



**ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЗОНЕ 21 У РИБАРУ**

Обрађивач:

ЈП Уређење и јавно осветљење

---

## **ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

**Документација предузећа**

## **ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

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

*2-Графички део*

*ЛИСТ 1 -Шири приказ локације*

*ЛИСТ 2 – Приказ постојеће намене у границама обухвата планског документа*

*ЛИСТ 3 – Приказ планиране намене површина у границама обухвата планског документа*







Јавно предузеће уређење и јавно осветљење  
Бр. 350- 16 /2022-05  
НОВ. 2023.г.

## РЕШЕЊЕ

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

### МАТЕРИЈАЛА ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 21 - РИБАРЕ

Одређујем лице које испуњава Законом прописане услове:

РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА - ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

**Слободан Богдановић, д-р**

**број лиценце: 200140213**


Директор:

---









## ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 21 - РИБАРЕ

Према одлуци Скупштине Града Јагодина (бр. 011-59/2022-01 од 21.09.2022.г.) приступа се изради Плана генералне регулације зоне 21 у Рибару.

Плански основ за израду Плана генералне регулације зоне 21 у Рибару садржан је у: **Важећем : ГУП-у Града Јагодине**

Опис граница обухвата плана:

Граница обухвата Плана генералне регулације зоне 21 у Рибару у Јагодини, из члана 1. ове Одлуке ОБУХВАТА ЦЕЛУ ЗОНУ 21 .

### **Опис граница зоне**

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

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

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

**1. Површина зоне 21 је око 679,13 ха.**

**2. Намена:**

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

Генералним урбанистичким планом дефинисана су правила грађења која садрже основне услове и смернице који се односе на изградњу објеката у оквиру планираних намена. Општа правила грађења дефинисана овим планом ће се разрадити и дефинисати кроз урбанистичке планове нижег реда а у оквирима основних поставки.

### **Општа правила за формирање грађевинске парцеле**

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 осовину јавне саобраћајнице.

Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогућава изградњу објекта у складу са решењем из Плана Генералне Регулације или Плана Детаљне Регулације и правилима грађења и техничким прописима.

Грађевинске парцеле се формирају уз поштовање имовинско-правних односа и постојећих катастарских граница парцела.

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

Парцеле се могу укрупњавати до прописаног максимума, или делити до прописаног минимума за поједине врсте градње према намени простора ради корекција затечене парцелације у циљу формирања грађевинских парцела оптималних величина, облика и површина за изградњу објеката у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима као и обезбеђења саобраћајних и др. инфраструктурних коридора.

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 дефинисана за одређену намену плановима нижег реда.

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

У циљу обезбеђења услова приступа унутрашњости градског блока односно дворишту парцеле и објектима изграђеним у залеђу парцеле, посебно када је реч о традиционалним низовима, кроз планове нижег реда дефинисати правила којима би се

омогућио приступ објектима у унутрашњости блока и задовољили противпожарни прописи. Дефинисање приступа унутрашњости блока могуће је предвиђањем покривених пролаза – пасажа одређене ширине и висине, дефинисањем бочних грађевинских линија на нивоу парцела и сл.

### **Општи услови прикључења објеката на инфраструктуру**

Прикључење објеката на инфраструктуру врши се према условима одговарајућих комуналних и других предузећа и институција, а у складу са правилима грађења инфраструктуре дефинисаним овим планом и урбанистичким плановима нижег реда .

### **Општи услови заштите животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови**

Основни услови заштите и унапређења животне средине остварују се кроз поштовање: правила уређења и грађења на парцели, правила и мера заштите животне средине, природних и културних добара и применом техничких и санитарних прописа при изградњи и реконструкцији.

Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа и услова одбране за заштиту становништва, који су обавезни код пројектовања и изградње објеката.

Приликом пројектовања и изградње поступати у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Сл. Гл. РС,, бр :19/2012) за кретање деце , старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом.

Обавезна је израда процене утицаја на животну средину за све пројекте -потенцијалне изворе загађивања животне средине и Процене ризика по животну средину (за оне Пројекте за које се утврди да могу да изазвати удесне ситуације), са мерама спречавања деградације, отклањање узрока на извору настанка, мерама управљања ризиком у животној средини, мерама заштите и мониторинга животне средине.

### **Општи услови за постојеће затечене објекте**

Постојећи затечени објекти, изграђени до доношења и ступања на снагу овог плана задржавају се у постојећим габаритима и могућа је њихова легализација, реконструкција, доградња и адаптација уколико исти не угрожавају околну намену и карактер простора и не налазе се на површинама које су од јавног значаја.

Реконструкцију, адаптацију и доградњу постојећих , затечених објеката на постојећим парцелама, вршити у складу са правилима грађења која важе за све објекте (новопланиране и постојеће) предметне намене. Правила грађења детаљније ће се разрадити кроз планове генералне и детаљне регулације при чему морају бити у складу са смерницама датим у правилима грађења у плановима вишег реда.

У циљу задовољења основних стамбених, хигијенско санитарних и функционалних потреба дозвољава се прекорачење прописаних урбанистичких параметара : спратности, индекса изграђености и индекса искоришћености код следећих случајева:

- санација равних кровова - могуће је закровљавање постојећих објеката косим кровом и формирања стамбене површине поткровља.

- у објектима у којима није могуће остварити адекватно одвијање намене и у циљу задовољења основних хигијенско- санитарних и функционалних потреба, могуће је повећање постојећег габарита (или изградња засебног објекта на парцели у функцији главног) у максималној површини од 20м<sup>2</sup>.

**ПЛАНИРАНА НАМЕНА : ОСТАЈЕ СТАНОВАЊЕ КАО ПРЕТЕЖНА СА ОСТАЛИМ КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА**

## **Списак подлога:**

---

1. Орто-фото снимак подучја
2. Геодетска подлога из ГУП-а

Циљ доношења Плана генералне регулације зоне 21 у Рибару је дефинисање површина јавне намене, земљишта ван површина јавне намене, дефинисање правила уређења и правила грађења као и друге услове предвиђене Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС и 24/11, 121/12, 121/12 50/2013, 42/13, 50/2013 и 98/13 и 132/14, 145/15), и стварање правног и планског основа за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе. Израда Плана генералне регулације зони 21 у Рибару представљаће плански и правни основ за издавање информације о локацији, локацијских услова и грађевинске дозволе за изградњу објеката и инфраструктуре.

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

За потребе израде Плана генералне регулације према Скупштинској одлуци (бр.011-59 /2022-01, од 21.09.2023.г.) члан 10, не приступа се изради стратешке процене утицаја на животну средину за План генералне регулације зое 21 у Рибару.

Комисија за урбанистичке планове Скупштине града Јагодина установила је да је материјал за Рани јавни увид за план у складу са законом о планирању и изградњи као и са планом вишег реда и на редовној седници комисије за планове Града Јагодина, одржаној ..... године, и упутила План генералне регулације зоне 21 у Рибару у даљу процедуру.

Материјал израдио,

\_\_\_\_\_  
Стеван Лазаревић инж. арх.

Обрађивач,

Директор,

\_\_\_\_\_  
ЈП Уређење и јавно осветљење,  
Јагодина

*ЛИСТ 1 -Шири приказ локације*

***ЛИСТ 2 – Приказ постојеће намене у границама обухвата планског документа***