



Јавно предузеће за планирање и изградњу ПЛАНА  
Сектор за урбанизам  
Велика Плана, Ул. Николе Пашића бр. 19  
Тел/факс: 026 514-858, 026 516-760,  
Е-mail: jplana.vp@gmail.com

Број: 855/16

Датум: 09.08.2016.

# **ПРВА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВЕЛИКА ПЛАНА**

**НАЦРТ ПЛАНА**

**Велика Плана, август 2016. године**

**Документ:**

Прва измена и допуна Плана генералне регулације насеља Велика Плана –  
Нацрт плана

**Инвеститор:**

Општина Велика Плана

**Носилац израде:**

Јавно предузеће за планирање и изградњу «ПЛАНА», Велика Плана

**Обрађивач:**

Сектор за урбанизам

**Руководилац израде плана:**

Жељко Ковачевић, *дипл.просторни планер.,*  
*одговорни урбаниста, лиценца 201 0532 03*

---

**Радни тим:**

Иван Петровић, *дипл.инж.арх.*  
Милан Трифуновић, *дипл.инж.геод.*  
Србислав Вучковић, *дипл.инж.арх.*

**Руководилац Сектора за урбанизам**

Жељко Ковачевић, *дипл.просторни планер*

---

**Директор ЈП «ПЛАНА»**

Зоран Ивковић, *дипл.инж. грађ.*

---

## САДРЖАЈ

### **1. Општи део**

- 1.1. Решење о регистрацији предузећа
- 1.2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
- 1.3. Лиценца одговорног урбанисте

### **2. Текстуални део**

- 2.1. Полазне основе Плана
  - Правни и плански основ
  - Повод и циљ израде Прве измене Плана
  - Обухват Прве измене Плана
- 2.2. Плански део плана

### **3. Графички део**

1. Функционална организација саобраћајне инфраструктуре
2. Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене, нивелациони план и урбанистичка регулација са грађевинским линијама
3. Спровођење Плана

## **2. Текстуални део**

## Полазне основе Плана

## **1. Правни и плански основ**

Правни основ за израду Прве измене и допуне Плана генералне регулације насеља Велика Плана (у даљем тексту „Прва измена Плана“) су:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-Одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-Одлука УС, 50/2013-Одлука УС, 98/2013-Одлука УС, 132/14 и 145/14);

- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 64/2015);

- Одлука о изради Првих измена и допуна Плана генералне регулације насеља Велика Плана, број 011-59/2015-I од 30.11.2015 године (објављена у „међуопштинском службеном листу“, бр. 15/2015

Плански основ за израду Прве измене Плана је:

- Просторни план општине Велика Плана („Међуопштински службени лист“, бр. 17/2013);

- План генералне регулације Велика Плана („Међуопштински службени лист“, бр. 1/2014).

Плански документи ширег подручја од значаја за израду овог плана су:

- Просторни план Републике Србије од 2010. До 2020. године („Службени гласник РС“, бр. 88/2010);

- Регионални просторни план за подручје Подунавског и Браничевског управног округа („Службени гласник РС“, бр. 88/2222);

- Просторни план инфраструктурног коридора аутопута, деоница Београд – Ниш („Службени гласник РС“, бр. 69/2003);

- Просторни план подручја посебне намене система продуктовода кроз Републику Србију (Сомбор – Нови Сад – Панчево – Београд – Смедерево – Јагодина – Ниш) („Службени гласник РС“, бр. 19/2011);

## **2. Повод и циљ израде Прве измене Плана**

Повод за израду Прве измене и допуне Плана генералне регулације насеља Велика Плана је преиспитивање важећег планског решења у складу са новим захтевима и потребама корисника простора, стањем на терену и реалним могућностима његове реализације.

Циљ израде Плана је стварање оптималног планског основа за просторно уређење у систему развојне политике насеља који ће допринети привлачности простора за изградњу и ефикасније издавање аката којим асе одобрава изградња.

## **3. Обухват Прве измене Плана**

Прва измена Плана обухвата дефинисано грађевинско подручје из Плана генералне регулације Велика Плана, површине 1159,64 ха (Прилог 1).

## Плански део Плана

01.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 2.4.2.1. Становање

Подтачка: 2. Становање у зони ширег градског центра

Алинеја: а) *Вишепородично становање у зони ширег градског центра*  
текст „средње спратности (П+4+Пк)“,  
брише се.

02.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 2.4.2.1. Становање

Подтачка: 3. Становање у градској зони изван градског центра

Алинеја: а) *Вишепородично становање у зони ширег градског центра*  
текст „Максимална спратност вишепородичних стамбених објеката је  
П+3+Пк“,  
брише се.

03.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 2.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Алинеја: а) *Градске саобраћајнице II реда*

текст „ГС II број 10, чија се траса поклапа са Улицом Николе Пашића (између  
Булевару Деспота Стевана и Краља Александра I), дужине око 0,32 km.“,  
мења се тако да гласи:  
„ГС II број 10, чија се траса поклапа са Улицом Николе Пашића, дужине око  
0,75 km.“.

04.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 2.5.1. Саобраћајна инфраструктура

текст „**Пешачка зона** у улици Николе Пашића се планира, уз могућност  
ограниченог приступа возила за снабдевање, за хитне интервенције и комуналних возила.  
У току је израда пројектне документације за формирање пешачке зоне. Задржани су сви  
постојећи тротоари и планирани нови, тако да су омогућена несметана пешачка кретања.  
Приликом даље разраде, потребно је обезбедити пуну заштиту пешачких кретања од  
осталих видова саобраћаја, испунити услове за несметано кретање лица са посебним  
потребама и поставити заштитне ограде у зонама интезивног прелажења улице (школе,  
дечје установе и слично.“,

мења се тако да гласи:

„**Пешачка зона** може да се планира, уз могућност ограниченог приступа  
возила за снабдевање, за хитне интервенције и комуналних возила на градским улицама  
III реда. Опредељивање за локацију пешачке зоне треба урадити на основу саобраћајне



анализе и посебног плана детаљне регулације. Приликом даље разраде, потребно је обезбедити пуну заштиту пешачких кретања од осталих видова саобраћаја, испунити услове за несметано кретање лица са посебним потребама и поставити заштитне ограде у зонама интезивног прелажења улице (школе, дечје установе и слично.“.

05.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Подачка ***Врсте и намене објекта***

текст „Породични стамбени објекти (објекти за стално становање са највише 4 стамбене јединице);“,

мења се тако да гласи:

„Породични стамбени објекти (објекти за стално становање са највише 4 стамбене јединице и помоћни стамбени објекти – летње кухиње, оставе и гараже за путничка возила);“.

06.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 3.1.2. Правила грађења за јавне објекте и службе

Алинеја: *Објекти здравства и социјалне заштите*

текст „Висина и спратност објекта . . . . . Мах: 15м, П+2“,

мења се тако да гласи:

„Висина и спратност објекта . . . . . Мах: 18м, П+3“.

07.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 3.1.2. Правила грађења за јавне објекте и службе

Алинеја: *Објекти за културу и информисање*

текст „Висина и спратност објекта . . . . . Мах: П+1“ и текст „Најмања удаљеност од границе парцеле . . . . . Min 4м“,

мења се тако да гласи:

„Висина и спратност објекта . . . . . Мах: П+2“ и „Најмања удаљеност од границе парцеле . . . . . Min 2м“.

08.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 3.1.2. Правила грађења за јавне објекте и службе

Алинеја: *Објекти државне управе, локалне самоуправе и јавних предузећа*

текст „Индекс изграђености грађевинске парцеле . . . . . до 2,00“, текст „Висина и спратност објекта . . . . . Мах: 18м, П+3“ и текст „Најмања удаљеност од границе парцеле . . . . . Min 4м“,

мења се тако да гласи:

„Индекс изграђености грађевинске парцеле . . . до 3,00“, „Висина и спратност објекта . . . . Мах: 30м, П+6“ и „Најмања удаљеност од границе парцеле . . . . Min 1м“.

09.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 3.1.3. Правила грађења за саобраћајну и инфраструктуру

Подтачка: Друмски саобраћај

текст „За све предвиђене интервенције (прикључци, раскрснице, реконструкција) и инсталације које се воде кроз земљишни појас предметног пута (парцела пута), потребно је од ЈП „Путеви Србије“ прибавити услове и сагласности за израду пројектне документације, изградњу и постављање истих“, брише се.

10.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 3.1.3. Правила грађења за саобраћајну и инфраструктуру

Подтачка: Друмски саобраћај

текст „• коначне стационаже и геометрија саобраћајних прикључака (раскрснице), биће прецизно дефинисани приликом прибављања саобраћајно-техничких услова од стране ЈП „Путеви Србије“ и израде Идејног пројекта, у складу са чланом 14. Закона о јавним путевима („Службени гласник РС“, број 101/2005, 123/2007, 101/2011 и 93/2012)“,

мења се тако да гласи:

„• коначне стационаже и геометрија саобраћајних прикључака (раскрснице), биће прецизно дефинисани приликом прибављања саобраћајно-техничких услова од стране надлежне организације.“

11.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 3.1.3. Правила грађења за саобраћајну и инфраструктуру

После подтачке: *Остале градске улице (Градске улице III реда)*

Додаје се текст „Приликом издавања локацијских услова и пројектовања градских саобраћајница сва три реда, може се дозволити одступање за највише 10 % у односу на утврђених вредности ширине коловоза и тротоара.“

12.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 3.1.3. Правила грађења за саобраћајну и инфраструктуру

Подтачка: *Остале градске улице (Градске улице III реда)*

текст „У деловима насеља где се уводи нова регулација, минимална ширина уличног коридора је 8,0m).“,

мења се тако да гласи:

„У деловима насеља где се уводи нова регулација, минимална ширина уличног коридора је 7,0m).“

13.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 3.1.3. Правила грађења за саобраћајну инфраструктуру

Подтачка: *Аутобуска станица и стајалишта*

текст „Комплетан простор аутобуске станице оградити оградом висине цца 2,0 м.“ и текст „Највећи дозвољени индекс изграђености је 0.5.“,  
мења се тако да гласи:

„Комплетан простор аутобуске станице оградити транспарентном оградом висине до 2,0 м.“ и „Највећи дозвољени индекс изграђености је 0.5 (без саобраћајних површина)“.

14.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 3.1.3. Правила грађења за саобраћајну инфраструктуру

Подтачка: *Станице за снабдевање горивом*

текст „минимална површина комплекса је 10 ари (осим за постојеће локације);“ и текст „минимална ширина фронта парцеле (код формирања нових парцела): 1) уз градске улице I реда, 50 m; 2) уз остале улице, 30 m; 3) уколико се локација налази на углу две градске улице, по 20 m“,

мења се тако да гласи:

„минимална површина комплекса је 8 ари (осим за постојеће локације);“ и текст „минимална ширина фронта парцеле (код формирања нових парцела): 1) уз градске улице I реда, 35 m; 2) уз остале улице, 25 m; 3) уколико се локација налази на углу две градске улице, по 20 m“.

15.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 3.1.4. Правила грађења за комуналну инфраструктуру

текст „Приликом пројектовања инсталација, поред и испод државних путева I и II реда, применити ширине заштитног појаса које су утврђене чланом 28. и 29. Закона о јавним путевима“,

мења се тако да гласи:

„Приликом пројектовања инсталација, поред и испод државних путева I и II реда и општинских путева, применити ширине заштитног појаса које су утврђене Законом и Просторним планом општине Велика Плана“.

16.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 3.1.3. Правила грађења за комуналну инфраструктуру

Подтачка: *Правила за укрштање инсталација са државним путем*

текст „Укрштаје планираних инсталација удаљити од укрштаја постојећих инсталација на минимално 10,0 m“ и текст „Заштитна цев, у случају подбушавања пута, мора бити минимално 3,0 m дужа од крајње тачке попречног профила комплетно изграђеног државног пута.“,

мења се тако да гласи:

„Укрштаје планираних инсталација удаљити од укрштаја постојећих

инсталација на минимално 5,0 m“ и текст „Заштитна цев, у случају подбушавања пута, мора бити минимално 3,0 m дужа од крајње тачке попречног профила комплетно изграђеног коловоза државног пута.“.

17.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 3.2.1. Правила за формирање грађевинских парцела осталих намена

Подтачка: *Општи услови за формирање грађевинске парцеле*

текст „Грађевинска парцела, по правилу, има четвороугаони облик, са бочним странама постављеним управно на осовину улице (или треба тежити правилу, на локалитетима изразитије конфигурације терена, спонтане изграђености, неправилне катастарске парцелације и сл.).“,

брише се.

18.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 3.2.1. Правила за формирање грађевинских парцела осталих намена

Подтачке:

*Правила парцелације/препарцелације за породичне стамбене објекте;*

*Правила парцелације/препарцелације за вишепородичне стамбене објекте;*

*Правила парцелације за привредне објекте;*

мењају се тако да гласе:

*„Правила парцелације*

На грађевинском земљишту је могућа парцелација и препарцелација уз претходно потврђен пројекат парцелације, односно препарцелације или издате услове парцелације који се раде на основу овог Плана или урбанистичких планова.

Парцелација и препарцелација на грађевинском земљишту може се вршити искључиво тако да све новодобијене парцеле имају карактеристике грађевинске парцеле дате у овом поглављу, а у циљу изградње објекта у складу са овим Планом, по критеријумима дефинисаним овим Планом за сваку зону и врсту објекта понаособ.

Парцелација земљишта за потребе просецања интерних прилазних путева (не ужих од 2,50 m, за тах две парцеле у дубини, односно не ужих од 3,5 m, за тах шест парцела у дубини), за потребе развргавања сувласничких односа или активирања дубине парцеле са малим лицем према улици, може се вршити на основу посебног пројекта парцелације.

*Правила парцелације по зонама*

<i>Зона</i>	<i>Минимална површина сваке новодобијене парцеле (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Минимално лице сваке новодобијене парцеле према улици (m<sup>1</sup>)</i>
<i>1. Ужи градски центар</i>	<i>150</i>	<i>10</i>
<i>2. Шири градски центар</i>	<i>250</i>	<i>10</i>
<i>3. Пословно-услужна мешовита зона</i>		
<i>5. Градска стамбена зона</i>		
<i>6. Спортско рекреативна и услужна зона „Хиподром“</i>	<i>400</i>	<i>12</i>
<i>7а. Западна периферна</i>		

стамбена зона 7б. Јужна периферна стамбена зона 7в. Источна периферна стамбена зона 10. Сервисна мешовита зона 11. Производно услужна зона 12. Производно-услужна мешовита зона 15. Сервисна мешовита зона		
4. Радна зона „Југ“ 13. Нова производно услужна зона	600	15
9. Агропарк „Равница“ 16. Радна зона „Север“	1500	18
20. Зона магистралне пруге 21. Зона аутопута Е-75	На основу ПДР или Пројекта парцелације/препарцелације	

Постојеће катастарске парцеле које не задовољавају правила из горње табеле, могу бити грађевинске уколико не одступају више од 20% по једном од критеријума (минимална површина или минимално лице према улици“.

19.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 3.2.2. Општа правила грађења на грађевинском земљишту осталих

намена

Подтачка:

Претежне (доминантне намене) земљишта;

Табела компатибилности мења се тако да гласи:

ТАБЕЛА КОМПАТИБИЛНОСТИ		ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА								
		Објекти јавне намене	Објекти спорта и рекреација	Објекти јавног зеленила	Објекти породичног становања	Објекти колективног становања	Производни и складишни објекти	Објекти производног занатства и личних услуга	Објекти и простори трговине, канц. делатности и лич. услуга	Помоћни стамбени објекти, гараже, оставе, ограде и сл.
ОСНОВНА НА	Објекти јавних служби	+		+					+ <sup>1</sup>	
	Спорт и рекреација	+ <sup>2</sup>	+	+					+ <sup>2</sup>	
	Јавно зеленило	+ <sup>3</sup>	+ <sup>2</sup>	+						
	Становање породично	+ <sup>1</sup>	+ <sup>1</sup>	+	+	+ <sup>2</sup>		+ <sup>2</sup>	+ <sup>1</sup>	+
	Становање вишепородич.	+ <sup>1</sup>	+	+		+ <sup>2</sup>			+ <sup>1</sup>	+ <sup>2</sup>
	Радна зона	+	+ <sup>2</sup>	+			+ <sup>4</sup>	+ <sup>4</sup>	+ <sup>4</sup>	

Сервисна зона	+ <sup>1</sup>	+ <sup>2</sup>	+	+		+ <sup>2</sup>	+ <sup>4</sup>	+ <sup>4</sup>	+
Мешовита зона	+ <sup>1</sup>	+ <sup>1</sup>	+	+	+ <sup>2</sup>	+ <sup>2</sup>	+ <sup>2</sup>	+ <sup>2</sup>	+

<sup>1</sup> – за објекте и просторе преко 50 m<sup>2</sup> БРГП уз обавезну израду урбанистичког пројекта;

<sup>2</sup> – уз обавезну израду урбанистичког пројекта;

<sup>3</sup> – само за објекте линијске мреже комуналне инфраструктуре;

<sup>4</sup> – за објекте преко 1000 m<sup>2</sup> БРГП или укупну површину под објектима на грађевинској парцели преко 2000 m<sup>2</sup> БРГП уз обавезну израду урбанистичког пројекта;

НАПОМЕНА:

На свим грађевинским парцелама по појединим зонама могу се градити објекти доминантне намене.

Објекти пратеће или допунске намене могу се градити на грађевинским парцелама на којима постоје објекти основне намене који задржавају већи удео.

Објекти пратеће или допунске намене могу се градити на грађевинским парцелама основне намене на којима не постоје објекти основне намене или објекти основне намене остају са мањим уделом, уз обавезну израду урбанистичког пројекта (Ова одредба не важи за објекте породичног становања и помоћне стамбене објекте, гараже, оставе, ограде и сл.) у сервисним и мешовитим зонама.

20.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 3.2.2. Општа правила грађења на грађевинском земљишту осталих

намена

Подтачка:

*Типологија објекта*

Текст подтачке мења се, тако да гласи:

„Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- као слободно стојећи објекат;

- као објекат са физичким ослонцем на други објекат на парцели.“

Удаљеност објекта било које намене од објекта било које намене на суседној парцели утврђује применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле које је прописано посебним правилима градње овог Плана. Изузетно, уз сагласност суседа, објекат се може градити и на мањој удаљености од удаљености дефинисане у посебним правилима грађења.“

21.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 3.2.2. Општа правила грађења на грађевинском земљишту осталих

намена

Подтачка:

*Висина објекта*

Текст подтачке мења се, тако да гласи:

Висина објекта је растојање од нулте коте (коте терена на осовини објекта) до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Осовина објекта је вертикала кроз тежиште основног габарита објекта.

Висина објекта одређена је бројем дозвољених етажа по појединим зонама и

наменама.

Конструктивна висина етаже је:

- за стамбене објекте, помоћне стамбене објекте и просторе мах 3,20 m;
- за производне и складишне објекте мах 8,50 m;
- за остале објекте и просторе остале намене (трговина, угоститељство, канцеларијске делатности, јавне намене) мах 5,50 m;
- за спортске објекте, сајамске хале према технолошким потребама и урбанистичком пројекту.

Висина надзидка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до коте прелома кровне косине.

Висина слемена у односу на коту највише таванице износи мах 4,00 m.

22.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 3.2.2. Општа правила грађења на грађевинском земљишту осталих

намена

Подтачка:

*Положај објекта у односу на регулацију*

У тексту подтачке, додаје се, као претпоследња алинеја, текст који гласи:

„За постојеће објекте са употребном дозволом, легализоване или озакоњене, који делом задиру у планирану грађевинску линију или су на ближој удаљености од прописане до суседних међа, изграђене од трајних материјала, може се вршити реконструкција, адаптација и санација, али за интервенције у смислу доградње, морају се поштовати планом утврђени регулациони елементи“.

23.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 3.2.2. Општа правила грађења на грађевинском земљишту осталих

намена

Подтачка:

*Положај објекта у односу на регулацију*

У тексту подтачке, у последњој алинеји, реч „регулационих“ мења се речима:

„минималних удаљености од суседних парцела“.

24.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 3.2.2. Општа правила грађења на грађевинском земљишту осталих

намена

Подтачка:

*Индекс изграђености*

Табела Индекса изграђености по намени/зонама изградње, мења се и гласи:

	Намена/зона изградње	Индекс изграђености	Индекс заузетости
1	Стамбене зоне малих густина	1,20	50%

	(Периферне стамбене зоне: 7а, 7б, 7в)		
2	Опште стамбене зоне средњих густина (Стамбена зона: 5)	3,00	60%
3	Опште градске зоне већих густина (Шири градски центар: 2)	3,50	65%
4	Централне урбане и пословне зоне (Ужи градски центар: 1)	4,00	75%
5	Мешовите зоне (Мешовите зоне: 3, 10, 12, 15)	2,00	50%
6	Радне зоне и остала посебна подручја (Радне и посебне зоне: 4, 6, 9, 11, 13, 16, 17, 18, 20, 21)	1,50	70%

25.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 3.2.2. Општа правила грађења на грађевинском земљишту осталих

намена

Подтачка:

*Индекс изграђености*

Последња реченица „Ако се у истој зони налази комплекс друге намене, степен или индекс изграђености за тај део исказује се посебно“, брише се.

26.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 3.2.3. Посебна правила грађења на грађевинском земљишту осталих

намена

Подтачка: 3.2.3.1. Правила регулације за породичне стамбене објекте

текст „За изграђене породичне стамбене објекте, чија међусобна удаљеност износи мање од 2,5m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Најмање растојање основног габарита породичног стамбеног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је за:

- 1) Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације (без отвора или са отворима са парапетом од min 1,60m) 1,00m
- 2) Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,50m
- 3) Објекте у прекинутом низуна бочном делу дворишта 3,50m
- 4) Први или последњи објекат у непрекинутом низу 2,50m

Спратност породичног стамбеног објекта, без обзира на тип изградње, може бити до По+П+1+Пк (препоручује се спратност П+Пк – П+1) за зоне малих густина насељености (6. Спортско-рекреативна и услужна зона „Хиподром“; 7а. Западна периферна стамбена зона; 7б. Јужна периферна стамбена зона; 7в. Источна периферна стамбена зона; 10. Сервисна мешовита зона; 12. Производно-услужна мешовита зона; 15. Сервисна мешовита зона), односно до По+П+2 за зоне средњих густина насељености (1. Ужи градски центар; 2.



Шири градски центар; 3. Пословно-услужна мешовита зона; 5. Градска стамбена зона), где је По – подрум, П – приземље, 1,2 – спрат.

Породични стамбени објекти могу имати подрумске (сутеренске) просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина породичног стамбеног објекта не може прећи 11,50 m (за По+П+1+Пк), односно 13,00m (за По+П+2).“

мења се тако да гласи:

„Најмање растојање основног габарита породичног стамбеног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је за:

- објекте без отвора или са отворима са парапетом од min 1,60m према суседној парцели - 1,00 m;

- објекте без обзира на отворе према суседној парцели – 2,50m;

- изузетно, растојања из претходне две алинеје могу бити и мања уколико инвеститор прибави валидну сагласност суседа.

Спратност породичног стамбеног објекта може бити до По+П+1+Пк (препоручује се спратност П+Пк – П+1) за зоне малих густина насељености (6. Спортско-рекреативна и услужна зона „Хиподром“; 7а. Западна периферна стамбена зона; 7б. Јужна периферна стамбена зона; 7в. Источна периферна стамбена зона; 10. Сервисна мешовита зона; 12. Производно-услужна мешовита зона; 15. Сервисна мешовита зона), односно до По+П+2 за зоне средњих густина насељености (1. Ужи градски центар; 2. Шири градски центар; 3. Пословно-услужна мешовита зона; 5. Градска стамбена зона), где је По – подрум, П – приземље, 1,2 – спрат.

Породични стамбени објекти могу имати подрумске (сутеренске) просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина породичног стамбеног објекта не може прећи 11,50 m (за По+П+1+Пк), односно 13,00m (за По+П+2).“

27.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 3.2.3. Посебна правила грађења на грађевинском земљишту осталих

намена

Подтачка: 3.2.3.2. Правила регулације за вишепородичне стамбене објекте иза текста: Растојање основног габарита вишепородичног стамбеног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је најмање 3,00m.“

додаје се текст: „Изузетно, вишепородични стамбени објекти спратности до П + 4, могу бити и мања уколико инвеститор прибави валидну сагласност суседа.“

28.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 3.2.3. Посебна правила грађења на грађевинском земљишту осталих

намена

Подтачка: 3.2.3.2. Правила регулације за вишепородичне стамбене објекте текст: „Спратност вишепородичних стамбених објеката може бити:

- у зонама малих густина становања (периферне стамбене зоне: 7а, 7б, 7в): до По + П + 2 + Пк;
- у зони средњих густина становања (3. Пословно-услужна мешовита

зона; Градска стамбена зона 5): П + 2 до По + П + 3 + Пк;

- у зони већих густина становања (1. Ужи градски центар, 2. Шири градски центар): П + 3 до По + П + 4 + Пк;

где је: По – подрум, П – приземље, 2, 3, 4 – број спратова, Пк – поткровље.“

мења се тако да гласи:

„Спратност вишепородичних стамбених објеката може бити:

- у зонама малих густина становања (периферне стамбене зоне: 7а, 7б, 7в): до По + П + 2 + Пк;
- у зони средњих густина становања (3. Пословно-услужна мешовита зона; Градска стамбена зона 5): П + 2 до По + П + 6;
- у зони већих густина становања (2. Шири градски центар): П + 2 до По + П + 8;
- у зони већих густина становања (1. Ужи градски центар): П + 3 до По + П + 10;

где је: По – подрум, П – приземље, 2, 3, 4, 6, 8, 10 – број спратова, Пк – поткровље.“

29.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 3.2.3. Посебна правила грађења на грађевинском земљишту осталих

намена

Подтачка: 3.2.3.3. Правила регулације за куће за одмор брише се,

а подтачка 3.2.3.4. Правила регулације за привредне објекте, постаје подтачка 3.2.3.3. Правила регулације за привредне објекте

30.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 3.2.3. Посебна правила грађења на грађевинском земљишту осталих

намена

Подтачка: 3.2.3.3. Правила регулације за привредне објекте

Алинеја *Примарне делатности (пољопривреда и др.) у зони 9. Агропарк „Равница“*, мења се и гласи:

„Примарне делатности (пољопривреда и др.) у зонама:

9. Агропарк „Равница“; 7а. Западна периферна стамбена зона; 7б. Јужна периферна стамбена зона; 7в. Источна периферна стамбена зона.

Растојање основног габарита пољопривредног објекта и границе једне суседне парцеле је најмање 1m, а према осталим суседним парцелама, најмање 5m. Стопе темеља, и стрехе са олуцима не могу прелазити вертикалну пројекцију међе.

Међусобно растојање пољопривредних објеката за узгој стоке, живине и других животиња и стамбеног објекта или бунара на истој или суседним парцелама је најмање 30m.

Спратност пољопривредних објеката може бити до По + П + 1,

где је: По – подрум, П – приземље, 1 – спрат.

Пољопривредни објекти могу имати подрумске (сутеренске) просторије

ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

У оквиру парцеле је потребно обезбедити потребан број паркинг места за путничка и теретна возила према планираној намени - минимални критеријуми 1 паркинг место за путничка возила на сваких 80 m<sup>2</sup> објекта (минимум 2 паркинг места) или 1 паркинг место за теретна возила на сваких 200 m<sup>2</sup> објекта (минимум 1 паркинг место).

31.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 3.2.3. Посебна правила грађења на грађевинском земљишту осталих намена

Подтачка: 3.2.3.3. Правила регулације за привредне објекте

Алинеја *Секундарне делатности (индустрија, и др.) у зонама:*

4. Радна зона „Југ“; 11. Производно-услужна зона; 12. Производно-услужна мешовита зона; 13. Нова производно-услужна зона; 16. Радна зона „Север“, мења се и гласи:

„Секундарне делатности (пољопривреда и др.) у зонама:

4. Радна зона „Југ“; 11. Производно-услужна зона; 12. Производно-услужна мешовита зона; 13. Нова производно-услужна зона; 16. Радна зона „Север“.

Растојање основног габарита објекта секундарних делатности и границе једне суседне парцеле је најмање 1m, а према осталим суседним парцелама, најмање 5m. Стопе темеља, и стрехе са олуцима не могу прелазити вертикалну пројекцију међе.

Међусобно растојање објеката секундарних делатности и стамбеног објекта на истој или суседним парцелама је најмање 30m.

Спратност објеката секундарних делатности може бити до По + П + 2, где је: По – подрум, П – приземље, 2 – број спратова.

Објекти секундарних делатности могу имати подрумске (сутеренске) просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

У оквиру парцеле је потребно обезбедити потребан број паркинг места за путничка и теретна возила према планираној намени - минимални критеријуми 1 паркинг место за путничка возила на сваких 80 m<sup>2</sup> објекта (минимум 2 паркинг места) или 1 паркинг место за теретна возила на сваких 200 m<sup>2</sup> објекта (минимум 1 паркинг место).

32.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 3.2.3. Посебна правила грађења на грађевинском земљишту осталих намена

Подтачка: 3.2.3.3. Правила регулације за привредне објекте

Алинеја *Терцијарне делатности (услуге и др.),*

Текст „Спратност објеката услуга, може бити: П до По + П + 2, односно до По + П + 4 + Пк у зонама 1 и 2 и потезу линијског центра у улици Краља Александра I, као и за хотеле,

где је По – подрум, П – приземље, 2-4 – број спратова, Пк – поткровље.“ мења се тако да гласи:

„Спратност објеката услуга може бити:

- у зонама малих густина становања (периферне стамбене зоне: 7а, 7б, 7в; 4. Радна зона „Југ“; 6. Спортско-рекреативна и услужна зона

„Хиподром“; 9. Агропарк „Равница“; 10. Сервисна мешовита зона; 11. Производно-услужна зона; 12. Производно-услужна мешовита зона; 13. Нова производно-услужна зона; 15. Сервисна мешовита зона; 16. Радна зона „Север“; 18. Риболовачки центар „Моравац“; 20. Зона пруге; 21. Зона аутопута Е-75 – пратећи садржаји): до По + П + 2;

- у зони средњих густина становања (3. Пословно-услужна мешовита зона; Градска стамбена зона 5): П + 2 до По + П + 6;
- у зони већих густина становања (2. Шири градски центар): П + 2 до По + П + 8;
- у зони већих густина становања (1. Ужи градски центар): П + 3 до По + П + 10;

где је: По – подрум, П – приземље, 2, 3, 6, 8, 10 – број спратова, Пк – поткровље.“

33.

### ПЛАНСКИ ДЕО

#### Поглавље 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Тачка 3.2.4. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

Табела у тачки се мења и гласи:

