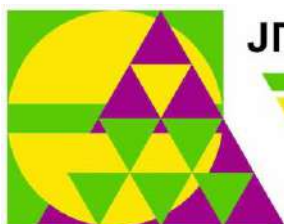
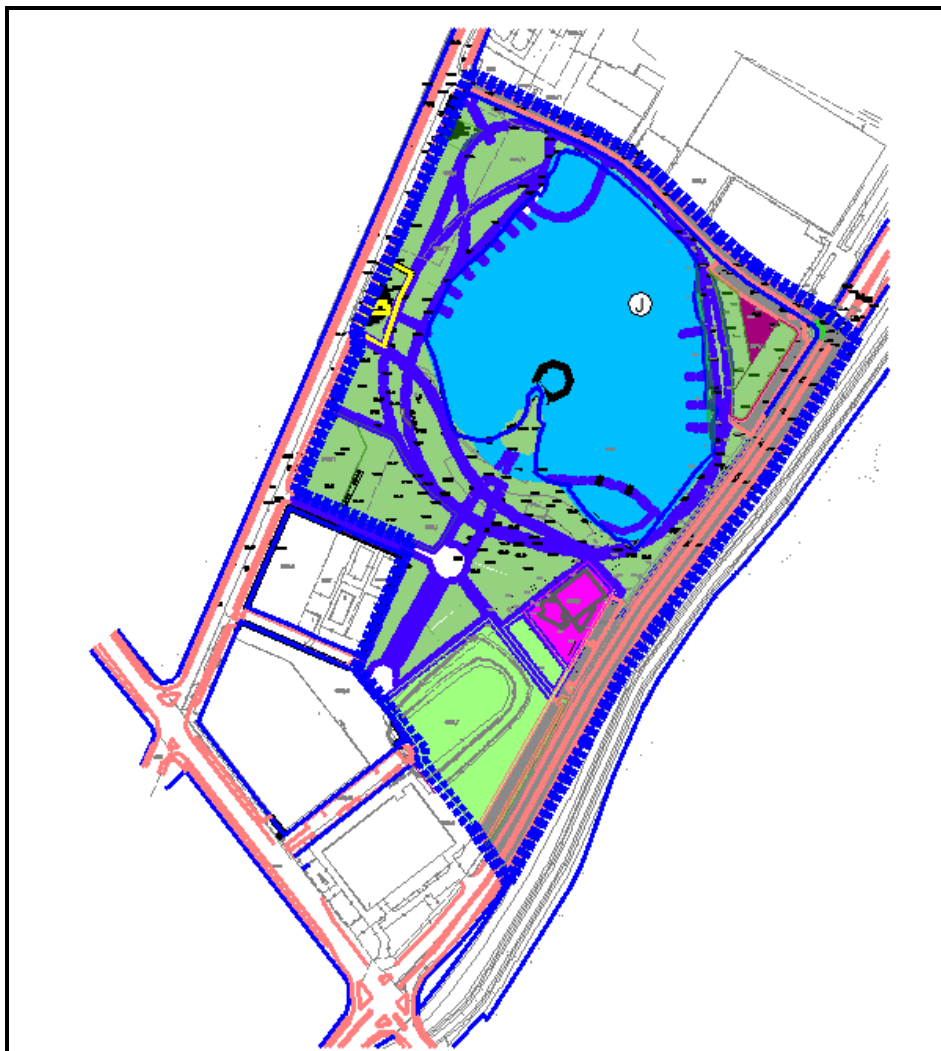




ГРАД КРАГУЈЕВАЦ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ПАРК ЈЕЗЕРО БУБАЊ“

-елаборат за равни јавни увид-



ЈП Урбанизам - Крагујевац



34 000 Крагујевац ул. Краља Петра I 23

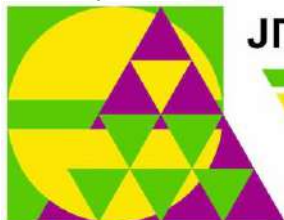
www.urbanizam.co.rs ПИБ: 101577522; Мат бр: 07165862
тел: 034/306-603 (централа); e-mail: office@urbanizam.co.rs
рачун: 165-7010418199-74; 155-42830-45; 205-61692-88

Крагујевац, 2021. године



ГРАД КРАГУЈЕВАЦ

Градска управа за просторно планирање, урбанизам,
изградњу и заштиту животне средине



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 „ПАРК ЈЕЗЕРО БУБАЊ“

-елаборат за равни јавни увид-

в.д. директор

Весна Јовановић Милошевић, дипл.инж.арх..

Крагујевац
2021. године

ЕЛАБОРАТ:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ПАРК ЈЕЗЕРО БУБАЊ“	елаборат за рани јавни увид
ИНВЕСТИТОР И НАРУЧИЛАЦ	ГРАД КРАГУЈЕВАЦ – Градска управа за развој и инвестиције	
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ	ГРАД КРАГУЈЕВАЦ – Градска управа за развој и инвестиције	
ОБРАЂИВАЧ	ЈП "УРБАНИЗАМ" - КРАГУЈЕВАЦ	
В.Д.ДИРЕКТОР	Весна Јовановић Милошевић, дипл.инж.арх.	
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР	Иван Станковић, дипл.инж.грађ.	
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Весна Јовановић Милошевић, дипл.инж.арх.	
РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА	Мирјана Ћирић, дипл.инж.арх.	
РАДНИ ТИМ	Тијана Марковић, мастер инж.заштите жив.средине	
	Милун Милићевић, дипл.инж.саоб.	
	Бојан Рајић, дипл.инж.геод.	
	Никола Тимотијевић, дипл.инж.ел.	
	Марко Николић, дипл.инж.маш.	
	Милана Анђелковић, дипл.простор.план.	
	Ненад Аксентијевић, дипл.матем.	
	Светлана Драгојловић, грађ.техн.	

