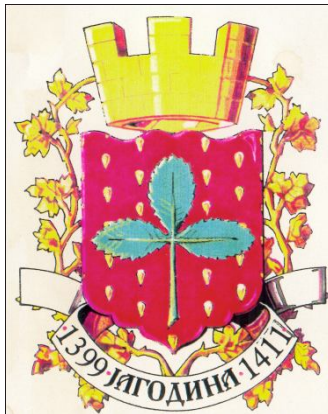


## СКУПШТИНА ГРАДА ЈАГОДИНА



# НАЦРТ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 31 У ЈАГОДИНИ

ОБРАЂИВАЧ  
ЈП УРЕЂЕЊЕ И ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ  
ЈАГОДИНА

ПРЕДМЕТ:

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАН  
ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 31 У ЈАГОДИНИ**

НАРУЧИЛАЦ:

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЈАГОДИНА,**  
на основу Одлуке о приступању  
изради Измене и допуне Плана генералног  
регулације урбанистичке зоне 31 у Јагодини,  
број.:011-89/2023-01. ("Службени гласник града  
Јагодина" бр. 21/23.)

ОБРАЂИВАЧ:

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

РУКОВОДИЛАЦ  
РАДНОГ ТИМА:

Слободан Богдановић дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ:

Игор Глигоријевић д.и.г.  
Жељко Симовић д.и.ел.  
Небојша Јовановић д.и.м.

**ДИРЕКТОР,**

Боба Томић д.и.г.

---

# САДРЖАЈ

## ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

### Текстуални део

#### I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

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

#### II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ УРБАНИСТИЧКИМ ПЛАНОМ НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
  - 1.1. Јавно грађевинско земљиште
  - 1.2. Остало грађевинско земљиште
2. ПОДЕЛА ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ УРБАНИСТИЧКИМ ПЛАНОМ ПО ПОСТОЈЕЋОЈ НАМЕНИ И НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ
3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ЈАВНИХ ПОВРШИНА
  - 3.1. Регулација мреже саобраћајних површина
    - 3.1.1. Примарне саобраћајнице
    - 3.1.2. Сабирне саобраћајнице
    - 3.1.3. Секундарне саобраћајнице
    - 3.1.4. Пешачки саобраћај
    - 3.1.5. Бициклички саобраћај
    - 3.1.6. Стационирани саобраћај
    - 3.1.8. Геометријске мере
    - 3.1.9 Саобраћајно – техничка опрема
    - 3.1.10 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

#### 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 ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА ЗА  
УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ  
ОПШТА ПРАВИЛА.....

- 2.1. Правила за постојеће објекте
- 2.2. Правила грађења за Зонски ред А
- 2.3. Правила грађења за Зонски ред А1
- 2.4. Правила грађења за Зонски ред Б
- 2.5. Правила грађења за Зонски ред В
- 2.6. Правила грађења за пословне објекте комплентирани  
становању (за све зонске редове)
- 2.7. Правила грађења за зоне високе спратности, специфичне туристичко пословне и  
стамбене комплексе екстремно високе спратности
- 2.8. Правила грађења за објекте пословања са партејим садржајима
- 2.9. Правила грађења за објекте спорта и рекреације

3. РЕГУЛАЦИЈА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

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

4. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

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

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

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

6. БИЛАНСИ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

7. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ  
ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И ИЗВОРИ

ФИНАНСИРАЊА РАДОВА НА УРЕЂИВАЊУ ЗЕМЉИШТА

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

## 8. СПИСАК ГРАФИЧКИХ ПРИЛОГА

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

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

### **V. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

Прилог 1: Списак координата граничних тачака јавног грађевинског земљишта

# ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

# **РЕШЕЊЕ**

о одређивању Руководиоца радног тима - Одговорног  
урбанисте за израду

## **ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 31 У ЈАГОДИНИ**

Одређујем лице које испуњава Законом  
прописане услове:

**РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА - ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА**

**Слободан Богдановић д.и.а.**

**број лиценце: 200 1402 13**

**ДИРЕКТОР**

**Боба Томић д.и.г.**



Република Србија  
Агенција за привредне регистре

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
УРЕЂЕЊЕ И ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ  
ЈАГОДИНА



5000119886897

20 DEC 2016

211/2016

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

Име и презиме: Миодраг Јевремовић

доноси

#### РЕШЕЊЕ

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДНЈУ, ЈАГОДИНА

Регистарски/матични број: 17114182

и то следећих промена:

**Промена пословног имена:**

Брише се:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДНЈУ, ЈАГОДИНА

Уписује се:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРЕЂЕЊЕ И ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ ЈАГОДИНА

**Промена скраћеног пословног имена:**

Брише се:

ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДНЈУ ЈАГОДИНА, БРАЋЕ ДИРАК 46

**Промена претежне делатности:**

Брише се:

4299 - Изградња осталих непоменутих грађевина

Уписује се:

4321 - Постављање електричних инсталација

**Промена датума оснивачког акта:**

Брише се:

07.10.2016. године

Уписује се:

29.11.2016. године

Страна 1 од 2

**Регистрација документа:**

Уписује се:

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

**Образложење**

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

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

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

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

# ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

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

## **ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 31 У ЈАГОДИНИ**

Измена и допуна плана генералне регулације урбанистичке зоне 31 у Јагодина (у даљем тексту: План генералне регулације) састоји се из текстуалног дела, правила уређења и правила грађења и графичког дела, којима се одређују правила и услови уређења простора и изградње објеката.

### **I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ**

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

Правни основ за израду и доношење Плана генералне регулације је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23),
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана као и условима и начину стављања плана на јавни увид ( Службени гласник РС, бр. 32/19 и 47/2025);

Одлука о Изради Измене и допуне Плана генералне регулације зоне 31 у Јагодина, бр. 003225034 2024 79201 001 000 350 145. Од 28.11.2024.г.("Службени гласник града Јагодина" бр. 29.)

*Из ове одлуке преузета је просторна организација, услови изградње по зонама и основни показатељи за намене површина.*

Плански основ за израду и доношење плана је:

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

## **1.2. Граница урбанистичког плана**

Подручје које захвата План генералне регулације припада територији Општине Јагодина, а обухвата катастарске парцеле све из КО Јагодина.

Укупна површина подручја плана износи око 25,31 ха.

Граница обухвата Измене и допуне Плана генералне регулације урбанистичке зоне 31 у Јагодини, из члана 1. ове Одлуке, почиње на пресеку улице Стевана Првовенчаног и Чочетове, иде осовином улице Стевана Првовенчаног, потом осовином улице Драгана Марковића Палме и ул.Стевана Ивановића, потом скреће ка северозападу осовином нове улице 1019, а потом југозападном међом парцеле 570/40 до регулације реке Белице. Даље наставља регулацијом реке Белице до моста у Чочетовој, одавде граница наставља улицом Чочетовом до полазне тачке на пресеку улица Чочетове и Стевана Првовенчаног.

## **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 јужној страни града са комерцијалним садржајима, становањем, зонама високе спратности са специфичним туристичко пословним садржајима и комплексима екстремно високе спратности, са спортским и рекреативним садржајима.

#### **1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

Јавно грађевинско земљиште је земљиште намењено за изградњу јавних објеката од општег интереса и за јавне површине, и које је у државној својини. Укупна површина планираног јавног грађевинског земљишта на подручју плана износи око 3,05 ха.

Јавно грађевинско земљиште обухвата катастарске парцеле и делове парцела које се налазе између регулационих линија и осовина саобраћајница у графичком прилогу лист.3 РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН ПОДЕЛЕ ПОВРШИНА НА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ПОВРШИНЕ ВАН ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА АНАЛИТИЧКО -ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ

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

## **1.2. Остало грађевинско земљиште**

Остало грађевинско земљиште је намењено за изградњу објеката комерцијалних садржаја, објеката становања, објеката у зонама високе спратности са специфичним туристичко пословним садржајима и комплексима екстремно високе спратности, спортских рекреативних објеката.

