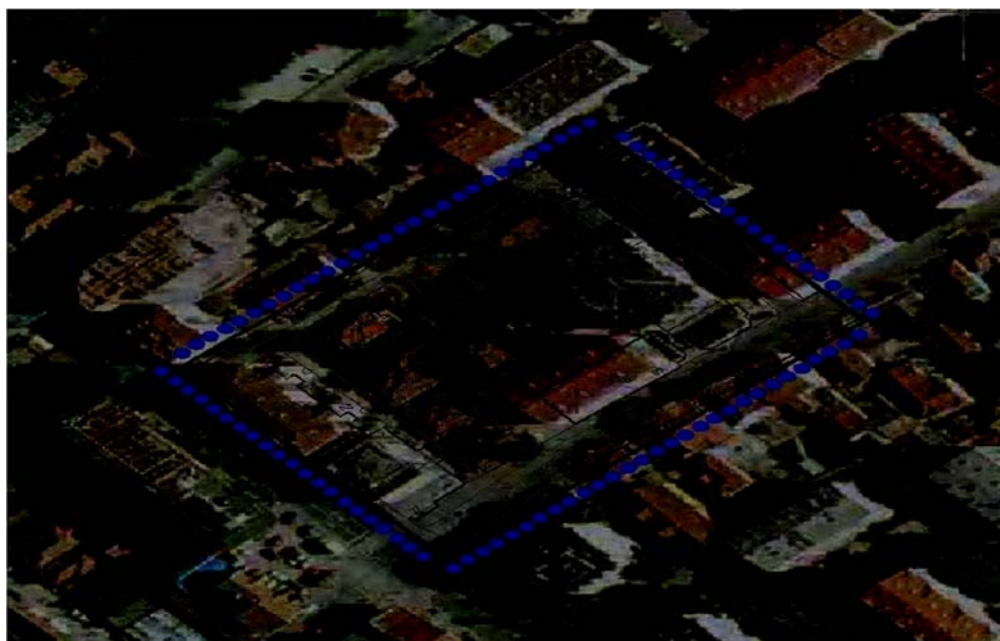




ГРАД КРАГУЈЕВАЦ

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„ДЕЛА НАСЕЉА ДОБРЕ ВОДЕ – БУБАЊ – БЛОК ОИВИЧЕН
УЛИЦАМА ЗМАЈ ЈОВИНОМ, СВЕТОЗАРА МАРКОВИЋА И ЕПИСКОПА
САВЕ“ У КРАГУЈЕВЦУ
-елаборат за рани јавни увид-**



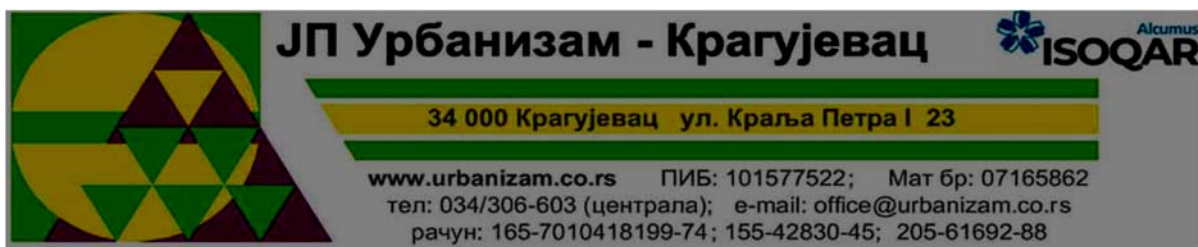
Крагујевац

Август 2021.

	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	



ГРАД КРАГУЈЕВАЦ



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„ДЕЛА НАСЕЉА ДОБРЕ ВОДЕ – БУБАЊ – БЛОК ОИВИЧЕН
УЛИЦАМА ЗМАЈ ЈОВИНОМ, СВЕТОЗАРА МАРКОВИЋА И ЕПИСКОПА
САВЕ“ У КРАГУЈЕВЦУ
-елаборат за рани јавни увид-**

в.д. директор

Весна Јовановић Милошевић,
дипл.инж.арх.

Крагујевац

Август 2021.

ЕЛАБОРАТ:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ДЕЛА НАСЕЉА ДОБРЕ ВОДЕ – БУБАЊ – БЛОК ОИВИЧЕН УЛИЦАМА ЗМАЈ ЈОВИНОМ, СВЕТОЗАРА МАРКОВИЋА И ЕПИСКОПА САВЕ“ У КРАГУЈЕВЦУ	елаборат за рани јавни увид
НАРУЧИЛАЦ	“ЕЛМОССТАН” ДОО ЈАГОДИНА	
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ	ГРАД КРАГУЈЕВАЦ	
ОБРАЂИВАЧ	ЈП "УРБАНИЗАМ" - КРАГУЈЕВАЦ	
В.Д. ДИРЕКТОР	Весна Јовановић Милошевић, дипл.инж.арх.	
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР	Иван Станковић, дипл.инж.грађ.	
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

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО.....	6
УВОД.....	7
1.ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....	7
2.ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	7
3.ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА - ИЗВОД ИЗ ГУП-а КРАГУЈЕВАЦ 2015 („Сл. лист града Крагујевца“, бр. 7/2010 и 16/2012)	8
4.ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	9
4.1.ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА.....	10
4.2.ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	10
4.3.ПОСТОЈЕЋА МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	10
5.ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	12
6.ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ.....	12
6.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА	12
6.2. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА	13
6.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	14
6.2.2. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА..	14
6.2.3. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ	17
7.ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА.....	18
 ГРАФИЧКИ ДЕО	19
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.ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1:1000

ОПШТИ ДЕО

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

Предметни захват Плана детаљне регулације „Дела насеља Добре Воде – Бубањ – блок оивичен улицама Змај Јовином, Светозара Марковића и Епископа Саве“ у Крагујевцу налази се у обухвату Плана Генералне регулације "Насеља Добре Воде – Бубањ", (Сл. лист Града Крагујевца" број 25/2016). Простор се налази у грађевинском подручју насеља у зони становања високих густина насељености типа А.2.1.