САДРЖАЈ:

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

0. УВОД.....	1
1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....	1
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	1
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШРГ РЕДА (Измене и допуне ПГР насељеног места Чајетина (седиште Општине) са насељеним местом Златибор – прва фаза.....	1
4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВИХ ОГРАНИЧЕЊА.....	3
4.1. Природне карактеристике простора.....	3
4.2. Постојећи начин коришћења простора.....	4
4.3. Евидентирана и заштићена природна и непокретна културна добра.....	5
4.4. Заштита животне средине.....	5
5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	6
6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТОРАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ.....	7
6.1. Планирана претежна намена површина.....	7
6.2. Предлог основних урбанистичких параметара.....	9
6.2.1. Општа Правила уређења и изградње површина и објеката јавне намене.....	10
6.2.2. Општа Правила уређења и изградње површина и објеката остале намене.....	10
6.3. Процена планиране бруто развијене грађевинске површине.....	10
7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА.....	11

ГРАФИЧКИ ДЕО:

1.ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ КРАГУЈЕВАЦ И ЗОНЕ ПОСЛОВАЊА).....	P=1:2.500
2. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА.....	P=1:25000
3. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА.....	P=1:2.500

План детаљне регулације
„Парк језеро Бубањ“
- Елаборат за рани јавни увид -

УВОД

План детаљне регулације „Парк језеро Бубањ“ (План) обухвата парковску површину око језера „Бубањ“ које је лоцирано уз градску магистралу – Лепенички булевар. Са еколошког аспекта овај простор има изузетан значај и позицију јер је значајно станиште водених птица, риба и других водених организама. Међутим, еколошки статус је знатно угрожен прекомерном градњом на овом простору, па је неопходна комплетна ревитализација прака са неопходном еколошко биолошком санацијом језера и унапређењем његовог еколошког статуса.

План се ради у циљу унапређења комплекса, уређењем парка и самог језера уз планирање само оних садржаја и строго контролисаних интервенција који доприносе очувању и унапређењу ове природне, предеоне и екосистемске вредности, и не нарушавају основну планску идеју о очувању и унапређењу овог дела најужег градског језгра и самог језерског екосистема.

Планска решења дефинисана су Пројектним задатком Градске управе за развој СГ Крагујевца бр.350-..../21-I од 30.07.2021, Допуном пројектног задатка бр. XXIV-135/21 од 24.08.2021. и Дргом допуном пројектног задатка бр. XXIV-1107/21 од 16.11.2021.

1.ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Граница Плана детаљне регулације „Парк језеро Бубањ“ обухвата простор између спољне регулације улица Лепенички булевар и Сервисне саобраћајнице, унутрашње регулације Улице Саве Ковачевића и спољне границе кп.бр. 10825/9, 10825/1, 10825/2 и 10825/7 КО Крагујевац 4, до укрштања са улицом Лепенички булевар, укупне површине око **12,85ha**.

У току израде Плана могуће су корекције обухвата, тако да ће коначна граница ПДР-а бити дефинисана у фази Нацрта плана.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Скупштина Града Крагујевца донела је Одлуку о изради Плана детаљне регулације «Парк језеро Бубањ» - број: 350-575/21-I од 26.03.2021.године. Саставни део Одлуке је и Одлука о изради Стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације «Парк језеро Бубањ» на животну средину.

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, 9/20 и 52/21) и
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник Републике Србије", број 32/19).

ПЛАНСКИ ОСНОВ – План генералне регулације „РАДНА ЗОНА КРАГУЈЕВАЦ И ЗОНА ПОСЛОВАЊА“ („Службени лист града Крагујевца “ бр. 26/13)

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

План генералне регулације „РАДНА ЗОНА КРАГУЈЕВАЦ И ЗОНА ПОСЛОВАЊА“ („Службени лист града Крагујевца “ бр. 26/13) у даљем тексту ПГР, јесте непосредни плански основ, чије смернице ће бити уграђене у предметни ПДР.

Планом детаљне регулације обухваћен је јужни део подручја ПГР-а намењен за зеленило, спортско-рекреативнеи комерцијалне садржаје.

Зеленило

План детаљне регулације
„Парк језеро Бубањ“
- Елаборат за рани јавни увид -

Основна концепција уређења зеленила у оквиру ПГР-а заснована је на ревитализацији, реконструкцији, подизању степена уређења и одрживом коришћењу постојећег зеленила.

У оквиру површина **јавне намене** разликујемо следеће структуре зелених површина:

- **Парк „Језеро“**,
- **Зеленило специјалног карактера**,
- **Линеарно зеленило**,

ПАРК "ЈЕЗЕРО"

Парк «Језеро» обухвата простор око Језера Бубањ које је и основна карактеристика простора. Заузима површину од око 8,00 ha.

Планом регулације, дефинисани су основни садржаји и начин уређења овог простора:

- простор се уређује као парковска површина око језера са контролисаним обимом изградње и утврђивањем мера заштите и унапређења екосистема Језеро. Специфичност укупног простора и шире локације, захтева посебне услове регулације и заштите и приоритет у уређењу.

"Бубањ" чесма која је утврђена као непокретно културно добро са својом заштићеном околином, уређује се тако да сачува аутентичност обележја, а према условима надлежног завода.

Против негативних утицаја средине на зеленило применити мере заштите и одржавања.

Детаљи обраде, спецификације материјала, парковски мобилијар и други детаљи биће разрађени кроз пројекат озелењавања, на основу услова плана и идејног решења. У току израде пројекта озелењавања могућа су мања одступања од планираног, ако се тиме обезбеђује очување зеленила, а битно се не утиче на сам концепт израде плана.

Општи услови уређења и грађења за све нивое центра и пословања:

Карактер и ниво комерцијалних и услужних делатности дефинишу се у односу на ниво центра, услове обликовања и створених амбијената, саобраћајне услове и услове заштите животне средине. У оквиру центара није могуће градити објекте који по свом карактеру и капацитету не одговарају основној и могућој пратећој намени, односно објекте са посебним просторним, технолошким, заштитним и саобраћајним условима који се у обликовном и функционалном смислу не уклапају у ужи и контактни захват центра, ремете регулацију и коришћење простора.

Висинска регулација и индекси за планиране намене у захвату центара дефинисани правилима грађења и уређења за појединачне намене. У захвату центара, сем за специфичне намене, не могу се планирати и приземни објекти.

Комунална опрема у центрима свих нивоа треба да задовољи све очекиване потребе.

Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа, услова из геолошке подлоге и услова одбране за заштиту становништва.

Основни услови **заштите животне средине** обезбеђују се уређењем простора и изградњом објеката у складу са Правилима Плана генералне регулације, прикључењем на системе инфраструктуре, са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру система центара. За програме пословања, посебно код специфичних програма (бензинске станице и сл.) на посебним парцелама, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, односно по потреби ради одговарајући елаборат заштите животне средине, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата.

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

Предметни захват се налази у јужном делу обухвата ПГР „Радна зона Крагујевац и зона пословања“, у јужном делу Катастарске општине Крагујевац IV. Доминантна намена је зеленило – парк уз језеро „Бубањ“, са садржајима за рекреацију и пратећим спортским и комерцијалним садржајима.

4.1. ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

Опште карактеристике простора

Обухват овог ПДР-а је грађевинско подручје у непосредној близини централног градског језгра. Основно обележје овог простора је водено огледало језера Бубањ. Терен је у глобално раван и варира од коте 168,8mnm до 172,1mnm.

