

ОПШТИНА ЖАБАРИ



**ДРУГЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ  
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЗА НАСЕЉЕ ПОРОДИН**

- НАЦРТ ПЛАНА -



ARHI STUDIO NM  
Stari korzo 30, lokal 16, 12000 Požarevac  
063 583583 012 531241  
arhnatasam@gmail.com

фебруар 2022. године

Носилац израде: Општина Жабари

Председник Општине: Јован Лукић

Председник Скупштине Општине Жабари: Дејан Адамовић

Начелник Одељења за привреду, урбанизам и друштвене делатности: Светлана Динић

Координатор групе за обједињену процедуру:  
Славиша Здравковић, дипл.грађ.инж.

Наручилац:

Максим Гарашевић  
Породин

Обрађивач:

**ARHI STUDIO NM**  
Пожаревац, Стари корзо 30

Руководилац израде и одговорни урбаниста:



**Наташа Момировић, дипл.инж.арх.**  
број лиценце 200 0935 06

Сарадници:

**Бобан Панић, дипл.грађ.инж**  
**Немања Кокерић, дипл.инж.арх.**

Пожаревац, фебруар 2022.године



ARHI STUDIO NM

*Наташа Момировић*

# САДРЖАЈ

## I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- 1.1. Копија Решења Агенције за привредне регистре
- 1.2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
- 1.3. Лиценца одговорног урбанисте

## II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

### 1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

- 1.1. Правни основ
- 1.2. Плански основ

### 2. ОБУХВАТ ДРУГЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

- 2.1. Граница Друге измене и допуне Плана
- 2.2. Граница грађевинског подручја

### 3. ЦИЉ И ПРЕДМЕТ ДРУГЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

### 4. ИЗМЕНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

### 5. ИЗМЕНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

## III ГРАФИЧКИ ДЕО

Карта 1а, б, в - Геодетска подлога са границом Других измена и допуна плана  
P 1:2000

Карта 2в - План саобраћаја са генералним регулационим и нивелационим решењем  
P 1:2000

Карта 3в - План регулације  
P 1:2000

Карта 4в - План намене површина  
P 1:2000

Карта 5в - План изградње и зонирање  
P 1:2000

Карта 6в - План мреже и објеката комуналне инфраструктуре  
P 1:2000

## IV ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Друге измене и допуне Плана генералне регулације за насеље Породин број 020-41/2021-01 од 09.06.2021.
2. Решење о неприступању израде Стратешке процене утицаја на животну средину Друге измене и допуне Плана генералне регулације за насеље Породин број 501-12/2021-02 од 19.05.2021.год.
3. Одлука о именовању израђивача Других измена и допуна плана
4. Извештај комисије за планове општине Жабари о обављеном раном јавном увиду број 350-18/2021-03 од 31.01.2021.год.

## I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

## II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу чланова 25. и 46. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), члана 32. Закона о локалној самоуправи ("Сл. гласник РС", бр. 129/07, 83/14-други закон, 101/16 - други закон и 47/18), члана 32. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019) и члана 40. став 1. тачка 4) Статута општине Жабари ("Сл.гласник општине Жабари",бр. 1/19), Скупштина Општине Жабари на седници одржаној дана \_\_. \_\_.2022. године, донела је

## **ДРУГЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ ПОРОДИН**

### **1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

#### **1.1. Правни основ**

Правни основ за израду и доношење Других измена и допуна Плана:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019),
- Одлука о изради Других измена и допуна Плана генералне регулације за насеље Породин ("Сл. гласник Општине Жабари", бр. 5/2021).

#### **1.2. Плански основ**

Плански основ за израду и доношење Других измена и допуна Плана:

- Просторни план општине Жабари (Сл. гл. општине Жабари бр. 11/2006).
- План генералне регулације за насеље Породин ("Сл. гласник Општине Жабари", бр. 8/2008 и 6/2017).

Плански документи ширег подручја, од значаја за израду измена и допуна плана су:

- Просторни план Републике Србије од 2010. до 2020. године ("Сл. гласник РС", бр. 88/2010);
- Регионални просторни план за подручје Подунавског и Браничевског управног округа 2011-2020. године ("Сл. гласник РС", бр. 8/2015);

### **2. ОБУХВАТ ДРУГИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА**

#### **2.1. Граница Других измена и допуна Плана**

Овим Другим изменама и допунама Плана генералне регулације за насеље Породин („Сл. гласник Општине Жабари“, бр. 8/2008 и 6/2017) не мењају се границе његовог обухвата.

Границом Других измена и допуна Плана генералне регулације обухваћен је комплекс укупне површине око 2,90ха, што износи 0,59% површине Плана генералне регулације.