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

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

Табела бр.1 – Подела подручја плана по постојећој намени

Грађевински блок	Постојећа намена	Поврина (ха)
Јавне установе		0.38
Јавне установе	Култура	0.01
	Образовање	0.02
	Социјална заштита	0
	Државни органи и локална самоуправа	0
	Друштвене организације и удружења	0.05
	Здравство	0
	Верски објекти	0,3
Становање	Становање	3,57
	Становање до П+2+Пк	0,32
	Колективно становање до П+4	2,25
	Колективно становање преко П+4	1,0
Мешовити садржај	Мешовити садржај	4,3
	Стамбено – комерцијално трговински садржај	2,2
	Специфични туристичко пословни и стамбени	2,1
Трговинско – комерцијалне функције	Трговинско – комерцијалне функције	3,83
	Тржни објекти на отвореном	0
	Тржни центри	3,08
	Трговинско – угоститељски објекти (локали)	0.2
	Туристичко – угоститељски објекти (хотели)	0,55
	Административно – пословни објекти	0

	Услужно занатство	0
Спорт и рекреација	Спорт и рекреација	11,16
	Спортски објекти	9,38
	Зелене поврине	0,34
	Неизграено земците	0,5
	Слободне поврине	0,94
Комунални објекти	Комунални објекти и организације	0
Индустриска производња	Индустриска производња	0
	Индустриски објекти	0
	Објекти мале привреде	0
Саобраќајни објекти	Саобраќајни објекти	4,75
	Пумпе	0,2
	Паркинг	1.5
	Станице	0
	Саобраќајне поврине	3.05
	Укупно:	25.3

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

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

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

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

#### **3.1.1. Примарне улице**

У саобраћајној матрици у обухвату плана, по рангу саобраћајница издваја се правац који се поклапа са улицама Стефана Првовенчаног и он је добио карактер примарне саобраћајнице, која је од раскрснице са ул.Чочетовом предвиђена са по две саобраћајне траке за сваки правац. Управно на ову саобраћајницу, постоје две саобраћајнице са по једном траком ул.Чочетова и ул.Томе Милошевића које воде саобраћај поред предметне зоне и даље ка остатку насеља.

#### **3.1.2. Сабирне улице**

Следеће по рангу су улице ул.Вука Војовића и ул.Стевана Ивановића предвиђају се са по две саобраћајне траке за сваки правац, са тим да ул.Вука Бојовића има и проширење на саставу са ул.Томе Милошевића код улаза у градски парк Ђурђево брдо.

#### **3.1.3. Секундарне улице**

Све остале улице су нижег ранга од наведених улица тј.секундарне и оне би могле у организацији саобраћаја односно саобраћајних токова да поприме карактер једносмерних улица за шта је потребно изради саобраћајну студију којом ће се тачно дефинисати реалне и будуће потребе за саобраћајем. У секундарне саобраћајнице улази и прилазна саобраћајница фудбалског клуба Јагодина која је дефинисана као јавно земљиште са рестриктивном функцијом у складу са потребама клуба.

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

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

Списак парцела предвиђених да се преко њих пробијају нове улице дат је у делу текста "Граница јавног грађевинског земљишта са елементима за обележавање".

#### **3.1.4. Пешачки саобраћај**

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

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

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

#### **3.1.5. Бициклички саобраћај**

За кретање бициклиста у оквиру плана у профилу улица издвојене су посебне површине и то одвојене за сваки смер посебно, улицом Стефана Првовенчаног а предлог је да се оне задрже и даље.

#### **3.1.6. Стационарни саобраћај**

Највећа концентрација и потреба за паркирањем је остварена на јавном паркингу простору паркинга испред спортске Хале „Јасца“, а формиране су и површине за паркирање са стране коловоза уз тротоаре. У блоку 2 постоје и површине за паркирање у оквиру тржног центра.

Поред ових обезбеђене су површине за паркирање као посебно уређене површине у близини аква парка као и око градског стадиона.

Додатне површине за паркирање, и неопходне, могу бити обезбеђене увећањем саобраћајног режима којим би се саобраћај у секундарним улицама одвијао у једном смеру а тиме би се створиле могуће површине за паркирање са стране коловоза уз тротоаре. Оваквим начином могуће је обезбедити још минимално 100 места. Овај прорачун није обухватио површине унутар стамбених блокова које су у функцији постојећег становања.

Документ којим би се решавао проблем паркирања у насељу Јагодина морао би да узме у обзир и режим временског ограничавања паркирања и ограничавање времена приступа доставних возила.

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

- једно место за сваку стамбену јединицу,
- једно место за 70 м<sup>2</sup> пословног простора,
- 0,5 м по запосленом.

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

### **3.1.8. Геометријске мере**

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

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

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

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

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

### **3.1.10. Услови за кретање особа са инвалидитетом**

На подручју Плана генералне регулације код изградње јавних саобраћајница и пешачких површина, као и код прилаза објектима за јавно коришћење (образовање, социјална заштита деце, култура, државни органи и органи локалне самоуправе, пошта), морају се применити следеће одредбе правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старијих и хендикепираних лица (Службени гласник РС; бр.18/97) заменити текстом Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник РС бр.22/2015) и то:

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

## **3.2. Урбанистички услови за јавне зелене површине**

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

- линеарно зеленило (дрвореди);
- паркови;
- 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. Шеталишта**

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

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

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

## **III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ОСТАЛОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

#### **1.1. Општа правила**

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

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

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

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

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

#### **1.2. Величина грађевинских парцела**

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

На грађевинској парцели чија је површина до 10% мања од најмање површине или до 10% већа од највеће површине, може се дозволити изградња објекта тако што ће се прописани урбанистички параметри повећати, односно смањити за 10% (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 20 м за слободностојеће вишепородичне стамбене објекте.

Уколико је грађевинска парцела угаона, најмања ширина грађевинске парцеле од прописане урбанистичким параметрима, повећава се за 20%.

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

## 1.4. Излаз на јавну саобраћајницу

Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута који се формира у оквиру грађевинске парцеле, чија је минимална ширина 2,5 м. Постојећи приступни путеви који се користе за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом могу да буду вишекорисничке површине у осталом грађевинском земљишту.

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

Краћи извод из планских докумената Града Јагодина

За потребе поступка израде Измене и допуна плана генералне регулације урбанистичке зоне 31 у Јагодина достављамо вам следеће податке – извод из планског документа вишег реда и податке о постојећој планској документацији за простор урбанистичке зоне 31 у Јагодина:

Према Генералном урбанистичком плану Града Јагодина („Службени гласник града Јагодина“ бр.10-1/2015,17/2019, 9/2021 и 10/2022):

ЗОНА 31

### Опис граница зоне

Граница зоне почиње на пресеку улице Стевана Првовенчаног и Чочетове, иде осовином улице Стевана Првовенчаног, потом осовином улице Драгана Марковића Палме и ул. Стевана Ивановића, потом скреће ка северозападу осовином нове улице 1019, а потом југозападном међом парцеле 570/40 до регулације реке Белице. Даље наставља регулацијом реке Белице до моста у Чочетовој, одавде граница наставља улицом Чочетовом до полазне тачке на пресеку улица Чочетове и Стевана Првовенчаног.

2. Површина зоне 31 износи око 25,31 ха.

### ОПИС БЛОКОВА

Блок 1

Границе: ограничен је улицом Чочетовом, Стевана Првовенчаног, Драгана Марковића Палме и улицом Вука Бојовића.

Површине 20,84 ха,

Намењен је за

Спорт и рекреацију ,

Централне делатности 2 и 3,

Становање 2, и

Зеленило 1

### Блок 2

Границе: ограничен је улицом Чочетовом, ул.Вука Бојовића, ул.Стевана Ивановића, осовином нове улице 1019, а потом југозападном међом парцеле 570/40 до регулације реке Белице. Даље наставља регулацијом реке Белице до моста у Чочетовој.

Површине 4,47 ха,  
Намењен је за  
Централне делатности 2 и 3,  
Становање 2,  
Становање 3 и  
Зеленило1

Називи улица у опису блокова дати су пре доношења Одлуке о утврђивању назива улица за насељено место Јагодина назива улица и заселака за насељена места на територији града Јагодина ("Службени гласник града Јагодина" број 28/2020).

За простор урбанистичке зоне 31 тренутно су на снази следећи планови:

- Измене и допуне Плана детаљне регулације централне зоне Јагодине у делу блока 2 у зони 31 ("Службени гласник града Јагодина" бр. 3/09)
- Измена Плана детаљне регулације централне зоне Јагодине у делу блока 2 у зони 31 ("Службени гласник града Јагодина" бр. 4/2010)
- Измена и допуна Плана детаљне регулације централне зоне Јагодина блока 1 у зони 31 ("Службени гласник града Јагодина" бр. 1/2018)
- Измене и допуне Плана детаљне регулације централне зоне Јагодине у делу блока 1 у зони 31 ("Службени гласник града Јагодина" бр. 9/2021)
- Измена Плана детаљне регулације централне зоне Јагодине у делу урбанистичког блока 1 у зони 31 ("Службени гласник града Јагодина" бр.10/2022)
- Измена и допуна Плана детаљне регулације блока 10 у зони 6 у Јагодини ("Службени гласник града Јагодина" бр. 10/2015)

## ЗОНА 31 – У КО ЈАГОДИНА

### 1. Опис граница зоне

#### 1. Опис граница зоне

Граница зоне почиње на пресеку улице Стевана Првовенчаног и Чочетове, иде осовином улице Стевана Првовенчаног, потом осовином улице Драгана Марковића Палме и ул. Стевана Ивановића, потом скреће ка северозападу осовином нове улице 1019, а потом југозападном међом парцеле 570/40 до регулације реке Белице. Даље наставља регулацијом реке Белице до моста у Чочетовој, одавде граница наставља улицом Чочетовом до полазне тачке на пресеку улица Чочетове и Стевана Првовенчаног.

2. Површина зоне 31 износи око 25,31 ха.

