петра Кочића,

Површина блока је : 5,48 ха

Намена блока је **:**

-Централне делатности 3

-Становање 2:

-Зеленило 1 и 2

-Спорт и рекреацију 2

-Комунална

Блок 2

Границу блока чине улице **:** Крагујевачког октобра, Црновршком, Димитрија Димитријевића и Милана Премасунца.

Површина блока је :1,34 ха.

Намена блока је :

-Становање 2

-Зеленило 1 и 2

Блок 3

Границу блока чине улице : Крагујевачког октобра, Милана Премасунца, Димитрија Димитријевића и Живорада Костића.

Површина блока је : 1,93 ха.

Намена блока је :

-Становање 2

-Становање 3

Блок 4 10

Границу блока чине улице : Багрданском, Живорада Костића, Крагујевачког октобра (поред пијаце) и Иве Андрића.
Површина блока је : 4,67 ха.
Намена блока је :
-Становање 2
-Зеленило 1 и 2
-Централне дел. 3
-Комунална

Блок 5

Границу блока чине улице : Иве Андрића, Омладинских бригада и Вуковарском
Површина блока је : 2,67 ха.
, ***Намена блока је*** **:**
-Становање 2
-Зеленило 1 и 2

Блок 6

Границу блока чине улице : Багрданском од границе катастарских општина Вољавче и Јагодина источно до улице Иве Андрића, улицом Иве Андрића, улицом Омладинских бригада до планиране ул. Проте Милета Милошевића, овом улицом на север до катастарски уцртаног пута на к.п. бр.2346/1, даље овим путем ка југо-западу до границе катастарских општина Вољавче и Јагодина одакле иде на север до Багрданског пута где је и почетак описа границе.
Површина блока је : 8,91 ха.
Намена блока је **:**
-Зеленило 1 и 2
-Централне делатности 3
-Становање 2:
-Становање 3:

Блок 7

Границу блока чине**:** Граница блока полази на рскрсници ул.Омладинских бригада и планиране Проте Милета Милошевића, даље иде ул. Омладинских бригада до к.п. бр. 326/226, даље северо-источном границом кат. парцела 326/4, 325/10/9/8/7/6, 327/1, 328, 329, 334, 335, 336 даље југо-источном границом парцела 336, 337, даље југо-западном границом ове кат. парцеле до 335, даље југо-западном границом кат. парцела 334, 329, 328, до 324/9, даље југо-источном границом кат. парцела 324/9 до пута на к.п. бр. 2346/10, даље путем на к.п. бр. 2346/10 у правцу северо-запада по граници катастарских општина Јагодина и Вољавче до пута к.п. бр.2346/1, даље овим путем на северо-исток до ул. Проте Милета Милошевића и завршава се на раскрсници са почетка описа.
Површина блока је : 15,20 ха.
Намена блока је **:**
-Становање 3
-Становање 2:
-Зеленило 1 и 2 : 11

Блок 8
Границу блока чине: улице Омладинских бригада, Десанке Максимовић и Иве Андрића
Површина блока је : 2,97 ха.
Намена блока је **:**
-Становање 2
-Становање 3
Блок 9
Границу блока чине: улице Десанке Максимовић, Вуковарском и Иве Андрића. ***Површина блока*** **је :** 2,80 ха.
Намена блока је **:**
- Централне делатности 3
-Зеленило 1
Блок 10
Границу блока чине: улице Бранка Радичевића, Иве Андрића, Крагујевачког октобра (поред пијаце), и Живорада Костића,
Површина блока је **:** 1,72 ха.
Намена блока је **:**
-Становање 2
Блок 11
Границу блока чине: Бранка Радичевића, Живорада Костића, Крагујевачког октобра (поред пијаце) и Црновршком,
Површина блока је : 2,53 ха.
Намена блока је **:**
-Становање 2
-Становање 3
-Зеленило 1
Блок 12
Границу блока чине: улице Црновршка, Бранка Радичевића, Иве Андрића и Омладинских бригада,
Површина блока је : 1,48 ха**.**
Намена блока је **:**
-Становање 2
-Становање 3
Блок 13
Границу блока чине: улицама Црновршком, Кргујевачког октобра и Петра Кочића, као и југоисточном границом кат.парцела бр.327/8, југозападна граница кп.бр. 327/8, 325/5, 325/17, 326/21, 325/1 и 326/1, 326/21, 326/225 назад до ул. Црновршке.
Површина блока је : 3,83 ха.
Намена блока је **:**
-Становање 3

Блок 14
Границу блока чине: улице Црновршка, продужетак ул. Мирослава Ристића-Попца, Петра Кочића и Крагујевачког октобра,
Површина блока је : 2,20 ха.
Намена блока је :
-Становање 3
Блок 15
Границу блока чине**:** улице Петра Кочића, Мирослава Ристића-Попца, делом Воје Марковића, даље североисточном границом к.п.бр. 283/28, 283/10, 282/2, 282/3, 282/4, 281/15, 281/4 до ул.Беличке и назад до Крагујевачког окт.
Површина блока је : 3,68 ха.
Намена блока је :
-Становање 3
-Становање 2
Блок16
Границу блока чине: улице Крагујевачки октобар и Беличком, југоисточном границом кп.бр. 331/3, 331/6, 331/5, 331/7, 331/39, 331/15, 331/34, 331/4, 331/25, 331/24, 331/1, 330/11, 330/7, 330/10, 330/1, 330/6, 330/9, 330/8, 327/9 , ул.П.Кочића назад до ул.К.окт.
Површина блока је : 7,10 ха.
Намена блока је **:**
-Становање 3
Блок 17
Границу блока чине: улице Бранка Радичевића , Карађорђева, западном граница кп.бр. 3524, јужном граница кп.бр. 3521 и југоисточна граница кп.бр. 3518/1, 3519/1, 341/2 и 338/2, даље северозападном границом к.п. бр. 338/2 и 3518/2 до ул. Бранка Радичевића.
Површина блока је : 3,93 ха.
Намена блока је **:**
-Становање 2
- Централне делатности 3
- Зеленило 1
Блок 18
Границу блока чине: улице Беличком, Крагујевачког октобра, Косте Абрашевића и Бранка Радичевића,
Површина блока је : 6,01 ха.
Намена блока је **:**
-Становање 2
-Комунална
- Централне делатности 2
- Зеленило 1 13

Блок 19
Границу блока чине: улице Беличком, као и североисточном границом кп.бр. 280/2, 279/35, 279/34, 279/33, 279/32, 279/31, 279/30, 279/29, 279/28, 279/27, 279/26, 279/25, 278/24, 3513/9, 3513/8, 3511/15, 3511/7, 3510/1, 3506/16, 3506/9 до ул. Косте Абрашевића и до Крагујевачког октобра.
***Површина блока је* : 4,60 ха.**
***Намена блока је* :**
-Становање 2
-Становање 3
-Зеленило 1
Блок 20
Границу блока чине: регулација реке Белице, улицом Косте Абрашевића, југозападном границом кп.бр. 3506/2, 3506/15, 3511/31, 3511/29, 3511/25, 3513/14, 3513/13, 3513/10, 3513/12, 3513/11, 279/69, 279/68/67/74/75/65/64/76/77/78/79/80/81/82 назад Беличком до реке Белице.
***Површина блока је* : 1,36 ха.**
***Намена блока је* :**
-Становање 2
-Становање 3
-Зеленило 1
Блок 21
***Границу блока чине*:** улице Мирослава Ристића-Попца, регулацијом реке Белице до Косте Абрашевића одавде југозападном границом кп.бр. 281/1, 282/33/28/30/1/29, 283/29, 283/1 до ул. П.Кочића и назад Мирослава Ристића-Попца.
***Површина блока је* : 0,97 ха.**
***Намена блока је* :**
-Становање 3
-Зеленило 1

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКАТА

зона 1 блокови 1 – 28

У оквиру сваког блока прецизније је означен зонски ред (Б,В и Г) у оквиру којег ће се спроводити правила грађења на грађевинским парцелама. У оквиру предвиђених намена могуће је градити и објекте мање спратности и пословне намене компатибилне становању.

ОПИС НАМЕНЕ БЛОКОВА

Блок 1

Површина блока је : 5,48 ха

Намена блока је :

Становање Б, спорт и рекреација, централне делатности – школа и вртић

Блок 2

Површина блока је :1,34 ха.

Намена блока је :

-Становање Б

Блок 3

Површина блока је : 1,93 ха.

Намена блока је :

-Становање В

Блок 4

Површина блока је : 4,67 ха.

Намена блока је :

-Становање Б, пијаца

Блок 5

Површина блока је : 2,67 ха.

, ***Намена блока је*** **:**

-Становање Б и В

Блок 6

Површина блока је : 8,91 ха.

Намена блока је **:**

-Становање Г и В, верски објекти, зелене површине

Блок 7

Површина блока је : 15,20 ха.

