



МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 20
У КОЧИНОМ СЕЛУ

Обрађивач:

ЈП Уређење и јавно осветљење

САДРЖАЈ

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- Дигитални катастарски план са уцртаном границом обухвата плана

ЛИСТ 3 – План претежне намене површина

Документација предузећа



РЕШЕЊЕ

о одређивању Руководиоца радног тима - Одговорног
урбанисте за израду

МАТЕРИЈАЛА ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 20 У КОЧИНОМ СЕЛУ

Одређујем лице које испуњава Законом прописане услове:

РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА - ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Слободан Богдановић, диа
број лиценце: 200 1402 13

ДИРЕКТОР

Боба Томић д.и.г.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Слободан М. Богдановић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИВ 01078082158

одговорни урбаниста

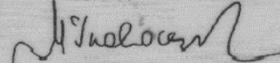
за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1402 13



У Београду,
7. новембра 2013. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ


Милован Главошић
дипл. инж. ел.



Република Србија
Агенција за привредне регистре

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



5000119886897

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
УРЕЂЕЊЕ И ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ
ЈАГОДИНА

20 DEC 2016

21/12/2016

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 ИЗГРАДЊУ, 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 ИЗГРАДЊУ, ЈАГОДИНА

Регистарски/матични број: 17114182

и то следећих промена:

Промена пословног имена:

Брише се:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ, ЈАГОДИНА

Уписује се:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРЕЂЕЊЕ И ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ ЈАГОДИНА

Промена скраћеног пословног имена:

Брише се:

ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ЈАГОДИНА, БРАЋЕ ДИРАК 46

Промена претежне делатности:

Брише се:

4299 - Изградња осталих непоменутих грађевина

Уписује се:

4321 - Постављање електричних инсталација

Промена датума оснивачког акта:

Брише се:

07.10.2016. године

Уписује се:

29.11.2016. године

Страна 1 од 2

Регистрација документа:

Уписује се:

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

Образложење

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Милатин Маглов

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, 98/2013–УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 –др. закони 9/20, 52/2022), члана 27. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр. 32/2019), следи:

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Изјављујем као одговорни урбаниста да је

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 20 У КОЧИНОМ СЕЛУ**

урађен у складу са Законом и прописима донетим на основу
Закона

РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА - ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Слободан Богдановић, д-р

број лиценце: 200 1402 13

Текстуални део

МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

МАТЕРИЈАЛА ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 20 У КОЧИНОМ СЕЛУ

Према одлуци Скупштине Града Јагодина бр.002118395 2024 79201 001 000 000 001 (Службени гласник Града Јагодине, бр.13.од 26.07.2024.год.) приступа се изради Плана генералне регулације урбанистичке зоне 20 у Кочином селу.

Плански основ за израду Плана генералне регулације урбанистичке зоне 31 у Јагодини -садржан је у:

- **ГУП-Града Јагодине**

("Општ. сл. гл. града Јагодина" бр.10-1/15, 17/2019, 9/2021 и 10/2022)

Граница обухвата Плана генералне регулације, тј. грађевинског реона-зоне 20 почиње на путу за Кочино село из правца Јагодине одакле иде на запад до пута на парц. 2413/6, даље путевина на 2351-(ранија к.п.бр.2373), 2290, даље делом канала на к.п.бр.2133, на даље путем на к.п.бр.2255 и путем нак.п.бр. 2239 до регулације Ауто пута Бгд.-Ниш, даље регулацијом ка југу до границе катастарских општина Кочино село – Рибаре, одавде путем на 2003 до пута 2032 и назад на почетак описа- пут Јагодина- Кочино село.

Укупна површина предложеног обухвата Плана генералне регулације је око 134ха.

Краћи извод из планског документа вишег реда **ГУП-Града Јагодине**
("Општ. сл. гл. града Јагодина" бр.10-1/15 17/2019, 9/2021 и 10/2022)бр.350-270/2023-03.

