



**ГРАД КРАГУЈЕВАЦ**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
„ЗОНА СТАНОВАЊА МАЛИ БАГРЕМАР“  
-елаборат за равни јавни увид-**



**ЈП Урбанизам - Крагујевац**

34 000 Крагујевац ул. Краља Петра I 23

www.urbanizam.co.rs ПИБ: 101577522; Мат бр: 07165862  
тел: 034/306-603 (централа); e-mail: office@urbanizam.co.rs  
рачун: 165-7010418199-74; 155-42830-45; 205-61692-88



**Крагујевац**

**Септембар 2022.**



**ГРАД КРАГУЈЕВАЦ**



**ЈП Урбанизам - Крагујевац**

34 000 Крагујевац ул. Краља Петра I 23

www.urbanizam.co.rs ПИБ: 101577522; Мат бр: 07165862  
тел: 034/306-603 (централа); e-mail: office@urbanizam.co.rs  
рачун: 165-7010418199-74; 155-42830-45; 205-61692-88



## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ** **„ЗОНА СТАНОВАЊА МАЛИ БАГРЕМАР“**

в.д. директор

Наташа Ивановић,  
дипл.инж.арх.

**Крагујевац**

**Септембар 2022.**

ЕЛАБОРАТ:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	елаборат за рани јавни увид
-----------	-------------------------	-----------------------------

	„ЗОНА СТАНОВАЊА МАЛИ БАГРЕМАР“	
НАРУЧИЛАЦ	ГРАД КРАГУЈЕВАЦ	
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ		
ОБРАЂИВАЧ	ЈП "УРБАНИЗАМ" - КРАГУЈЕВАЦ	
В.Д. ДИРЕКТОР	Наташа Ивановић, дипл.инж.арх.	
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР	Весна Јовановић Милошевић, дипл.инж.арх.	
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Мирјана Ћирић, дипл.инж.арх.	
РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА	Томислав Спасенић дипл.простор.план.	
РАДНИ ТИМ	Мирјана Ћирић, дипл.инж.арх.	
	Милун Милићевић, дипл.инж.саоб.	
	Тијана Марковић, дипл. биолог - еколог	
	Бојан Рајић, Мастер инж.геод.	
	Никола Тимотијевић, дипл.инж.ел.	
	Владислав Миловановић, дипл.инж.грађ.	
	Марко Николић, дипл.инж.маш.	
	Ненад Аксентијевић, дипл.матем.	
	Светлана Драгојловић, грађ.техн.	

## САДРЖАЈ

<b>ОПШТИДЕО.....</b>	<b>1</b>
<b>ТЕКСТУАЛНИ ДЕО.....</b>	<b>2</b>
<b>УВОД.....</b>	<b>3</b>
<b>1.ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....</b>	<b>3</b>
<b>2.ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....</b>	<b>3</b>
<b>3.ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА - ИЗВОД ИЗ ГУП-а КРАГУЈЕВАЦ 2015 („Сл. лист града Крагујевца“, бр. 7/2010 и 16/2012).....</b>	<b>4</b>
<b>4.ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА.....</b>	<b>5</b>
4.1.ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА.....	5
4.2.ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	6
4.3.ПОСТОЈЕЋА МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	6
<b>5.ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....</b>	<b>7</b>
<b>6.ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ.....</b>	<b>8</b>
6.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА.....	8
6.2. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА.....	9
6.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТАТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	9
6.2.2. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА.....	10
6.2.3. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ.....	13
<b>7.ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА.....</b>	<b>13</b>
 <b>Г Р А Ф И Ч К И    Д Е О.....</b>	 <b>14</b>
1.1. ОРТОФОТО ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА.....	Р 1:1000
2.1. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА.....	Р1:1000
3.1. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА КРАГУЈЕВАЦ 2015.....	Р 1:1000
4.1.ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА.....	Р 1:1000
4.1.ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА.....	Р 1:1000

## ОПШТИ ДЕО

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

## УВОД

Предметни захват Плана детаљне регулације "Зона становања Мали Багремар" налази се у обухвату Плана генералне регулације "Насеља Ердоглија-Багремар", (Сл. лист Града Крагујевца" број 34/2015). Простор се налази у грађевинском подручју насеља. Кроз комплекс пролази саобраћајница IB реда бр.25 Мали Пожаревац – Младеновац-Топола - Крагујевац.