Намена блока је **:**

-Становање В

Блок 8
Површина блока је : 2,97 ха.
Намена блока је **:**
-Становање В
Блок 9
Површина блока **је :** 2,80 ха.
Намена блока је **:**
- Становање Б, ЦД - школа
Блок 10
Површина блока је **:** 1,72 ха.
Намена блока је **:**
-Становање В
Блок 11
Површина блока је : 2,53 ха.
Намена блока је **:**
-Становање В
Блок 12
Површина блока је : 1,48 ха**.**
Намена блока је **:**
-Становање В
Блок 13
Површина блока је : 3,83 ха.
Намена блока је **:**
-Становање В
Блок 14
Површина блока је : 2,20 ха.
Намена блока је :
-Становање В
Блок 15
Површина блока је : 3,68 ха.
Намена блока је :
-Становање В
Блок16
Површина блока је : 7,10 ха.
Намена блока је **:**
-Становање В
Блок 17
Површина блока је : 3,93 ха.
Намена блока је **:**
-Становање Б, ЦД-дом ученика
Блок 18
Површина блока је : 6,01 ха.
Намена блока је **:**
-Становање Б, зелене површине-парк
Блок 19
Површина блока је **: 4,60 ха.**
Намена блока је **:**
-Становање В

Блок 20
***Површина блока је* : 1,36 ха.**
***Намена блока је* :**
-Становање В
Блок 21
***Површина блока је* : 0,97 ха.**
***Намена блока је* :**
-Становање Б

ОПШТА ПРАВИЛА

Грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом према јавној саобраћајници, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко – геодетским подацима. Грађевинска парцела, по правилу има приближно облик правоугаоника или трапеза и бочним странама је постављена управно на основу јавне саобраћајнице. Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогућава изградњу објекта у складу са решењем из овог Плана генералне регулације, правилима грађења и техничким прописима. Промена граница катастарских парцела се може вршити на захтев власника катастарских парцела израдом пројекта парцелације и препарцелације у складу са важећим законским урбанистичким прописима.

2.1.1. Правила за постојеће објекте

За све постојеће објекте који залазе у планиране регулације улица важи следеће:
1. На основу овог плана, дозвољено је текуће, инвестиционо одржавање оваквих објеката до њихове замене, уколико не постоји други законски основ за рушење (бесправна градња) и до привођења земљишта намени у смислу реализације саобраћаја;
2. Није дозвољена реконструкција, доградња нити адаптација;
3. Није дозвољена промена постојеће површине.

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

1. Могу се заменити новим до грађевинске линије без обзира на величину и заузетост парцеле;
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 надзитка поткровне етаже износи највише 1,60 м. рачунајући од коте завршног пода поткровне етаже до унутрашње тачке прелома кровне косине.

- Правила за адаптацију

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

Правила за реконструкцију

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

- **Правила за изградњу објеката**
- **Грађење на грађевинском земљишту за јавне намене и објекте**

Јавне службе – појединачне парцеле са јавним објектима

Дечије установе

 површина објекта 7,0 - 8,0 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 објекета.
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 ОБЈЕКАТА ЧИЈА ЈЕ ГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА У ОВОЈ ЗОНИ - све намене које угрожавају животну средину и основну намену.

2.1.2. Величина грађевинских парцела

Величина грађевинских парцела, у зависности од намене и врсте објекта, износи за самостојеће објекте минимално 200м2 у зонама породичне стамбене изградње а минимално 600 м2 односно минимално 300 м2 за колективне стамбене објекте у блоковима 3,5,6,7,8,9,10,11,12 у зонама вишепородичне стамбене изградње.

Најмања површина грађевинске парцеле износи 100м2 за породичне објекте у низу, 200м2 у прекинутом низу, односно 200м2 за слободностојеће објекте и 400м2 за двојне објекте (2х200м2), у складу са општим правилима изградње објеката;

На грађевинској парцели чија је површина до 10% мања од најмање површине, може се дозволити изградња објекта тако што ће се прописани урбанистички параметри повећати, односно смањити за 10% (коефицијент изграђености и степен искоришћености). Није дозвољено урбанистичким пројектом парцелације формирати грађевинске парцеле мање од 100 м^2 осим у случају посебне физичке деобе или развргнућа.

2.1.3. Излаз на јавну саобраћајницу

Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута који се формира у оквиру грађевинске парцеле, чија је минимална ширина 2,5 м, минималне висине 3м. А за теретна возила или противпожарна (уколико је објекат удаљен више од 25,0 м од улице) ширина приступног пута је мин. 3,5 м, у складу са противпожарним прописима а минимална висина (уколико је у питању пасаж) 4,5м.

Постојећи приступни путеви који се користе за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом могу да буду вишекорисничке површине у осталом грађевинском земљишту.

2.1.4. Ширина фронта

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

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

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

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

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

Висина објекта је ограничена и то; пословни простор у приземљу – спратна висина 4м, а спратна стамбених етажа је ограничена на 3м, уз то није дозвољено градити стамбене етаже у галеријама изнад приземља и не могу бити мање светле висине од 2,5м.

Дефинисање правила грађења објеката дато је кроз разраду формираних блокова и делова блокова унутар ових а то су: зона 5 блокови 1 – 21

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

2.2. Правила грађења за зоне становања високих густина – вишепородично (ЗОНСКИ РЕД А) коме припадају: није предвиђен у зони 5

2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА (ЗОНСКИ РЕД Б) коме припадају:

Блокови:

- блокови 1,2,4,5,9,17,21

- Објекти на грађевинској парцели постављају се:
  - као слободностојећи објекти – објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
  - објекти у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле и
  - у непрекинутом низу – објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле.

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

- Укровљавање може бити класичним кровом са или без надзитка (максимално до 1,80м висине) или мансардним кровом или равним кровом уз могућност формирања повученог спрата.
- Индекс може бити већи само у случају потребе укровљавања постојећих објеката у функцији санирања равних кровова и претварања тавана у корисни простор.

- Укровљавање може бити класичним кровом са или без надзитка (максимално до 1,80м висине) или мансардним кровом. Мансардни кровови не смеју бити препуштени ван хоризонталног габарита објеката и не могу бити формирана поткровља из више нивоа.

- Индекс искоришћености износи максимално 70% .Изузетно код већ изграђених објеката и формираних ламела се може прекорачити

- Паркирање и гаражирање возила је у оквиру грађевинске парцеле и то 1 паркинг место за једну стамбену јединицу или на 70м2 пословне јединице.

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

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

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

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

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

- Уколико парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно индекса заузетости и ако постоје услови паркирања, може се градити и други објекат до искоришћења поменутих индекса.
- На грађевинској парцели чија је површина до 10% мања од најмање површине, може се дозволити изградња објекта тако што ће се прописани урбанистички параметри повећати, односно смањити за 10 до 20% (коефицијент изграђености и степен искоришћености).

- Максимална спратност објеката је до П+5+Пк или Пс (повучени спрат). Максимална висина коте приземља 2,4 м уколико се формира гаражни простор у сутерену, у складу са установљеном праксом на терену.
-

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

- Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). Ова удаљеност не може бити мања од 4,00м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење. Уз сагласност суседа могуће је поставити објекат ближе граници парцеле од прописане.

- У оквиру неизграђеног дела грађевинске парцеле, неопходно је минимално 20% зелених површина од неизграђене површине.

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

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

- део блока 3,5,6,7,8,10,11,12,13,14,15,16,19,20,21

- Тип изграђености објеката може бити:

1) слободностојећи објекти на парцели – објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
2) у прекинутом низу – објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.
3) у низу– објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле

- Укровљавање може бити класичним кровом са или без надзитка (максимално до 1,80м висине) или мансардним кровом или равним кровом уз могућност формирања повученог спрата.
- Индекс заузетости износи максимално 60% .

- Положај грађевинске линије утврђен је и приказан на графичком прилогу бр.4.

- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле, односно 1 паркинг место на 70м2 бруто грађевинске површине или једно паркинг место на једну стамбену јединицу или једну пословну јединицу, уколико су стан или пословна јединица мањи од 70м2 бруто површине.

- Уколико при изградњи објеката парцела није искоришћена до максималног степена изграђености и степена заузетости и ако постоје услови паркирања, може се градити и други објекат до искоришћења поменутих степена под условом да су испуњени услови растојања из Правилника о општим условима.

- Максимална спратност објеката је до П+3+Пк или Пс (повучени спрат).. Максимална висина коте приземља 2,4 м уколико се формира гаражни простор у сутерену, у складу са установљеном праксом на терену.
-

- Вертикална регулација и међусобна одстојања објеката одређују се у складу са околностима на парцели, ширини уличне регулације, одстојањима према постојећим објектима. Уз сагласност суседа могуће је поставити објекат ближе граници парцеле од прописане.

- Реконструкција објеката (доградња, надзиђивање и др.) се мора радити под условима који су прописани за изградњу новог објекта.
- Грађевинска парцела може се оградити зиданом оградом до висине од 0,90м, рачунајући од коте тротоара, или транспарентном оградом до висине од 1,40м.

2.5. Правила грађења за зоне становања ниских густина
(ЗОНСКИ РЕД Г) **коме припадају:**

- блок 6

- Тип изграђености према постојећој ситуацији на парцели и суседним парцелама може бити: објекти у прекинутом низу, двојни објекти и самостални (слободностојећи) објекти на парцели.

- Индекс заузетости износи максимално 60%.

- Укровљавање може бити класичним кровом са или без надзитка (максимално до 1,80м висине) или мансардним кровом или равним кровом уз могућност формирања повученог спрата..
-

- Положај грађевинске линије утврђен је и приказан на графичком прилогу
- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле, односно 1 паркинг место на 70м2 бруто грађевинске површине или једно паркинг место на једну стамбену или једну пословну јединицу, уколико су стан или пословна јединица мањи од 70м2 бруто површине.
  Гараже могу бити у саставу објекта или слободностојеће на парцели.