Бр.001722385 2024 006 006 353 018 од 22.05.2024.године



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЈАГОДИНА
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ФИНАНСИЈЕ, ПРИВРЕДУ,
КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ И УРБАНИЗАМ
Одељење за урбанизам, грађевинске, стамбене
и имовинско-правне послове
БРОЈ: 001722385 2024 006 006 353 018
22.05.2024. године
Ј А Г О Д И Н А
Краља Петра Првог бр. 6

Bošković

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
УРЕЂЕЊЕ И ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ
Ј А Г О Д И Н А

ПРИМЉЕНО: 23.05.2024			
Орган	Орг. јед.	Број	Број
05		350-6/2024	

ЈП УРЕЂЕЊЕ И ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ

Јагодина
ул. Браће Дирак бр. 46

Предмет: Извод из Генералног урбанистичког плана града Јагодина.

Поводом Вашег захтева за Извод из Генералног урбанистичког плана Града Јагодина ("Службени гласник града Јагодина" бр. 10-1/2015, 17/2019, 9/2021 и 10/2022) за израду Плана Генералне регулације урбанистичке зоне 20 у Кочином селу, обавештавамо Вас следеће:

Према Генералном урбанистичком плану Града Јагодина ("Службени гласник града Јагодина" бр. 10-1/2015, 17/2019, 90/2021 и 10/2022) урбанистичка зона 20 намењена је за становање 4, становање 3, пољопривреда 2, зеленило 1 и 2, спорт и рекреацију 2 и комуналну намену.

Становање 4

1. Врста и намена објеката:

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

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ

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

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

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

Индустрија 3 – мањи производни погони као засебни објекти на парцелама са пратећим стамбеним садржајима. Под условом да садржаји индустрије 3 не угрожавају функцију становања на суседним парцелама, што ће се дефинисати плановима регулације или даље кроз израду Урбанистичког пројекта са разрадом предметне локације у циљу адекватне имплементације новог садржаја у окружење.

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

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

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

2. Услови за формирање грађевинске парцеле

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

Дозвољава се изградња слободностојећих и двојних објеката.

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

3. Највећи дозвољени индекси на грађевинској парцели:

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

4. Хоризонтална регулација – грађевинска линија

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

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

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

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

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

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

Економски објекти су:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Вертикална регулација – спратност

Максимална спратност објеката П+2+Пк.

6. Услови за изградњу других објеката на парцели

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

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

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

7. Паркирање

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

- 1 паркинг место на 1 стан

Пољопривредне машине и возила паркирати и гаржирати искључиво на парцели.

8. Грађевинска структура и обрада

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

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

9. Уређивање парцеле и ограђивање

Изградња објеката подразумева и уређење парцеле према њеној намени.

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

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

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

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

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

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

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

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

Становање 3

1. Врста и намена објеката:

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

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ –

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

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

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

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

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

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

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

2. Тип објеката и формирање грађевинске парцеле

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

Препоручена површина парцела за изградњу у наменској зони становање 1:

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

3. Највећи дозвољени индекси на грађевинској парцели:

ЗА ПОРОДИЧНИ ОБЈЕКАТ

- индекс изграђености мах 2

- индекс заузетости парцеле: 50%

ЗА ВИШЕПОРОДИЧНИ ОБЈЕКАТ

- индекс изграђености мах 2.4

- индекс заузетости парцеле: мах 60% под објектима

- мин 20% уређена зелена површина

- остало: саобраћајне површине и паркинг простори

4. Хоризонтална регулација – грађевинска линија

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

5. Вертикална регулација – спратност

Максимална спратност објеката

П+2 +Пк за породичне

П+2+Пк за вишепородичне објекте.

6. Услови за изградњу других објеката на парцели

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

7. Паркирање

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

- 1 паркинг место на 1 стан

- 1 паркинг место на 70m² пословног простора

8. Грађевинска структура и обрада

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

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

9. Уређивање парцеле и оградивање

Изградња објеката подразумева и уређење парцеле према њеној намени.