### ОПИС БЛОКОВА

#### Блок 1

Границе: ограничен је улицом Чочетовом, Стевана Првовенчаног, Драгана Марковића Палме и Вука Бојовића.

Површине 20,84 ха,

Намењен је за

Спорт и рекреацију,  
Централне делатности 2 и 3,  
Становање 2, и  
Зеленило 1

#### Блок 2

Границе: ограничен је улицом Чочетовом, Вука Бојовића, улицом Стевана Ивановића, осовином нове улице 1019, а потом југозападном међом парцеле 570/40 до регулације реке Белице. Даље наставља регулацијом реке Белице до моста у Чочетовој.

Површине 4,47 ха,

Намењен је за

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

## 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА

### ОПШТА ПРАВИЛА

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

Грађевинска парцела, по правилу има приближно облик правоугаоника или трапеза и бочним странама је постављена управно на основу јавне саобраћајнице. Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогућава изградњу објекта у складу са решењем из овог Плана генералне регулације, правилима грађења и техничким прописима.

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

#### 2.1. Правила за постојеће објекте

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

2.1.2 Није дозвољена реконструкција, доградња нити адаптација;

2.1.3 Није дозвољена промена постојеће површине.

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

2.2.2. Могу се заменити новим;

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

2.2.4. 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.

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

Постојећи објекти у неадекватној намени

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

- Надзиђивање и дозиђивање

Надзидати и дозидати се могу сви постојећи објекти који својим положајем на грађевинској парцели, укупном бруто површином (постојећа + надзидана + дозидана) и спратношћу не излазе из оквира Планом задатих урбанистичких параметара (степен заузетости, индекс изграђености, спратност, грађевинска линија).

Висина надзиданог дела зграде не сме прећи планом предвиђену вредност а висина надзиданог поткровне етажне износи највише 1,60 м. рачунајући од коте завршног пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине.

- Правила за адаптацију

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

- **Правила за реконструкцију**

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

- **Правила за изградњу 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 м<sup>2</sup>/ученику,
- површина парцеле 20,0 - 25,0 м<sup>2</sup>/ученику,
- спратност до П+2,
- удаљење грађевинске од регулационе линије мин. 5,0 м,
- минимални проценат озелењености парцеле 30%,
- паркирање на парцели мин. за 10% запослених.

**Основне школе**

- површина објекта 6,0 - 8,0 м<sup>2</sup>/ученику,
- површина парцеле 18,0 - 20,0 м<sup>2</sup>/ученику,
- спратност до П+2,
- максимални индекс искоришћености парцеле 40%
- максимални индекс изграђености парцеле 1,4
- удаљење грађевинске од регулационе линије мин. 5,0 м,
- минимални проценат озелењености парцеле 20%,
- паркирање на парцели најмање за 10% запослених.

**Средње школе –**

- спратност до П+3+ Пк,
- максимални индекс искоришћености парцеле 40%
- максимални индекс изграђености парцеле 1,4
- удаљење грађевинске од регулационе линије мин. 5,0 м,
- минимални проценат озелењености парцеле 20%,
- паркирање изван парцеле до 60%.

**Администрација**

- спратност до П+4 +Пк,
- паркирање на парцели 1ПМ/80 м<sup>2</sup> површине.

**Здравство**

- површина објекта до 0,09 м<sup>2</sup>/ гравитирајућих становника,
- површина парцеле до 0,12 м<sup>2</sup>/ становника гравитирајућег подручја,
- спратност до П+1 до П+4,
- паркирање на парцели 20-50%.

**Правила грађења за јавне просторе**

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

**Јавни градски простори су:**

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

### **Правила грађења за објекте јавних служби**

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

- Изградњу нових објеката у свему ускладити са параметрима дефинисаним за одређену намену.

Спортско рекреативни објекти и садржаји

- Интервенције у оквиру спортско рекреативних садржаја предвидети према нормативима најмање 4,00 м<sup>2</sup> комплекса по становнику, односно 1,20 м<sup>2</sup> корисне површине објекта по становнику;

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

- Планирати изградњу нових спортских терена и објекта.

Спортске садржаје могуће је планирати у складу са следећим параметрима:

Индекс изграђености макс. 1,30

Слободне зелене површине мин. 20%

Спратност објеката:

- пратећи садржаји П+1

- спортски садржаји - према потребама спортске дворане.

- Потребе за паркирањем обезбедити у оквиру комплекса.

### **Комунални објекти и садржаји**

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

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

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

- Спратност објеката ускладити са параметрима из претежне намене;

- На грађевинским парцелама уз комуналне објекте могу се градити и помоћни објекти и

то: гараже, магацини, оставе, портирница, настрешнице, тремови и слично, који могу појединачно бити површине до 30,00м<sup>2</sup>. За веће површине, у складу са параметрима из

претежне намене;

- Помоћни објекти се не обрачунавају у индексе, с тим да под помоћним објектима не може бити више од 15% површине парцеле.

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

### **Величина грађевинских парцела**

Величина грађевинских парцела, у зависности од намене и врсте објекта, износи за самостојеће објекте минимално 300м<sup>2</sup> у зонама породичне стамбене изградње а минимално 600 м<sup>2</sup> у зонама вишепородичне стамбене изградње.

Најмања површина грађевинске парцеле износи 150м<sup>2</sup> за породичне објекте у низу, 200м<sup>2</sup> у прекинутом низу, односно 300м<sup>2</sup> за слободностојеће објекте и 400м<sup>2</sup> за двојне објекте

(2x200м<sup>2</sup>), у складу са општим правилима изградње објеката;

На грађевинској парцели чија је површина до 10% мања од најмање површине или до 10% већа од најмање површине, може се дозволити изградња објекта тако што

ће се прописани урбанистички параметри повећати, односно смањити за 10% (коэффициент изграђености и степен искоришћености). Није дозвољено урбанистичким пројектом парцелације формирати грађевинске парцеле мање од 300м<sup>2</sup> осим у случају посебне физичке деобе или развргнућа.

### **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.

### **Ширина фронта**

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

Парцеле које су угаоне или излазе на две саобраћајнице имају за 10% повећање индекса 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.

Дефинисање правила грађења објеката дато је кроз разраду формираних блокова и делова блокова унутар ових а то су:

- блокови 1 – 17,

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 (ЗОНСКИ РЕД А )

- Објекти могу бити постављени на грађевинским парцелама:
  - као слободностојећи – објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
  - у прекинутом низу – објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
  - у непрекинутом низу – објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле и
  - као полуатријумски – објекат додирује три линије грађевинске парцеле.
- У приземљу објекта оријентисаног ка улици прописује се изградња пословних простора.
- Индекс или степен искоришћености земљишта је 70%.

Степен изграђености може бити већи у случају санирања равних кровова и претварања тавана у корисни простор. Укровљавање може бити класичним косим кровом без надзетка или мансардним кровом. Мансардни кровови не смеју бити препуштени ван хоризонталног габарита објекта и не могу бити формирана поткровља из више нивоа. Степен изграђености парцеле може се повећати за 10% у случају да је парцела дупло већа него најмања грађевинска парцела дефинисана планом.

- Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег стамбеног објекта је 600м<sup>2</sup>.
- Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу:
  - слободностојећег стамбеног објекта износи 20м;
- Паркирање и гаражирање возила је обавезно на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то 1 паркинг или гаражно место на једну стамбену јединицу, односно за пословне објекте 70 м<sup>2</sup> корисног простора, с тим да најмање трећина возила буде смештена у гаражи.
- Гараже вишепородичних стамбених објеката треба планирати у објекту или испод објекта, у габариту.
- Подземне гараже вишепородичних стамбених објеката које се планирају на грађевинској парцели се не урачунавају при утврђивању индекса изграђености парцеле.
- Приступ парцели треба бити обезбеђен директно или пролазом или пасажом минималне ширине 2,5м и висине 3,0м за путничка и комбинована возила, док за теретна возила и противпожарног возила минималне ширине 3,5м и минималне висине 4,5м.
- Положај сваке грађевинске линије одређен је и приказан на графичком прилогу. Бочне грађевинске линије и линије према другој намени не могу бити на мањем растојању од 4.0м или на међи уз сагласност суседа.
- У овом зонском реду преовлађује ивична градња (грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом).
- Грађевински објекти су постављени се предњом фасадом на грађевинску линију

- Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). Ова удаљеност не може бити мања од 4,00м ако је дан од зидова објеката садржи отворе за дневно осветљење. Уз сагласност суседа могуће је поставити објекат ближе граници парцеле од прописане.
- Уколико на парцели није искоришћен дозвољени максимални индекс изграђености односно индекс искоришћености и ако постоје услови за паркирање, могу се градити и други објекти до дозвољеног индекса искоришћености, под условима да су испуњени услови растојања између објеката.
- Објекти могу имати подрум односно сутерен ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе као и могућност формирања стамбеног простора у тавану. Није дозвољено формирање поткровља из више нивоа.
- Максимална спратност објеката у овој зони је:
  - до П+6+Пк;
- Висина надзетка стамбено поткровне етаже може бити највише 1,6м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.
- На грађевинској парцели чија је површина до 10% мања од најмање, може се дозволити изградња објекта тако што ће се прописани урбанистички параметри смањити за 10% (коефицијент изграђености и степен искоришћености).
- Минимално 10% површине грађевинске парцеле обавезно треба да чини зелена површина.