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

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

- Уколико при изградњи објекта на парцели, парцела није искоришћена до максималног степена изграђености односно степена заузетости и ако постоје услови за паркирање, може се градити и други објекат до искоришћења поменутих индекса.

- Објекти пратећих садржаја (гараже, летње кухиње, оставе) могу се градити на парцелама уз услов да њихови габарити улазе у обрачун степена изграђености и заузетости парцеле и у складу са прописаним одстојањима.
- Максимална спратност објеката износи до П+2+Пк или Пс (повучени спрат). Максимална висина коте приземља 2,4 м уколико се формира гаражни простор у сутерену, у складу са установљеном праксом на терену.
- Вертикална регулација и међусобна одстојања објеката на суседним парцелама одређују се у складу са околностима на парцели, али не могу бити мања од 3м. Уз сагласност суседа могуће је поставити објекат ближе граници парцеле од прописане.
- Код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за неопходна растојања од граница парцеле и од суседних објеката могуће су мање измене без промене габарита (адаптација, санација као и претварање таванског простора у користан простор).

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

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

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

У свакој зони / блоку могуће су и компатибилне намене објеката. На појединачним парцелама у оквиру зона, компатибилна намена може бити доминантна или једина.

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

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

- Грађевинска линија и спратност је утврђена и приказана на графичком прилогу бр.4 – Намена површина са правилима грађења.

- Максимални индекс или степен изграђености износи, не урачунавајући подземне етаже:
  - 4,2 у зони високих густина;
  - 3,2 у зони средњих густина;
  - 2,3 односно 1,6 у зони ниске густине становања.

- Максимални индекс или степен искоришћености земљишта износи:
  - 80% у зони високих густина;
  - 60% у зони средњих густина;
  - 50% у зони ниске густине становања.

- Спратност објеката комплементарне намене је до П+6+Пк у зони високих густина (одређује се према конкретним условима на локацији), односно до П+4+Пк у зони средњих густина, односно П+1+Пк до П+3+Пк у зони ниске густине становања, уз могућност изградње подрумских или сутеренских просторија, у свим зонама ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

- Однос становања и делатности износи на нивоу грађевинског блока до 70% у зони високих густина, односно до 40% у зони средњих густина, а на нивоу појединачне парцеле дозвољавају се сви односи, под условом да су делатности комплементарне становању и еколошки и функционално примерене зони становања, као основној намени.

- Број објеката на парцели није ограничен, под условом:
  - да су испоштовани максимални индекс изграђености и индекс заузетости земљишта;
  - да су испуњени услови међусобне удаљености и растојања до граница суседних парцела.

- На грађевинским парцелама могу се градити објекти пратећих садржаја (гараже, летње кухиње, оставе), спратности П+0, без издавања одобрења за изградњу, на основу пријаве, у складу са Законом о планирању и изградњи и Правилником о посебној врсти објеката (Sl. glasnik RS", br. 87/2023 i 16/2024.)

- 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.

- Растојање пословног објекта од граница суседне парцеле износи:
    - на делу бочног дворишта претежно северне оријентације, минимално 1,50 м,
    - на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације 2,50 м.

- При изградњи објеката поштовати прописе из области заштите животне средине, непокретних културних добара који уживају претходну заштиту, заштите од пожара, санитарне заштите, заштите суседних објеката и друго.

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

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

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

2.7. Правила грађења објеката у посебним деловима зоне 5

Објекти : Јавни, Школски, Верски, Тргови,

- **Правила за изградњу објеката**
- **Грађење на грађевинском земљишту за јавне намене и јавне објекте**

Јавне службе – појединачне парцеле са јавним објектима

Дечије установе део блока 1

 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.

Студентски домови –део блока 17

 површина објекта 7,0 - 8,0 м2/ученику,
 површина парцеле 20,0 - 25,0 м2/ученику,
 спратност до П+4+Пк,
 удаљење грађевинске од регулационе линије мин. 5,0 м,
 минимални проценат озелењености парцеле 30%,
 паркирање на парцели мин. за 10% запослених.

Основне школе део блока 9

 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 део блока 1

 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.

Верски објекти-део блока 6

 максимални индекс искоришћености парцеле 40%
 спратност до П+4, односно 25 м
 паркирање на парцели 20-50%.

Правила грађења за јавне просторе

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

Јавни градски простори су:

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

Правила грађења за објекте јавних служби

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

 Изградњу нових 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 објекета.

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.

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

- По типу изграђености објекти се граде као слободностојећи односно објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле.
- Грађевинска линија је утврђена и приказана на графичком прилогу бр.4.

- Заштитни појас, који се утврђује у зависности од делатности која се обавља у објекту, мора се обезбедити у оквиру сопствене грађевинске парцеле, у виду заштитног зеленила према окружењу.
- Максимални индекс или степен изграђености износи 1,6.
- Максимални индекс или степен искоришћености земљишта износи:
    - 50% под објектима;
    - 25% под саобраћајним површинама (приступни путеви, манипулативне површине, паркинзи);
    - минимално 25% под зеленилом.
- Максимална спратност производног дела објекта је приземље са технолошком висином, а максимална спратност пратећих функција је П+1+Пк. Изградња подрумских и сутеренских просторија је дозвољена, осим ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- Број објеката на парцели није ограничен, под условом:
    - да су испоштовани максимални степен изграђености и степен заузетости земљишта;

- да су испуњени услови међусобне удаљености, тако да су испоштовани услови противпожарне заштите.

- Паркирање и гаражирање возила се обезбеђује на парцели, изван површине јавне саобраћајнице, према следећим критеријумима;
  - за путничка возила 1 паркинг место на четворо запослених;
  - за теретна возила се одређује у зависности од делатности;
  - за путничка возила 1 паркинг место на 70м2 корисне површине објекта.

- У постојећим индустријским комплексима, изградња нових објеката мора бити усаглашена са постојећом изградњом на парцели, тако да не угрожава функционисање изграђених објеката и постојећег технолошког процеса.
  Сваки производни комплекс мора имати решен одговарајући саобраћајни приступ и директну везу са јавном саобраћајницом.

- За објекте чија би изградња утицала на стање животне средине, обавезна је израда Претходне анализе утицаја на животну средину, у складу са важећим Правилником за ту област.

- Растојање производног објекта од границе суседне парцеле износи минимално 4,0 м. Постојећи производни објекти чије је растојање мање од утврђене вредности, задржавају се као стечена обавеза али се не могу дограђивати и надзиђивати у делу објекта који је удаљен мање од 4,0 м од границе суседне парцеле.

- Производни комплекс треба да има ободно зеленило према површинама друге намене, ширине 5-10 м, у оквиру сопствене грађевинске парцеле.

3. РЕГУЛАЦИЈА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

3.1. Заштитно зеленило

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

3.2. Зеленило у оквиру грађевинских парцела

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

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

- Минимални проценат зелених површина на парцели износи:
    - 15% у зони становања високих густина;
    - 20% у зони становања средњих густина;
    - 20% у зони становања ниских густина.

4. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ВОДОВОДНЕ И КАНАЛИЗАЦИОНЕ МРЕЖЕ

И ВОДОПРИВРЕДНИХ ОБЈЕКАТА

I. УВОДНИ ДЕО И ОПШТА ПОСТАВКА
Полазне основе и циљеви: Планско решење заснива се на принципима интегралног управљања водама, Стратегији управљања водама РС и потребама за ширењем грађевинског подручја уз стриктно поштовање услова заштите природе и техничких мера заштите културних добара. Циљ је обезбедити стабилно водоснабдевање, безбедно одвођење отпадних вода и заштиту од великих вода реке Белице.
Законска регулатива: Основни правни оквир чине Закон о водама, Закон о планирању и изградњи, као и подзаконски акти. Обавезна је примена Водних услова ЈВП „Србијаводе“ (бр. 129/1 од 04.02.2026) и техничких услова локалног ЈП “Стандард” (бр.14582/1од 16.01.2026).
II. ВОДОСНАБДЕВАЊЕ
Постојеће стање и анализа капацитета: Систем се ослања на изворište у Рибару. Изворište „Рибаре“ налази се североисточно од центра Јагодине у атару села Рибаре између река Велике Мораве и Лугомира. На изворишту се налази 19 експлоатационих бунара помоћу којих се водом снабдева град и околна насеља. Досадашња истраживања на ширем истражном терену указала су на потенцијал проширења постојећег изворишта подземних вода формираних у песковито-шљунковитим формацијама миоценске старости. Тренутни капацитет може испоручити око 350 литара воде у секунди. Систем водоснабдевања у Јагодини којим управља ЈП „Стандард“, користи два кључна резервоара и бустер станице како би одржао стабилан притисак и резерву воде. Систем се ослања на резервоаре лоциране на стратешким висинским тачкама како би се омогућило гравитационо напајање или стабилизација притиска. Постојећи изворишни и резервоарски капацитети система Јагодине су хидраулички довољни за потребе становништва и привреде. Међутим, ефикасност система је угрожена због неовлашћеног коришћења воде као и због великог броја неисправних водомера. Незанемарљив број корисника користи пијаћу воду за залевање башти што доводи до константних дефицита и пада притиска током летњег периода. Планом се прописује обавезна системска замена застарелих водомера новим уређајима високе класе тачности са системом за даљинско очитавање (паметни водомери). Нови мерни уређаји морају омогућити детекцију протока у реалном времену и алармирање у случају физичког оштећења или покушаја манипулације на мерном месту. Свако мерно место мора бити технички уређено (шахт по стандардима ЈКП) и геодетски снимљено за потребе ГИС базе података. У циљу сузбијања злоупотреба и рационализације потрошње, неопходна је замена неисправних водомера. Забрањено је коришћење воде из јавног водовода за намену која није предвиђена техничким условима (нпр. интензивно наводњавање пољопривредних површина из градске мреже у сушним периодима). Потребно је увести контролу, инспекцијски надзор и казнене одредбе.
Анализа капацитета указује на потребе за реконструкцијом примарних водова, и замену неисправних водомера ради смањења губитака и повећања притиска у вишим зонама.