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

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

Препоручује се да се све породичне парцеле у слободностојећем

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

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

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

ПОЉОПРИВРЕДА

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

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

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

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

ЗЕЛЕНИЛО 1

- Зелене површине јавног коришћења

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Зеленило око јавних објеката

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

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

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

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

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

Улично зеленило је формирано уз саобраћајнице чији улични профили дозвољавају формирање линијског зеленила, ради раздвајања пешачких токова и ободних објеката од

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

Услови за формирање уличног зеленила су:

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

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

Врста биљног материјала Висина изражена у м

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

ЗЕЛЕНИЛО 2

- Зелене површине ограниченог коришћења

У ову групу зелених површина спадају:

Блоковско зеленило

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

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

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

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

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

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

Треба напоменути да је ова категорија зеленила највише подложна уништавању.

КОМУНАЛНА НАМЕНА

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

Обрађивач,

Малина Ђирковић, грађ.техн.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА,

Стојановић Љиљана, диа



Списак подлога:

1. Орто-фото снимак подручја -Геосрбија
2. Дигитални катастарски план

Циљ доношења Плана генералне регулације је 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, 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 и 62/2023), и стварање правног и планског основа за уређење и изградњу простора према планираној намени.

За потребе израде Плана генералне регулације **приступа** се изради стратешке процене утицаја на животну средину за План генералне регулације урбанистичке зоне 20 у Кочином Селу, а према мишљењу надлежне градске управе бр. 001231127 2024 79201 007 002 380 001 од 03.04.2024.године.

Претежна намена у обухвату Плана генералне регулације урбанистичке зоне 20 у Кочином Селу биће у складу са наменом из планског документа вишег реда, и према стеченим обавезама из важећих планских докумената.

Комисија за урбанистичке планове Скупштине града Јагодина установила је да је материјал за рани јавни увид за Плана 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 урбанистичке зоне 20 у Кочином Селу на даљу процедуру.