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 смањити за 10 % (коефицијент изграђености и степен искоришћености).

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

- У оквиру неизграђеног дела грађевинске парцеле, неопходно је минимално 20% зелених површина.
- Грађевинска парцела може се оградити зиданом оградом до висине од 0,90м, рачунајући од коте тротоара, или транспарентном оградом до висине од 1,40м.

### **2.3. Правила грађења за (ЗОНСКИ РЕД А1 )**

- Објекти могу бити постављени на грађевинским парцелама:
  - као слободностојећи – објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
  - у прекинутом низу – објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
  - у непрекинутом низу – објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле и
  - као полуатријумски – објекат додирује три линије грађевинске парцеле.
- У приземљу објекта оријентисаног ка улици прописује се изградња пословних простора.
- Индекс или степен искоришћености земљишта је 70%.

Степен изграђености може бити већи у случају санирања равних кровова и претварања тавана у корисни простор. Укровљавање може бити класичним косим кровом без надзетка или мансардним кровом. Мансардни кровови не смеју бити препуштени ван хоризонталног габарита објекта и не могу бити формирана поткровља из више нивоа. Степен изграђености парцеле може се повећати за 10% у случају да је парцела дупло већа него најмања грађевинска парцела дефинисана планом.

- Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег стамбеног објекта је 600м<sup>2</sup>.
- Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу:
  - слободностојећег стамбеног објекта износи 20м;
- Паркирање и гаражирање возила је обавезно на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то 1 паркинг или гаражно место на једну стамбену јединицу, односно за пословне објекте 70 м<sup>2</sup> корисног простора, с тим да најмање трећина возила буде смештена у гаражи.
- Гараже вишепородичних стамбених објеката треба планирати у објекту или испод објекта, у габариту.
- Подземне гараже вишепородичних стамбених објеката које се планирају на грађевинској парцели се не урачунавају при утврђивању индекса изграђености парцеле.
- Приступ парцели треба бити обезбеђен директно или пролазом или пасажом минималне ширине 2,5м и висине 3,0м за путничка и комбинована возила, док за теретна возила и противпожарног возила минималне ширине 3,5м и минималне висине 4,5м.

- Положај сваке грађевинске линије одређен је и приказан на графичком прилогу. Бочне грађевинске линије и линије према другој намени могу бити на мањем растојању уз сагласност суседа.
- Грађевински објекти су постављени предњом фасадом на грађевинску линију.
- Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). Ова удаљеност не може бити мања од 4,00м ако је дан од зидова објеката садржи отворе за дневно осветљење. Уз сагласност суседа могуће је поставити објекат ближе граници парцеле од прописане.
- Уколико на парцели није искоришћен дозвољени максимални индекс изграђености односно индекс искоришћености и ако постоје услови за паркирање, могу се градити и други објекти до дозвољеног индекса искоришћености, под условима да су испуњени услови растојања између објеката.
- Објекти могу имати подрум односно сутерен ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе као и могућност формирања стамбеног простора у тавану. Није дозвољено формирање поткровља из више нивоа.
- Максимална спратност објеката у овој зони је:
  - до П+2+Пк;
  - у приземљу обавезан пословни садржај;
- Висина надзетка стамбено поткровне етаже може бити највише 1,6м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.
- На грађевинској парцели чија је површина до 10% мања од најмање површине може се дозволити изградња објекта тако што ће се прописани урбанистички параметри смањити за 10% (коефицијент изграђености и степен искоришћености).
- Минимално 10% површине грађевинске парцеле обавезно треба да чини зелена површина.

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.

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

- У оквиру неизграђеног дела грађевинске парцеле, неопходно је минимално 20% зелених површина.
- Грађевинска парцела може се оградити зиданом оградом до висине од 0,90м, рачунајући од коте тротоара, или транспарентном оградом до висине од 1,40м.

## **2.4. Правила грађења за ( ЗОНСКИ РЕД Б ):**

- 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 уколико су власници – корисници сагласни са наведеном изградњом и уз сагласност суседа да се објекат може поставити на међу.

- Индекс изграђености износи максимално 3,2 . Овај 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 надзетка (максимално до 1,60м висине) или мансардним кровом. Мансардни кровови не смеју бити препуштени ван хоризонталног габарита објеката и не могу бити формирана поткровља из више нивоа.
- Индекс искоришћености износи максимално 60%.
- Положај сваке грађевинске линије одређен је и приказан на графичком прилогу. Бочне грађевинске линије и линије према другој намени не могу бити на мањем растојању од 4.0м или на међи уз сагласност суседа.
- Паркирање и гаражирање возила је у оквиру грађевинске парцеле и то 1 паркинг место за једну стамбену јединицу или на 70м<sup>2</sup> пословне јединице.

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

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

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

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

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

- Уколико парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно индекса заузетости и ако постоје услови паркирања, може се градити и други објекат до искоришћења поменутих индекса.
- Максимална спратност објеката је до П+4+Пк и утврђује се у зависности од могућности парцеле или површине већ изграђеног објекта.

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

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

## 2.5. Правила грађења за ( ЗОНСКИ РЕД В ):

- Објекти на грађевинској парцели постављају се:
  - као слободностојећи објекти – објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
- Индекс изграђености износи максимално 1,6 . Овај 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 надзетка (максимално до 1,60м висине) или мансардним кровом. Мансардни кровови не смеју бити препуштени ван хоризонталног габарита објеката и не могу бити формирана поткровља из више нивоа.
- Индекс искоришћености износи максимално 50%.
- Положај сваке грађевинске линије одређен је и приказан на графичком прилогу. Бочне грађевинске линије и линије према другој намени не могу бити на мањем растојању од 1.5м међе претежно северне оријентације и 2,5 м од међе претежно јужне оријентације или на међи уз сагласност суседа.
- Паркирање и гаражирање возила је у оквиру грађевинске парцеле и то 1 паркинг место за једну стамбену јединицу или на 70м<sup>2</sup> пословне јединице.

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

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

- 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.
- Максимална спратност објеката је до П+1+Пк и утврђује се у зависности од могућности парцеле или површине већ изграђеног објекта.

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

- У оквиру неизграђеног дела грађевинске парцеле, неопходно је минимално 20% зелених површина.
- Грађевинска парцела може се оградити зиданом оградом до висине од 0,90м, рачунајући од коте тротоара, или транспарентном оградом до висине од 1,40м.

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

У оба блока могуће су и компатибилне намене објеката. На појединачним парцелама у оквиру блокова, компатибилна намена може бити доминантна или једина.

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

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

- Грађевинска линија је утврђена и приказана на графичком прилогу бр.4.
- Максимални индекс или степен искоришћености земљишта износи:
  - 80% у зонском реду А
  - 60% у зонском реду Б
  - 50% у зонском реду В
- Спратност објеката комплементарне намене је до П+6+Пк у зонском реду А (одређује се према конкретним условима на локацији), односно до П+4+Пк у зонском реду Б, и П+1+Пк у зонском реду В, 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 зонском реду А, односно до 40% у зонском реду Б, 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.
- Паркирање и гаражирање возила се обезбеђује на парцели, изван површине јавне саобраћајнице, према следећим критеријумима:
  - 1 паркинг или гаражно место за 1 стамбену јединицу,
  - 1 паркинг место на 70 м<sup>2</sup> корисне површине за делатности или 1 паркинг место за 1 пословну јединицу ако је мања од 70 м<sup>2</sup>.

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

Колски приступ теретног и противпожарног возила (уколико је објекат удаљен више од 25,0 м до улице) мора бити обезбеђен пролазом и пасажом минималне ширине 3,5 м и висине 4,5 м.

- Међусобна удаљеност пословног објекта од објекта на суседној парцели износи минимално 4,0 м осим у случају када се објекат поставља ближе у односу на границу парцеле, уз сагласност суседа или се поставља према граници друге намене.
- Растојање пословног објекта од граница суседне парцеле износи:
  - на делу бочног дворишта, минимално 1,50 м осим ако није исти комплекс,
- При изградњи објеката поштовати прописе из области заштите животне средине, непокретних културних добара који уживају претходну заштиту, заштите од пожара, санитарне заштите, заштите суседних објеката и друго.
- Површине гаража пословних објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

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

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

## **2.7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ ВИСОКЕ СПРАТНОСТИ- специфични туристичко пословни и стамбени комплекси екстремно високе спратности**

- Врста и намена објеката:

Делови блокова са површинама дефинисаним за ову намену у графичком прилогу лист 4. План намене површина са правилима грађења у обухвату плана предвиђени су за зоне високе спратности, специфични туристичко пословни и стамбени комплекси екстремно високе спратности, за становање 1 и 2, централне делатности 2 и 3, становање 3 и зеленило 1 и 2 а могу се формирати и гараже у више нивоа.