Противпожарна заштита (ППЗ): Спољна хидрантска мрежа планира се са надземним хидрантима Ф100мм. Минимални размак хидраната је 80м (урбане/индустријске зоне) до 150м (остале зоне), уз обезбеђен проток од мин. 10-15 l/s за гашење пожара.
Напомена: Услед непостојања комплетне службене евиденције и геодетских снимака комплетне постојеће водоводне мреже, иста није приказана у целости на графичким прилозима

овог Плана. Овим Планом се указује на законску обавезу Града да изврши системско снимање и дигитализацију невидентираних водова ради формирања званичног катастра, док ће се даљи развој мреже спроводити на следећи начин:
Планирано решење мреже: Планирано решење предвиђа даљи развој водоводне мреже са примарном применом прстенасте конфигурације, чиме се обезбеђује виша поузданост снабдевања и испуњавају захтеви противпожарне заштите (обезбеђењем потребних притисака и количина воде на хидрантској мрежи). Димензионисање капацитета мреже вршити тако да се омогући динамично ширење насеља и планирани пораст броја потрошача. У оквиру уличних коридора, где просторни услови дозвољавају, планира се обострано полагање дистрибутивних водова. Поред примарног цевовода, предвиђа се вођење секундарних сервисних водова у тротоарима са обе стране коловоза, чиме се омогућава директно прикључење потрошача без прекопавања саобраћајних површина.
Заштитни појас
На основу услова локалног комуналног предузећа, за потребе заштите, несметаног функционисања и одржавања водоводних цевовода, у наставку текста дате су димензије заштитног појаса (растојања од водоводних инсталација).
За потребе заштите, несметаног функционисања и одржавања магистралних водоводних цевовода (пречника DN200 mm и већих), овим планом се дефинише заштитни појас и минимална хоризонтална одстојања:
-Заштитни појас: За магистралне цевоводе утврђује се заштитни појас од 2,5 метара од осе цевовода са обе стране (укупно 5 метара). У овом појасу није дозвољена изградња трајних или привремених објеката, постављање ограда са дубоким темељима, нити садња дрвећа високе вегетације.
- Минимална хоризонтална одстојања од објеката: Од спољне ивице темеља грађевинског објекта до спољне ивице цеви: мин 2,5 m. Изузетно, у тесним уличним профилима и уз сагласност надлежног комуналног предузећа, ово растојање се може смањити на 1,5 m, уз обавезну примену техничких мера заштите (заштитне цеви, бетонске касете и сл.).
- Минимална одстојања од других инсталација (паралелно вођење):
Од канализационих колектора: 1,5 m (цевовод се обавезно поставља изнад канализације).
Од електро-енергетских и телекомуникационих каблова: 1,0 m.
Од гасоводних цеви: 1,0 m (минимално 0,6 m уз посебне услове).
Од дрвореда: 2,0 m од осе стабла до осе цевовода.
- Укрштање са другим инсталацијама: Код укрштања, угао треба да буде што ближи углу од 90°, (минимално 45°).
- Вертикално растојање при укрштању не сме бити мање од 0,5 m, при чему се водовод обавезно поставља изнад осталих инсталација, осим у изузетним техничким околностима уз посебну заштиту.Свако одступање од наведених параметара услед специфичности терена мора бити одобрено кроз техничке услове надлежног ЈКП у поступку обједињене процедуре.
- Минимални слој земље (надвишење): Сви водоводни цевоводи морају се постављати на дубину која обезбеђује минимални земљани покривач од 1,20 метара изнад горње ивице цеви (темена цеви). Ова дубина се сматра сигурносном границом против смрзавања тла и механичких оштећења од саобраћајног оптерећења.
У случајевима проласка кроз стене, укрштања са другим нижим инсталацијама или специфичних теренских препрека, дубина може бити мања, али не мања од 0,80 метара, уз обавезну примену термоизолације и појачане механичке заштите (бетонске облоге, заштитне цеви и сл.) и према условима надлежног комуналног предузећа.
Изузеци и посебне мере заштите код ограничених просторних могућности:
Услови за смањење одстојања: У густо изграђеним деловима насеља или уским уличним коридорима, где није могуће обезбедити прописана хоризонтална одстојања, дозвољава се

њихово смањење уз примену следећих техничких решења, а по одобрењу надлежног комуналног предузећа:
Заштитне цеви и канали: Постављање инсталација у заштитне цеви (челичне, ПЕХД) или заједничке бетонске инсталационе канале (колекторе).
Вертикално померање: Ако нема места хоризонтално, инсталације се могу планирати једна изнад друге ("каскадно") уз обавезно вертикално растојање од мин. 0,5 m и коришћење
заштитних оклопа.
Физичке преграде: Постављање армирано-бетонских преграда или заштитних плоча између две паралелне инсталације како би се спречио пренос притиска или оштећења.
Обавеза пројектанта: Свако одступање од стандардних растојања мора бити посебно образложено у оквиру Главног пројекта и технички потврђено кроз Сагласност на техничку документацију од стране управљача водоводне мреже.
Приоритет магистрале: Код смањења растојања, предност увек има безбедност магистралног водовода. Остале инсталације (гас, интернет, струја) прилагођавају се положају постојећег водовода уз примену мера заштите о трошку инвеститора нове инсталације.
Обележавање трасе и заштитне траке
Упозоравајуће траке: Изнад сваког новопланираног или реконструисаног водоводног цевовода обавезно је постављање пластичне упозоравајуће траке плаве боје са натписом „ПАЖЊА: ВОДОВОД“. Трака се поставља у ров на висини од 0,3 m до 0,5 m изнад темена цеви.Детектабилна трака (маркер): Код цевовода израђених од неметалних материјала (ПЕХД, ПВЦ), обавезно је постављање детектабилне упозоравајуће траке са металном нити или посебним електронским маркерима, како би се омогућило прецизно лоцирање трасе уређајима са површине терена без откопавања.
Означавање на терену: Магистрални цевоводи и кључни објекти на мрежи (затварачи, ваздушни вентили, муљни испусти) морају бити означени стандардним таблицама на фиксним објектима (стубови, фасаде) које приказују удаљеност и дубину елемента у односу на маркер.
Геодетско снимање: Сваки постављени сегмент мреже, заједно са упозоравајућим тракама и арматуром, мора бити геодетски снимљен пре затрпавања рова, ради уноса у ГИС базу података локалног ЈКП и Републичког геодетског завода.
Изградња недостајуће инфраструктуре
У деловима грађевинског земљишта који нису опремљени одговарајућом водоводном мрежом планираном овим планом, опремање се може извршити средствима физичких или правних лица (инвеститора), под следећим условима:
Уговор о изградњи: Инвеститор је дужан да са надлежним комуналним предузећем и/или локалном самоуправом закључи Уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре, у складу са Законом о планирању и изградњи.
Технички услови и пројекат: Изградња се врши искључиво према техничким условима издатим од стране надлежног комуналног предузећа и на основу техничке документације (Пројекта за грађевинску дозволу) коју потврђује комунално предузеће.
Капацитет и димензионисање: Инвеститор је у обавези да изгради део мреже који по пречнику и капацитету према потребама планиране намене простора у зони коју та мрежа опслужује (не само за сопствене потребе), и према хидрауличком прорачуну и техничким условима надлежног комуналног предузећа.
Стручни надзор: Извођење радова мора бити под константним стручним надзором надлежног локалног комуналног предузећа како би се осигурао квалитет изведених радова.
Пренос у јавну својину: По завршетку изградњи и добијању употребне дозволе, изграђена водоводна мрежа се записнички предаје локалном комуналном предузуећу на управљање и одржавање и прелази у јавну својину (својину локалне самоуправе), без посебне накнаде инвеститору (осим ако уговором није другачије дефинисано кроз умањење доприноса за