Материјал израдио,

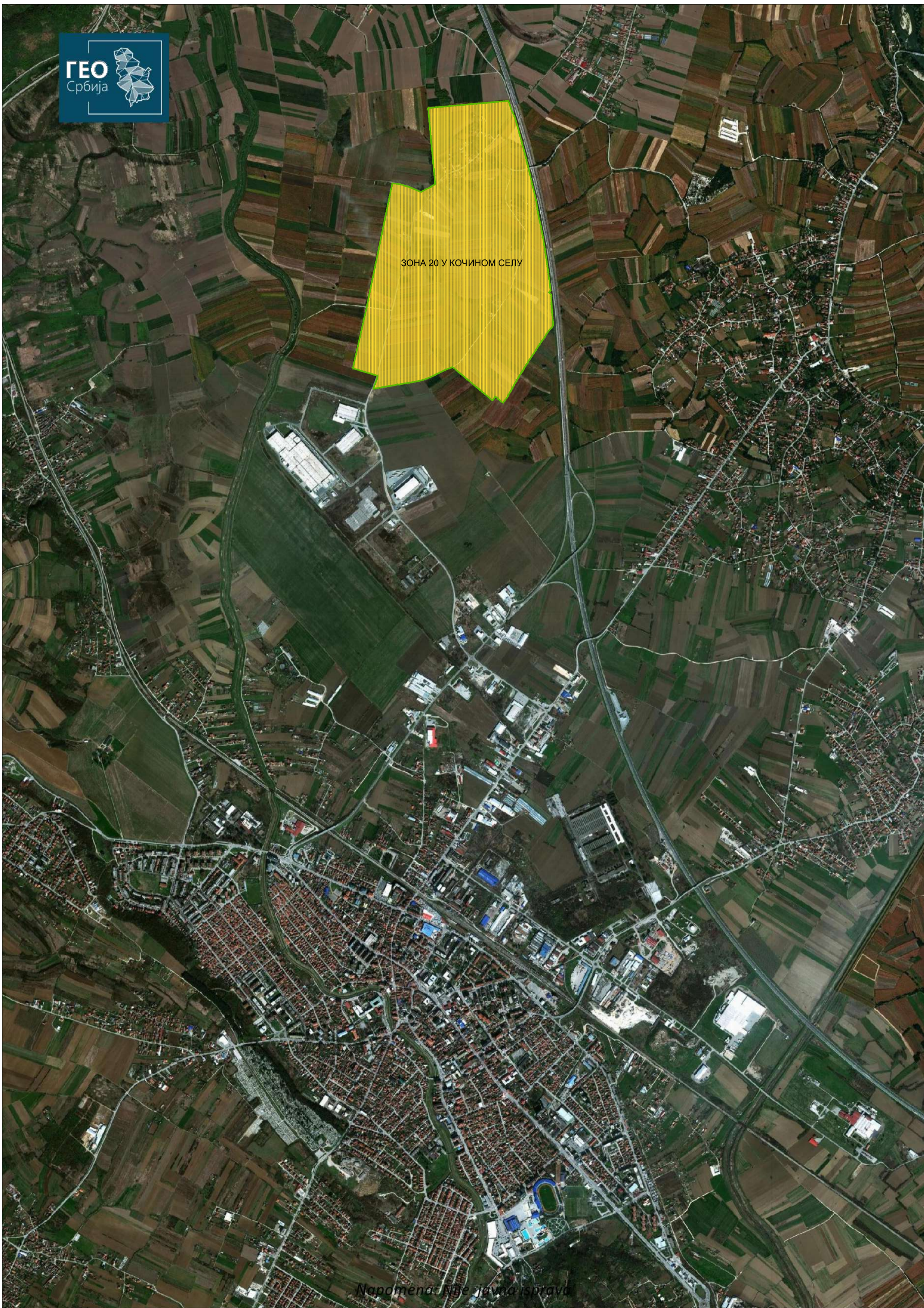
Слободан Богдановић диа

Обрађивач,

ЈП Уређење и јавно осветљење,



Јагодина

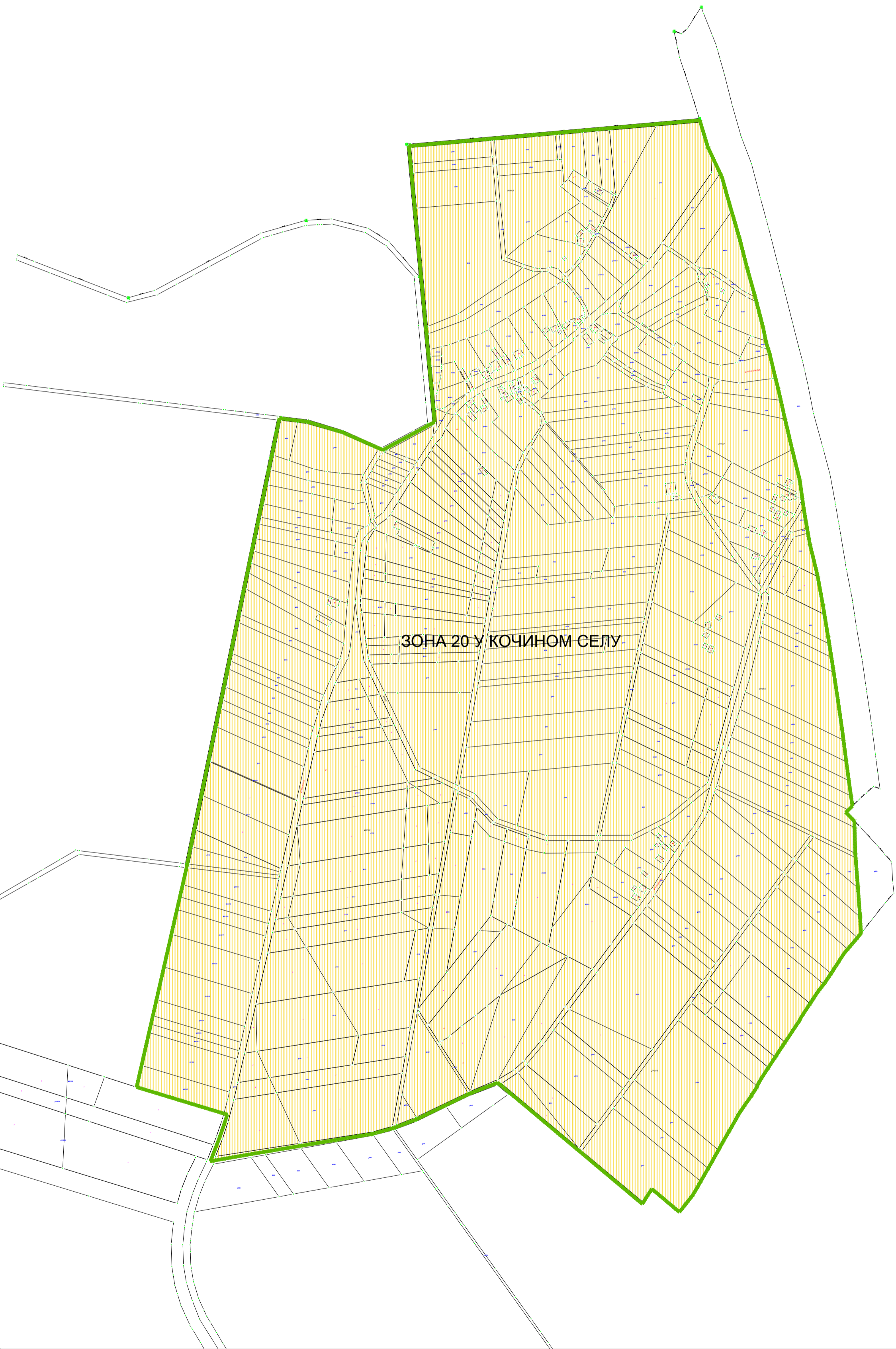
**Директор,
Боба Томић д.и.г.**



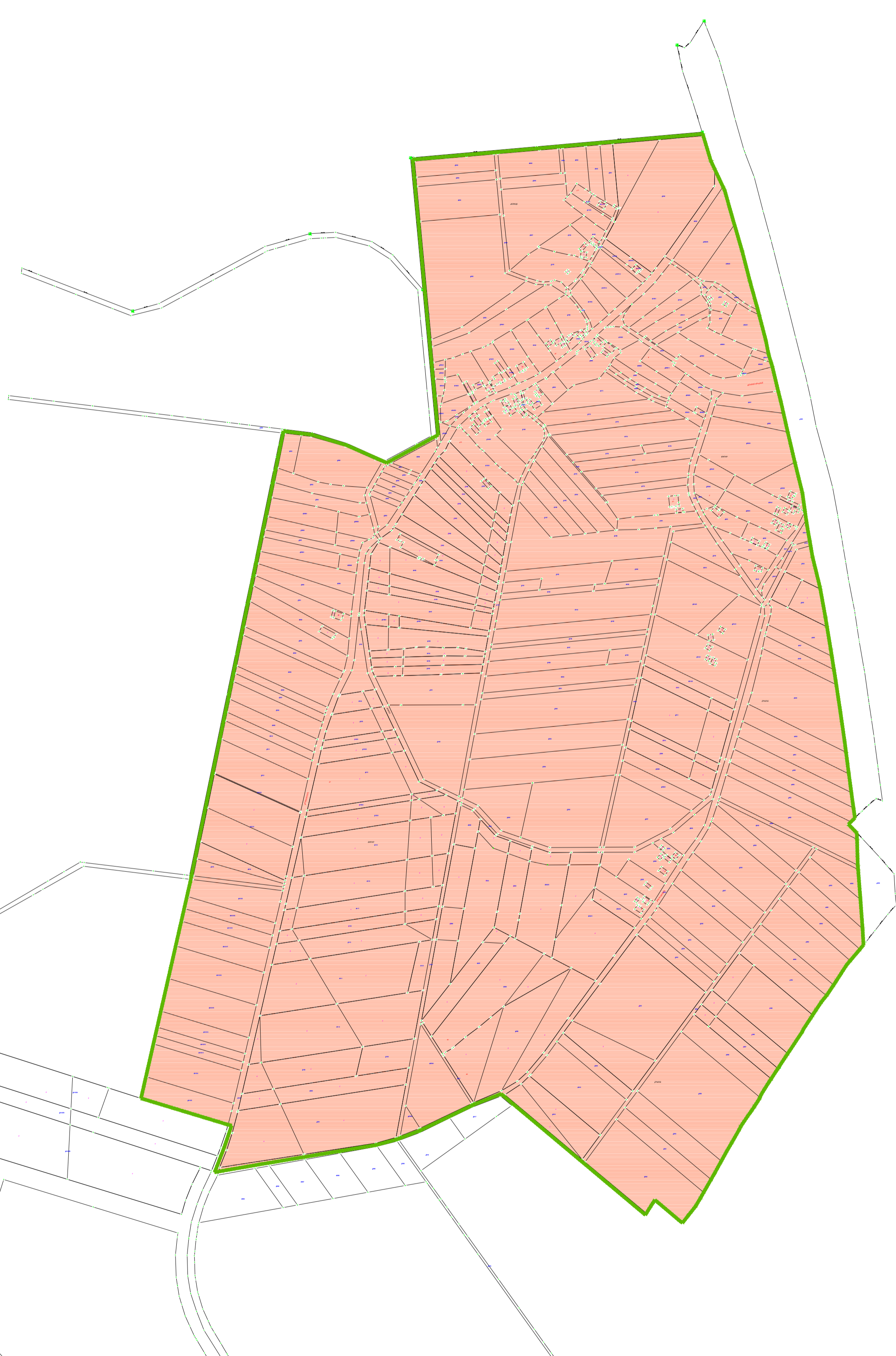
ЗОНА 20 У КОЧИНОМ СЕЛУ

Народна ЛФе јавна исправа

ЛЕГЕНДА:	
	ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 20
	ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА 10134 ка
МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 20 У КОЧИНОМ СЕЛУ	
обрађивач:	ЈП Уређење и јавно осветљење, Јагодина
ЛИСТ 1:	ШИРИ ПРИКАЗ ЛОКАЦИЈЕ
инвеститор:	Град Јагодина