Изради Плана детаљне регулације "Зона становања Мали Багремар" приступило се на иницијативу Града Крагујевца, с обзиром да се предметни обухват налази у делу Плана генералне регулације у коме је предвиђена даља планска разрада кроз план детаљне регулације. Такође, према поменутом Плану, претежна планирана намена је становање високих густина као и пословање, са саобраћајном и комуналном инфраструктуром која се мора реализовати кроз израду детаљније планске документације ради изналажења оптималних решења у складу са наменом површина из Плана генералне регулације и непосредним окружењем.

На основу Програмског задатка Наручиоца и исказаних потреба корисника простора, сагледаће се функционална организација захвата, подела на карактеристичне целине и зоне, намена површина, диспозиција садржаја и њихова функционална повезаност.

## 1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Оквирна граница обухвата Плана детаљне регулације "Зона становања Мали Багремар", приказана је на графичким прилозима који су саставни део елабората за рани јавни увид. Предметни обухват почиње од саобраћајне петље на углу улица Краљице Марије и Спасеније Цане Бабовић, продужава улицом Спасеније Цане Бабовић са јужне стране до границе хиподрома (кп. бр. 2111/1 КО Крагујевац 3), затим иде граничном линијом између кп. бр. 2111/1 и 5381, 5378/1 све КО Крагујевац 3 са западне стране до улице Прве Шумадијске бригаде, наставља улицом Прве Шумадијске бригаде са северне стране до улице Краљице Марије и улицом Краљице Марије са источне стране до почетне тачке. Површина захвата Плана детаљне регулације износи 10.66.77. ha.

Коначна граница обухвата Плана детаљне регулације "Зона становања Мали Багремар" биће одређена приликом израде Нацрта плана и дефинисања планираних регулационих линија.

## 2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Скупштина Града Крагујевца донела је Одлуку о изради Плана детаљне регулације "Зона становања Мали Багремар" на седници одржаној дана 27.12.2021. године, под бројем 350-2588/21-I и објављено у Службеном листу Града Крагујевца" број 40/2021. Саставни део Одлуке је и мишљење да није потребно приступити изради Стратешке процене утицаја Плана на животну средину.

**ПЛАНСКИ ОСНОВ** за израду Плана детаљне регулације "Зона становања Мали Багремар" је План генералне регулације "Насеља Ердоглија-Багремар", (Сл. лист Града Крагујевца" број 34/2015) чији су услови и смернице уграђују у овај план.

**ПРАВНИ ОСНОВ** за израду овог Плана је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр.72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 31/19, 37/19 и 9/20).

- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19).

- Правилник о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 105/2020).

Израда овог Плана биће усаглашена и са другим важећим, законима и правилницама који регулишу поједине области у оквиру планирања и изградње.

### **3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА - Извод из Плана генералне регулације "Насеља Ердоглија-Багремар", (Сл. лист Града Крагујевца" број 34/2015)**

План генералне регулације „Насеље Ердоглија-Багремар“, површине обухвата 126,16ha, један је од 27 планова генералне регулације којима се обезбеђује спровођење Генералног урбанистичког плана „Крагујевац 2015.“ у оквиру планираног грађевинског земљишта.

Основни циљ развоја предметног подручја је сагледавање концепције, организације, уређења и грађења у складу са поставкама. У обухвату овог Плана налази се зона становања високих густина насељености А.1.3. и А.2.3. – насеља Багремар у којима се, ГУП-ом планира значајно погушћавање кроз реконструкцију, доградњу и надградњу постојећих зона становања и нову изградњу на неизграђеном земљишту, опремање насеља потребном саобраћајном и комуналном инфраструктуром. Генералним урбанистичким планом „Крагујевац 2015.“ планирана је зона становања високих густина типа А.1.3..

Главни саобраћајни правац, градска магистрала Булевар Краљице Марије која представља део мини обилазнице и део државног пута 1б реда број 25 Мали Пожаревац – Младеновац-Топола - Крагујевац , налази се делом у обухвату предметног Плана детаљне регулације са источне стране.