уређивање земљишта).
Прикључење на систем и услови за изградњу водомерног окна

Водоводни прикључак: Прикључење на јавни водоводни систем врши се под условима и на начин дефинисан Законом о комуналним делатностима, Законом о планирању и изградњи, припадајућим подзаконским актима и локалном Одлуком о водоводу и канализацији.
Технички услови: Испуњеност услова за прикључење утврђује надлежно комунално предузеће у поступку издавања локацијских услова, односно у поступку обједињене процедуре, на основу техничких капацитета мреже и намене објекта.
Водомерно окно (шахт): Свако мерно место мора бити смештено у стандардизовано водомерно окно које испуњава следеће услове:
-Окно се поставља на приватној парцели корисника, непосредно уз регулациону линију (границу јавне и приватне површине), на месту које омогућава несметан приступ овлашћеним лицима ЈКП ради очитавања и одржавања.
- Изградња и димензије: Окно мора бити изграђено од водонепропусног материјала (бетон или атестирана типска пластична окна) са дном које омогућава дренажу.
- Димензије окна морају бити у складу са важећим техничким нормативима локалног комуналлног предузећа тако да омогућавају безбедну уградњу и сервис мерне опреме и арматуре.
- Заштита: Окно мора бити пројектовано тако да спречи смрзавање мерних уређаја и продор површинских и подземних вода. Поклопац окна мора бити одговарајуће носивости у зависности од тога да ли се налази у пешачкој или саобраћајној површини.
- Унутрашње инсталације: Непосредно иза мерног уређаја (водомера), а пре првог развода унутрашњих инсталација, обавезна је уградња неповратног вентила. Ова мера је елиминаторна за добијање сагласности на прикључак и служи спречавању продора воде из унутрашњих инсталација корисника (посебно код корисника који поседују сопствене изворе воде, базене или индустријска постројења) назад у јавну водоводну мрежу.
Забрањено је било какво физичко спајање унутрашњих инсталација које су повезане на јавни водовод са инсталацијама које користе воду из индивидуалних извора (бунари, цистерне, техничка вода).
У случајевима када је објекат изграђен на самој регулационој линији тако да нема отвореног простора на парцели за постављање окна, мерно место се може предвидети унутар објекта.
- Мерно место се смешта у посебну техничку просторију којој се приступа из ходника или посебног за ту намену улаза, на првој подземној етажи, на месту које је лако доступно из заједничких делова зграде.
- Просторија мора бити наменска, под кључем (уз обавезан приступ за раднике локалног комуналног предузећа), чиста и осветљена, са обезбеђеним одводом воде (подни сливник) у случају хаварије.
- Обавезна је уградња вентила на самом прикључном воду, који се поставља у јавној површини непосредно иза места спајања са уличном мрежом. Овај вентил служи за хитне интервенције и искључење објекта од стране комуналног предузећа без уласка у приватни простор.
- Мерни уређај мора бити опремљен системом за даљинско очитавање података.
III. КАНАЛИЗАЦИЈА ОТПАДНИХ ВОДА (ФЕКАЛНА)
Концепт одвођења вода: Планира се сепаратни систем. Колектори прате пад терена ка реципијенту. Изградња је фазна и пратећи развој саобраћајница.
Индустријске отпадне воде: Технолошке отпадне воде морају имати адекватан предтретман на парцели инвеститора до квалитета комуналних вода пре испуштања у јавну канализацију.

Решења за зоне без канализације: До изградње система, обавезна је изградња водонепропусних септичких јама без прелива, уз организовано пражњење од стране локалног комуналног предузећа и одвоз до најближег ППОВ-а.
Постојеће стање и проблеми: Прикупљена вода одлази гравитационо и препумпавањем ка постојећем систему за пречишћавање отпадних вода, који се налази у Пањевачком риту. Пречишћена вода се испушта у реку Белицу. Поред постојећег, резервисана је и локација за

ново постојење за прераду употребљених вода. Квалитет пречишћене воде мора одговарати реципијенту реке Белице (Тип 3), према Уредби о граничним вредностима емисије.
Планирани развој и изградња новог ППОВ-а: Другим плановима предвиђа изградњу потпуно новог Постројења за пречишћавање отпадних вода на локацији поред постојећег.
Реконструкција и ширење мреже: Планира се реконструкција дотрајалих колектора у централној градској зони ради спречавања инфилтрације подземних вода у канализациони систем.
Заштитни појас и хоризонтална одстојања канализационе мреже.
Ради заштите стабилности објеката и инсталација, као и обезбеђивања приступа за одржавање јавног канализационог система, утврђују се следећи заштитни појасеви и минимална растојања:
- За јавне канализационе колекторе (фекалне и атмосферске) утврђује се заштитни појас од 2,0 до 2,5 метара од осе цеви са обе стране. У овом појасу није дозвољена изградња објеката, постављање ограда са темељима, нити садња дрвећа чије корење може оштетити водонепропусност цеви.Минимална хоризонтална одстојања:
- Од темеља објеката: Минимално 2,5 m (у изузетним случајевима код градње на регулационој линији, растојање може бити мање уз обавезну примену бетонске касете или заштитне цеви).
- Паралелно вођење са водоводом: Минимално 1,5 m до 2,5 m при чему канализација обавезно мора бити на нижој коти од водовода.
- Од дрвећа (високе вегетације): Минимално 3,0 m како би се спречило продирање корена у спојеве цеви.
- Укрштање са другим инсталацијама: Код укрштања, вертикално растојање не сме бити мање од 0,5 m. Уколико се канализација поставља изнад водовода (што треба избегавати), обавезна је изградња канализације у заштитној цеви у дужини од по 2 метра са обе стране места укрштања.
Уколико због постојеће изграђености или планиране густе урбане структуре није могуће обезбедити прописани заштитни појас, дозвољава се његово смањење уз примену следећих техничких мера:
Прибављање посебних услова од локалног комуналног предузећа и примену мера које омогућавају несметано чишћење, одржавање и доградњу мреже.
Правила за изградњу и коришћење канализационе мреже
Планом се прописује обавезна употреба савремених материјала (ПВЦ, ПЕХД или полиестер) који обезбеђују потпуну водонепропусност и отпорност на хемијске утицаје.
Раздвојни систем: На деловима обухвата где техничке могућности дозвољавају, инсистира се на раздвојном систему канализације (посебно фекална, посебно атмосферска). Забрањено је увођење атмосферских вода (са кровова и платоа) у фекални систем, осим у деловима насеља са изграђеном општом канализацијом, уз изричиту сагласност локалног комуналног предузећа.
Канализациони прикључак и ревизионо силазно окно: На сваком прикључку, обавезна је изградња ревизионог силазног окна на приватној парцели, максимално 1,0 – 1,5 m од регулационе линије. Окно служи за контролу и чишћење прикључка и мора бити доступно екипама локалног комуналног предузећа у сваком тренутку. Поклопац окна мора бити од ливеног гвожђа или композитног материјала одговарајуће носивости.

Заштита објеката од повратног успора воде из мреже: Минимална кота дна цеви код прикључка дефинише се условима локалног комуналног предузећа.
Обавезно препумпавање: Сви делови објекта и санитарни уређаји чија се кота дна налази испод нивоа повратног успора (сутерени, подруми, подземне гараже са сливницима) не могу се одводњавати гравитационо у јавну мрежу, већ се воде из ових делова објекта морају прикупити у наменски непропусни шахт или пумпу и системом за принудно потискивање (пумпама) подићи изнад нивоа терена/успора, а затим преко увести у интерну мрежу која гравитационо отиче у јавни колектор. Извођење инсталација противповратног система је обавеза инвеститора. Уколико корисник повеже санитарне уређаје испод дозвољене коте директно (гравитационо) на систем, локално комунално предузеће не сноси никакву одговорност за евентуалну штету насталу изливањем воде из јавне мреже.

Сепаратори и претходни третман: Објекти који генеришу замашћене отпадне воде (ресторани, месаре, пекаре, кухиње, индустрије и било који други објекти који у свом производном или технолошком поступку испуштају употребљене воде у градску канализацију тако да исте садрже масти и уља) обавезни су да пре прикључења у јавну мрежу униграде сепаратор масти и уља. Ауто-перионице, радионице и паркинзи већи од 5 паркинг места морају имати сепараторе нафтних деривата пре упуштања вода у атмосферску или општу канализацију.
Забрана септичких јама: У зонама где постоји изграђена јавна канализациона мрежа, забрањена је изградња септичких јама. Постојеће јаме се морају ставити ван функције и прописно затрпати након прикључења на систем.
Геодетско снимање и ГИС: Као и код водовода, сваки прикључак и ревизионо окно морају бити геодетски снимљени пре затрпавања и унети у ГИС базу података.

Изградња недостајуће канализационе инфраструктуре о трошку инвеститора
У деловима грађевинског земљишта где није изграђена планирана јавна канализациона мрежа, инвеститор може извршити опремање локације о сопственом трошку под следећим условима:
-Уговор о изградњи: Инвеститор закључује Уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре са надлежним органом локалне самоуправе и локалним комунланим предуећем у складу са Законом о планирању и изградњи.
-Техничка документација и падови: Изградња се врши искључиво према техничким условима локалног комуналног предузећа.
- Пројектована нивелета (пад) и пречник цеви морају бити усклађени са генералним решењем из овог Плана, како би се омогућило будуће прикључење узводних корисника. Инвеститор не може градити мрежу мањег пречника која задовољава само његове тренутне потребе.
- Дубина и траса: Изграђени колектор мора бити постављен на дубини која омогућава гравитационо прикључење суседних парцела дефинисаних Планом. Ако конфигурација терена захтева изградњу препумпне станице, инвеститор је дужан да изгради исту према стандардима локалног комуналног предузећа.
- Стручни надзор и квалитет: Радови се изводе под обавезним надзором локалног комуналног предузећа уз проверу водонепропусности цевовода и ревизионих окана пре затрпавања.
- Свака деоница мора бити геодетски снимљена за ГИС базу података.
- Предаја у јавну својину: Након добијања употребне дозволе, изграђена мрежа се записнички предаје локалном комуналном предузећу на управљање и одржавање и прелази у јавну својину (својину локалне самоуправе), уз могућност регулисања међусобних потраживања на име доприноса за уређивање земљишта.