Хидрографске одлике у захвату плана

У обухвату овог плана налази се језеро Бубањ. Језеро Бубањ спада у вештачка језера које је настало у алувијалној равни реке Лепенице у напуштеном удубљењу, где је вршена експлоатација земље за фабрику цигле средином прошлог века. Језеро има површину од око 3 ha. Просечна дубина је око 1,2 m са максималном дубином од 1,8 m и минималном дубином од 0,5-0,7m. Током зиме језеро је залеђено.

Напаја се са извора (чесме) Бубањ, падавинама, али и подземним водама. У почетку, на подручју данашњег језера, је било неколико мањих локви. Локве су расле и од њих је настало мало језеро, које се постепено повећавало. Језеро се налази на 172 mнв. Порибљено је. У језеру су идентификовани: шаран, бодорка, црвенперка, амерички сомић, сунчица и бабушка.

Копнени појас око језера је раван терен са оскудном шумском вегетацијом.

Геолошке, инжењерско-геолошке и сеизмичке карактеристике простора

На основу Студије „Геолошко-геотехнички услови стабилности терена на простору ГУП-а Крагујевац, обухват овог Плана припада реону I – „Стабилан терен“.

Већи део овог простора (92%) припада реону I.1 - алувијални седименти (везани за сталне водотокове, терени изграђени од плавинских лепеза пролувијум), а свега 8% припада реону I.2- виши делови повремених и сталних водотокова од пролувијално делувилалних седимената.

ПОДРЕЈОН I -1

Алувијални седименти главних водотокова и нижих притока кварталне старости настали као акумулационо ерозиони депонати под дејством речних токова. Литолошки су разнолики, углавном од песковитих глина и глина фације поводња у повлати и пескова и шљункова фације корита у подини на граници ка старијим неогеним седиментима. Спорадично се јављају и муљеви. У њима егзистује стални колектор поцемне воде који је хидраулички везан за реку и директно завијан од хидролошких услова у току године што значи и веома променљив. Нивои поцемне воде су од 0,50m до 4,0m., дубине од коте терена. У морфолошком смислу то су шире алувијалне равни најнижих делова и заравњених терена сталних водотокова. Седименти који изграђују ове терене су измењени под различитим егзодинамичким процесима и појавама. Процеси забаривања и елувијални процеси.

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 делувилално пролувијалних седимената. Одлике ових

План детаљне регулације
„Парк језеро Бубањ“
- Елаборат за рани јавни увид -

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.

4.2. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Обухват плана налази се у широј зони центра, између градске магистрале (улице Лепенички булевар) и градске саобраћајнице (Улица Саве Ковачевића) и Сервисне саобраћајнице са северне стране. Цео обухват плана од **12,85 ha** налази се у грађевинском подручју.

Постојеће грађевинско подручје чине:

ЈАВНЕ НАМЕНЕ: ЗЕЛЕНИЛО (парковска и рекреативна зона), ВОДНА ПОВРШИНА – језеро (део парковске и рекреативне зоне), СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА (пратећи спортски терени уз спортску халу «Језеро») и САОБРАЋАЈНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА (припадајући делови околних саобраћајница, пешачке и трим стазе).

Укупна површина за јавне намене износи **12,65ha**.

НЕИЗГРАЂЕНИМ ПОВРШИНАМА припада простор у оквиру парка, уз Улицу Лепенички булевар, на коме је раније започета изградња објекта комерцијалне намене. Површина овог простора који није приведен намени, износи око **0,20 ha**

ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Табела 4.2.

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПДР (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	12,85	100
ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	12,65	98,4
Зеленило	4,85	37,7
Језеро	3,90	30,4
Спорт и рекреација	1,00	7,8
Саобраћајне површине	1,90	14,8
Пешачке и трим стазе	1,00	7,8
НЕИЗГРАЂЕНЕ ПОВРШИНЕ	0,20	1,6
УКУПНО територија ПДР	12,85	100,0%

ПОСТОЈЕЋА МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

САОБРАЋАЈ - План детаљне регулације „Парк језеро Бубањ“ налази се на ободу централне градске зоне тако да је повезаност са осталим градским зонама и улазно-излазним правцима града изузетно добра.

План детаљне регулације
„Парк језеро Бубањ“
- Елаборат за рани јавни увид -

Планско подручје простире се између улица Саве Ковачевића, Серисне саобраћајнице и Лепеничког булевара. Лепенички булевар у функционалном смислу рангирана је као градска магистрала, док је ул. Саве Ковачевића рангирана као градска саобраћајница. Лепенички булевар представља и наставак државног пута II А реда бр. 183 Крагујевац-Рековац-веза са државним путем бр.23.

ВОДОПРИВРЕДА – Снабдевање водом за пиће у обухвату плана врши се са постојеће водоводне мреже. Постојећи систем водоснабдевања омогућава даљи развој овог простора.

Систем за одвођење отпадних вода је сепаратан. Санитарне отпадне воде се организовано одводе примарног фекалног колектора, који иде поред реке Лепенице, и њиме до постројења за пречишћавање отпадних вода, које се налази ван границе плана.

Атмосферске воде одводе се мрежом кишних колектора до постојећих водотокова.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА – Снабдевање планског подручја електричном енергијом врши се са постојеће нисконапонске електроенергетске мреже

ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА – Подручјем плана пролази гасовод средњег притиска до МРС Сервис 1 који се налази са друге стране Сервисне саобраћајнице, непосредно уз северну границу плана. Од ње полази дистрибутивни гасовод којим се подручје плана снабдева топлотном енергијом.

4.3. ЕВИДЕНТИРАНА И ЗАШТИЋЕНА ПРИРОДНА И НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

Природна добра – Град Крагујевац, је у марту 2021. године поднела иницијативу Заводу за заштиту природе да се комплекс парка језеро Бубањ прогласе заштићеним природним добром.

Непокретна културна добра - у захвату плана налази се непокретно културно добро – споменик културе „Бубањ чесма“. Уређење овог простора и непосредне околине вршиће се према условима надлежног завода за заштиту соменика културе

4.4. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Према еколошкој валоризацији простора за ГУП Крагујевац 2015, планско подручје припада **еколошкој целини «Лепеница»**.

Еколошка целина «Лепеница» се простире дуж Лепеничког коридора и главно еколошко обележје јој је река Лепеница. Ова зона се пружа у правцу југозапад – североисток и налази се на правцу доминантног ветра из југозападног квадранта.

Зону карактеришу велике површине радних зона и локације високог ризика, присуство највећих количина специфичних отпадних вода, пролаз најзначајнијих саобраћајних коридора, као и недостатак већих уређених зелених површина парковског типа. Ово је целина са најмањим еколошким капацитетом и највећим степеном угрожености животне средине.