одговорни урбаниста:	СЛОБОДАН БОГДАНОВИЋ, ДИПЛ ИНГ АРХ
остали урбаниста:	
Датум издана:	1. ЈУН 2024
Масштаб:	1:10000
Број пројекта:	У-350-Б/24



ЛЕГЕНДА:	
	ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 20
	ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА ЗОНА 20
МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 20 У КОЧИНОМ СЕЛУ	
обрађивач:	ЈП Уређење и јавно осветљење, Јагодина
ЛИСТ 2:	ДИГИТАЛНИ КАДАСТАРСКИ ПЛАН СА УРБАНИМ ГРАНИЦИМ ОБУХВАТА ПЛАНА
инвеститор:	Град Јагодина
одрожени урбанисти:	СЛОБОДАН БОГДАНОВИЋ, ДЕЈАНКА АНДРИЋ
остали урбанисти:	
Датум издања:	12.09.2024
Број плана:	У-306/6/24



ЛЕГЕНДА:	
	ГРАНИЦА ОБУЗЛАТА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 20
	СТАНОВАКЕ 1 (ЦЕНТРАЛНЕ ДЕЛНОСТИ - ФУНКЦИЈА 3) СТАНОВАКЕ 2 (ДЕЦЕНТРАЛНЕ ДЕЛНОСТИ) ПОСЛУЖБЕНИ САЗИ ЗЕМЉНОГ КОМУНАЛНА НАМЕНА
	МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ П+Н+П
МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ 20 У КОЧИФОНОВО	
обрађивач:	ЈП Уређење и јавно осветљење, Јагодина
ЛИСТ 3:	ПЛАН ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНА ПОВРШИНА
инвеститор:	Град Јагодина
одрожорни урбаниста:	СЛОБОДАН БОГДАНОВИЋ, ДЕЈАНКА АНД.
остали урбаниста:	
ЛИСТ СИП/СМАР 2024	издание 1/2024
	Број плана: У-306/6/24