Другим изменама и допунама Плана су обухваћене следеће целе катастарске парцеле: к.п. бр. 10241, 10237/3, 10243, 10245, 10232, 10246, 10247, 10244, 10248, 10242/2, 10242/1, 10249, 10250, 10251, 10252, 10253 и 10254 К.О. Породин.

Граница Других измена и допуна Плана приказана је на свим графичким прилозима.

У случају неподударности списка катастарских парцела са обухватом Других измена и допуна Плана у оквиру границе дате на графичким прилозима, важи обухват из графичких прилога.

Подлога за израду измена и допуна Плана је катастарско-топографски план.

## **2.2. Граница грађевинског подручја**

Овим Другим изменама и допунама Плана генералне регулације не мења се граница грађевинског подручја, које обухвата све површине планиране за уређење, изградњу или заштиту.

Изван грађевинског реона остаје пољопривредно, шумско, водно земљиште и комасација.

## **3. ЦИЉ И ПРЕДМЕТ ДРУГЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА**

Овим Другим изменама и допунама Плана генералне регулације за насеље Породин мењају се поједина решења и одредбе наведеног Плана у складу са Одлуком Скупштине Општине Жабари ("Сл. гласник Општине Жабари" бр. 5/2021, члан 5).

План генералне регулације за насеље Породин усвојен је 2008. године, а прве измене и допуне плана су усвојене 2017. године, тако да је подложен повременијој провери усклађености са захтевима тржишта, потребама насеља, усклађености са законском регулативом и низом других питања која досежу до нивоа практичних решења на парцели и појединачних интереса инвеститора и грађана а која заслужују адекватан одговор у смислу настојања да се решавају конфликти у развојним путањама насеља.

Оправданост за доношење измена и допуна Плана се огледа у могућности:

1) формирања комерцијалне зоне за изградњу вулканизерске и ауто-механичарске радионице на к.п. бр. 10242/2 К.О. Породин у склопу изграђене перионице са гаражом на к.п. бр. 10241 К.О. Породин и бензинске станице на к.п. бр. 10250 К.О. Породин, чиме ће чинити целину зоне, у складу са наменом простора.

2) преиспитивање правила уређења и грађења у погледу грађевинских линија у текстуалном делу Плана, у погледу грађевинских линија на општинским путевима, чиме ће се укинути грађевинске линије одређене у важећем урбанистичком плану, а доношењем грађевинска линија постављена је супротно претежној изграђености, а што је опште правило утврђено у делу 9.3.1. Правила грађења стамбених објеката-положај објекта на грађевинској парцели: Положај грађевинске линије утврђује се у складу са постојећом ситуацијом на парцели, суседним парцелама, претежном изграђеношћу улице или потеза и нагибу терена.

За Друге измене и допуне Плана неће се радити Стратешка процена утицаја плана на животну средину, у складу са решењем Групе за обједињену процедуру, Одељења за привреду, урбанизам и друштвене делатности Општинске управе општине Жабари.

Измене и допуне се односе на простор описан границама Других измена и допуна и садржински се мењају:

- делови јавних саобраћајница у зони 3;
- намена простора у делу обухвата у зони 3;
- положај грађевинске линије;

Све што није овим Другим изменама и допунама наведено, остаје као у важећем Плану генералне регулације за насеље Породин. То се нарочито односи на: границу Плана, посебне целине и зоне, претежне намене земљишта по зонама и целинама, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина и друге елементе који нису измењени овим Другим изменама и допунама Плана.

#### **4. ИЗМЕНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

У текстуалном делу Плана где год пише" Регионални пут Р-103 Пожаревац - Жабари - Свилајнац" мења се и гласи "Државни пут IIА реда бр. 160".

У текстуалном делу Плана врше се следеће измене и допуне:

#### **Поглавље 3. ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН И ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

#### **Тачка 3.6. БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ ОСНОВНЕ НАМЕНЕ ПРОСТОРА**

Табела - ОСНОВНА НАМЕНА ПРОСТОРА

Прва три реда у табели се мењају тако да гласе:

Основна намена	Планирано стање	
	Површина (ха)	Процент (%)
Јавно грађевинско земљиште	36,3	6,9
Остало грађевинско земљиште	313,4	64,1

#### **Поглавље 4. ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ И УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ**

#### **Тачка ЗОНА 3. и 4. - РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ**

Додаје се нови пасус који гласи:

" У оквиру ЗОНЕ 3. формира се услужно-комерцијална зона За која обухвата следеће катастарске парцеле: к.п. бр. 10241, 10242/2, 10249, 10250, 10251, 10252, 10253 и 10254 К.О. Породин."