Напомена: С обзиром на то да у тренутку израде овог плана не постоји потпуна геодетска евиденција изграђене канализационе мреже, иста није приказана у целости на графичким прилозима. Изградња будућих канализационих објеката и деоница вршиће се према следећим смерницама:
Сепаратни систем одводњавања: Тежити примени раздељног система, који подразумева засебно прикупљање и евакуацију употребљених (фекалних) и атмосферских вода, како би се заштитио реципијент и оптимизовао рад будућих постројења за пречишћавање.
Хијерархија мреже: Изградњу вршити каскадно, од примарних колектора већих пречника ка секундарним уличним водовима, уз обавезно поштовање падова који омогућавају самочишћење цеви.
Позиционирање у профилу: Тежити на полагању канализационих цеви осовином коловоза, на већој дубини у односу на остале инсталације (водовод, гас, каблови), уз поштовање прописаних хоризонталних и вертикалних размака.
Ревизиони силази: На свим местима промене правца, пада или пречника цеви, предвидети типска ревизиона окна ради редовног одржавања и контроле мреже.

Прикључење објеката: Прикључења на јавну канализациону мрежу вршити преко засебног прикључног окна лоцираног унутар грађевинске парцеле корисника.

IV. АТМОСФЕРСКЕ И ПОВРШИНСКЕ ВОДЕ
Одводња саобраћајница и јавних површина
Прикупљање воде врши се путем система сливника и ригола. Планирати таложнике за песак код свих уливних грађевина.
За атмосферску канализацију важе сва правила дефинисана за фекалну канализацију у погледу заштитних појасева, хоризонталних одстојања, материјала, геодетског снимања и начина изградње о трошку инвеститора, уз следеће специфичности:
Примарни концепт (Решавање на парцели): У циљу смањења оптерећења јавне атмосферске канализације и очувања природног циклуса вода, подстиче се примењивање мера одрживе урбане дренаже. Ове мере су опционе и зависе од воље инвеститора и просторних могућности парцеле. Мере одрживе дренаже обухватају употребу порозних материјала за поплочавање стаза и мањих паркинга (нпр. „бехатон“ са размаком, шупљи растер елементи кроз које расте трава). Формирање кишних башта (депресија у терену са вегетацијом) које природно примају вишак воде са крова. Коришћење ретензионих посуда за прикупљање кишнице која се касније може користити за заливање зелених површина.
Услови за обавезу: Обавеза задржавања воде на парцели примењује се искључиво у случајевима када технички капацитети уличне мреже нису довољни да приме сву новопланирану воду, што се утврђује техничким условима локалног комуналног предузећа у поступку издавања Локацијских услова.
Обавезни сепаратори за саобраћајнице и паркинге: Сви отворени паркинг простори капацитета већег од 5 возила, ауто-перионице, бензинске станице и индустријски платои морају имати сепараторе за уље и нафтне деривате пре упуштања атмосферске воде у јавну мрежу или упијни бунар.
Сливници на јавним површинама: Сливници на саобраћајницама морају бити опремљени таложним делом (корпом) за спречавање уласка песка и лишћа у систем. Нивелета поклопца сливника мора бити тачно усклађена са нивелетом коловоза како би се спречило задржавање воде (баре) и угрожавање безбедности саобраћаја.Ретензије код великих објеката: За тржне центре, велике хале и стамбене блокове са великом површином крова, локално комунално предузеће може прописати обавезну изградњу ретензионих базена на парцели, који ће успорити отицање воде у градску мрежу током обилних падавина, како би се спречило преоптерећење система.

Одводњавање ка реципијенту (Белица): Сва атмосферска канализација која се излива у реку Белицу мора имати изливе који су осигурани од ерозије и повратног успора реке, а квалитет испуштене воде мора одговарати Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја.
Испуст у реку Белицу: За свако планирано изливање атмосферских вода у реку Белицу, као и за изградњу нових или реконструкцију постојећих испуста, обавезно је прибављање Водних услова и Водне сагласности од стране ЈВП „Србијаводе“.
Технички услови испуста: Конструкција испуста мора бити изведена тако да не нарушава стабилност косина корита реке и да спречава ерозију. Условима „Србијавода“ може се дефинисати обавезна уградња заклопки (жабљих поклопаца) на самом изливу како би се спречио повратни продор речне воде у систем канализације током високог водостаја Белице.
Напомена: У току израде овог плана утврђено је да надлежне институције и јавно комунално предузеће не поседују службену евиденцију, техничку документацију нити геодетске снимке изграђене атмосферске канализационе мреже. Услед недостатка поузданих података, постојеће инсталације нису приказане на графичким прилозима, те се постојећа мрежа на терену сматра невидентираном.
Будући развој и изградња система атмосферске канализације спроводиће се према следећим смерницама:

Подстицај за евидентирање и легализацију мреже: С обзиром на то да мрежа на терену не одговара званичним евиденцијама, сходно одредбама важећих прописа који регулишу државни премер и катастар водова, Град је дужан да преко надлежних служби и јавних предузећа обезбеди прецизно идентификовање и упис свих подземних инсталација у званичну евиденцију.

V. ЗАШТИТА ОД ПОПЛАВА И УРЕЂЕЊЕ ВОДОТОКОВА

На основу услова надлежног Јавног водопривредног предузећа “Србијаводе” број 129/1 од 04.02.2026 године утврђују се следећа правила:
Намена и приоритети: Примарна намена корита реке Белице у обухвату плана је евакуација великих вода. Свако коришћење обале мора бити подређено функцији заштите од поплава.
Уређење корита: Планира се редовно одржавање и чишћење корита ради спречавања успора. Постојећи кејни зидови се морају одржавати у функционалном стању, а свака нова интервенција (мостови, испусти) мора бити пројектована тако да не ремети хидраулички режим реке.
1. Планирани заштитни систем и регулација реке Белице (према тачки 4. слова):
Планским документом обухваћена је планирана траса регулисаног корита реке Белице (узводно од железничке пруге). Техничко решење заштите мора бити у потпуности усклађено са пројектном документацијом „Идејно решење са хидролошком студијом - Река Белица: Заштита Јагодине од великих вода Белице: Реконструкција заштитног система од км 6+036 до км 13+770“, израђеном од стране Института „Јарослав Черни“.
2. Очување водног режима и одбрана од поплава (према тачкама 5. и 9. услова):
Положај планираних објеката унутар обухвата Плана не сме ни на који начин погоршати постојећи водни режим, ометати отицање великих вода или онемогућити спровођење оперативне одбране од поплава. Строго је забрањено затварање протицајног профила водотока ради повећања површине грађевинског земљишта (тачка 11).
3. Заштитни појас и одржавање система (према тачки 8. и 9. услова): Ради обезбеђивања простора за редовно и инвестиционо одржавање регулационих објеката, дефинишу се следећа ограничења:
Правила грађења и коришћења простора у заштитном појасу водотока (Зона од 50м)

У циљу очувања стабилности заштитних система и омогућавања оперативне одбране од поплава, дефинише се заштитни појас ширине 50 метара мерено од линије разграничења водног земљишта ка брањеном подручју. Унутар овог појаса примењују се следећа правила:
- Непосредни појас одржавања (Сервисни пут - 5 метара): У зони од 5 метара од ножице насипа или спољне ивице заштитног/кејског зида, забрањена је свака изградња, постављање привремених објеката, ограда, стубова или садња високог растиња. Овај простор мора остати слободан за пролаз тешке механизације ради редовног и инвестиционог одржавања.

- Интервенције на постојећим објектима: На објектима који су изграђени унутар зоне од 50 метара пре доношења овог плана, дозвољени су радови на текућем одржавању, адаптацији и санацији, под условом да се не повећава површина објекта у хоризонталном габариту ка водотоку и да се не угрожава статика одбрамбених система.
- Услови за нову градњу: Свака нова изградња или доградња у зони од 50 метара подлеже обавези прибављања водних услова и водне сагласности надлежног јавног водопривредног предузећа „Србијаводе“. Пројектантска документација мора доказати да темељење нових објеката не утиче на стабилност кејског зида и режим подземних вода.
-Инфраструктурни системи: Изградња подземних инсталација (водовод, канализација, гас, каблови) унутар зоне од 50 метара мора се планирати тако да укрштање са речним коритом и насипом буде под углом што ближим 90°, уз посебне мере заштите прописане водним условима.
4. Планирање инфраструктуре у функцији заштите (према тачки 12. услова): Сва планирана саобраћајна инфраструктура мора бити предвиђена тако да подржава функцију заштите од поплава. Изградња мостова, пропуста и саобраћајница не сме да ремети слободан проток воде, речног наноса и леда.
5. Коришћење водног земљишта (према тачки 10. услова): Водно земљиште (јавно водно добро) се може користити као пашњак, ливада или ораница, уз обавезно прибављање Уговора са ЈВП „Србијаводе“ којим се регулишу услови коришћења, при чему за ове намене није потребна посебна водна сагласност.
6. Заштита од ерозије и бујица (према тачки 7. услова): Планским документом је потребно идентификовати и графички приказати поплавна и ерозиона подручја. У овим зонама планирати конкретне радове и мере за заштиту, укључујући антиерозионе мере и изградњу заштитних објеката где је то технички неопходно.
7. Усаглашеност са стратешком документацијом (према тачки 6. услова): Планско решење мора бити потпуно усклађено са Стратегијом управљања водама РС, Планом управљања ризицима од поплава са картама ризика, као и важећим Општим и Оперативним планом за одбрану од поплава.
8. Планирање система водоснабдевања (према тачки 13. услова):
Ова тачка обрађена је у овиру наслова II, Постојеће стање и анализа капацитета:
9. Планирање система водоснабдевања (према тачки 14. услова):
Ова тачка обрађена је у овиру наслова II, Постојеће стање и анализа капацитета:
10. Евакуација и третман површинских вода (према тачкама 15. услова):
Генерално решење за пријем и евакуацију атмосферских вода са манипулативних и саобраћајних површина подразумева њихово пречишћавање пре испуштања у реципијент.
Условно чисте воде: Атмосферске воде са кровних површина и незагађених површина могу се евакуисати системом ригола директно у околне зелене површине без претходног третмана.
Загађене воде: Зауљене атмосферске воде са саобраћајница и манипулативних површина морају се пре испуштања у реципијент пречистити на адекватним таложницима и сепараторима масти и уља (лаких нафтних деривата), тако да се не угрозе суседне парцеле, објекти или корисници.
11. Забрана испуштања непречишћених вод (према тачкама 16,17,18,19 и 20. услова):