- Тип објеката и формирање грађевинске парцеле

Дозвољава се изградња слободностојећих објеката, објеката у прекинутом низу и објеката у низу. Парцеле својом величином, обликом и организацијом морају да омогуће минимум функционалности за планиране садржаје. Будућа парцелација

дефинисаће се пројектом парцелације у складу са условима дефинисаним планом. Приступ парцелама је преко саобраћајнице ул.Чочетове, ул.Драгана Марковића Палме и ул.Вука Бојовића.

- Највећи дозвољени индекси на грађевинској парцели:
  - индекс заузетости парцеле:
  - мах 80% под објектима
  - мин 5% уређена зелена површина
  - остало: саобраћајне површине и паркинг простори
- Хоризонтална регулација – грађевинска линија
- Грађевинске линије приказане су у графичком прилогу лист 4. 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 10,00м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.
  - 5,0м од бочне границе парцела за колективне објекте са или без отвора, ова удаљеност важи и за хоризонтално растојање испуста – еркера на фасади. Обзиром да је подручје у предметној зони није потребно радити анализу осунчања, а при изградњи објеката се треба придржавати минималне удаљености из претходног става.
- Вертикална регулација – спратност  
Максимална спратност објеката је П+14+Пк.  
Могуће је формирање повучене етаже.  
Максимална висина надзетка је 2.0 метра.
- Услови за изградњу других објеката на парцели  
Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви планом прописани параметри: грађевинске линије, индекс изграђености, индекс искоришћености, спратности, паркирање, архитектонска обрада, ограђивање и мере заштите.
- Паркирање  
Паркирање ће се вршити на парцели или у објекту, према нормативу:
  - 1 паркинг место на 1 стан
  - 1 паркинг место на 70m<sup>2</sup> пословног простора
  - према препорукама и нормативима везаним за потребан број паркинг места у зависности од намене плана вишег реда везаним за стационарни саобраћај у изузетним случајевима паркирање се може обезбедити и изван парцеле у оквиру блока на заједничком или јавном паркингу/гаражи, с тим да се ови објекти паркирања, одређеног капацитета, граде и стављају у употребу истовремено са одговарајућим објектима становања.
- Грађевинска структура и обрада  
Грађевинска структура и материјализација објеката треба да буде прилагођена самој намени објекта и окружењу. Обрада објеката треба да буде високог квалитета

у складу са савременим стандардима у грађевинарству. Код објеката или зона са режимом заштите градитељског наслеђа, карактер фасаде и обрада прилагођавају се условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

- Уређивање парцеле и ограђивање  
Изградња објеката подразумева и уређење парцеле према њеној намени.  
Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван простора суседа.  
Зелене површине унутар парцеле прилагодити потребама пословања, становања и одмора. Површине унутар парцеле уредити као микро-рекреативни простори са поплицањем, клупама, зеленилом, простором за игру деце. Композиција зеленила треба да је састављена од партерних травњака у комбинацији са декоративним ниским растињем и садњом дрвећа, средње висине, листопада или четинара.  
Заједничке парцеле (комплекси) по правилу се не ограђују, нити објекти на њима, не рачунајући украсне и ограде од живице у склопу уређења зелених површина.

## 2.8. Правила грађења за пословне објекте са пратећим садржајима

У оба блока на појединачним парцелама у оквиру блокова, доминантна намена може једина намена.

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

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

- Грађевинска линија је утврђена и приказана на графичком прилогу бр.4.
- Максимални индекс или степен искоришћености земљишта износи:
  - 60%
- Спратност објеката је до П+2+Пк, уз могућност изградње подрумских или сутеренских просторија, у свим зонама ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- Број објеката на парцели није ограничен, под условом:
  - да су испоштовани максимални индекс изграђености и индекс заузетости земљишта;
  - да су испуњени услови међусобне удаљености и растојања до граница суседних парцела.

- Паркирање и гаражирање возила се обезбеђује на парцели, изван површине јавне саобраћајнице, према следећим критеријумима;
  - 1 паркинг место на 70 м<sup>2</sup> корисне површине за делатности или 1 паркинг место за 1 пословну јединицу ако је мања од 70 м<sup>2</sup>.
- Колски приступ дворишном делу парцеле мора бити обезбеђен пролазом или пасажом минималне ширине 2,5 м и висине 3,0 м за путничка и комбинована возила.

Колски приступ теретног и противпожарног возила (уколико је објекат удаљен више од 25,0 м до улице) мора бити обезбеђен пролазом и пасажом минималне ширине 3,5 м и висине 4,5 м.

- Међусобна удаљеност пословног објекта од објекта на суседној парцели износи минимално 4,0 м осим у случају када се објекат поставља ближе у односу на границу парцеле, уз сагласност суседа или се поставља према граници друге намене.
- Растојање пословног објекта од граница суседне парцеле износи:
  - на делу бочног дворишта, минимално 1,50 м осим ако није исти комплекс,
- При изградњи објеката поштовати прописе из области заштите животне средине, непокретних културних добара који уживају претходну заштиту, заштите од пожара, санитарне заштите, заштите суседних објеката и друго.
- Површине гаража пословних објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

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

## **2.9. Објекти спорта и рекреације**

У граници подручја плана постоје изграђени објекти – градски стадион са помоћним теренима, Аква парк и хала спортова.

На парцели је могућа изградња објеката пратећег садржаја (пословни, комерцијални, услуге и сл.) по правилима изградње за ту врсту објеката.

На парцели обезбедити паркирање у складу са планираном наменом објекта, уз поштовање одговарајућих параметара.

Због своје специфичности, при обликовању ових простора треба настојати да се постигну нове вредности у простору а да се у исто време наслеђене карактеристике простора сачувају и унапреде а у складу са дефинисаним грађевинским линијама.

Садржаје спорта планирати тако да се оствари што већи ефекат функционалности и обезбеди континуитет и групација свих пратећих објеката (одмаралишта за спортске рекреативце, паркинзи, комерцијални садржаји).

### **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 А;
  - 20% у зони А1
  - 30% у зони Б.

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

### **4.1. Хидротехника**

#### **4.1.1 Водоводна мрежа**

Простор обухваћен планом окружен је са западне стране реком Белицом, а на осталим странама улицама Владимира Ђорђевића, Томе Милошевића, Стевана Првовенчаног, Чочетовом и делом Новосадске. У наведеним улицама постоји изграђена водоводна мрежа. Снабдевање водом пордучја обухваћеног овим планом обавља се преко постојећих магистралних цевовода повезаних са извориштем и резервоарима на Ђурђевом брду и то:

- Улицом Стевана Првовенчаног постоји изграђен примарни цевовод пречника  $\Phi 350\text{mm}$ . Цевовод је изграђен 1962-ге године и потребна је реконструкција истог.

- 2015-те године изграђен је ХДПЕ цевовод спољашњег пречника  $\Phi 400\text{mm}$  који пролази улицама Томе Милошевића, Вука Бојовића и Новосадском. Овај цевовод повезан је са цевоводима осталих прикључних улица као на скици у графичком прилогу. Према условима надлежног комуналног предузећа у улици Томе Милошевића поред постојећег магистралног цевовода потребно је доградити ХДПЕ цевовод спољашњег пречника до  $\Phi 110\text{mm}$  за потребе прикључивања нових корисника.

- Улицом Чочетовом 2015-те године изграђен је ХДПЕ цевовод пречника  $\Phi 160\text{mm}$ .

Са наведених цевовода изведени су водоводни прикључци ка постојећим корисницима.

Снабдевања водом за пиће и за технолошке потребе планира се преко постојећег водоводног система са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница. Изузетно, у зависности од услова надлежног комуналног предузећа, за снабдевање техничком водом издаће се посебни услови.

#### **4.1.2. Канализациона мрежа**

##### **-Фекална канализација**

Са дела подручја обухваћеног планом, фекалне отпадне воде одводе се ПВЦ и бетосним цевоводима који се спајају у улици Чочетовој и улицом Војводе путника и даље одводе ка колектору, односнока планираном ППОВ-де. Подручје обухваћено овим планом није у целости покривено мрежом фекалне канализације те је потребно планирати доградњу исте.

Према условима надлежног комуналног предузећа у улици Томе Милошевића не постоји фекална канализација и потребна је њена изградња, а улици Чочетовој фекална канализација није решена на адекватан начин и потребна је реконструкција и доградња.

##### **Канализациона мрежа**

##### **-Атмосферска канализација**

На предметној локацији постоји делимично изграђена атмосферска канализација. Улицом Томе Милошевића није изграђена атмосферска канализација. Атмосферске воде са ове улице бочним земљаним каналима гравитирају ка каналу у улици Стефана Првовенчаног.

У улици Вука Бојовића и Чочетовој атмосферске воде са кровова и других сливних површина преко уличних сливника одводе се канализационим цевима чије

трасе пролазе овим улицама и скрећу у реону цркве Свете Петке ка реци Белици где се изливају.