Према условима за даљи урбани развој града на основу капацитета простора за прихватање нових функција, подручје плана припада Зони са посебним условима према којима ће се простор користити и уређивати – зона 2.3.»Бубањ».

Зона «Бубањ» - 2.3.

Зона мањег просторног капацитета, садржајно, функционално и наменски врло разнородна, има веома осетљив укупни еколошки капацитет.

Уређење и коришћење ове зоне спроводиће се на следећи начин:
Утврђивање погодности градње са аспекта стабилности терена,

- Претходно урадити процену капацитета зоне,

План детаљне регулације
„Парк језеро Бубањ“
- Елаборат за рани јавни увид -

- Максимално усгласити опстанак конфликтних намена у суседству кроз планирање, промене намене, спровођење рестриктивних мера заштите,
- Нове садржаје планирати уз процену утицаја.

Микроеколошка анализа:

Са еколошког аспекта овај простор има изузетан значај и позицију јер је значајно станиште водених птица, риба и других водених организама који су едификатори стања квалитета и еколошког статуса овог воденог тела. У исто време фактори угрожавања овог подручја у коме се налази осетљив језерски екосистем су:

- Интензивни саобраћај на прометним саобраћајницама који окружују комплекс,
- Писуство индустријских загађивача у окружењу,
- Генерисање отпада које се не несанитарно одлаже на обали језера,

Највећи део дна језера је муљевит. Просечна дубина муља је 0,5-0,7 м. Према досадашњим истраживањима, садржај муља у језеру као и његова количина је променљива и зависи од прилива загађујућих материја и активности које се предузимају на одржавању и санацији језера.

На основу измерених физичко хемијских параметара из 2020.год. еколошки потенцијал језера Бубањ оцењен је као умерен, што одговара III класи воде према Правилнику о параметрима еколошког и хемијског статуса површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Сл.гласник РС“, бр. 74/11)

Уз планирану ревитализацију парка неопходна је еколошко - биолошка санација језера и унапређењем његовог еколошког статуса.

Концепт заштите **језера Бубањ као осетљивог екосистема** подразумева низ мера и активности које се односе на заштиту језера од загађења, санацију језера, ревитализацију и унапређења водених и копнених екосистема. Важни чиниоци у унапређењу садашњег статуса парка су:

- институциона сарадња између корисника и управљача
- континуирани мониторинг
- као и спровођење контроле и надзора над поштовањем мера и активности.

На основу Одлуке о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације "Парк језеро Бубањ", бр. 350-557/21-XXIV од 22.03.2021.год, приступа се изради Извештаја о Стратешкој процени предметног ПДР-а. Извештај о СПУ представља инструмента заштите животне средине у систему урбанистичког планирања, у складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", бр. 135/04 и 88/10)

5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљеви израде ПДР-а су:

- дефинисање намена и начина коришћења простора, у оквиру парка око језера;
- уређење парковске површине са пратећим туристичко-рекреативним садржајима
- уређење површина за спорт и рекреацију
- контролисани обим градње пратећих комерцијалних садржаја
- раздвајање површина јавне и остале намене и регулација површина и објеката јавне намене;
- дефинисање правила уређења, правила грађења
- развој комуналне и саобраћајне инфраструктуре;
- дефинисање услова и мера заштите животне средине, природних и културних добара, енергетске ефикасности, приступачности и заштите од елементарних непогода и несрећа

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

6.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Планирана намена површина у подручју овог Плана обухвата део грађевинског подручја града, површине **12,85ha**, са следећим наменама и садржајима:

ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Табела 4.2.

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПДР (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	12,85	100
ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	11,83	92,1
Зеленило	3,80	29,6
Језеро – водено огледало	3,90	30,4
Спорт и рекреација	0,88	6,8
Саобраћајне површине	2,00	15,6
Пешачке и трим стазе	1,25	9,7
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	1,02	7,9
Туристичке намене	1,02	7,9
УКУПНО територија ПДР	12,85	100,0%

ЈАВНЕ НАМЕНЕ:

ЗЕЛЕНИЛО – парковска површина око језера Бубањ, са различитим садржајима за активну и пасивну рекреацију, туристичко-рекреативним садржајима и просторима за игру деце:

- Терени за тенис
- Туристички забавно-рекреативни парк (мини голф, тубинг, мини зи, авантура парк)
- Махалице
- Теретана на отвореном
- Мањи туристичко-угоститељски садржаји
- Пешачке и трим стазе око језера и за приступ језеру са пратећим мобилијаром

Укупна површина уређене парковске површине износи 4,25ha.

У постојећем стању зеленило је претежно самоникло са дрвенастом вегетацијом у залеђу, слабо се одржава и нема адекватне садржаје.

План детаљне регулације
„Парк језеро Бубањ“
- Елаборат за рани јавни увид -

Урбани зелени простори у градским подручјима су ограничени ресурси. Зато је веома важно оживљавање комплекса као што је "Парк језеро Бубањ", како због централне позиције коју заузима у градском подручју, тако и због улоге коју има у урбаном развоју града. Развој овог парковског комплекса, уз унапређење његових зелених површина, може се посматрати као важан део градске стратегије побољшања квалитета животне средине.

Концепт уређења **парковске површине уз језеро Бубањ** заснива се на принципима одрживог управљања урбаних вегетационих целина, са циљем очувања природних карактеристика станишта и биодиверзитета уз неопходне мере санације и ревитализације постојећег стања.

Постојећа изграђеност и уређење простора диктира:

- естетско уређење око објеката и дуж стаза;
- парковско декоративно уређење на слободним површинама; и
- заштитно зеленило око водене површине на дозвољеној удаљености од воденог огледала језера – унутрашњи зелени прстен,.
- заштитно зеленило - спољашњи зелени прстен.

Урбана обнова овог простора подразумева формирање унутрашњег и спољашњег зеленог прстена. Спољашњи прстен зеленила чини линијско (заштитно) зеленило уз ободне саобраћајнице, које затвара парковски комплекс према околним садржајима (становане високих густина, гробље, радна зона, зона пословања). Унутрашњи прстен зеленила састоји се од зелених површина између кључних планираних садржаја, са мозаично распоређеним групама стабала на слободним површинама.

Континуитет зеленог ткива комплекса "Језеро Бубањ", успоставиће се подизањем слободних зелених површина тачкасте форме у деловима где се планирају места окупљања и друге партерне површине, а такође и подизањем дрвореда (од декоративних врста разних боја), као везивних елемената дуж песачких токова (дуж централне пешачке променаде подићи двоструки дрворед).