Строго је забрањено упуштање отпадних вода у постојеће водотоке (регулисане и нерегулисане) или у систем јавне канализације без претходног третмана или предтретмана којим се постиже законом прописан квалитет.
Забрањује се свако испуштање непречишћених вода директно у реципијент или њихова инфилтрација у земљиште.
У складу са водним условима и важећом законском регулативом, за све објекте и зоне на територији Плана дефинишу се следећи рокови:

Индустријска постројења (нова и постојећа) - Сви постојећи индустријски објекти који немају решено пречишћавање технолошких вода дужни су да израде и доставе надлежним органима Акциони план за достизање граничних вредности емисије у складу са роковима дефинисаним важећом Уредбом о граничним вредностима емисије од дана ступања овог Плана на снагу.
Изградња постројења за предтретман: За нова постројења, изградња адекватног сепаратора или ППОВ-а је услов за добијање употребне дозволе (рок: пре пуштања у рад).
За постојећа постројења, рок за реализацију мера из Акционог плана је у складу са роковима које прописује Министарство заштите животне средине.
Насеља и зоне веће од 2.000 ЕС. Обзиром на то да град Јагодина представља агломерацију већу од 2.000 ЕС, изградња новог централног Постројења за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) у Пањевачком риту дефинише се као прворазредни приоритет. Рок за почетак реализације (пројектовање и изградња) новог ППОВ-а је дефинисан средњорочним планом развоја града и стратешким документима Републике Србије.
Посебни субјекти: Субјекти који управљају јавном канализацијом (локално комунално предузеће) дужни су да усагласе своје Акционе планове са динамиком изградње централног ППОВ-а, док су индустријски загађивачи дужни да своје отпадне воде сведу на ниво „комуналних" пре упуштања у јавни систем у роковима дефинисаним појединачним водним дозволама.

4.2. Електроенергетика

Постојеће стање

У предметној зони постоји већи број електроенергетских објеката ТС и кабловских водова различитих напонских нивоа (1, 10 и20kV).

Примарни извори електричне енергије из којих се напаја зона су:

- као основни, лоцирана изван зоне ПДР-аТС 110/20-10 kV 2 x 20 MVA «Јагодина 2» са могућношћу – променом уклопног стања, повезивања на друге – изворне ТС-це 35/10KV „Јагодина II“ и 35/10KV „Јагодина III“ ван зоне.

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

У зони ПДР-е налазе се ТС 20(10)/0,42KV.

Објекти се напајају кабловски, али и ваздушно са НН мреже из ТС-ца.

НН мрежа је на бетонским (АБ) стубовима висине 9м (7м изнад тла) изведена већински самоносивим изолованим снопом, али и као ваздушна мрежа са голим проводницима, која је предвиђена плановима ОДС-а за замену изоловним снопом.

НН мрежа је и мешовита – са јавним осветљењем на стубовима, а око вишеспратница мрежа јавног осветљења је засебна, изведена углавном као подземна – кабловска, на челичним стубовима.

Комплетна мрежа јавног осветљења је изведена енергетски ефикасним светиљкама са ЛЕД изворима светлости.

Трафостанице су типа "МБТС" или зидане, као и ТС-це у вишеспратним објектима.

Снага инсталисана ових трафостаница је од 400-1000KVA.

Сви водови за напонски ниво 20kV су кабловски - подземни.

Постојећи електроенергетски водови и ТС задовољавају садашње потребе.

Планирано стање

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

Све постојеће трафостанице и водови се овим планом задржавају.

Нове ТС за будуће објекте се граде за напонски ниво 20kV,са преклопивим транспортерима 20/10/0.4 kV као пролазне, или крајње на 20 kV. Нове ТС се могу градити на јавној површини, или у приватним парцелама као МБТС зависно од потребе инвеститора.

Врсту уграђене опреме због типизације условиће кроз електроенергетску сагласност ОДС - ЕД Јагодина.

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

Водови 20 kV за напајање ТС у зони треба да су напонског нивоа 20 kV, кабловски у свему према условима из Т.П.3 Електродистрибуције Србије , типа ХНЕ 48А 3х(1х150mm2).

За прикључење нових објеката са новоизграђених ТС 20/10/0.4 kV предвиђа се уградња кабловских водова 1 kV типа рроо-AS 4х150 mm 2 (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 објеката индивидуалне градње планира се изградња надземних водова са кабловским снопом Х00/0-А 3х70+71,5+2х16 mm 2 на бетонским стубовима 9m (према Т.П.8 и Т.П.10 Електродистрибуције Србије).

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

Прикључак индивидуалних објеката на н.н. мрежу планира се са кабловским снопом Х00/0-А 4х16 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.
Предвиђа се и могућност индивидуалног постављања соларних панела на кровове објеката у складу са условима надлежног ОДС-а.
Улична расвета у централној зони планира се на челичним и бетонским стубовима 9m са ЛЕД светиљкама снаге 20 до 150W зависно од значаја саобраћајнице, или на челичним канделабрима са кабловским напајањем из ТС-а.
За саобраћајнице са енергетском мрежом расвета се остварује уградњом светиљки на водове мешовите мреже.
Услови:
Сви електроенергетски објекти који ће се градити у зони морају одговарати условима из техничких препорука електродистрибуције Србије (ТП1А, ТП3, ТП 8 і ТП 10) као и условима надлежног ОДС-а.
Саставни део Плана генералне регулације је графички план са приказаним електроенергетским објектима.

4.3. Телекомуникације
Постојеће стање
Подручје обухваћено овим Планом добро је покривено мрежом кабловске канализације јер 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 зони стамбених објеката подземна и довољног капацитета па се може користити у планском периоду, док је у зонама индивидуалног становања углавном надземна ТТ мрежа и исту треба у планском периоду заменити подземном.
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, 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 инфраструктуктурним 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.

4.4. Топлификација

Постојећи систем топлификације у зони 5 се састоји од примарне топловодне мреже која снабдева топлотном енергијом стамбене и пословне објекте:

- примарна топловодна мрежа система топлане „Нова фабрика“,северни део зоне 5,температурног система 120/75°,NP16bar
- примарна топловодна мрежа система топлане „Кајсијар“,јужни део зоне 5,температурног система 90/70°,NP6bar.

Постојећа топловодна мрежа задовољава постојеће потребе,а планирана реконструкција дела мреже,старости преко 30 година,омогућила би проширење капацитета у складу са производним капацитетима ових топлана. Постојећа топловодна мрежа је већим делом изведена од предизолованих челичних цеви бесканално положених а мањим делом од челичних цеви у бетонском каналу.

При планирању,пројектовању и извођењу нове топловодне мреже и топлотних подстаница неопходно је придржавати се „Правила о раду дистрибутивног система топлотне енергије“(Сл.гласник града Јагодина бр.17 од 15.10.2013.год). и Услова дистрибутера топлотне енергије.

4.5. Гасификација

Постојећи систем гасификације у зони 5 се састоји од дистрибутивне гасоводне мреже:
- дистрибутивни гасовод од челичних цеви **МОП**<12bar
- дистрибутивни гасовод од полиетиленских (ПЕ) цеви **МОП**<4bar

Наставке постојеће дистрибутивне гасоводне мреже ради проширења капацитета је могуће пројектовати и изградити у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar-а ("Сл. Гласник РС" бр. 86/15) и Техничким условима за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката,које одређује дистрибутер гаса.
Минимална дозвољена хоризонтална растојања подземних гасовода од стамбених објеката, објеката у којима стално или повремено борави већи број људи (од ближе ивице цеви до темеља објекта) су:

	MOP ≤ 4 bar (m)	4 bar < MOP ≤ 10 bar (m)	10 bar <MOP≤ 16 bar (m)
Гасовод од челичних цеви	1	2	**3**
Гасовод од полиетиленских цеви	**1**	3	-

Није дозвољено паралелно вођење подземних водова изнад и испод гасовода.
Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.
Заштитни појас гасовода је појас у коме се примењују посебне мере заштите гасовода. У зависности од притиска заштитни појас гасовода износи за ПЕ и челичне гасоводе (за максимални радни притисак до 4 бар) по 1 м на обе стране гасовода.