Трасе постојеће атмосферске канализације нису геодетски снимљене и потребно је снимити их како би биле уцртане.

Атмосферске воде са крова и површина каналима спроводити према улицама одакле ће гравитационо одлазити у постојеће сливне решетке и канале.

Кишни колектори се воде коловозом саобраћајница до посебних изливних грађевина на испусту у реципијент, а на колектору планирати ревизионе шахтове од бетона пречника  $\varnothing$  1000 са пењалицама, кинетом у дну шахте и ливено-гвозденим поклопцима за тежак саобраћај јер се налазе на коловозу саобраћајница.

## **4.2. Правила уређења за водну и канализациону инфраструктуру**

### **4.2.1 Општи услови**

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

### **4.2.2. Посебни услови**

#### **4.2.2.1 Водоводна мрежа**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.2.2.2. Канализациона мрежа**

##### **- Фекална**

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

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

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

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

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

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

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

#### **- Атмосферска канализација**

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

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

#### **4.2.2.3. Хидрантска мрежа**

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

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

#### **4.3 Укрштање саобраћајница и осталих инсталација водоводне и канализационе мреже**

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

За потребе заштите постојећих инсталација, реконструкције, доградње или саниације квара на истим за потребе приступа радника на одржавању и изградњи водоводне и канализационе мреже, најмање растојање (размак између најближих спољних ивица инсталација) при паралелном вођењу или приближавању будућих подземних инсталација и водоводних и канализационих цеви износи 1,0 m, односно 2,5

m за магистралне и примарнецевоводе. Ова растојања се могу смањити до 30% ако се обе инсталације заштите одговарајућом механичком заштитом.

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

### **Закључак.**

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

### **Трошкови изградње планираних и реконструисаних објеката Орејнтациони предрачун вредности инфраструктуре:**

1. Изградња нове водоводне мреже или замена постојеће секундарне водоводне линије одговарајућим, заједно са земљаним и грађевинским радовима.

$$m' \sim 620 \text{ m} \times 18.000,00 \text{ дин/м} = 15.500.000,00 \text{ дин}$$

2. Изградња нове секундарне мреже фекалне канализације или замена постојеће неодговарајуће, заједно са земљаним радовима и шахтама.

$$m' \sim 2.080 \text{ m} \times 12.000,00 \text{ дин/м} = 39.520.000,00 \text{ дин}$$

3. Изградња нове кишне канализације заједно са сливницима, земљаним радовима и шахтама

$$m' \quad 2.700 \text{ m} \times 14.000,00 \text{ дин/м} = 51.300.000,00 \text{ дин}$$

Укупно: 73.920.000,00 дин

## 4.2. Електроенергетика

### Постојеће стање

У централној зони Јагодина постоји већи број електроенергетских објеката ТС и кабловских водова различитих напонских нивоа (10,20 и 35 kV).

Примарни извори електричне енергије из којих се напаја централна зона су:

- ТС 110/20-10 kV 2 x 20 MVA «Јагодина 2» лоцирана изван зоне ПДР-е.
- ТС 110/20-10 kV 1 x 20 MVA «Јагодина 3» лоцирана изван зоне ПДР-е
- ТС 35/10 kV 2x8 MVA «Јагодина 1» лоцирана ван зоне ПДР-е.
- ТС 35/10 kV 2x8 MVA «Јагодина II» налази се у централној зони.

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

У зони ПДР-е налазе се ТС и то:

- ТС 20/10/0,4KV "Јагодина 48"
- ТС 20/10/0,4KV "Јагодина 103"
- ТС 20/10/0,4KV "Јагодина 23"
- ТС 20/10/0,4KV "Јагодина 148"
- ТС 20/10/0,4KV "Јагодина 51"
- ТС 20/10/0,4KV "Јагодина 93"
- ТС 20/10/0,4KV "Јагодина 150"
- ТС 20/10/0,4KV "Јагодина 156"
- ТС 20/10/0,4KV "Јагодина HILL"

Сви кабловски водови за напонски ниво 20kV су типа IPHO-13-A 3x150mm<sup>2</sup> или ХНЕ 48А 3x(1x150mm<sup>2</sup>).

Постојећи електроенергетски водови и ТС задовољавају садашње потребе.

### Планирано стање

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

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

Ниско напонско постројење у ТС треба да садржи:

- трафо поље
- разводно поље и
- поље јавне расвете сшпља-

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

Кабловски водови 20 kV за напајање ТС у зони треба да су напонског нивоа 20 kV, у свему према условима из Т.Р.3 Електродистрибуције Србије, типа ХНЕ 48А 3х(1х150mm<sup>2</sup>).

За прикључење нових објеката са новоизграђених ТС 20/10/0.4 kV предвиђа се уградња кабловских водова 1 kV типа рроо-AS 4х150 mm<sup>2</sup> (типизирано за подручје Јагодина). За објекте мање снаге могуће је користити кабловски вод исте врсте рроо-А одговарајућег просека. Каблови се полажу до К.Р.К. кабловских прикључних кутија на фасадама објекта.

За прикључак објеката индивидуалне градње планира се изградња надземних водова са кабловским снопом хоо/о-А 3х70+71,5+2х16 mm<sup>2</sup> на бетонским стубовима (према Т.Р.8 и Т.Р.10 Електродистрибуције Србије).

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

Прикључак индивидуалних објеката на н.н. мрежу планира се са кабловским снопом хоо/-А 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.

Улична расвета у централној зони планира се на челичним канделабрима са ЛЕД светилкама снаге 20 до 150W зависно од значаја саобраћајнице, са кабловским напајањем из ТС-а.

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

Услови:

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

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

**ТЕХНИЧКИ ПОДАЦИ О ТРАФОСТАНИЦАМА 10/0,4Kv и 20-10/0,4 Kv  
У ЗОНИ ГРАДА ЈАГОДИНЕ**

Место	Бр. ТС	Називни напон (kV)	Инсталисана снага ТС (kVA)	Енергетски трансформатори			Локација трафостанице (улица и/или описно)
				Редни број	Називни напон (kV)	Називна снага (kVA)	
Јагодина	23	10/0,4	630		20-10/0,4	630	Чочетова
Јагодина	48	20-10/0,4	400		20-10/0,4	400	Стевана Првовенчаног
Јагодина	51	10/0,4	630		10/0,4	630	Браће Дирак (Спортски центар)
Јагодина	93	20-10/0,4	630		20-10/0,4	630	Стевана Ивановића
Јагодина	103	20-10/0,4	630		20-10/0,4	630	45. Дивизије
Јагодина	150	20-10/0,4	400+1000		20-10/0,4	1400	Стадион
Јагодина	156	20-10/0,4	630		20-10/0,4	630	Томе Милошевића
Јагодина	HILL	20-10/0,4	400		20-10/0,4	400	Томе Милошевића

### 4.3. Телекомуникације

#### Постојеће стање

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

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

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 РЕНД цеви 2x $\varnothing$ 50mm или 1xPVC $\varnothing$ 110mm, са припадајућим ТК окнима на растојању не већем од 1km. Предложени капацитет ТК канализације омогућава олакшано накнадно полагање (удувавање) оптичких ТК каблова, што ће омогућити неометан приступ и прикључење на ЕКМ сваком будућем кориснику дуж трасе саобраћајнице.
- На местима где ТК траса прелази преко будућих мостова и надвожњака, у пројекту конструкције истих, предвидети цеви за пролазак ТК каблова, минимум 1xPVC $\varnothing$ 110mm или 2xРЕНД $\varnothing$ 50mm.
- 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 PVC $\varnothing$ 110mm. Ове цеви планирати и на местима где ТК траса пролази испод постојећих или будућих саобраћајница.
- Све положене цеви на терену прописно обележити, трасу геодетски снимити и урадити документацију изведеног стања.
- ТК коридор пројектовати имајући у виду могућност накнадних радова на истом, тако да радовима не буде угрожени ни саобраћај ни безбедност радника.
- Као имаоци јавних овлашћења, посебно напомињемо да су сви инвеститори дужни да се придржавају Закона о електронским комуникацијама (Члан 43), као и Упутства Републичке агенције за електронске комуникације (РАТЕЛ) о реализацији техничких и других захтева при изградњи електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава у стамбеним и

- пословним објектима (Члан 14) и омогуће равноправне услове за пословање свих телекомуникационих оператера. Сви изводи у зонама индивидуалног становања су спољашњи извод – ТТ стубићи са подземном разводном мрежом до сваког објекта појединачно минималног капацитета 1x4 слободних кабловских парица;
- Све што није поменуто овим условима око паралелног вођења и укрштања са другим инфраструктурним објектима примењиваће се важећи технички услови заједнице ЈПТТ и "Телекома" Србија.

#### **4.4. Топлификација**

##### **ТОПЛИФИКАЦИЈА**

На површини, обухваћеној овим планом, налази се топловод DN250 и DN125 од челичних цеви у бетонском каналу. Прикључење будућих објеката као и њихово растојање од постојећег топловода мора бити у складу са прописима и условима дистрибутера топлотне енергије.