#### **Положај подручја плана, саобраћајна и комунална инфраструктура са прикључцима на окружење**

Подручје Плана детаљне регулације "Зона становања Мали Багремар" налази се у ширем центру Града, у близини тржног центра "Плаза" и у оквиру грађевинског подручја насеља КО Крагујевац 3, у контакту са градском магистралом Булевар Краљице Марије.

**Планирана намена површина** према Плану генералне регулације подручје плана припада грађевинском подручју, са следећим наменама:

#### **ОСНОВНА НАМЕНА - СТАНОВАЊЕ**

— вишепородично становање у отвореним градским блоковима – компактни и слободностојећи А.1.3.

— породично или вишепородично становање у отвореним градским блоковима – компактни и слободностојећи (А.2.3.)

— зоне пословања, линијски центар

КОМПАТИБИЛНЕ И ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ, могу се градити под условом да не угрожавају основну намену, јавне површине и животну средину. Компатибилне намене могу се градити само под условом да парцела, својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру, пружа могућност за функционисање свих намена.

#### **Еколошка валоризација**

Подручје Плана детаљне регулације "Зона становања Мали Багремар" није у заштићеном подручју за које је спроведен или покренут поступак заштите, нити је у простору евидентираног природног добра.

## Непокретна културна добра

У захвату плана нису евидентирана непокретна културна добра. Саставни део планских решења биће услови надлежног Завода за заштиту споменика културе.

## 4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

Простор обухвата Плана детаљне регулације "Зона становања Мали Багремар" налази се у оквиру катастарске општине Крагујевац 3. У обухвату Плана налази се трговински центри „Макси“, а у непосредној близини је градски хиподром, тржни центар “Плаза” и градска магистрала Булевар Краљице Марије која представља део државног пута Iб реда број 25 Мали Пожаревац – Младеновац-Топола - Крагујевац.

Предметни захват је део грађевинског подручја. Спратности објеката у ширем окружењу обухвата је до П+8.

Простор, с обзиром на локацију и непосредно окружење, има значајан потенцијал за развој и самим тим, изградња нових објеката има већи значај, дефинисањем и реализацијом новог пословног и стамбеног амбијента уз повећање квалитета функционисања актуелних намена. Приступ зони је делимично обезбеђен савременим улицама асфалтног застора са изграђеним тротоарима, а делом улицама од макадама у оквиру којих постоје неуређени простори.

Објекти у обухвату Плана су лошег бонитетног стања, изграђени шездесетих и седамдесетих година.

### 4.1. ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

#### Природне карактеристике

На основу Студије „Геолошко-геотехнички услови стабилности терена на простору ГУП-а Крагујевац, већи део обухвата овог Плана (око 95,2%) припада рејону I – „Стабилан терен“ и то: подрејону I-2 – 4,7% и подрејону I-3 – 90,5% , а свега 4,8% рејону II тј. подрејону II-2

##### ПОДРЕЈОН I -2

Плавинске лепезе приказане на карти су везане за ушћа бујичних водотокова у „главне „ токове река. Формирају се код линијских токова са периодичним плављењем терена. Материјал од кога су изграђене је несортиран од смене глина пескова и песковитих шљункова. Ниво поцемне воде је променљив од 2,0m до 6.50m. У вишљим деловима притока које су под мањим нагибом до 10°, не често и код повремених водотокова долази до формирања делувијално пролувијалних седимената. Одлике ових седимената је литолошки хетероген материјал од основе прибрежног терена и терена захваћеног ерозијом водотока, углавном глине, песак и слабије обликован шљунак. Под дејством инжењерско геолошких процеса и ови седименти су измењени делувијално елувијалним процесима и процесима плављења терена са ерозијом обалних страна и продубљивањем корита реке.

##### ПОДРЕЈОН I -3

Терени заравњених падина и гребена благонагиба изграђени од седимената неогена са елувијалним и ређе елувијално делувијалним покривачем променљиве дебљине. Ниво подземне воде је испод 5,0m од коте терена, а на деловима терена не егзистује подземна вода и до 15,0m. Захваћени су слабијим инжењерско-геолошким процесима, пре свега процесима елувијума.

##### ПОДРЕЈОН II -2

Представљен неогеним седиментима на теренима нагиба до 10°. У приповршинском делу изграђен од делувијално елувијалних глина, песковитих глина, пескова и лапоровитих глина или глинаца у подини. Ниво подземне воде је на већој дубини од 5,0m. Од инжењерско-геолошких процеса јављају се процеси плитког јаружања и

мањег спирања терена, елувијални и делувијални процеси. Често се јављају и карбонатне насlage као резултат инжењерско-геолошких процеса секундарног типа везане за спирање терена и инфилтрацију гравитационих вода.

## 4.2. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Простор у обухвату Плана детаљне регулације "Зона становања Мали Багремар" обухвата део катастарске општине Крагујевац 3, површине 10.66.77.ха, у оквиру грађевинског подручја.

Основну намену површина чине:

- површине и објекти јавне намене и
- површине осталих намена

### ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПГР (%)
ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА	<b>04.48.71</b>	<b>42,06</b>
САОБРАЋАЈНИЦЕ	03.85.47	36,13
ЗЕЛЕНИЛО	00.63.24	5,93
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	<b>06.18.06</b>	<b>57,94</b>
СТАНОВАЊЕ	05.61.57	52,64
ПОСЛОВАЊЕ	00.56.49	5,30
<b>УКУПНО територија ПДР</b>	<b>10.66.77.</b>	<b>100,0%</b>

## 4.3. ПОСТОЈЕЋА МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

### САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Најзначајнија улица у обухвату Плана је булевар Краљице Марије која представља наставак Државног пута 1б реда бр.25 Мали Пожаревац-Младеновац-Топола-Крагујевац кроз град и која је, према важећем Генералном урбанистичком плану, рангирана као градска магистрала. Улица Спасеније Цане Бабовић која је такође у обухвату Плана, рангирана је као градска саобраћајница. На простору плана преовладава правилни ортогонални концепт уличне мреже што у значајној мери омогућава ефикасније коришћење саобраћајних површина. У обухвату плана постоје и неасфалтиране саобраћајнице нижег ранга (стамбене улице).

Основни недостатак уличне мреже у обухвату Плана, представља недовољна развијеност уличних профила, односно недовољна ширина регулационих профила улица, мањак саобраћајних површина за пешаке и издвојених површина за паркирање возила, што за последицу има смањену безбедност свих учесника у саобраћају.

## ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

На подручју обухвата плана постоји изграђена водоводна инфраструктура. У оквиру ње изграђени су магистрални цевоводи ф 400 mm. дуж улице Краљице Марије и у делу Плана који се граничи са хиподромом и ф 1100 mm. У улици Спасеније Цане Бабовић. Изграђена разводна водоводна мрежа се креће од ф 80 до ф 200 mm.

У обухвату Плана постоји сабирна канализација од ф 200mm до ф 300mm..

Кишна канализација изграђена је у улици Спасеније Цане Бабовић. Пречник изграђене кишне канализације се креће од ф 300 до ф 600 mm..

## ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Потрошачи на подручју обухвата Плана снабдевају се електричном енергијом из трафостанице 110/10kV КГ003 "Чехословачко гробље", која је напојена далеководом 110kV из правца трафостанице 400/110 kV "КГ2".

У обухвату Плана постоји мрежа 10kV која је реализована је подземно, кабловима, док је нисконапонска мрежа већим делом надземна.

## ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

У обухвату плана постоји изграђена телекомуникациона инфраструктура коју чине комутациони чвор и мрежа телекомуникационих каблова.

У захвату плана постоји покривеност сигналом мобилне телефоније.

## ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

У обухвату Плана постоји изграђена термоенергетск инфраструктура , односно дистрибутивни гасовод ниског притиска до 4 бара и топловодни систем даљинског грејања.

Објекти који су прикључени на систем даљинског грејања снабдевају се топлотном енергијом из котларница „Ердоглија“ и „Централна радионица“ и са правца „Ердоглија“ са матичне локације „Застава“.

Објекти прикључени на дистрибутивни гасоводни систем снабдевају се природним гасом из мерно-регулационих станица „Ердоглија“ и „Багремар“.

Објекти који нису прикључени на дистрибутивне системе топлотне енергије као горива за производњу топлотне енергије користе конвенционална чврста и течна горива као и електричну енергију.

## 5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде Плана детаљне регулације "Зона становања Мали Багремар" је очување одрживог урбаниог развоја овог дела насеља у складу са планском документацијом вишег реда, што би се постигло унапређењем постојећих саобраћајних решења, начина коришћења грађевинског земљишта, подизањем нивоа инфраструктурне опремљености и повећањем конкурентности простора обухвата.

Општи циљеви израде Плана детаљне регулације "Зона становања Мали Багремар":

1. Дефинисање јавног интереса у простору обухвата Плана. Разграничење површина јавних и осталих намена, ближе дефинисање планиране претежне намене земљишта, одређивање правила уређења и правила грађења, мера заштите животне средине, културних и природних добара и успостављање других услова коришћења земљишта;
2. Дефинисање регулационих елемената – регулационе и грађевинске линије, нивелационе коте за изградњу на површинама јавне и остале намене;

3. Дефинисање капацитета потребне комуналне инфраструктуре, као и дефинисање правила грађења комуналне инфраструктуре и услова заштите инфраструктурних коридора;

## 6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

### 6.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Подручје Плана налази се унутар грађевинског подручја, укупне површине **10.66.77. ha.** и обухвата планиране **ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ.**

Површине за **ЈАВНЕ НАМЕНЕ** заузимају 40,33% обухвата Плана, односно **04.30.19ha** и садрже слjedeће намене:

- САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА – саобраћајнице и паркинг простори, укупне површине 04.13.47 ha и
- ЗЕЛЕНИЛО – специфично зеленило са пратећим рекреативним садржајима, површине око 00.16.72 ha.

Површине за **ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**, укупне површине око 06.36.58 ha. Садрже:

- СТАНОВАЊЕ : тип А.1.3. 00.26.98 ha и тип А.2.3. 05.53.11 ha и
- ПОСЛОВАЊЕ 00.56.49 ha

#### ОСНОВНА НАМЕНА ПРОСТОРА

Табела 2

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у обухвату Плана (%)	Планирана површина (ha)	Учешће у обухвату Плана (%)
<b>ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ</b>	<b>10.66.77</b>	<b>100,00</b>	<b>10.66.77</b>	<b>100,00</b>
<b>Површине за ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>	<b>04.48.71</b>	<b>42,06</b>	<b>04.30.19</b>	<b>40,33</b>
Саобраћајне површине	03.85.47	36,13	04.13.47	38,76
Зелене површине	00.63.24	5,93	00.16.72	1,57
<b>Површине и објекти ОСТАЛИХ НАМЕНА</b>	<b>06.18.06</b>	<b>57,94</b>	<b>06.36.58</b>	<b>59,67</b>
Становање	05.61.57	52,64	05.80.09	54,38
Пословање	00.56.49	5,30	00.56.49	5,30
<b>УКУПНО ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА</b>	<b>10.66.77</b>	<b>100,00</b>	<b>10.66.77</b>	<b>100,00</b>

## 6.2. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Правила грађења која се примењују за директно спровођење - издавање ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА, на основу овог Плана.

Елементи урбанистичке регулације који нису обухваћени овим Правилима грађења, дефинишу се важећим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Правила грађења садрже:

- 1) намену објеката и простора који се могу градити у појединачним зонама под условима утврђеним планским документом, односно намену објеката и простора чија је изградња забрањена у тим зонама;
- 2) услове за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минималну и максималну површину грађевинске парцеле;
- 3) положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле;
- 4) највећи дозвољени индекс заузетости или највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле;
- 5) највећу дозвољену висину (одређује се висинским котама) или спратност објеката;
- 6) услове за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели;
- 7) услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила.
- 8) евентуално и друге услове архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и др.

У оквиру посебних правила грађења, дефинисана је ОСНОВНА или ДОМИНАНТНА НАМЕНА, МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ које су компатибилне са основном и НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ГРАДЊА ЈЕ ЗАБРАЊЕНА У ДАТОЈ ЗОНИ.

ДОМИНАНТНА НАМЕНА је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ су функције које могу да буду допуна основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину. Пратећа делатност може изузетно да буде и доминантна уколико је КОМПАТИБИЛНА са основном наменом, односно, под условом да не угрожава планирану основну намену шире зоне, јавни интерес и животну средину, и реализује се према правилима дефинисаним за основну намену.

### 6.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА: саобраћајна и комунална инфраструктура

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ: пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре, зеленило.

Зеленило обезбеђује евентуалну заштиту тла од клизања код нестабилних терена.

## **6.2.2. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА**

### **Намена објеката и простора**

Намена објеката и простора

- ОСНОВНА НАМЕНА - становање и пословање (према карти намена површина).  
- КОМПАТИБИЛНЕ И ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ, могу се градити под условом да не угрожавају основну намену, јавне површине и животну средину. Компатибилне намене могу се градити само под условом да парцела, својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру, пружа могућност за функционисање свих намена. Компатибилне намене дате су у посебним правилима за сваку намену.

- НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈА НИЈЕ ДОЗВОЉЕНА су све намене које, својом функцијом, могу да угрозе основну намену са било ког аспекта. Забрањене су све делатности које би угрозиле животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

- ТИПОЛОГИЈА ОБЈЕКТА

- вишепородично становање у отвореним градским блоковима – компактни и слободностојећи (А.1.3.);
- породично или вишепородично становање у отвореним градским блоковима – компактни и слободностојећи (А.2.3.);

### **Општа правила парцелације**

Свака грађевинска парцела мора имати излаз на површину јавне намене односно улицу, непосредно или преко приступног пута, минимална ширина приступног пута је 3.50m.

Код парцелације по дубини минимална ширина парцеле пролаза је 3.50m. Грађевинска парцела (планирана и постојећа) треба да има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима о грађењу и техничким прописима.

### **Положај објекта на парцели - хоризонтална регулација**

Положај објекта на парцели дефинише се грађевинском линијом у односу на:

- регулацију.
- границу суседне парцеле.
- друге објекте на парцели.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката.
- доградња објекта.

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

- за објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, грађевинска линија се утврђује кроз локацијске услове према критеријуму прописане међусобне удаљености објекта и удаљености објектата од суседних парцела, за предметну зону.

-Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије задржава се уколико не омета површину јавне намене (регулациону линију), саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, уз могућу реконструкцију, адаптацију и санацију, а доградња, изградња и надградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе ниског парапета.

Постављање објекта, унутар грађевинске линије, врши се на следеће начине:

- објекат треба да се постави тако да не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на истој и суседним парцелама.

- објекат се поставља дужом страном паралелно изохипсама,
- објекат треба да буде постављен правилно у односу на терен (без промене морфологије и природних услова тј. уз контролисано усецање и насипање) и правилно према странама света (инсолацији),
- балкони, терасе и отворена степеништа не смеју да прелазе прописану грађевинску линију,
- при рушењу целог објекта или делова објекта и њиховој поновној изградњи обавезно је поштовати планирану грађевинску линију.
- грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.

Положај објекта у односу на границе суседне парцеле и друге објекте на парцели дефинише се за сваку намену посебно.

### **Индекси**

Индекс заузетости или изграђености дефинишу површине свих објеката на парцели.

У случају када су постојећи индекси на парцели већи од датих максималних вредности, задржава се постојећа изграђеност без могућности увећања.

Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП.

### **Висинска регулација**

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта (тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта) до коте венца.

Висина појединих етажа одређује се према намени.

Кота пода приземља је мин 0,20 m од меродавне коте терена (најнижа тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње. Природни терен пре изградње подразумева дозвољену интервенцију на терену (могућност модификације терена у односу на постојећи терен) до мах 0,80m, која се регулише нивелацијом терена. За веће објекте и сложене структуре, меродавна кота се утврђује за сваку дилатацију, а мах 1,20m од највише коте терена (највиша тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње).

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије (ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе) које се користе као помоћни простор, а у случају сутерена породичних стамбених објеката и као стамбени простор, под условом да има довољну висину за ову намену и улаз са нивоа терена.

### **Други објекат на грађевинској парцели**

На парцели се може лоцирати два или више објеката основне и пратеће намене у оквиру индекса изграђености и искоришћености земљишта, поштујући сва остала правила грађења, уколико правилима за појединачне намене није другачије прописано.

Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 4,00 m.

Помоћни објекат се реализује искључиво у оквиру основних објеката на парцели.