Предвиђа се и очување свих стабала (већи број јединки бора и јасена, а нешто мање и кестена) уз уобличавање постојећих дрвореда и других зелених површина различитим дрвенастим и жбунастим формама високодекоративних својстава, као и травнатим површинама отпорним на гажење.

Обавезно је формирање зеленог заштитног појаса око водене површине језера, са заштитном и декоративном функцијом (дрвенаста и жбунаста вегетација), и то нарочито према Заставином сервису и Лепеничком булевару, у ширини од мин. 5м, а по могућству на мин 10 м удаљености од водене површине. При формирању заштитног зеленог појаса применити поступак спратовности (више дрвенасте форме ка ободу, ниже дрвенасте и жбунасте форме према воденој површини, травнате површине уз само језеро).

ЈЕЗЕРО – представља главни мотив парковског простора. Уређене пешачке и трим стазе око језера уредиће се тако да омогуће приступе воденом огледалу и остветцу унутар језера. Површина воденог огледала језера износи 3,90ha.

СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА – Спортски терен уз спортску халу „Језеро“ који ће, реконструкцијом и изградњом трибина, да добије вишенаменски карактер (спортске и друге манифестације). У продужетку су планирани и терени за мале спортове. Укупна површина спортско-рекреативних садржаја износи 1,12ha.

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ – обухвата припадајуће делове регулационих профила околних саобраћајница и паркинг просторе у комплексу, површине око 2,00ha.

ПЕШАЧКЕ И ТРИМ СТАЗЕ – постојеће и планиране стазе у оквиру парка Бубањ, око језера и осталих садржаја, планиране су за опремање пратећим мобилијаром. Површина ових стаза износи око 1,25ha.

Укупна планирана површина јавних намена износи око **11,83 ha**.

ОСТАЛЕ НАМЕНЕ:

ПОВРШИНЕ ЗА ТУРИСТИЧКЕ САДРЖАЈЕ – Поред туристичко-рекреативних садржаја на отвореном, планирани су и следећи објекти туристичке намене:

1. Новопланирани објект на углу Сервисне саобраћајнице и Улице Лепенички булевар ниске спратности (до П+1), намењен искључиво за услужно-угоститељски садржај (ресторан) – 0,52 ha

2. Објект туристичко угоститељске намене са смештајним капацитетима, (хотел и ресторан) планиран је кроз реконструкцију и доградњу објекта чија је градња започета у претходном периоду. Спратност изграђеног дела се задржава, а спратност проширења је мах до П+1. Површина за ову намену износи 0,26 ha.

3. Градски визиторски центар планиран је по ободу спортског терена према приступној саобраћајници и Улици Лепенички булевар, са основном наменом туризам и угоститељство и пратећим садржајима културе, науке и образовања. Спортски терен са планираним трибинама био би функционални део и визиторског центра. Спратност објекта је П+1, а површина за ову намену 0,24 ha.

Укупна планирана површина осталих намена износи око **1,02ha**.

6.2. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Правила грађења се примењују за директно спровођење - издавање ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА.

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 објекта и простора који се могу градити у појединачним зонама под условима утврђеним планским документом, односно намену објекта 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 објекта 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 објекта;
- 6) услове за изградњу других објекта 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 и НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ГРАДЊА ЈЕ ЗАБРАЊЕНА У ДАТОЈ ЗОНИ. Посебном табелом. дефинисане су НАМЕНЕ КОМПАТИБИЛНЕ основној намени.

ДОМИНАНТНА НАМЕНА је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу НАМЕНА ПОВРШИНА.

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

Изградња објеката јавне намене вршиће се у оквиру дефинисаних површина према планираној намени простора, али (према потреби) и на погодним локацијама у оквиру површина остале намене.

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА: зеленило, спорт и рекреација, саобраћајна инфраструктура
МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ: У оквиру ЗЕЛЕНЕ ПАРКОВСКЕ ПОВРШИНЕ могуће су друге јавне намене заступљене у обухвату плана, затим: туристичко-рекреативни и други садржаји за активну и пасивну рекреацију, дејча игралишта и мањи услужни пунктови без нове градње, односно уз максимално коришћење већ изграђеног фонда.

У оквиру зона СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ пратећи објекти могу да буду друге јавне намене заступљене у обухвату плана и мањи услужни пунктови без нове градње, односно уз максимално коришћење већ изграђеног фонда.

У оквиру пешачких и трим стаза, могуће пратеће намене су простори за окупљање са пратећим мобилијаром и туристичким садржајима

НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ГРАДЊА ЈЕ ЗАБРАЊЕНА у овој зони: 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.

6.2.2. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА

ПОВРШИНЕ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ САДРЖАЈЕ

Намена објеката и простора

Намена објеката и простора

- ОСНОВНА НАМЕНА - према карти намена површина: површине за комерцијалне и туристичке намене

- ПРАТЕЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ 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 биће приказане 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.

Остала правила грађења биће прописана посебним правилима кроз Нацрт плана.

6.3. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Процена планиране Бруто развијена грађевинске површине врши се за делове грађевинског подручја насеља који су се нашли у обухвату Плана .

Процена планиране бруто развијене грађевинске површине извршена је за намене спортско-рекреативне, комерцијалне и туристичке садржаје који су у обухвату Плана, према максималним параметрима изградње за конкретне намене.