#### **4.5. Гасификација**

##### **ГАСИФИКАЦИЈА**

На површини, обухваћеној овим планом, налазе се подземни гасоводи:

- дистрибутивни гасовод од ПЕ цеви МОП $\leq$ 4bar
- дистрибутивни гасовод од челичних цеви МОП $\leq$ 4bar
- дистрибутивни гасовод од челичних цеви МОП $\leq$ 16bar

Прикључење будућих објеката као и њихово растојање од постојећих гасовода мора бити у складу са прописима и условима дистрибутера гаса.

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

### **5.1. Заштита животне средине**

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

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

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

#### **5.1.1. Заштита ваздуха**

Потребно је увести систем контроле праћења квалитета ваздуха преко локалне мреже урбаних станица за праћење емисије загађујућих материја, нарочито чађи, CO, CO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, таложних материја, суспендованих честица и приземног озона.

#### **5.1.2. Заштита површинских и подземних вода**

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

#### **5.1.3. Заштита земљишта**

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

#### **5.1.4. Прикупљање и одлагање комуналног отпада**

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

### **5.1.5. Заштита од буке**

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

## **5.2. Заштита од елементарних непогода**

### **5.2.1. Заштита од земљотреса**

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

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

### **5.2.2. Заштита од пожара**

Основне мере заштите од пожара су:

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

### **5.2.3. Заштита од поплава**

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

## **5.3. Услови заштите од ратних разарања**

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

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

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

## 6. БИЛАНСИ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

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

Табела бр.2– Биланси планиране намене површина

Грађевински реон	Планирана намена	Површина (ха)
1. Јавно грађевинско земљиште	Јавне функције и службе - музеји, културни центри.... - државни органи и локална самоуправа, друштвене организације, култура	0,5
	Здравство, школство, образовање и социјалне функције - вртићи, домови за старе....	0,2
	Комуналне зоне и објекти	0,05
	Индустрија и радне зоне	0
	Спорт, спортски објекти и рекреација	11,16
	Јавно зеленило	1
	Железничко земљиште	0
	Саобраћајне површине и објекти	2,5
	Стационарни саобраћај	0,5
2. Остало грађевинско земљиште	Становање великих густина спратности до П+6+Пк	3,5
	Становање средњих густина спратности до П+4+Пк	3,5
	Становање ниских густина спратности од П+1+Пк до П+3+Пк	0,8
	Комерцијалне и централне функције и објекти	3,83
	Заштитно зеленило	1,5
	Верски објекти	0
	<b>У к у п н о</b>	<b>25,3</b>

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

### **7.1. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта**

Уређивање јавног грађевинског земљишта се састоји од:

- припремних радова и
- извођења радова.

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

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

Опис радова	Вредност/дин./
- изградња новопланираних улица	10.000.000,00
- реконструкција постојећих улица	30.000.000,00
- водовод	73.920.000,00
- електро радови	12.000.000,00
- ТТ радови	1.150.000,00
У к у п н о:	127.070.000,00

### **7.2. Извори финансирања радова на уређивању земљишта**

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

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

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

## 8. СПИСАК ГРАФИЧКИХ ПРИЛОГА

Графички део Измене и допуне плана генералне регулације зоне 31 сачињавају следећи графички прилози:

1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА  
(ИЗМЕНА ГУП-а ГРАДА ЈАГОДИНА У ЗОНИ 31) P 1:1000
2. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА P 1: 1000
3. РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН ПОДЕЛЕ ПОВРШИНА НА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И  
ПОВРШИНЕ ВАН ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА АНАЛИТИЧКО -ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА  
ОБЕЛЕЖАВАЊЕ P 1: 1000
4. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА СА ПРАВИЛИМА ГРАЂЕЊА P 1: 1000
5. ПЛАН САОБРАЋАЈНИЦА СА АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА  
P 1: 1000
6. ПЛАН МРЕЖА И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ P 1: 1000

## IV СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

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

### 1. Смернице за спровођење Плана

#### 1.1. Директна примена плана

Израда ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 31 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. 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 31, дела урбаног ткива унутар граница Генералног урбанистичког плана.

Целине за даљу урбанистичку разраду јесу сви, т.ј. 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 или израдом ПДР дела блока.

**План се НЕ примењује директно у делу блока 1 и 2 где су планирани специфични туристичко пословни садржаји екстремно високе спратности**, и за ове блокове се овим планом прописује детаљна урбанистичка разрада израдом урбанистичких пројеката детаљне разраде.

## 2. Стечене обавезе

### УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА И СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ

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

Услови за међупланско усаглашавање, изградњу других објеката и уређење површина

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

- Измене и допуне Плана детаљне регулације централне зоне Јагодине у делу блока 2 у зони 31 ("Службени гласник града Јагодина" бр. 3/09)
- Измена Плана детаљне регулације централне зоне Јагодине у делу блока 2 у зони 31 ("Службени гласник града Јагодина" бр. 4/2010)
- Измена и допуна Плана детаљне регулације централне зоне Јагодина блока 1 у зони 31 ("Службени гласник града Јагодина" бр. 1/2018)
- Измене и допуне Плана детаљне регулације централне зоне Јагодине у делу блока 1 у зони 31 ("Службени гласник града Јагодина" бр. 9/2021)
- Измена Плана детаљне регулације централне зоне Јагодине у делу урбанистичког блока 1 у зони 31 ("Службени гласник града Јагодина" бр.10/2022)
- Измена и допуна Плана детаљне регулације блока 10 у зони 6 у Јагодини ("Службени гласник града Јагодина" бр. 10/2015)

### 3. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПЛАНА

---

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

Прикупљена документација и подаци, као и резултати анализа и процена обављених раније или у оквиру израде материјала за РЈУ плана, чине документацију од значаја за план који се израђује, односно аналитичко документациону основу израде Концепта и касније самог Плана. У фази израде Генералног урбанистичког плана Јагодине формирана је ова основа, која већ садржи релевантну документацију, само цитирану или интерпретирану на нивоу закључака или услова и смерница у овом Плану. У току израде Плана генералне регулације зоне 2 врши се допуна документационе основе, анализама, катастарско-топографским плановима појединих делова, фотографијама и допуном услова ЈКП-а. За потребе израде овог урбанистичког плана Управа за урбанизам и имовинско правне послове затражио је допуну података о постојећем стању, као и о условима коришћења из члана 44. као и члана 45. ПРАВИЛНИКА О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019):

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

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

ЈП "ЕПС", -- Електродистрибуција Јагодина о мрежи енергетске инфраструктуре;

ЈП "Телеком Србија" Београд, Пословна јединица Јагодина, о мрежи ТТ инфраструктуре;

ЈП "Уређење и јавно осветљење Јаг. о мрежи саобраћајне инфраструктуре;

Секретаријат за инспекцијске послове и заштиту животне средине о подацима којима располаже;

ЈП "Србија воде" Београд, Водопривредни центар Ниш, о заштити водотокова као и зонама заштите изворишта и воде за пиће;

"Завода за заштиту споменика културе" Крагујевац о евидентираним или заштићеним објектима, споменицима културе и амбијенталним целинама;

"Завода за заштиту природе РС" Београд о евидентираним или заштићеним споменицима природе;

МУП Србије, сектор за ванредне ситуације Јагодина, о противпожарним условима које је потребно уградити у План;

ЈП "Путеви Србије" Београд, о јавним државним путевима.

Подаци који су затражени су о:

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

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

### Члан. 3

## V ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

---

Достављање, архивирање, умножавање и уступање **ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 31 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 ).

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 31 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.

Доношењем **ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 31 У ЈАГОДИНИ** стављају се ван снаге Планови детаљне регулације из тачке IV-2. Стечене обавезе.

### Члан. 4

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 31 У ЈАГОДИНИ** ступа на снагу осмо дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Града Јагодина“.

Број: \_\_\_\_\_ од \_\_\_\_\_ године

Председник Скупштине Града,

СКУПШТИНА ГРАДА ЈАГОДИНА

\_\_\_\_\_  
Миодраг Јаркин др.