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

5.1. Заштита животне средине

Основне мере заштите животне средине спроводе се кроз мере заштите, и то:
- ваздуха;
- површинских и подземних вода;
- земљишта;
- од буке.

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

5.1.1. Заштита ваздуха

Потребно је увести систем контроле праћења квалитета ваздуха преко локалне мреже урбаних станица за праћење емисије загађујућих материја, нарочито чађи, CO, CO_2, HO_2, таложних материја, суспендованих честица и приземног озона.

5.1.2. Заштита површинских и подземних вода

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

5.1.3. Заштита земљишта

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

5.1.4. Прикупљање и одлагање комуналног отпада

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

5.1.5. Заштита од буке

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

5.2. Заштита од елементарних непогода

5.2.1. Заштита од земљотреса

Подручје Плана генералне регулације се налази у сеизмичкој зони од 8° MKS. 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 kPa – 50 kPa, опремљеним за вишечасовно задржавање до 50 лица), као и изградња рововских објеката и заклона.

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

ЗЕМЉИШТА

6.1. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта – Орјентациони предмер

Уређивање јавног грађевинског земљишта се састоји од:

- припремних радова и
- извођења радова.

Припремни радови се одвијају на целој површини копа док ће се извођење радова обављати сукцесивно у складу са динамиком експлоатације на површинском копу.
Потребна средства за средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта су дата у следећој табели:

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

6.2. 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.

6.3. 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.

7. СПИСАК ГРАФИЧКИХ ПРИЛОГА

Графички део Плана генералне регулације сачињавају следећи графички прилози:

1. Извод из важећег плана са приказом постојећих намена Р 1:2000

2. Геодетска ОРТО ФОТО подлога са границом плана Р 1: 2000

3. Регулациони План поделе на површине јавне намене и површине ван јавне намене са анлитичко – геодетским елементима за обележавање и приказом целина - јавне намене Р 1: 2000

4. План намене површина са правилима грађења по зонским редовима и блоковима, .. Р 1: 2000

5. План саобраћајница са аналитичко-геодетским елементима Р 1: 2000

5.1.План гасификације Р 1: 2000
5.2.План топлификације Р 1: 2000
5.3.План водоводне и канализационе мреже Р 1:2000
5.4.План водопривредне инфраструктуре Р 1:2000
5.5.План енергетске инфраструктуре Р 1:2000

IV СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

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

1. Смернице за спровођење Плана

1.1. Директна примена плана : Израда ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 5 представљаће правни и плански основ за издавање извода из плана, информације о локацији и локацијске и грађевинске дозволе. Информацију о локацији издаје надлежни градски орган у складу са одредбама овог плана. Основна намена Плана је давање могућности за директну примену плана. Већи део Плана се може директно примењивати без нужне потребе за даљом разрадом (сем у случају великих зона нове градње, и зоне са специфичним проблемима и недовољно детаљним подлогама) према графичком прилогу. Грађевинска парцела је део грађевинског земљишта са приступом јавној површини. Грађевинска парцела може да има и интерни прилаз остваривањем права службености пролаза до првог јавног пута или јавне намене. Ово право се остварује на захтев инвеститора и уз сагласност суседа. Интерни прилаз не може да буде мањи од 2,50 м. План генералне регулације представља правни и плански основ за израду планова детаљне регулације, урбанистичких пројеката, издавање извода из урбанистичког плана а у складу са Законом о планирању и изградњи. Локацијски услови из Плана генералне регулације се издају за сваку појединачну парцелу, саобраћајницу или део саобраћајнице, за мрежу инфраструктуре водовод, канализација, фекални колектор, електроенергетску мрежу или део мреже и слично. Усаглашавање изграђених колективних комплекса и осталих зграда и објеката се овим планом омогућава тако што се дозвољава озакоњење у складу са Законом о озакоњењу. У свим блоковима формираним и изграђеним колективним становањем или другом врстом колективних и јавних објеката се, овим планом, прописује израда Планова детаљне регулације или урбанистичких пројеката којима ће се утврдити јавна површина колективних стамбених или других заједница – као и површина припадајућег земљишта за редовну употребу колективних стамбених и јавних објеката. Ради стварања законског и правног основа за боље и ефикасније управљање и одржавање земљишта јавне намене потребно је урбанистичким пројектима који су претходно наведени одредити површину јавне намене у формираним блоковима породичне стамбене градње као и јавних колективних блокова објеката, тако што ће простор који припада зградама колективног становања одредиће се као простор испод објеката и метар ширине око објекта а преостале површине ће се урбанистичким пројектима дефинисати као површине јавне намене. Овај начин одређивања површине јавне намене је у складу са Законом о планирању и изградњи и то чланом 70 којим се одређује земљиште за редовну употребу објеката изграђеног у отвореном стамбеном блоку и стамбеном комплексу који представља земљиште испод објекта. План представља правни основ за издавање грађевинске дозволе и израду техничке документације.

1.2. Зоне за даљу урбанистичку разраду: У складу са одредбама Закона о планирању и изградњи, Планом генералне регулације се врши разрада Зоне 5, дела урбаног ткива унутар граница Генералног урбанистичког плана. Целине за даљу урбанистичку разраду јесу сваки блок појединачно у коме се захтева нетипична изградња или одступање од претежне намене у самом блоку, или захтеви инвеститора за повећањем спратности и вршиће се на нивоу блока или дела блока и то израдом измене и допуне овог плана, израдом ПДР дела блока или израдом Урбанистичког пројекта у зависности од врсте интервенције у простору. За наведене блокове, за мање измене плана, које су као такве наведене у Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, ће се вршити изменом и допуном овог Плана. Израда Плана детаљне регулације биће примењена у случају потребе за изменом намене површина, измене зонског реда или измене регулације јавних површина.

1.3. СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ

УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА И СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ

Извод из Генералног урбанистичког плана Јагодине - графички прилог број 1.

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

2. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПЛАНА

У току израде овог Плана обављена је стручна контрола по појединим фазама, у складу с важећим Законом о планирању и изградњи, али и на основу оцене стручног тима да је поједина решења потребно анализирати на нивоу Комисије за планове пре коначног опредељења. Тако су припремане и на Комисијама разматране и верификоване фазе: Предлог Одлуке, Концепт плана и Материјал за РЈУ .
Прикупљена документација и подаци, као и резултати анализа и процена обављених раније или у оквиру израде материјала за РЈУ плана, чине документацију од значаја за план који се израђује, односно аналитичко документациону основу израде Концепта и касније самог Плана. У фази израде Генералног урбанистичког плана Јагодине формирана је ова основа, која већ садржи релевантну документацију, само цитирану или интерпретирану на нивоу закључака или услова и смерница у овом Плану. У току израде Плана генералне регулације зоне 5 врши се допуна документационе основе, анализама, катастарско-топографским плановима појединих делова, фотографијама и допуном услова ЈКП-а. За потребе израде овог урбанистичког плана Управа за урбанизам и имовинско правне послове затражио је допуну података о постојећем стању, као и о условима коришћења из члана 44. као и члана 45. ПРАВИЛНИКА О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019):
ЈКП "PWW " Јагодина бр. 76 од 09.01.26 о комуналним услугама (отпад и чистоћа);
ЈП "Стандард - Водовод" Јагодина бр. 14582/1 од 16.01.26 о мрежи водовода и канализације;
ЈП "ЕПС ", -- Електродистрибуција Јагодина о мрежи енергетске инфраструктуре;
ЈП "Телеком Србија" Београд , Пословна јединица Јагодина, о мрежи ТТ инфраструктуре;
ЈП "Уређење и јавно осветљење Јаг. о мрежи саобраћајне инфраструктуре;
Секретаријат за инспекцијске послове и заштиту животне средине о подацима којима располаже;
ЈП "Србија воде" Београд, Водопривредни центар Ниш, о заштити водотокова као и зонама заштите изворишта и воде за пиће;
"Завода за заштиту споменика културе" Крагујевац о евидентираним или заштићеним објектима, споменицима културе и амбијенталним целинама;
"Завода за заштиту природе РС" Београд о евидентираним или заштићеним споменицима природе;
МУП Србије, сектор за ванредне ситуације Јагодина , о противпожарним условима које је потребно уградити у План;
ЈП "Путеви Србије" Београд, о јавним државним путевима.

Подаци који су затражени су о:

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

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

Члан. 3

V ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Достављање, архивирање, умножавање и уступање **ИЗРАДА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 5 У ЈАГОДИНИ** врши се у складу са Правилником о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду („Службени гласник РС" бр. 20 / 20).

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

ИЗРАДА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 5 У ЈАГОДИНИ урађен је у два примерка оригинала за потребе Скупштине града, као доносиоца плана и четири копије (две за потребе Одељења за урбанизам Градске управе града Јагодина и две за потребе обрађивача плана) у аналогном и исто толико примерака у дигиталном облику.

Члан. 4

ИЗРАДА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 5 У ЈАГОДИНИ ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Града Јагодина".

Број: _____ од _____ године **Председник Скупштине Града,**

СКУПШТИНА ГРАДА ЈАГОДИНА

_____

Миодраг Јаркин