#### **Поглавље 5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

#### **Тачка 5.1.1.3. Планирани саобраћај**

#### **Секундарне саобраћајнице**

Текст "То су улице: Нова 1, Нова 3, Улица 5, Улица 6, Улица 8, Улица 9, Гробљанска, 8. марта, Владимира Пржића, Милана Јанића, 22. децембра."

мења се, тако да гласи:

"То су улице: Нова 1, Нова 3, Улица 6, Улица 8, Улица 9, Гробљанска, 8. марта, Владимира Пржића, Милана Јанића, 22. децембра."



### Поглавље 5.6.3. УСЛУЖНО-КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ У ЗОНАМА СА СТАНОВАЊЕМ

Текст "Простор за услуге обезбеђује се:

- у новом насељском центру (културни центар и вишенаменски центар)
- у зонама интензивне изградње и мешовите намене
- у оквиру становања"

мења се, тако да гласи:

"Простор за услуге обезбеђује се:

- у новом насељском центру (културни центар и вишенаменски центар)
- у зонама интензивне изградње и мешовите намене
- у оквиру становања
- у оквиру становања - зона За, као посебна зона дуж улице Јована Радивојевића."

### Поднаслов 5.7. ПРЕДМЕР И ПРЕДРАЧУН РАДОВА ЗА ИЗГРАДЊУ НЕДОСТАЈУЋЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

#### Тачка 5.7.1. САОБРАЋАЈНА МРЕЖА

Табела се мења тако да гласи:

саобраћајна инфраструктура	дужина (м)	јед.цене еуро/м	Укупна цена еуро
примарне	0	300	
секундарне	16177	200	3.235.400
остале	12830	200	2.566.000
<b>укупно</b>			<b>5.801.400</b>

### Поглавље 6. БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА

Редови 20-22 у табели се мењају тако да гласе:

1-2-3-4	СТАНОВАЊЕ	267,74	55,67
	УСЛУЖНО-КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	0,76	0,15
	ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ	36,30	6,90
5	ПРОИЗВОДЊА И КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	17,20	3,47

### Поглавље 9. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

#### 9.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

##### Тачка 9.3.1. Општа правила грађења за становање

- Положај објеката на грађевинској парцели

## - Грађевинска линија

После другог става додаје се нови став који гласи:

"За услужно комерцијалну зону 3а грађевинске линије су одређене на графичком приказу: "План изградње и зонирање" - лист бр.5.

Удаљење грађевинске од регулационе линије се одређује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%), али не може бити мање од 5,0м, с тим да када се предвиђају садржаји који захтевају већи маневарски простор испред објекта може бити 5,0м до 10,0м (дуж улице Јована Радивојевића).

На парцелама на којима постоје изграђени објекти, задржавају се постојеће грађевинске линије објеката, тако да се у тим случајевима не примењују грађевинске линије одређене у графичким прилозима 6а, 6б и 6в "

На крају поглавља додаје се нови став који гласи:

" Сва остала општа правила грађења за зону 3 примењују се и на подзону 3а.

Дозвољене су компатибилне намене, тј. на парцелама се дозвољава изградња стамбених објеката и објеката пратећих садржаја."

## 5. ИЗМЕНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

### Графички прилог 2в " План саобраћаја са генералним регулационим и нивелационим решеном "

Брише се се јавна саобраћајница – секундарна саобраћајница улица Нова 5 са попречним профилом 9-9. Осовинска тачка О101 саобраћајног прикључка ул. Нове 5 на државни пут и осовинска тачка О102 саобраћајног прикључка Нове 5 на саобраћајницу О98-О99-О102-О100 бришу се. Брише се темена тачка Т116 ул. Нове 5.

### Графички прилог 3в " План регулације "

Саобраћајница Нова 5 брише се са детаљним тачкама границе јавног грађевинског земљишта 2, 3, 4, 5, 8, 9, 361, 362, 1050, 1051, 1052, 1053, 1047, 1049, 1048, 1065.

Саобраћајница Нова 5 брише се и из свих осталих графичких прилога.

### Графички прилог 3в " План регулације "

Мења се постојећа намена простора у зони 3 из руралног становања у подзону 3а - услужно-комерцијалне делатности, на к.п. бр. 10241, 10242/2, 10249, 10250, 10251, 10252, 10253 и 10254 К.О. Породин.

Измене се односе само на графичке прилоге на којима се приказују планиране намене (карта 4 – карта 5).

Грађевинска линија у оквиру услужно-комерцијалне делатности је на мин 5м од регулационе линије.

### Графички прилог 6в " План мреже и објеката комуналне инфраструктуре "

Укида се део електро и тт мреже у улици Нова 5.

Одговорни урбаниста:

*N. Momirović*

Наташа Момировић, дипл.инж.арх.  
број лиценце 200 0935 06



### III ГРАФИЧКИ ДЕО

## IV ДОКУМЕНТАЦИЈА