ПРИЛОГ 1: Списак координата граничних тачака површина јавног земљишта

Br.	X	Y
1,	7522166.66,	4869506.43
2,	7522172.86,	4869499.92
3,	7522177.62,	4869504.87
4,	7522219.24,	4869459.66
5,	7522220.75,	4869443.47
6,	7522268.47,	4869392.09
7,	7522290.48,	4869368.25
8,	7522301.53,	4869355.98
9,	7522333.92,	4869316.99
10,	7522319.25,	4869310.31
11,	7522261.34,	4869284.14
12,	7522249.06,	4869278.59
13,	7522228.05,	4869269.05
14,	7522213.35,	4869262.43
15,	7522194.55,	4869254.13
16,	7522174.94,	4869246.28
17,	7522171.87,	4869245.19
18,	7522143.40,	4869236.75
19,	7522115.70,	4869228.21
20,	7522104.24,	4869224.29
21,	7522098.94,	4869222.47
22,	7522093.32,	4869224.20
23,	7522065.72,	4869285.20
24,	7522061.46,	4869303.69
25,	7522059.58,	4869370.84
26,	7522057.87,	4869384.14
27,	7522056.77,	4869387.66
28,	7522055.52,	4869391.68
29,	7522068.13,	4869395.68
30,	7522051.98,	4869440.56
31,	7522049.42,	4869447.86
32,	7522047.00,	4869445.70
33,	7522049.15,	4869439.57
34,	7522061.04,	4869406.53
35,	7522043.38,	4869401.12
36,	7522024.10,	4869459.97
37,	7522018.43,	4869470.65
38,	7522016.20,	4869474.42
39,	7522012.61,	4869472.30
40,	7522014.94,	4869468.69
41,	7522017.68,	4869463.55
42,	7522020.41,	4869458.40
43,	7522030.68,	4869427.05
44,	7522040.95,	4869395.70
45,	7522041.86,	4869391.81
46,	7522046.75,	4869367.48

47,7522048.00,4869321.12  
48,7521966.24,4869291.61  
49,7521951.94,4869296.42  
50,7521942.66,4869304.82  
51,7521932.07,4869311.48  
52,7521930.52,4869317.87  
53,7521922.41,4869322.74  
54,7521915.12,4869309.73  
55,7521922.27,4869305.34  
56,7521929.32,4869306.14  
57,7521947.31,4869292.60  
58,7521954.53,4869285.78  
59,7521961.38,4869282.56  
60,7522026.03,4869288.96  
61,7522051.56,4869284.97  
62,7522052.71,4869282.43  
63,7522059.19,4869268.10  
64,7522081.08,4869219.71  
65,7522078.81,4869213.34  
66,7522064.80,4869206.22  
67,7522054.25,4869199.54  
68,7522027.92,4869182.88  
69,7522007.86,4869169.91  
70,7522002.43,4869166.34  
71,7521934.67,4869120.39  
72,7521898.63,4869101.58  
73,7521841.97,4869079.15  
74,7521821.55,4869071.06  
75,7521819.54,4869070.25  
76,7521817.53,4869069.43  
77,7521814.57,4869069.81  
78,7521813.89,4869070.41  
79,7521813.65,4869070.78  
80,7521812.26,4869073.28  
81,7521804.14,4869089.77  
82,7521795.68,4869106.94  
83,7521786.36,4869126.00  
84,7521776.56,4869146.06  
85,7521759.83,4869180.33  
86,7521756.87,4869186.40  
87,7521755.23,4869185.35  
88,7521750.34,4869195.34  
89,7521734.29,4869228.15  
90,7521718.49,4869260.43  
91,7521712.93,4869271.81  
92,7521710.01,4869277.77  
93,7521701.03,4869296.12  
94,7521697.82,4869293.46  
95,7521694.93,4869299.32  
96,7521690.92,4869307.44

97,7521684.94,4869319.56  
98,7521683.69,4869322.20  
99,7521683.17,4869323.89  
100,7521682.79,4869325.97  
101,7521682.70,4869327.24  
102,7521682.79,4869329.31  
103,7521687.28,4869333.26  
104,7521704.36,4869348.41  
105,7521703.99,4869352.19  
106,7521728.61,4869374.06  
107,7521747.18,4869390.30  
108,7521769.36,4869410.18  
109,7521787.76,4869426.73  
110,7521799.13,4869436.63  
111,7521808.34,4869444.59  
112,7521829.26,4869462.66  
113,7521829.32,4869462.51  
114,7521832.00,4869453.73  
115,7521835.78,4869442.53  
116,7521837.17,4869437.47  
117,7521837.83,4869435.09  
118,7521838.42,4869432.99  
119,7521839.24,4869430.00  
120,7521840.27,4869426.26  
121,7521842.39,4869418.56  
122,7521852.62,4869422.53  
123,7521852.13,4869424.55  
124,7521849.64,4869434.86  
125,7521847.29,4869444.58  
126,7521846.30,4869448.67  
127,7521846.26,4869448.84  
128,7521845.34,4869451.73  
129,7521844.10,4869455.65  
130,7521842.61,4869460.36  
131,7521847.03,4869463.12  
132,7521842.47,4869469.55  
133,7521859.15,4869483.98  
134,7521888.06,4869509.11  
135,7521908.21,4869526.72  
136,7521913.88,4869520.54  
137,7521917.22,4869517.06  
138,7521922.16,4869511.91  
139,7521922.37,4869511.22  
140,7521923.91,4869511.69  
141,7521932.95,4869517.53  
142,7521926.05,4869521.54  
143,7521920.11,4869526.16  
144,7521914.51,4869532.68  
145,7521919.66,4869537.20  
146,7521943.31,4869557.99

147,7521953.45,4869566.90  
148,7521980.46,4869590.64  
149,7521979.63,4869591.59  
150,7522040.68,4869644.40  
151,7522061.38,4869622.96  
152,7522063.54,4869624.80  
153,7522071.55,4869616.18  
154,7522066.90,4869611.82  
155,7522046.87,4869592.92  
156,7522045.23,4869592.92  
157,7522036.60,4869592.84  
158,7522036.64,4869586.89  
159,7522044.38,4869586.93  
160,7522048.71,4869590.97  
161,7522057.33,4869599.03  
162,7522068.82,4869609.77  
163,7522118.33,4869557.02  
164,7522159.13,4869514.35  
165,7522162.54,4869510.79  
166,7522162.54,4869510.79  
167,7522137.21,4869486.83  
168,7522084.56,4869466.22  
169,7522074.60,4869473.10  
170,7522067.85,4869464.93  
171,7522073.05,4869460.04  
172,7522074.87,4869460.05  
173,7522084.74,4869460.22  
174,7522141.24,4869482.38  
175,7522166.66,4869506.43  
175,7521603.80,4869309.98  
176,7521653.51,4869321.64  
177,7521662.85,4869320.78  
178,7521670.10,4869313.44  
179,7521684.20,4869284.39  
180,7521684.82,4869283.14  
181,7521737.52,4869175.78  
182,7521745.44,4869159.53  
183,7521748.10,4869154.12  
184,7521758.61,4869132.59  
185,7521759.20,4869130.36  
186,7521759.12,4869128.84  
187,7521758.74,4869127.65  
188,7521757.56,4869125.84  
189,7521756.42,4869125.04  
190,7521727.25,4869110.39  
191,7521731.56,4869102.50  
192,7521760.64,4869116.85  
193,7521762.08,4869117.10  
194,7521763.59,4869117.02  
195,7521764.06,4869116.89

196,7521765.11,4869116.47  
197,7521765.96,4869115.96  
198,7521766.59,4869115.41  
199,7521767.18,4869115.03  
200,7521790.27,4869067.84  
201,7521791.37,4869065.43  
202,7521791.75,4869062.48  
203,7521791.29,4869059.99  
204,7521790.27,4869057.88  
205,7521788.84,4869056.19  
206,7521787.23,4869055.01  
207,7521759.63,4869038.59  
208,7521745.19,4869030.10  
209,7521735.10,4869022.67  
210,7521720.03,4869008.95  
211,7521719.44,4869008.36  
212,7521703.00,4868992.69  
213,7521687.01,4868976.32  
214,7521684.70,4868975.86  
215,7521683.93,4868976.12  
216,7521669.78,4868988.35  
217,7521653.59,4869002.33  
218,7521637.70,4869016.06  
219,7521626.24,4869025.97  
220,7521624.93,4869027.92  
221,7521624.28,4869030.17  
222,7521624.66,4869032.52  
223,7521625.90,4869034.52  
224,7521636.82,4869047.17  
225,7521639.00,4869049.60  
226,7521638.98,4869049.62  
227,7521632.17,4869055.63  
228,7521630.01,4869053.05  
229,7521618.67,4869039.92  
230,7521616.85,4869038.66  
231,7521614.70,4869038.15  
232,7521612.51,4869038.44  
233,7521610.57,4869039.49  
234,7521604.53,4869044.70  
235,7521603.91,4869038.00  
236,7521587.81,4869052.39  
237,7521596.29,4869070.15  
238,7521599.96,4869078.61  
239,7521601.18,4869081.29  
240,7521602.47,4869084.23  
241,7521607.50,4869098.60  
242,7521611.87,4869113.01  
243,7521614.68,4869128.14  
244,7521616.88,4869143.09  
245,7521617.89,4869158.28

246,7521617.88,4869173.53  
247,7521616.75,4869188.72  
248,7521615.59,4869199.69  
249,7521614.70,4869208.12  
250,7521614.15,4869213.02  
251,7521613.29,4869220.73  
252,7521611.92,4869233.08  
253,7521609.25,4869257.93  
254,7521608.42,4869265.81  
255,7521608.22,4869267.69  
256,7521606.61,4869282.72  
257,7521605.00,4869297.84  
258,7521604.01,4869307.74  
259,7521603.98,4869308.14

## ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА