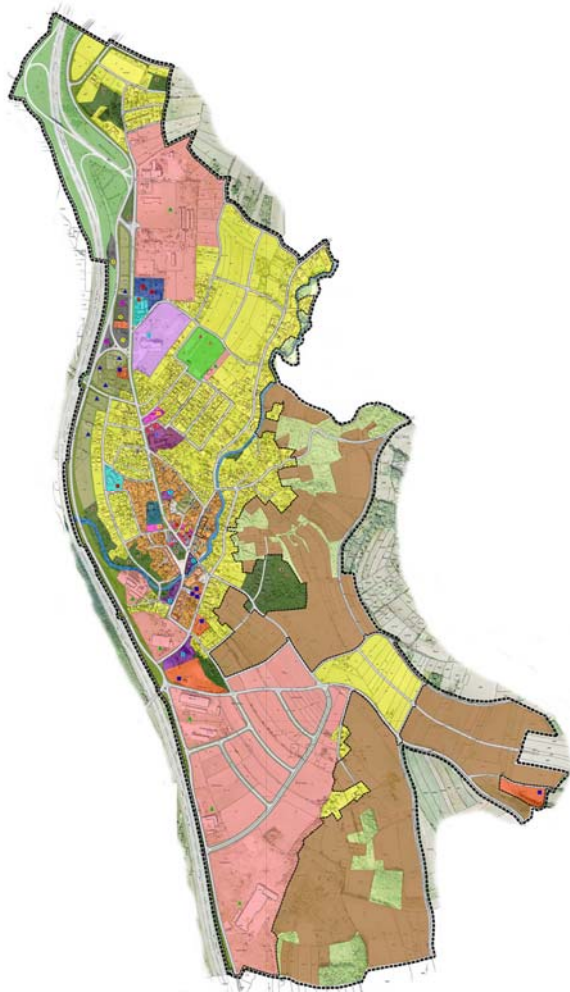


# ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАЖЊА



Општинска Управа Општине Ражањ



Југословенски институт за урбанизам и становање,  
ЈУГИНУС ДОО

Београд 2017. год.

## ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАЖЊА



**Наручилац :** Општинска Управа Општине Ражањ

**Обрађивач :** Југословенски институт за урбанизам и становање,  
ЈУГИНУС ДОО  
Београд, Андрићев венац 2/II  
Директорка: Ивана Марковић, дипл.инж.грађ.

**Руководилац израде:** Марија Станковић, дипл. инж. арх.  
одговорни урбаниста

**Радни тим:** Марија Станковић, дипл. инж. арх.  
Валентина Јанковић дипл. инж. арх.  
Ивана Марковић, дипл.инж.грађ.  
Милена Вуловић, дипл. инж. грађ.  
Мр Гвозден Милошевић, дипл.инж.ел.  
Војин Марковић, дипл.инж.грађ.

Скупштина општине Ражањ на седници одржаној 17. 03. 2017. године, а на основу члана 35, став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" број 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), члана 32, став 1, тачка 5. Закона о локалној самоуправи ("Службени гласник Републике Србије" број 129/07 и 83/14-др. Закон ) и члана 39. тачка 1, тачка 6 Статута општине Ражањ (Сл. гласник општине Ражањ бр: 9/08, 3/11, 8/12, 4/14 и 6/16) донела је:

## **ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАЖЊА**

### **I ПОВОД, ЦИЉЕВИ И ЗАДАЦИ ИЗМЕНА ПЛАНА**

После доношења Плана генералне регулације Ражња ("Сл. лист Општине Ражањ" бр. 11/12), ( у даљем тексту ПГР) и у току његове реализације указала се потреба да се планска решења, због промењених околности и потреба корисника, као и промена у законској регулативи, измене и допуне. Повод за измене Плана је потреба за преиспитивањем намена простора на појединим локацијама , траса и регулације појединих саобраћајница, правила уређења и грађења, као и правила спровођења Плана. Стога је Општина Ражањ донела Одлуку о приступању изради Прве измене и допуне Плана генералне регулације Ражањ ("Сл. лист Општине Ражањ" бр. 4/15), која је дефинисала циљеве планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја:

1. усклађивање планираних намена, површина и урбанистичких параметара са реалним потребама становника, пословних и привредних објеката;
2. активирање и реконструкција постојећих објеката и комплекса;
3. организација пратећих комерцијалних садржаја и
4. интеграција различитих садржаја, уколико се међусобно не угрожавају.

Основни циљ израде Измене ПГР-а је стварање планског основа за грађење у складу са новонасталим променама и потребама а ради обезбеђења могућности за оптималан просторни развој Ражња.

У складу са тим, задаци су:

- пренамена простора у складу са новонасталим потребама, омогућавање реализације нових планираних намена у оквиру површина јавних и осталих намена
- ново регулисање саобраћајница у складу са условима за државне путеве и регулационом и грађевинском линијом и
- допуњавање правила грађења у складу са конкретним условима на појединим локацијама и зонама
- усклађивање текста плана са актуелном законском регулативом.

### **II ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗМЕНЕ ПЛАНА**

Правни основ за израду Измена ПГР-а 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, 98/12-УС, 132/14 и 145/14);

- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС“, бр. 64/15
- Одлука о приступању изради Измене Плана генералне регулације Ражња (“Сл. лист Општине Ражањ” бр. 4/15)

Плански основ за израду Измена ПГР-а су:

- Просторни план Републике Србије од 2010. до 2020.године (Сл. гласник РС број 88/10),
- Просторни план општине РАЖАЊ (“Службени лист Општине РАЖАЊ”, 4/2012).
- План генералне регулације Ражња (“Сл. лист Општине Ражањ” бр. 11/12)

### III ПРЕДМЕТ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Подручје измена и допуна налази се у оквиру граница планраног грађевинског подручја у КО Ражањ на више локација.

Укупна површина обухвата постојећег Плана генералне регулације Ражња износи 237.6 ха, од чега је грађевинско подручје 167,86 ха, површине под шумама 15,23 ха, пољопривредно земљиште 54,51 ха, водно ван грађевинског земљишта 1,69 ха. Површином грађевинског подручја су обухваћене и површине јавних садржаја, саобраћајнице и површине намењене комуналној инфраструктури, становања, трговине, занатства и производње. Површина локација Првих измена Плана генералне регулације ражња износи 7,69 ха.

Предмет Измене ПГР-а је:

1. текстуални део;
2. графички део, за наведене локације измена ПГР-а.

#### 1. ОПИС ГРАНИЦА ИЗМЕНА И ДОПУНА И ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

**Локација 1** .У зони II – општа стамбена зона , просторна целина II-1, у постојећем стању се налазе Дом здравља и стара болница а други део парцеле има намену дечја и социјална заштита, који је планиран за Дом за старе. Изменама предвидети да постојећи објекат - старе болнице (који. није у функцији,) промени намену у комунални објекат- Ватрогасни дом.

Изменом је обухваћена је катастарска парцела бр 1755 К.О.Ражањ површине 112,07ара

**Локација 2** .У зони I – уже градско језгро, простор има планирану намену комунални објекат - Ватрогасни дом и Јавно комунално предузеће . Изменом су обухваћене кат.парцеле бр. 2445 и 2443 К.О.Ражањ , површине 7,86 ари.

**Локација 3** .У зони I – уже градско језгро, обухвата простор новопланиране улице која повезује ул.Косовску са Тргом Свети Сава, Изменом је потребно ускладити са положајем изграђеног моста преко Ражањске. Изменом су обухваћене катастарске парцеле бр. 2166/1, кп.бр.2169, кп.бр.2168, кп.бр.2170, кп.бр.2171, део кп.бр.2632/1, кп.бр.2167/2, део кп.бр.2630 (река), део кп.бр.2161,2486 , 2488, део кат.парцеле 2487 (улица Косовска) и кп.бр 2470 све КО Ражањ.Укупна површина простора који се обухвата изменом износи 247,19 ари.

**Локација 4** .У зони II – општа стамбена зона, обухвата површину кат. Парцела

бр.1849,1848/8,1848/6,1848/4,1848/3, 1822/1 и 1697 све К.О. Ражањ. Укупна површина простора износи 183,75 ари. Потребно је планирану ширину регулације улице поред спортских терена ускладити са могућностима на терену.

**Локација 5.** У зони II – општа стамбена зона , обухвата кат .парцеле бр. 1804 и делове кат.парцела бр.1802, 1803, 1915К.О. Ражањ укупна површина простора орјентационо износи 8,75 ара. Планирану ширину регулације улице између Дома културе и Шумске управе која повезује улицу Новоражањску (Партизанску ) са улицом Вука Караџића, ускладити са изведеном ситуацијом на терену.

**Локација 6.** У зони I – уже градско језгро обухвата намену управа, администрација у делу иза зграде старе општине. Изменом је обухваћена кат . парцела бр.1995 К.О. Ражањ, површине 2,05 ара а потребно је предвидети паркинг простор.

**Локација 7.** у зони II – општа стамбена зона, има намену комунални објекат –робна пијаца, кат .парцела бр.2402 К.О. Ражањ , површине 25,33 ара Изменом предвидети паркинг простор и зграду управе ЈКП „Комуналца“.

**Локација 8.** У зони I – уже градско језгро, постојећа локација заштићеног културног добра „Моравка“, у складити са решењем Републичког завода за заштиту споменика културе, да се дозвољава премештање културног добра на кат. Парцели бр. 2397/1 К.О. Ражањ.

**Локација 9.** обухвата кат .парцела бр.1442 К. О. Ражањ , површине 18,30 ара Планом генералне регулације Ражањ предвиђена је за трансфер станицу и изменом проширити локацију депоније.

**Локација 10.** У зони III – радна зона - индустријска зона „Север“, кат .парцела бр.1758/11К.О.Ражањ, површине 42,88ара планирати као простор са наменом рециклажног центра.

**Локација 11.** Је у зони II – општа стамбена зона , катастарске парцеле бр . 2114, 2115, 2116, 2118/4, и делови к.п.бр., 2118/3 (пут), 2119, 2120 (пут), 2126 све КО Ражањ, површине простора 35,90 ари, учртати положај постројења за пречишћавање отпадних вода, према усвојеном Плану детаљне регулације постројења за пречишћавање отпадних вода и приводне инфраструктуре, чиме ће део намена становање променити намену у комунални објекти.

**Локација 12.** Обухвата катастарска парцеле бр. 1729/2 К.О.Ражањ и делови околних парцела бр.1729/1 ,1723, 1722, 1724/2 и 1720 КО Ражањ. Изменом дислоцирати трасу планиране саобраћајнице, тако да са северне стране тангира кп.1729/2 КО. Ражањ. У постојећем стању поменути парцеле су пољопривредно земљиште.

**Локација 13.** У зони II – општа стамбена зона , на простору који је планиран за угоститељство – мотел, у складу са постојећим стањем издвојити део парцеле за паркинг простор на катастарским парцелама бр.1845/1, 1845/2 и 1845/3 К.О.Ражањ.

**Локација 14.** У просторној целини III-1, радна зона „Југ“, за к.п. бр. 2395 и 2397 К.О. Ражањ, простор предвиђен за сточну пијацу поделити према одобреном Пројекту парцелације.

**Локација 15.** У зони I – уже градско језгро, на кат.парцели 2158/2, 2158/1 и 2163 предвидети наставак улице, тако да се обезбеди приступ кат. парцелама 2163, 2164 и 2157 К.О.Ражањ. Укупна површина простора износи 9,87 ара.

**Локација 16.** катастарска парцеле бр. 2458 КО Ражањ површина простора износи 8,14 ара, планирати за изградњу паркинг простора.

**Локација 17.** катастарска парцеле бр. 1992 КО. Ражањ површине 0.70ари, која је у ПГР Ражња била предвиђена за јавни објекат културе – Музеј, потребно је пренаменити у јавну површину- паркинг простор.

**Локација 18.** На катастарској парцели бр. 2187/2 КО Ражањ у постојећем стању налази се објекат „Моравке“ који је планиран за пресељење а на предметној локацији планирати паркинг простор.

**Локација 19.** Обухвата површину која је у ПГР Ражањ планирана као паркинг простор на катастарским парцелема бр. 1999, 2000 и 2001 КО Ражањ површине 0.93ари, планирати за изградњу паркинга мање површине, само на кп. 1999 КО Ражањ и уређеном парковском површином на делу кп. 2001 КО Ражањ.

**Локација 20.** На катастарској парцели бр. 1617 КО Ражањ налази се постојећи антенски стуб.

**Локација 21.** Катастарске парцеле бр.2481, 2482, 2480, 2479, 2478 и 2477 К.О Ражањ, планиране су за комуналну намену.

**Локација 22.** Цела катастарска парцела бр 2132 и делови к. парцела 2122, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131 и 2161 К.О. Ражањ у ПГР Ражањ су планиране као уређене парковсе површине, планирати их као грађевинско земљиште, намене –вишепородично становање са комерцијалним садржајима и услугама.

## **2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА**

План генералне регуације Ражња("Сл. лист Општине Ражањ" бр. 11/12) је урађен на основу Просторног плана општине Ражањ ("Службени лист Општине Ражањ", 4/2012) који је важећи план вишег реда и за предметне Измене и допуне ПГР-а.

## **3. ПРЕДЛОГ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА ПГР-А**

**Измена 1** .У зони II – општа стамбена зона , просторна целина II-1, на простору који је планиран за више намена : здравство, Дом здравља стара болница а други део парцеле има намену дечја и социјална заштита промењена је намена у комунални објекат- Ватрогасни дом у складу са одобреним Пројектом препарцелације израђеним је од стране ЈУГИНУС-а 12.02. 2015године, и такође прилагођене су површине намена предметном пројекту препарцелације, а на катастарским парцелама 1755/4 и 1755/5 КО Ражањ предвиђена је намена комерцијални садржаји, услуге и трговина.

**Измена 2** .У зони I – уже градско језгро , простор који има намену комунални објекат Ватрогасни дом и Јавно комунално предузеће, планиран је за општу комуналну намену.

**Измена 3** .У зони I – уже градско језгро планирана улицу која повезује ул.Косовску са Тргом Свети Сава , усклађена је са положајем изграђеног моста преко Ражањске реке и дефинисана је према Пројекту парцелације ,који је урађен за потребе експропријације земљишта, израђен од „Андзор еџинџинг,, децембра 2014. године.

Завршетак предметне улице (део испред Трга ) решен је паркинг простором са окретницом, а до паркин простора предвиђена је уређена зелена површина.

**Измена 4.** планирана ширина регулације улице поред спортских терена ускљена је са могућностима на терену, а такође и планирана улица изнад спортских терена усклађена је са изведеним стањем, у складу са потврђеним Пројектом препарцелације за потребе формирање парцеле планиране улице поред спортских терена израђеним од стране „Андзог еџинџинг“, децембра 2014.године. .

**Измена 5.**, планирана ширина регулације улице између Дома културе и Шумске управе која повезује улицу Новоражањску (Партизанску ) са улицом Вука Караџића, усклађена је са изведеном ситуацијом на терену и у складу са законским прописима.

**Измена 6.** на простору који има намену управа и администрација, у делу иза зграде старе општине (на месту где је лоциран објект у коме су смештени простори ЈКП „Комуналац,“) предвиђен је паркинг простор.

**Измена 7.** на простору који у ПГР Ражња има намену комунални објект –робна пијаца, планиран је паркинг простор и зграда управе ЈКП „Комуналац“ .

**Измена 8.** Објект „Моравка,“ који је -заштићено културно добро, лоцирана на кат.парцели бр. бр.2187/2 К.О. Ражањ планиран је на простору „Етно-дворишта, на кат.парцели бр. бр.2397/1К.О. Ражањ, у складу са решењем Републичког завода за заштиту споменика културе, бр.4/1341 од 11.06.2015 године, којим се дозвољава премештање културног добра „Моравка“ на локацију „Етно дворишта,“ и усклађен је са потврђеним Урбанистичким пројектом „Етно дворишта“.

**Измена 9.** Предвиђено је проширење простора постојеће депоније, који је Планом генералне регулације Ражања планиран за трансфер станицу , тако да је обухваћена и кат.парцела бр. 1442 К.О.Ражањ. Овом променом уједно је проширена граница планираног грађевинског подручја. .

**Измена 10.** У индустријској зони „Север“ на кат.парцели бр.1758/11 К.О.Ражањ, планиран је простор са наменом рециклажног центра (дворишта) са простором за компостирање.

**Измена 11.** Планирана је намена постројења за пречишћавање отпадних вода, у складу са усвојеним Планом детаљне регулације постројења за пречишћавање отпадних вода и приводне инфраструктуре („Службени лист општине Ражањ“ бр. 6 /2014) и према Пројекту препарцелације за к.п.бр.2114, 2115, 2116, 2118/3, 2118/4, 2119, 2120, 2124 и 2126 К.О.Ражањ (за потребе експропријације и формирања парцеле постројења за пречишћавање отпадних вода и парцеле приступне колско-пешачке саобраћајнице) који је израђен од стране „Инфоплан,“ д.о.о 2015.године.

**Измена 12.** Дислоцирана је планирана саобраћајница са освртом на постојећу парцелацију, тако да задовољава неопходну прописану ширину саобраћајнице.

**Измена 13.** На простору који је планиран за угоститељство – мотел , издвојен је део парцеле за јавни паркинг простор, у складу са постојећим стањем и потврђеним Пројектом препарцелације катастарске парцеле бр.1845/1, 1845/2 и 1845/3 К.О.Ражањ , израђен од стране „Урбан про“ 2014године. .

**Измена 14.** У радној зони „Југ“, простор планиран за сточну пијацу усаглашен је са потврђеним Пројектом парцелације за к.п.бр.2395 и 2397 К.О.Ражањ, („Инфоплан“д.о.о

године 2014.)

**Измена 15.** Планирани паркинг простор (иза стамбених зграда лоцираних поред Трга) је укинут а проширена је јавна површина, којом ће се обезбеди приступ кат. парцелама 2163, 2164 и 2157 К.О.Ражањ.

**Измена 16.** У зони II – општа стамбена зона, кат. парцелу парцелу бр. 2458 К.О.Ражањ, планирана је за површину јавне намене и изградњу паркинг простора .

**Измена 17.** Кп. бр. 1992 КО. Ражањ пренамењена је у јавну површину- паркинг простор. Будући да ова катастарска парцела излази на две саобраћајнице, паркинг може бити изведен на два нивоа.

**Измена 18.** На локацији објекта „Моравке“, који је планиран за пресељење према Урбанистичком пројекту „Етно дворишта“, предвиђа се мања паркинг површина у складу са просторним могућностима.

**Измена 19.** Планирана површина за паркинг простор у ПГР Ражња превазилази потребе непосредне локације те је пренамењена у становање са мањом паркинг површином на кп. 1999 КО Ражањ, у складу са могућностима реализације.

**Измена 20.** Постојећем антенском стубу је планирана парцела и симболом је обележен у графичким прилозима и дата су правила грађења и уређења у текстуалном делу плана.

**Измена 21.** На катастарским парцелама бр. 2477, 2478, 2489, 2480, 2481 и 2482 КО. Ражањ, је извршена пренамена површина у комуналне објекте – бувљу пијацу.

**Измена 22.** Цела катастарска парцела бр 2132 и делови к. парцела 2122, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131 и 2161 К.О. Ражањ планиране су као грађевинско земљиште, намене –вишепородично становање са комерцијалним садржајима и услугама.

#### **4. ИЗМЕНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ ПГР-А**

**Напомена:** У наставку су дате само стране и текст на којима су извршене измене:

##### **I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА**

##### **3. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА У ВИДУ ЗАКЉУЧКА**

**Страна 16** – Избрисати последњи ред поглавља који гласи „**ЗОНА VI: Зона депоније**“

##### **II. ПЛАНСКИ ДЕО**

##### **2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

**Страна 27** – У поглављу правила уређења простора, поднаслов Саобраћајна инфраструктура, делу **Кретање пешака** додају се следеће реченице:

Планом је предвиђена могућност постављања пешачких мостова са монтажном конструкцијом, на водном земљишту јавне намене. Ове интервенције су могуће искључиво у складу са прибављеним условима надлежног водопривредног предузећа и уз сагласност надлежне службе Општине.



Постојећи привремени мостови са монтажном конструкцијом се могу легализовати под истим условима.

У поглављу правила уређења простора, поднаслов Саобраћајна инфраструктура, део **Стационарни саобраћај** (стр 27) Изменити реченицу : „Јавно паркирање возила вршиће се на пет локација, паркинг површина.” ; тако да гласи :  
Јавно паркирање возила вршиће се на десет локација, паркинг површина.

Брише се део:

3. „Паркинг иза зграде општинске управе, број паркинг места је 17
4. Паркинг иза зграде 25. маја, број паркинг места је 29
5. Паркинг иза зграде СУП-а, број паркинг места је 9
6. Паркинг иза зелене пијаце, број паркинг места је 18
7. Паркинг на парцели 2441/1, број паркинг места је 13

У централној зони постоји још једна паркинг површина за потребе паркирања поште, банке, продавнице.“

А додаје се:

Паркирање на јавном грађевинском земљишту решавати на јавним паркинзима у оквиру регулација саобраћајница и у оквиру парцела јавних намена. Паркирање на осталом грађевинском земљишту решавати по правилу на припадајућој парцели.

Одводњавање површинских вода са паркиралишта решавати гравитационим отицањем до система затворене канализације.

## **2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

### **2.1.10. Комунални објекти**

**Страна 33** – Изменити предпоследњу реченицу поднаслова Комунални објекти, у делу Ватрогасни дом да гласи:

Планирани ватрогасни дом се налази на кп. бр. 1775/1 површине 0.6 ha.

2.8. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом

**Страна 53** – Прву реченицу наслова Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, изменити да гласи :

У Складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ( Сл. Гласник Р. Србије бр . 22/2015) дефинисани су услови за планирање простора јавних саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима, којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

## **3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **3.3.7. Правила грађења електронске комуникационе инфраструктуре**

**Страна 72** – Додати:

Објекти за смештај телекомуникационе опреме, антене, антенски стубови и антенски носачи могу се поставити:

У отвореним градским блоковима

- у оквиру објекта,
- у зеленим површинама,
- на површинама за паркирање.

У блоковима индивидуалног становања

- у оквиру објекта,
- на грађевинској парцели,
- на јавној површини.

У приградским насељима

- у оквиру објекта,
- на грађевинској парцели,
- на јавној површини.

У компактним градским блоковима

- у оквиру објекта,
- на слободном простору у оквиру блока,
- испод јавних површина.

У мешовитим блоковима

- у оквиру објекта,
- у зеленим површинама,
- на површинама за паркирање.

У зонама привредне делатности

- у објекту у оквиру комплекса појединачних корисника,
- у оквиру комплекса појединачних корисника,
- на јавним површинама.

У зонама које престављају просторно-културно-историјску целину телекомуникациони објекти се постављају у сарадњи са надлежним Заводом за заштиту споменика

Објекти могу бити приземни или објекти на стубу. Приземни објекат може бити зидани или монтажни.

Објекат за смештај мобилне телекомуникационе опреме може бити прислоњен уз постојећи објекат ако постоји сагласност свих власника (корисника) станова или пословног простора чији се прозорски отвори налазе на страни зграде уз коју се поставља мобилни телекомуникациони објекат.

Надземни објекат за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама поставља се на комплекс максималне површине 100 м<sup>2</sup>. Комплекс мора бити ограђен и око њега не постоји заштитна зона. У комплекс се постављају антенски стубови са антенама, а на тлу се постављају контејнери базних станица. Контејнери базних станица не могу да пређу 50% површине комплекса. Напајање електричном енергијом вршиће се из постојеће нисконапонске мреже 1 КВ.

До комплекса са објектом за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама мора се изградити приступни пут минималне ширине 3 м, до најближе јавне саобраћајнице.

Слободне површине комплекса морају се озеленити.

Антене које се постављају на фасаде постојећих објеката морају бити у складу са бојом и архитектонским изгледом фасаде.

Код пројектовања и изградње објеката за смештај телекомуникационе опреме, антена, антенских стубова и антенских носача и водова обавезни су поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.

### 3.4. Правила грађења објеката и површина осталих намена

#### 3.4.1. Правила грађења по целинама и зонама

**Страна 78 – У поглављу ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА СПРАДНОСТИ П+4+ПК ( Зона I-Зона ужег градског језгра) , мења се део реченице „Оптимални однос становања и пословања (комерцијалних делатности) на нивоу целине износи - **80%:20%**.“ , која изменом гласи :**  
Оптимални однос становања и пословања (комерцијалних делатности) на нивоу целине износи - **70%:30%**.

**Страна 79 – Табеле „Дозвољени индекси земљишта породичног становања (на парцели)“ и „Дозвољени индекси земљишта вишепородичног становања (на парцели)“ се бришу и додаје се табела:**

#### Урбанистички параметри: За породично становање

спратност	слободне и зел. површине	индекс заузетости	типологија објеката	паркирање на сопств. грађ. парцели
П+2+ПК** (11,5m до коте венца, 15,0m до коте слемена)	мин. 30%	макс. 60% (за угаоне парцеле 75%)	а) слободностојећи б) двојни (једнострано узидани) в) прекинути низ	1ПМ/1 стан, 1ПМ/80m <sup>2</sup> БГП пословања, 1ПМ/80m <sup>2</sup> БГП трговине

#### За вишепородично становање

спратност	слободне и зел. површине	индекс заузетости	типологија објеката	паркирање *
П+4+ПК** (18,5m до коте венца,, 22,0m до коте слемена)	мин. 25%	макс.70% макс. 80% (за угаоне парцеле)	а)слободностојећи б) двојни (једнострано узидани) в) прекинути низ	на парцели 1ПМ/1 стан, 1ПМ/80m <sup>2</sup> БГП пословања и трговине

\* Потребе за паркирањем могу се решити на заједничком паркингу у оквиру блока или у блоковској гаражи

\*\*код објеката са равним кровом – повучена највиша етажа (макс. 80% површине етаже испод).

Такође, бришу се и делови :

„До коначне реализације плана (његових намена и изградње саобраћајница) постојећи објекти се задржавају и могуће су мање измене без промене габарита (адаптација, санација, као и претварање таванског простора у користан простор).“

„Положај објекта на парцели:

Положај објекта у односу на регулациону линију	Грађевинске линије		
За све улице	дефинисано на графичком прилогу бр. 7.		
Удаљења од суседних објеката	слободностојећи	минимум	1/2 висине вишег објекта (мин.4 m)
	прекинути низ	минимум	4 m

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

1.	слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације	1,50m
2.	слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације	2,50m
3.	двојне објекте на бочном делу дворишта	4,00m

За изграђене вишепородичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од ове вредности не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.“

А додаје се део:

#### Положај објекта на грађевинској парцели (породично становање)

Положај објекта на парцели одређен је грађевинском линијом према површини за јавне намене и према границама суседних парцела.

- Удаљеност објекта од објекта на суседној грађевинској парцели износи најмање 4,0m. Уколико је међусобна удаљеност објеката мања од 4,0m, није дозвољено постављање отвора стамбених просторија на бочним фасадама.
- Удаљеност објекта од бочних граница суседне грађевинске парцеле:
  - за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта уколико објекат нема отворе или има само отворе помоћних просторија - најмање 1,5m,
  - за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта - најмање 2,5m,
  - за двојне (једнострано узидане) објекте – 2,5m за оба објекта;
- За изграђене стамбене објекте чија је удаљеност од границе суседне грађевинске парцеле мања од минималних вредности, у случају реконструкције, отвори стамбених просторија морају имати парапет мин. висине 1,6m.
- Удаљеност објекта од дворишних (задњих) граница суседне грађевинске парцеле:
  - удаљеност објекта од задње границе грађевинске парцеле је мин. 1/2 висине објекта,
  - најмања удаљеност објекта од задње границе грађевинске парцеле је 4,0m, уколико је половина висине мања

#### Положај објекта на грађевинској парцели (вишепородично становање)

- Положај објекта на грађевинској парцели одређен је грађевинском линијом према површини за јавне намене и према границама суседних грађевинских парцела.
- Подземна грађевинска линија се може поклапати са границама парцеле, али је пожељно да површина подземних етажа не буде већа од 90% површине парцеле.
- Подземна грађевинска линија може прећи надземну односно регулациону линију – 0,15m за стопе темеља и подрумске зидове на дубини до 2,60m испод површине тротоара односно 0,50m испод те дубине као и -1,0m шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара
- Удаљеност објеката од бочних граница парцела, за слободностојеће објекте или објекте у прекинутом низу је минимум 3 m
- Удаљеност објекта од задње границе парцеле – најмање 1/3h, (али не мања од 5,0m).

- Испади на објекту ( еркери, докати, балкони, улауне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3, 00 m.

У оквиру зоне I, на парцелама чија је површина мања од Планом дефинисане за ову зону, до привођења простора немени, дозвољена је могућност санације или реконструкције постојећег објекта до максималних параметара на парцели: проценат заузетости до 60% (уз могуће корекције +/- 15%). Поменуте интервенције могу обухватити и побољшење техничке опремљености објекта (термичка и звучна изолација), недостајуће прикључке на градске комуналне системе, промену кровног покривача, доградњу мокрог чвора, опремање потребним инсталацијама и доградњу (адаптацију) поткровне етаже искључиво у границама габарита објекта. Постојећи објекти чији су параметри већи од параметара дефинисаних овим планом, задржавају постојеће параметре.

У оквиру доградње поткровља, која је могућа само ако планирани параметри нису прекорачени и до њихове максималне вредности, дозвољава се изградња надзетка максималне висине 1,6m

Такође на свим објектима је могуће претварање таванског простора у стамбени, адаптацијом, уколико не долази до промене габарита објекта а корисном висином се сматра висина изнад 1,6 m

**Страна 80** – У делу који се односи на Ограђивање, додати реченицу:

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

У последњој реченици у поглављу, у делу који се односи на Паркирање, изменити део реченице којим се одређује број паркинг места по површини пословног простора да буде 80m<sup>2</sup>.

## **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА спратности до П+1+ПК** (Зона II-општа стамбена зона)

**Страна 80** – У делу Тип изградње додати и

- Једнострано узидани објекти

У табели „ Величина изграђених парцела „ , део који се односи на величину грађевинске парцеле породичног становања изменити овако:

Величина грађевинске парцеле породичног становања	
за слободностојеће објекте мин.	300m <sup>2</sup>
за једнострано узидане објекте мин.	250 m <sup>2</sup>

**Страна 81** – Брише се део :

„Дозвољени индекси земљишта (на парцели):

Степен заузетости	макс.	40%
Уређене зелене површине	на парцели	мин. 30%

До коначне реализације плана (његових намена и изградње саобраћајница) постојећи објекти се задржавају и могуће су мање измене без промене габарита (адаптација, санација, као и претварање таванског простора у користан простор). Ово правило примењује се и код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за неопходна растојања од граница парцеле и од суседних објеката, или се премашују прописани индекси за изградњу земљишта, као и код објеката предвиђених за рушење и оних који се налазе изтмеђу две регулационе линије.

Спратност објеката:

Максимална спратност објеката може бити до П+1+Пк.“

Затим се брише и:

„Грађевинска линија:

Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу минимално 3 m, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се регулациона и грађевинска линија поклапају (подручје које већ има формирану регулацију).

Положај објекта на парцели:

	Положај објекта у односу на регулациону линију	
	За све улице	дефинисано на графичком прилогу бр. 7.
	Удаљења од суседних објеката	
	слободностојећи	минимум 4 m

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

1.	слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације	1,50m
2.	слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације	2,50m

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од дозвољених вредности, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.“

А додаје се:

Урбанистички параметри

спратност	слободне и зел. површине	индекс заузетости	типологија објеката	паркирање на сопств. грађ. парцели
П+1+Пк** (9,5m до коте венца, 12,0m до коте слемена)	мин. 30%	макс. 50%	а) слободностојећи б) двојни (једнострано узидани)	1ПМ/1 стан, 1ПМ/80m <sup>2</sup> БГП пословања, 1ПМ/80m <sup>2</sup> БГП трговине

\*\* код објеката са равним кровом – повучена највиша етажа (макс. 80% површине етаже испод), висина објекта 14,5m)

### Правила парцелације

Положај грађевинске парцеле дефинисан је регулационом линијом према површинама за јавне намене и разделним границама грађевинске парцеле према суседима.

Дозвољена је изградња на грађевинској парцели која има минималну ширину фронта грађевинске парцеле:

- 10,0m за слободностојеће објекте
- 8,0m за једнострано узидане (двојне) објекте

### Положај објекта на грађевинској парцели

Положај објекта на парцели одређен је грађевинском линијом према површини за јавне намене и према границама суседних парцела. Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини.

- Удаљеност објекта од бочних граница суседне грађевинске парцеле:
  - за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта уколико објекат нема отворе или има само отворе помоћних просторија - најмање 1,5m,
  - за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта - најмање 2,5m,
  - за двојне (једнострано узидане) објекте – 2,5m за оба објекта;
- За изграђене стамбене објекте чија је удаљеност од границе суседне грађевинске парцеле мања од минималних вредности, у случају реконструкције, није дозвољено постављање отвора стамбених просторија на бочним фасадама.
- Удаљеност објекта од дворишних (задњих) граница суседне грађевинске парцеле:
  - удаљеност објекта од задње границе грађевинске парцеле је мин. 1/2 висине објекта,
  - најмања удаљеност објекта од задње границе грађевинске парцеле је 4,0m, уколико је половина висине мања

За удаљеност помоћних објеката на грађевинској парцели важе иста правила као и за главне објекте. Дозвољено је постављање помоћних објеката на границу суседних грађевинских парцела уз обавезну претходну сагласност суседа.

На парцелама чија је површина мања од Планом дефинисане за ову зону, до привођења простора немени, дозвољена је могућност санације или реконструкције постојећег објекта до максималних параметара на парцели: индекс изграђености до 0,6 и проценат заузетости до 40% ( уз могуће корекције +/- 15%). Поменуте интервенције могу обухватити и побољшање техничке опремљености објекта (термичка и звучна изолација), недостајуће прикључке на градске комуналне системе, промену кровног покривача, доградњу мокрог чвора, опремање потребним инсталацијама и доградњу (адаптацију) поткровне етаже искључиво у границама габарита објекта.

**Страна 82** – У делу који се односи на Ограђивање, додати реченицу:

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

У последњој реченици у делу који се односи на Паркирање, изменити део реченице којим се одређује број паркинг места по површини пословног простора да буде 80m<sup>2</sup> .

**Страна 83** – У поглављу **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ, УСЛУГЕ И ТРГОВИНУ** (Зона I-зона ужег градског језгра, Зона II-општа стамбена зона), на страни 83 део:

„Врста објеката с обзиром на тип (начин) изградње:

слободностојећи објекти

Минимална величина грађевинске парцеле:

слободностојећи објекат ..... 400 m<sup>2</sup> „

изменити да гласи овако:

„Врста објеката с обзиром на тип (начин) изградње:

У зони I : слободностојећи објекти,  
двојни објекти, објекти у  
прекинутом низу

У зони II: слободностојећи објекти

Минимална величина грађевинске парцеле:

У зони I : слободностојећи објекти..... 400 m<sup>2</sup>

двојни објекти, ..... 700m<sup>2</sup>

објекти у прекинутом низу..... 400 m<sup>2</sup>

У зони II: слободностојећи објекат ..... 400 m<sup>2</sup>

Текст поднаслова Грађевинска линија изменити да гласи:

Однос, растојање регулационе и грађевинске линије приказан је на графичком прилогу бр. 8. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама

У поднаслову Положај објеката на грађевинској парцели додати:

- Кота приземља највише 0,2m виша од коте тротоара,
- Подземна грађевинска линија се може поклапати са границама парцеле, али је пожељно да површина подземних етажа не буде већа од 90% површине парцеле, односно да минимално 10% површине парцеле буде незастрто.
- Подземна грађевинска линија може прећи надземну односно регулациону линију – 0,15m за стопе темеља и подрумске зидове на дубини до 2,6m испод површине тротоара односно 0,50m испод те дубине као и -1,0m шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара
- Удаљеност објекта од задње граница парцеле – најмање 1/3h, (али не мања од 5,0m, уколико је 1/3h мања од 5,0m ).
- Испади на објекту ( еркери, дократи, балкони, улауне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3, 00 m.
- За удаљеност помоћних објеката на грађевинској парцели важе иста правила као и за главне објекте. Дозвољено је постављање помоћних објеката на границу суседних грађевинских парцела уз обавезну претходну сагласност суседа.

**Страна 84 – У поглављу ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА УГОСТИТЕЉСТВО И ТУРИЗАМ у**

поднаслову Могуће пратеће намене, у првој реченици брисати део који

гласи : „(минимална вел.парцеле 1000m<sup>2</sup>)“

Брисати део :

„Дозвољени урбанистички параметри:

Брисати део :



„Дозвољени урбанистички параметри:

Степен заузетости	до 35%
-------------------	--------

Спратност објеката	максимално	П+3
Паркирање	на парцели	1ПМ/80m <sup>2</sup> простора

Процент озелењених површина	Минимално 40%
-----------------------------	---------------

Дозвољена спратност објеката: Максимална спратност објеката **до П+3**.

Намена етажа објеката утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта.

Врста објеката с обзиром на тип (начин) изградње: слободностојећи објекат.“

А уместо тога додати:

Урбанистички параметри

спратност	слободне и зел. површине	индекс заузетости	типологија објеката	паркирање на сопств. грађ. парцели
П+3+Пк**	мин. 35% без паркинга	макс. 40%	слободностојећи	1ПМ/1 стан, 1ПМ/80m <sup>2</sup> БГП угоститељства и туризма

\*\* код објеката са равним кровом – повучена највиша етажа (макс. 80% површине етаже испод), висина објекта 17,5m)

Прву реченицу поднаслова Величина грађевинске парцеле изменити да гласи:

Минимална величина грађевинске парцеле:

У зони I.....400m<sup>2</sup>.

У зони II.....600m<sup>2</sup>

Избрисати реченицу :

„(Осим намене - минимална величина грађевинске парцеле мешовитог пословања 1000m<sup>2</sup>)“

Текст поднаслова Грађевинска линија изменити да гласи:

Однос, растојање регулационе и грађевинске линије приказан је на графичком прилогу бр. 8. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.

У поднаслову Положај објеката на грађевинској парцели додати:

- Кота приземља највише 0,2m виша од коте тротоара,
- Подземна грађевинска линија се може поклапати са границама парцеле, али је пожељно да површина подземних етажа не буде већа од 90% површине парцеле, односно да минимално 10% површине парцеле буде незастрто.
- Подземна грађевинска линија може прећи надземну односно регулациону линију – 0,15m за стопе темеља и подрумске зидове на дубини до 2,6m испод површине тротоара односно 0,50m испод те дубине као и -1,0m шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара
- Удаљеност објекта од задње граница парцеле – најмање 1/3h, (али не мања од 5,0m, уколико је 1/3h мања од 5,0m).
- Испади на објекту ( еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m.

- За удаљеност помоћних објеката на грађевинској парцели важе иста правила као и за главне објекте. Дозвољено је постављање помоћних објеката на границу суседних грађевинских парцела уз обавезну претходну сагласност суседа.

Део Паркирање изменити да гласи:

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле, и то минимум 1 паркинг место на 80 m<sup>2</sup> БГП или 1 паркинг место на 8 столица код угоститељских објеката, односно на 10 кревета код хотелијерских установа, а све то у складу са потребама запослених и технолошког процеса.

У делу Ограђивање избрисати реченицу: „Грађевинске парцеле туристичко-угоститељских објеката се не ограђују.“

А додати: Грађевинске парцеле се могу ограђивати функционалном и естетском оградом висине до 1,4 m

## Страна 85 – У поглављу ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПОСЛОВАЊА

(Зона I-зона ужег градског језгра, Зона II-општа стамбена зона/просторна целина 2 и 3)

Брисати део:

„Дозвољени урбанистички параметри пословања:

Степен заузетости	до 60 %
-------------------	---------

Максимални степен искоришћености парцеле је 75% (рачунајући све објекте високоградње и интерне саобраћајнице, платое, паркинге и друге манипулативне површине).

Процент озелењених површина	Минимално 25%
-----------------------------	---------------

Паркирање(трговине на мало)	на парцели	1ПМ/100m <sup>2</sup> простора
-----------------------------	------------	--------------------------------

Дозвољена спратност објеката:

Највећа дозвољена спратност за производне објекте, објекте мешовитог пословања (магацине и сл.) и помоћне објекте износи П+0.

Максимална спратност објеката мешовитог пословања и производње је приземље са технолошком висином уз могућност формирања спратне етаже у зависности од технолошког поступка, тако да највећа дозвољена спратност производних објеката на делу објекта са администрацијом износи до П+1.

Максимална спратност објеката пословне намене и услуга (административни део, изложбени део, пратеће функције и сл.) је П+1.

Врста објеката с обзиром на начин изградње је слободностојећи објекат.“

А додати:

Урбанистички параметри

спратност	слободне и зел. површине	индекс заузетости	типологија објеката	паркирање на сопств. грађ. парцели
П+1	мин. 25% без паркинга	макс. 50%	слободностојећи	1ПМ/1 стан, 1ПМ/80m <sup>2</sup> БГП пословања

**Страна 86**—која припада поглављу **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПОСЛОВАЊА**

Текст поднаслова Грађевинска линија изменити да гласи:

Однос, растојање регулационе и грађевинске линије приказан је на графичком прилогу бр. 8. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.

У поднаслову Положај објеката на грађевинској парцели додати:

- Административну или управну зграду или део зграде, садржаје којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл.), позиционирати према јавној саобраћајници, а остале објекте ( магацине, складишта и сл.) у залеђу парцеле.
- Удаљеност објекта од задње граница парцеле – најмање 1/3h, (али не мања од 4,0m, уколико је 1/3h мања од 4,0m ).
- Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешница и сл.) на уличној фасади могу да пређу грађевинску односно регулациону линију за 1,0m, тако што укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде и на минималној висини од 4,0m изнад тротоара.

У поднаслову Зеленило реченицу „Слободне површине у оквиру мешовитог пословања уредити и озеленити у што већој мери, минимално **30%** како би се првенствено испунили санитарно-хигијенски услови.“ ;

Изменити да гласи:

Слободне површине у оквиру мешовитог пословања уредити и озеленити у што већој мери, минимално **25%** како би се првенствено испунили санитарно-хигијенски услови.“

**Страна 87**—У поглављу **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПРОИЗВОДЊЕ**

(Зона III-радна зона/просторна целина 1 и 3)

Унети промене у табелу „Правила грађења за објекте производних делатности“ да гласи Правила парцелације и урбанистички параметри, и да има овакав садржај:

Величина грађевинске парцеле	мин.	500 m <sup>2</sup>
Ширина грађевинске парцеле	мин.	20 m
Спратност објеката	максимално	П+1
за административни део – макс. 10% површине производног дела	изузетно	П+2
Индекс заузетости		
	до 500 m <sup>2</sup>	50%
	од 500-1000 m <sup>2</sup>	40%
	преко1000 m <sup>2</sup>	30%
Удаљења од суседних објеката	мин.	10m
Удаљења од бочних ивица парцеле	мин.	5m
удаљење од задње ивице парцеле	мин.	10m

	Процент незастртих површина		до 30%
		до 1000 m <sup>2</sup>	20%
		преко 1000m <sup>2</sup>	30%
	ширина заштитног зеленог појаса према другим наменама		10m
	Паркирање	на парцели	1ПМ на 200 m <sup>2</sup> корисног простора

Положај објеката на грађевинској парцели:

- Удаљеност објекта од бочних и задњих граница суседне грађевинске парцеле износи 1/2h (висине вишег објекта). Уз бочне ивице комплекса обавезно је уредити појас зеленила са најмање једним дрворедом.
- Дозвољена је изградња више објеката на грађевинској парцели. Међусобна удаљеност износи 1/2 висине вишег објекта, а за објекте ниже од 8,0m не може бити мања од 4,0m за потребе извођења противпожарног пута.
- За изграђене објекте чија је удаљеност од границе суседне грађевинске парцеле мања од минималних вредности, у случају реконструкције, није дозвољено постављање отвора на бочним фасадама.
- За удаљеност помоћних објеката на грађевинској парцели важе иста правила као и за главне објекте. Дозвољено је постављање помоћних објеката на границу суседних грађевинских парцела уз обавезну претходну сагласност суседа.

**Страна 88 и 89 – Поглавље ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНУ НАМЕНУ** (Зона V-зона парка и рекреације, Зона II-општа стамбена зона/део просторне целине 1 и 2, део Зоне I-зона ужег градског језгра)

Избрисати део:

„Дозвољени урбанистички параметри:

Степен заузетости	до 25%
-------------------	--------

- Степен заузетости:
  - за затворене објекте до 25%
  - за отворене објекте до 50%
- Укупан степен заузетости, рачунајући објекте и спортске терене је максимално 50% (отворени и затворени објекти и терени).
- Максимални степен искоришћености парцеле је 70% (рачунајући све објекте и платое са саобраћајницама, стазама и спортским теренима). Процент учешћа зеленила у склопу ове целине је мин 30%.

Спратност објеката	максимално	П+0
--------------------	------------	-----

Максимална спратност објеката спорта је П+0, где је приземље са технолошком висином спортке хале.

Паркирање	1ПМ/100m <sup>2</sup> комплекса
Процент озелењених површина	Минимално 30%

#### Грађевинска линија:

Објекте и терене у оквиру спортско-рекреативног центра лоцирати у оквирима задатих грађевинских линија.

Потребно је водити рачуна о постојећој валоризацији стабала и слободним.

Удаљење грађевинске линије објеката у односу на регулациону линију реке износи минимално 5m.“

А додати :

#### Урбанистички параметри

Максимална виина објекта	слободне и зел. површине	индекс заузетости	типологија објеката	паркирање на грађ. парцели
12m	мин. 30% без паркинга	макс. 50%	слободностојећи	1ПМ/100m <sup>2</sup> комплекса Код спортских хала 1ПМ/40 посетилаца

#### Правила парцелације

- Положај грађевинске парцеле дефинисан је регулационом линијом према површинама за јавне намене и разделним границама грађевинске парцеле према суседима.
- Дозвољена је изградња на грађевинској парцели која има мин. површину 800m<sup>2</sup>.
- Дозвољена је изградња на грађевинској парцели која има мин. ширину фронта 40,0m.

#### Грађевинска линија:

Растојање регулационе и грађевинске линије приказан је на графичком прилогу бр. 8. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.

#### Положај објеката на грађевинској парцели

- Удаљеност објекта од бочних и задњих граница суседне грађевинске парцеле износи 1/2h (висине вишег објекта).
- Дозвољена је изградња више објеката на грађевинској парцели. Међусобна удаљеност износи 1/2 висине вишег објекта, а за објекте ниже од 8,0m не може бити мања од 4,0m за потребе извођења противпожарног пута.
- За изграђене објекте чија је удаљеност од границе суседне грађевинске парцеле мања од минималних вредности, у случају реконструкције, није дозвољено постављање отвора на бочним фасадама.
- За удаљеност помоћних објеката на грађевинској парцели важе иста правила као и за главне објекте. Дозвољено је постављање помоћних објеката на границу суседних грађевинских парцела уз обавезну претходну сагласност суседа.

### **3.5. Паркирање и гаражирање возила**

#### **Страна 90 – Реченице:**

- „Паркирање и гаражирање, возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг на 70 m<sup>2</sup> нето грађевинске површине пословног дела или једну пословну јединицу уколико је пословна јединица мања од 70 m<sup>2</sup> површине.