### **Приступ и смештај возила**

За паркирање возила обезбеђује се простор на грађевинској парцели, изван површине јавног пута, према следећем нормативу:

- стамбени објекти:

- 1) породични стамбени објекат - једно паркинг или гаражно место на сваку стамбену јединицу,
- 2) вишепородични стамбени објекат - једно паркинг или гаражно место на сваку стамбену јединицу

Могуће је реализовати и више од 50% потребног капацитета паркинг места на парцели ван објекта. Обавезно је мин 10% површине парцеле за уређене, претежно компактне, зелене површине и озелењавање високим зеленилом паркинг простора, уз обезбеђење пропусности паркинг површина на мин 10% површине парцеле.

Остали објекти - број потребних паркинг или гаражних места (ПМ) се одређује према нормативима за намену и врсту делатности, у складу са важећим Правилником и одговарајућом градском одлуком:

За прилаз на парцелу, код пуне блоковске градње, формирају се пролази кроз објекат у нивоу улице и приземља, чија ширина мора да буде у складу са противпожарним прописима. Положај пролаза се дефинише пројектном документацијом, на саобраћајно, противпожарно и функционално најпогоднијим местима. Код изградње специфичних објеката пословања прилаз на парцелу се дефинише према противпожарним условима за одређену намену.

#### **Архитектонско обликовање објеката**

Објекти који су у режиму заштите непокретних културних добара или се налазе у зони заштите, усклађују се са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Објекти се раде квалитетно од стандардних материјала и носе обележја своје намене.

Искључена је примена неаутентичних стилских редова и мотива у обради фасадне пластике, стубова, ограда и других архитектонско грађевинских елемената објеката и партера.

#### **Уређење парцеле**

Парцела се уређује у свему према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, зелене површине, партер и одводњавање. Минимални проценат зелених површина на парцели прописан је у оквиру посебних правила грађења за сваку намену.

Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој.

#### Правила за ограђивање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до максималне висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радни и пословни објекти привредно-радних зона, складишта, радионице и сл.) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20 m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна општинска служба.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40m уз сагласност суседа).

Ограђивање грађевинских парцела за намене које се по закону ограђују врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.

#### **Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедоносни услови**

Код увођења програма пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата. са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине, односно према потреби се ради документација са аспекта заштите животне средине.

Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа, услова из геолошке подлоге и услова заштите од ратних разарања.

Код већих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена.

#### **Остали услови - прикључење објеката на инфраструктуру, минимални степен комуналне опремљености**

Прикључење објеката на инфраструктуру врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација. Минимални степен комуналне опремљености подразумева излаз на јавну саобраћајницу, капоацитет паркирања, решено одлагање комуналног отпада и прикључење на водоводну, канализациону и електроенергетску инфраструктуру.

### 6.2.3 ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Бруто развијена грађевинска површина представља збир површина свих надземних етажа објеката рачунајући спољне мере ободних зидова.

Процена планиране бруто развијене грађевинске површине извршена је према планираној диспозицији објеката у складу са Пројектним задатком и потребама корисника простора.

Укупна планирана бруто развијена грађевинска површина на подручју Плана, износи оријентационо 159.240 m<sup>2</sup>.

#### ПРОЦЕНА БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

НАМЕНА	Планирана површина (ha)	БРГП (m <sup>2</sup> )
<b>ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ</b>	<b>10.66.77</b>	<b>163.539</b>
<b>Површине за ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>	<b>04.30.19</b>	<b>41.347</b>
Саобраћајне површине	04.13.47	41.347
<b>Површине и објекти ОСТАЛИХ НАМЕНА</b>	<b>06.36.58</b>	<b>122.192</b>
Становање	05.80.09	106.375
Пословање	00.56.49	15.817
<b>ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ</b>	<b>10.66.77</b>	<b>163.539</b>

### 7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Очекивани ефекти планирања су одрживо уређење, коришћење и заштита простора обухваћеног планом. Изградња стамбених и пословних зона, односно активирање постојећих, подразумева повећање густина и броја стамбених и пословних јединица и достизање највишег нивоа просторног и урбанистичког уређења и нивоа квалитета простора опремањем пратећом саобраћајном и комуналном инфраструктуром..

## **ГРАФИЧКИ ДЕО**

1.1.	ОРТОФОТО ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА	P 1:1 000
2.1.	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА	P 1:1 000
3.1.	ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "Насеља Ердоглија – Багремар"	P 1:1 000
4.1.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	P 1:1 000
5.1.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	P 1:1 000