План детаљне регулације
„Парк језеро Бубањ“
- Елаборат за рани јавни увид -

ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

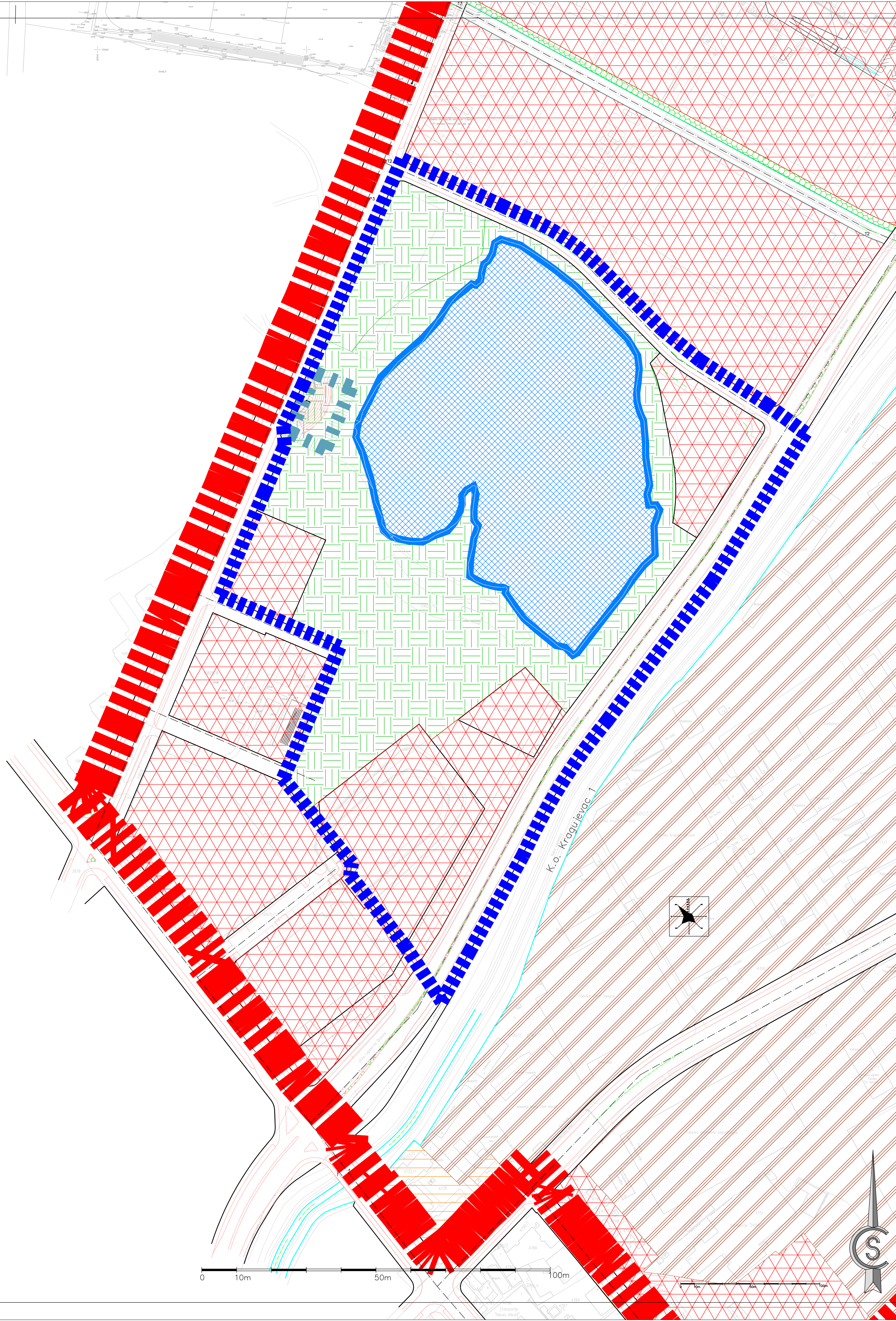
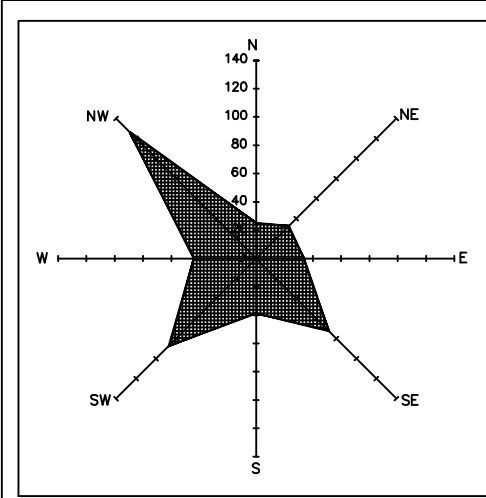
Табела 6.3..

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	БРГП (m ²)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	12,85	40.000
ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	12,52	500
Зеленило - парк	4,25	500
Језеро – водено огледало	3,90	-
Спорт и рекреација	1,12	-
Саобраћајне површине	2,00	-
Пешачке и трим стазе	1,25	-
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	0,33	39.500
Комерцијални садржаји	0,07	35.000
Туристичке намене	0,26	4.500
УКУПНО територија ПДР	12,85	40.000

Укупна планирана бруто развијена грађевинска површина на подручју Плана, износи оријентационо 40.000m².

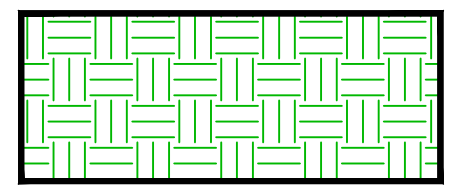
7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Основни програмски задатак овог Плана је заштита језера Бубањ уз унапређење овог екосистема кроз уређење парка око језера, са пратећим туристичко - рекреативним и забавним садржајима уз умерену и контролисану градњу пратећих комерцијалних садржаја, а све са циљем очувања ове драгоцене природне вредности града Крагујевца.

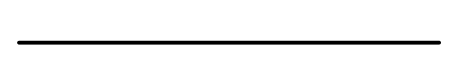


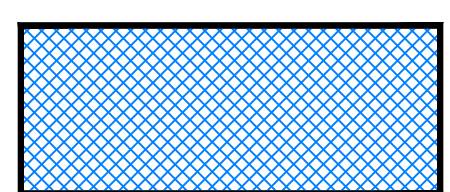
ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПДР

ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
ЗЕЛЕНИЛО

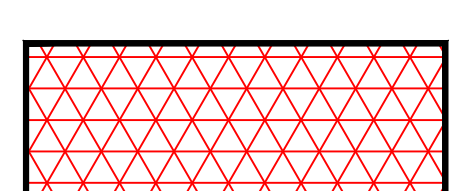
 ПАРК

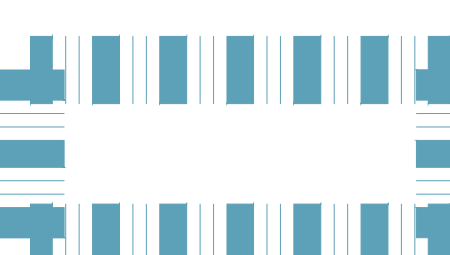
ИНФРАСТРУКТУРА

 РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 ИВИЧЊАК

 ВОДНЕ ПОВРШИНЕ-ЈЕЗЕРО

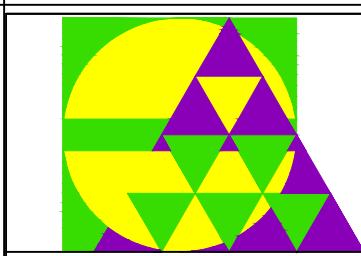
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА
УСЛУГЕ И МРЕЖА ЦЕНТАРА