Просторне целине	Грађевинске и карактеристичне зоне	Степен комуналне опремљености
I Централно градско подручје	1. Ужи градски центар	С, ЈВ, АК, ФК, ЕНН, КО
	2. Шири градски центар	С, ЈВ, АК, ФК, ЕНН, КО
	3. Пословно-услужна мешовита зона	С, ЈВ, ФК, ЕНН, КО
	4. Радна зона „Југ“	С, ЈВ, ФК, ЕНН, КО
	5. Градска стамбена зона	С, ЈВ, ФК, ЕНН, КО
	6. Спортско-рекретивна и услужна зона „Хиподром“	С, ЈВ, ФК, ЕНН, КО, ВСЈ
	7а. Западна периферна стамбена зона	С, ЈВ, ФК, ЕНН, КО, ВСЈ
	7б. Јужна периферна стамбена зона	С, ЈВ, ФК, ЕНН, КО, ВСЈ
	8а. Јасеничка рурална зона	С, ЕНН, КО, ВСЈ
	8б. Радовањска рурална зона	С, ЕНН, КО, ВСЈ
	9. Агропарк „Равница“	С, ЈВ, ФК, ЕНН, КО
10. Сервисна мешовита зона	С, ЈВ, ФК, ЕНН, КО, ВСЈ	
II Градско подручје између инфра-структурних коридора	11. Производно-услужна зона	С, ЈВ, ФК, ЕНН, КО
	12. Производно-услужна мешовита зона	С, ЈВ, ФК, ЕНН, КО
	13. Нова производно-услужна зона	С, ЈВ, ФК, ЕНН, КО, ВСЈ
	14. Зона пољопривредног земљишта	С, ЈВ, ЕНН, КО, ВСЈ
III Источно градско подручје	15. Сервисна мешовита зона	С, ЈВ, АК, ФК, ЕНН, КО
	16. Радна зона „Север“	С, ЈВ, АК, ФК, ЕНН, ЕВН, КО,
	7в. Источна периферна стамбена зона	С, ЈВ, ФК, ЕНН, КО, ВСЈ
	8в. Моравска рурална зона	С, ЈВ, ЕНН, КО, ВСЈ
8г. Великоорашка рурална зона	С, ЈВ, ЕНН, КО, ВСЈ	
IV Приобаље Велике Мораве	17. Специфична зона „Жабарски мост“	С, ЈВ, ЕНН, КО, ВСЈ
	18. Риболовачки центар „Моравац“	С, ЈВ, ФК, ЕНН, КО, ВСЈ
	19. Приобаље	С, ЈВ, ФК, ЕНН, КО, ВСЈ

V Инфраструктурни коридори	20. Зона магистралне пруге	С, ЈВ, АК, ФК, ЕНН, КО, АЗ, ИП, ПО
	21. Зона аутопута Е-75 (пратећи објекти)	С, ЈВ, АК, ФК, ЕНН, КО, АЗ, ИП, ПО

34.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 4. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Тачка 4.3. Смернице за примену и спровођење плана

Став 2. алинеја 5. „- План детаљне регулације „Радна зона Југ“, површине око 16 ha – претежно неизграђени део подручја радне зоне (у року од две године од дана доношења овог плана)“, брише се.

35.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 4. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Тачка 4.3. Смернице за примену и спровођење плана

Став 2. алинеја 6. „- План детаљне регулације „Радна зона Аутопут“, површине око 46 ha (у року од четири године од дана доношења овог плана)“, брише се.

36.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 4. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Тачка 4.3. Смернице за примену и спровођење плана

Став 2. Рокови који су наведени у заградама, по алинејама, текст „од дана доношења овог плана“ мења се и гласи: „од дана доношења Прве измене и допуне ПГР Велика Плана“.

37.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 4. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Тачка 4.3. Смернице за примену и спровођење плана

Став

„На основу одлуке Скупштине општине Велика Плана:

- могућа је израда планова детаљне регулације и за остале зоне и подручја где је потребно утврдити површину јавне намене.“ мења се и гласи:

“ „На основу одлуке Скупштине општине Велика Плана:

"- могућа и израда планова детаљне регулације (осим планом прописаних) уколико постоји промена регулације јавних површина ван планом дефинисаних регулационих линија, или је потребно прогласити јавни интерес за реализацију објеката или површина јавне намене;

- могућа је израда планова детаљне регулације и за остале зоне и подручја где је потребно утврдити површину јавне намене, где је потребно укинути статус планиране јавне намене или где је потребно извршити корекције положаја или величине планиране површине јавне намене.

Ови планови детаљне регулације могу се радити на основу саобраћајне и функционалне анализе простора за који се врше измене и њима се не могу мењати

концепт и основна саобраћајна решења дефинисана планом генералне регулације“.

38.

ПЛАНСКИ ДЕО

Поглавље 4. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Тачка 4.3. Смернице за примену и спровођење плана

У ставу „Предвиђа се обавезна израда урбанистичког пројекта и за“,

Додаје се нова алинеја:

„- за потребе архитектонског обликовања објеката и површина у складу са табелом компатибилности“.

Ова прва Измена и допуна ПГР Велика Плана ступа на снагу осам (8) дана од дана објављивања у „Међуопштинском службеном листу“.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВЕЛИКА ПЛАНА

Број: \_\_\_\_\_

П р е д с е д н и к  
Скупштине општине Велика Плана

\_\_\_\_\_

### 3. Графички део

1. Функционална организација саобраћајне инфраструктуре
2. Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене, нивелациони план и урбанистичка регулација са грађевинским линијама
3. Спровођење Плана

Графичким делом Прве измене и допуне ПГР Велика Плана, мењају се карте

5. Функционална организација саобраћајне инфраструктуре
6. Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене, нивелациони план и урбанистичка регулација са грађевинским линијама
10. Спровођење Плана.

## **1. Општи део**