- за административне, пословне, здравствене и образовне установе по 1 паркинг место на 70 m<sup>2</sup> корисног простора,“

изменити да гласе:

- Паркирање и гаражирање, возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг на 80 m<sup>2</sup> нето грађевинске површине пословног дела или једну пословну јединицу уколико је пословна јединица мања од 80 m<sup>2</sup> површине.

- за административне, пословне, здравствене и образовне установе по 1 паркинг место на 80 m<sup>2</sup> корисног простора,

## Могуће интервенције на постојећим објектима

**Страна 93**– У табели изменити последња два реда да гласе:

Претварање помоћног простора ( тавана, вешернице, подрума, гараже и сл ) у стамбени	<p>-дозвољава се, уколико не долази до промене габарита објекта</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ код претварања подруског и гаражног простора у посебну стамбену јединицу или део стамбене јединице ако простор у свему задовољава стандарде Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015.), осим прописаних висина парапета.</li> <li>○ код претварања подруског у гаражни простор потребно је да је корисна висина простора минимално 2,2 м и да је максимални нагиб рампе, која је у оквиру парцеле, 12% ако је рампа отворена, односно 15% ако је рампа заштићена од залеђивања или наткривена</li> <li>○ код таванског простора корисном површином се сматра површина која им ависину већу од 1,6м и уколико све стамбене просторије имају директно осветљење-кровне прозоре ;</li> </ul>
Претварање помоћног простора ( тавана , вешернице , подрума и сл. ) у пословни простор	<p>-дозвољава се,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ у случају претварања подрумских и гаражних просторија у пословни простор, стапеништа за приступ пословним просторијама организовати искључиво изван регулације саобраћајнице</li> </ul>

Такође у тексту додати реченицу :

На изграђеним објектима који прелазе грађевинску линију могућа интервенција је само техничко одржавање. Све друге интервенције као што су реконструкција, адаптација, доградња и сл могуће су само на делу објекта који је унутар грађевинске линије и до прописаних параметара за одређени тип објекта.

### **3.8. Земљиште ван грађевинског подручја**

#### **3.8.1. Правила грађења на пољопривредном земљишту**

**Страна 93**– додати први пасус који гласи:

На пољопривредном земљишту, ван грађевинског подручја могу се градити стамбени објекти за пољопривредно домаћинство и економски објекти који се користе за примарну пољопривредну производњу.

Без промене намене пољопривредног земљишта, дозвољена је изградња или реконструкција породичног стамбеног објекта пољопривредног домаћинства или у случају природног раздвајања пољопривредног домаћинства укупне површине највише до 200 m<sup>2</sup> корисног стамбеног простора.

### **3.9. Правила изградње објеката у заштићеним просторима**

**Страна 96** – Избрисати реченицу : „Зони VI-зона депоније, није дозвољена нова изградња објеката осим изградње објеката инфраструктуре. Појас заштитног зеленила ауто-пута делом се јавља и у Зони II-просторна целина 1, Зони III-просторна целина 2 и 3 и у оквиру њега није дозвољена нова изградња објеката а постојећи објекти се могу реконструисати и адаптирати у оквиру постојећих габарита.“

## **III. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

### **1. Директно на основу Плана**

**Страна 100** –додати пасус који гласи :

Уколико планирана парцелација јавних саобраћајних површина прелази преко дела постојећег објекта постојеће катастарске парцеле, задржати планирану ширину коловоза, а ширину тротоара прилагодити постојећем стању. За постојеће објекте се могу издати локацијски услови за радове у оквиру постојећег габарита, а за нове објекте или доградњу постојећих објеката, локацијски услови се издају према планираној регулацији и правилима градње.

У току израде техничке документације саобраћајнице са припадајућом инфраструктуром, уколико постоји прихватљивије решење у инвестиционо-техничком смислу, у оквиру Планом дефинисане регулације саобраћајница могућа је прерасподела попречног профила која не утиче на режим саобраћаја шире уличне мреже, а такође су могућа мања одступања од планиране регулације која су последица неусклађености катастарских подлога.

### **2. Обавезном израдом урбанистичког пројекта**

**Страна 100** –први пасус се мења и гласи :

За радне зоне План генералне регулације ће се спроводити обавезном израдом Урбанистичког пројекта за појединачни производни објекат, комплекс или групацију објеката само ако је површина појединачног производног објекта, комплекса или групације објеката већа од 2ha.

## 5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Овим планом омогућава се изградња објеката и инфраструктуре у оквиру појединих Измена и зона, уређује земљиште и врши заштита животне средине кроз правила уређења и изградње.

Изменама и допунама ПГР-а које се предлажу омогућиће се реализација планских решења у складу са новонасталим потребама градског подручја Општине.

Оптимална планска решења омогућиће ефикасније инфраструктурно (саобраћајно) повезивање појединих зона и потеза у оквиру градског подручја.

\*  
\*   \*  
\*

Саставни део Прве измене и допуне Плана генералне регулације Ражња су и:

### I ИЗМЕНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛУ ПГР-А

#### Графички прилози:

4	Планирана намена површина са границом грађевинског подручја	1:2500
	Прилози појединачних измена	1:1000
5	Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине	
6	Саобраћајно решење	1:2500
7.1.	План регулације површина јавне намене	1:2500
7.2.а-г.	План регулације површина јавне намене са аналитичко-геодетским	1:2500
8.	Урбанистичка регулација са грађевинским линијама	1:2500
9.	План мрежа и објеката електроенергетске, телекомуникационе, гасне, водоводне и канализационе инфраструктуре	1:2500
10.	Начин спровођења плана	1:2500

#### Документација:

- Одлука о изради измена и допуна Плана генералне регулације градског подручја општинске Ражањ (Сл. лист Општине РАЖАЊ бр. 07/14)
- Одлука о измени Одлуке о изради првих измена и допуна Плана генералне регулације Ражња ( Сл. Општине Ражањ, бр. 5/16)
- Оглас о излагању Прве измене и допуне Плана генералне регулације Ражња на Рани јавни увид, у трајању од 15 дана, у периоду од 04.07.2016.год. закључно са 18.07.2016. год., у згради Општинске управе Општине Ражањ.
- Записник са XXV седнице Комисије за планове општине Ражањ , број 06-32/2016 -11, одржане 20.07.2016. године
- Извештај о обављеном раном јавном увиду у Прве измене и допуне Плана генералне регулације Ражња, број 350-6/2016 -02, одржане 21.07.2016. године



-Оглас о излагању нацрта Прве измене и допуне Плана генералне регулације Ражња на Јавни увид, у трајању од 30 дана, у периоду од 17.11.2016.год. закључно са 17.12. 2016. год., у згради Општинске управе Општине Ражањ.

- Извештај о обављеном јавном увиду Нацрта Прве измене и допуне Плана генералне регулације Ражња, број 350-31/2016 -02, одржане 29.12.2016. године

Овај План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеним листу града Београда.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РАЖАЊ

Број: 35-11/17-11  
од 17. март 2017. године

Скупштина општине Ражањ,  
Председник,  
Миодраг Рајковић

---