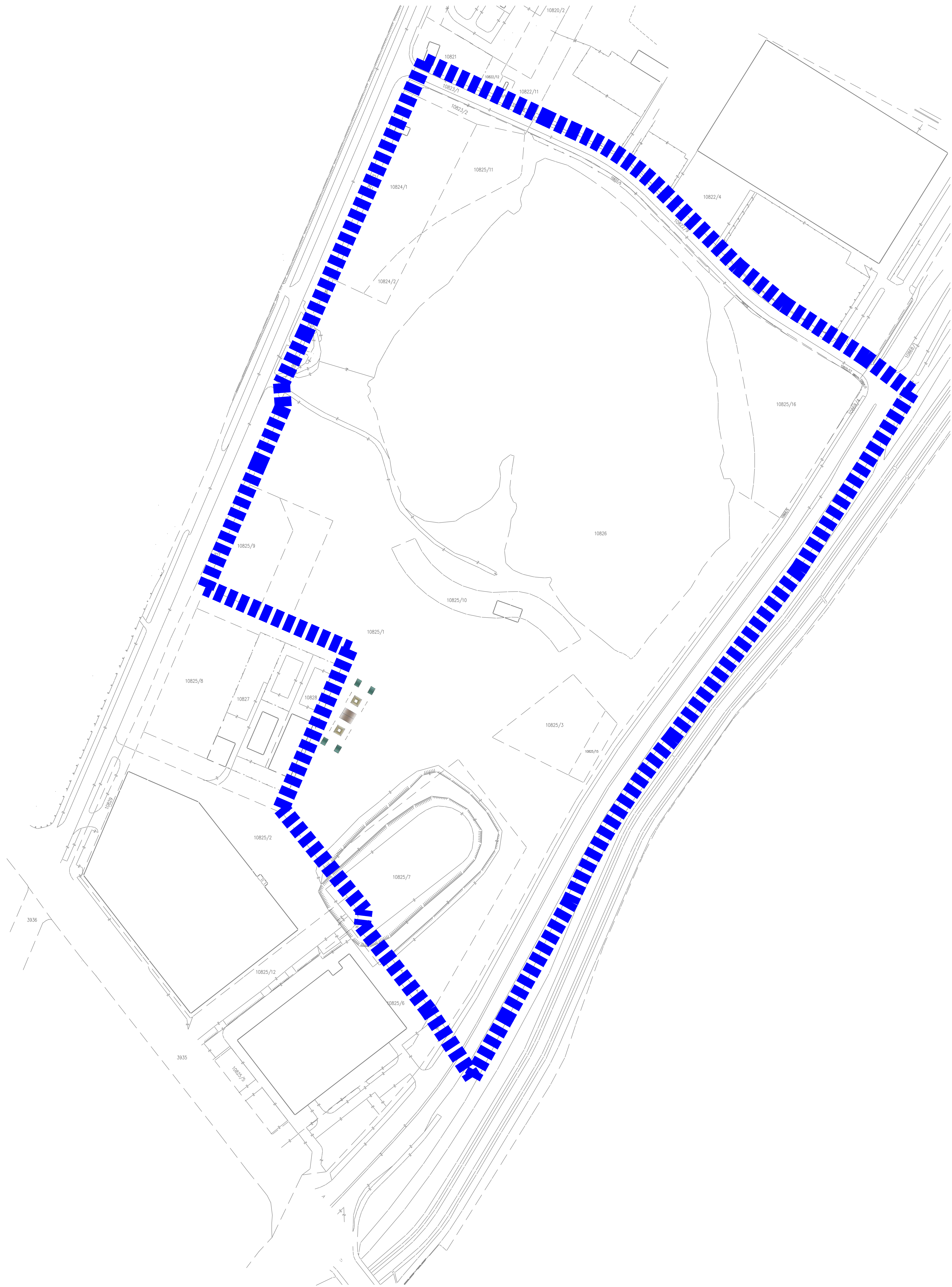
 ПОСЛОВАЊЕ 1

 НЕПОКРЕТНО КУЛТУРНО ДОБРО - споменик
културе "Бубањ чесма"

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ Радне зоне Крагујевац и
зоне пословања

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ПАРК ЈЕЗЕРО БУБАЊ"
- елаборат за рани јавни увид -

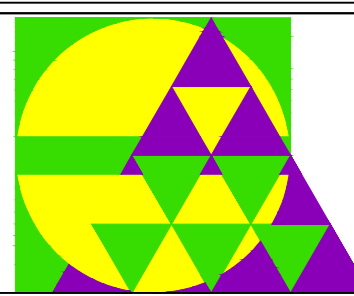
	Ул. Краља Петра I бр. 23 34000 Крагујевац www.urbanizam.co.rs тел: 034/306-600 (централна) факс: 034/306-603 e-mail: office@urbanizam.co.rs ПИБ: 101577522 Мат. бр.: 07165862			
ИНВЕСТИТОР И НАРУЧИЛАЦ	Град Крагујевац, Градска управа за развој и инвестиције			
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ	Град Крагујевац, Градска управа за развој и инвестиције			
ОБРАЂИВАЧ	Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" - Крагујевац			
НАЗИВ КАРТЕ	1. Извод из Плана генералне регулације Радне зоне Крагујевац и зоне пословања			
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	БЕСНА ЈОВАНОВИЋ МИЛОШЕВИЋ, дипл.инж.арх.			МП
УРБАНИСТА	МИРЈАНА ЊИРИЋ, дипл.инж.арх.			
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР	ИВАН СТАНКОВИЋ, дипл.инж.грађ.			
ВД ДИРЕКТОРА	БЕСНА ЈОВАНОВИЋ МИЛОШЕВИЋ, дипл.инж.арх.			
БРОЈ КАРТЕ	01	БРОЈ ЛИСТА	01	ДАТУМ 2021. РАЗМЕРА 1:2500



ОБУХВАТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

2. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПДР

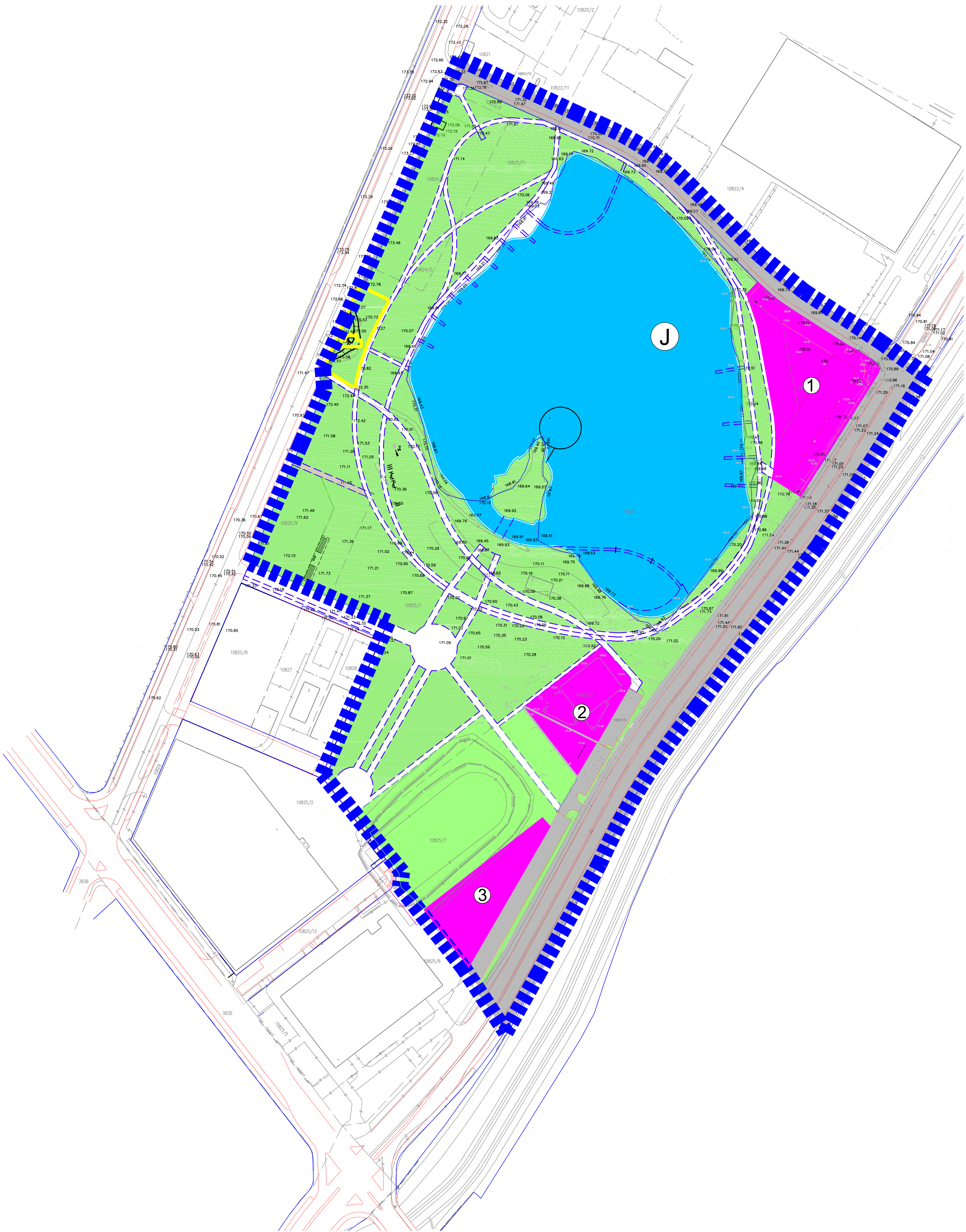
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ПАРК ЈЕЗЕРО БУБАЊ"
- елаборат за рани јавни увид -



Ул. Краља Петра I бр. 23 34000 Крагујевац www.urbanizam.co.rs
тел: 034/306-600 (централа) факс: 034/306-603 е-mail: office@urbanizam.co.rs
ПИБ: 101577522 Мат. бр.: 07165862

ИНВЕСТИТОР И НАРУЧИЛАЦ	Град Крагујевац, Градска управа за развој и инвестиције						
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ	Град Крагујевац, Градска управа за развој и инвестиције						
ОБРАТИВАЧ	Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" - Крагујевац						
НАЗИВ КАРТЕ	2. Катастарско-топографски план са границом обухвата ПДР						
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	ВЕСНА ЈОВАНОВИЋ МИЛОШЕВИЋ, дипл.инж.арх.				МП		
УРБАНИСТА	ВЕСНА ЈОВАНОВИЋ МИЛОШЕВИЋ, дипл.инж.арх.						
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР	ИВАН СТАНКОВИЋ, дипл.инж.грађ.						
ВД ДИРЕКТОРА	ВЕСНА ЈОВАНОВИЋ МИЛОШЕВИЋ, дипл.инж.арх.						
БРОЈ КАРТЕ	02	БРОЈ ЛИСТА	01	ДАТУМ	2021.	РАЗМЕРА	1:2500

ГРАД КРАГУЈЕВАЦ



- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПДР
- ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

ЗЕЛЕНИЛО, СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

ПАРК

ВОДНЕ ПОВРШИНЕ-ЈЕЗЕРО

СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА - вишенаменски простор за окупљање и манифестације

ИНФРАСТРУКТУРА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ИВИЧЊАК

ПЕШАЧКЕ И ТРИМ СТАЗЕ

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И ПАРКИНЗИ
- ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

ПОВРШИНЕ ЗА ТУРИЗАМ И УГОСТИТЕЉСТВО

ПОВРШИНЕ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ (услугне делатности - угоститељство)

ПВРШИНЕ ЗА ТУРИЗАМ И УГОСТИТЕЉСТВО (хотел, ресторан)

ВИЗИТОРСКИ ЦЕНТАР (култура, образовање, наука, угоститељство)
- ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

НЕПОКРЕТНО КУЛТУРНО ДОБРО - споменик културе "Бубањ чесма"
3. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА
- ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ПАРК ЈЕЗЕРО БУБАЊ" - елаборат за рани јавни увид -
- | | | | | | |
|------------------------|---|------------|----|----------------------------|--|
| | Ул. Краља Петра I бр. 23 34000 Крагујевац www.urbanizam.co.rs
тел: 034/306-600 (централна) факс: 034/306-603 e-mail: office@urbanizam.co.rs
ПИБ: 101577522 Мат. бр.: 07165862 | | | | |
| ИНВЕСТИТОР И НАРУЧИЛАЦ | Град Крагујевац, Градска управа за развој и инвестиције | | | | |
| НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ | Град Крагујевац, Градска управа за развој и инвестиције | | | | |
| ОБРАЋИВАЧ | Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" - Крагујевац | | | | |
| НАЗИВ КАРТЕ | 3. Планирана претежна намена површина | | | | |
| ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА | ВЕСНА ЈОВАНОВИЋ МИЛОШЕВИЋ, дипл.инж.арх. | | | МП | |
| УРБАНИСТА | МИРЈАНА НИРИЋ, дипл.инж.арх. | | | | |
| ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР | ИВАН СТАНКОВИЋ, дипл.инж.грађ. | | | | |
| ВД ДИРЕКТОРА | ВЕСНА ЈОВАНОВИЋ МИЛОШЕВИЋ, дипл.инж.арх. | | | | |
| БРОЈ КАРТЕ | 03 | БРОЈ ЛИСТА | 01 | ДАТУМ 2021. РАЗМЕРА 1:2500 | |