Изради Плана детаљне регулације "Дела насеља Добре Воде – Бубањ – блок оивичен улицама Змај Јовином, Светозара Марковића и Епископа Саве" у Крагујевцу приступило се на иницијативу Предузећа "Елмосстан" ДОО из Јагодине, обзиром да се предметни обухват налази у делу горе наведеног Плана где је предвиђена детаљна разрада кроз план нижег реда. Такође, према поменутом Плану, планирана је изградња вишепородичних стамбених објеката која се мора реализовати кроз израду детаљније планске документације ради изналагања оптималних решења у складу са наменом површина из Плана вишег реда.

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

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Оквирна граница обухвата Плана детаљне регулације "Дела насеља Добре Воде – Бубањ – блок оивичен улицама Змај Јовином, Светозара Марковића и Епископа Саве" у Крагујевцу, приказана је на графичком прилогу планиране намене површина са границом обухвата. Предметни обухват почиње од раскрснице улица Змеј Јовине и Светозара Марковића, улицом Светозара Марковића до улице Епископа Саве до улице Змај Јовине, улицом Змај Јовином до почетне тачке. Површина захвата Плана детаљне регулације износи приближно 00.89.78 ха.

Коначна граница обухвата Плана детаљне регулације "Дела насеља Добре Воде – Бубањ – блок оивичен улицама Змај Јовином, Светозара Марковића и Епископа Саве" у Крагујевцу 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 "Дела насеља Добре Воде – Бубањ – блок оивичен улицама Змај Јовином, Светозара Марковића и Епископа Саве" у Крагујевцу на седници одржаној дана 04.06.2021. године. Саставни део Одлуке је и Решење да није потребно приступити изради Стратешке процене утицаја Плана на животну средину.

ПЛАНСКИ ОСНОВ за израду Плана детаљне регулације "Дела насеља Добре Воде – Бубањ – блок оивичен улицама Змај Јовином, Светозара Марковића и Епископа Саве" у Крагујевцу је План Генералне регулације "Насеља Добре Воде – Бубањ", (Сл. лист Града Крагујевца" број 25/2016) чији се услови и смернице уграђују у предметни План детаљне регулације.

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).

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 ДОБРЕ ВОДЕ – БУБАЊ ", (СЛ. ЛИСТ ГРАДА КРАГУЈЕВЦА" БРОЈ 25/2016)

План детаљне регулације "Дела насеља Добре Воде – Бубањ – блок оивичен улицама Змај Јовином, Светозара Марковића и Епископа Саве" у Крагујевцу, површине обухвата 00.89.78 ха, обезбеђује спровођење Плана Генералне регулације "Насеља Добре Воде – Бубањ" у оквиру планираног грађевинског подручја.

Основна концепција развоја овог простора према поменутом Плану Генералне регулације је даље погушћавање кроз реконструкцију, доградњу и надградњу постојећих зона становања и нову изградњу на неизграђеном земљишту

Положај подручја плана

Подручје Плана детаљне регулације "Дела насеља Добре Воде – Бубањ – блок оивичен улицама Змај Јовином, Светозара Марковића и Епископа Саве" у Крагујевцу припада целини 4 – „Бубањ“ (подцелина 4.1.) и налази се у југозападном делу горе наведеног Плана Генералне регулације у Катастарској општини Крагујевац 4 и излази на улицу Змај Јовину, која заједно са улицама Града Сирена и Потпоручника Говедарице представља градску магистралу која је један од главних саобраћајних праваца у Граду Крагујевцу.

Мрежа насеља, саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на окружење

Мрежа саобраћајне инфраструктуре планиране Планом Генералне регулације "Насеља Добре Воде – Бубањ" заснива се на хијерархизованом систему уличне мреже. Планирано саобраћајно решење према поменутом Плану састоји се од следећих саобраћајница:

- градске магистрале: улице Змај Јовина, Града Сирена и Потпоручника Говедарице;
- стамбене улице: улице Светозара Марковића и Епископа Саве.

Систем уличне мреже треба да у планском периоду прихвати и квалитетно опслужи локални саобраћај. Улична мрежа предметног плана одражава се кроз довољан број и правилан положај секундарних саобраћајница као и на појединим деловима недовољну развијеност уличних профила.

Стационарни саобраћај обавља се доминантно на издвојеним јавним паркинзима у оквиру стамбених блокова и у регулационим профелима улица.

У обухвату Плана постоји водоводна линија и фекална и кишна канализација. Трасе планираних водоводних линија водити постојећим и планираним саобраћајницама и по потреби зеленим површинама. Димензије нових водоводних линија одредити на основу хидрауличног прорачуна узимајући у обзир и потребну количину воде за гашење пожара.

Санитарне отпадне воде из постојећих и планираних објеката одводиће се у постојећу и планирану фекалну канализацију. Атмосферске отпадне воде одводе се преко кишних колектора.

У обухвату Плана постоје електроенергетски каблови јачине 10 кВ и телекомуникациони каблови, као и две трафостанице јачине 10/0.4 кВ. Неопходно је обезбедити да изградњу нових стамбених и пословних објеката у потпуности прати изградња електроенергетских објеката одређивањем локација за изградњу нових трафостаница и коридора за каблове до истих. Нове трафостанице 10/0.4кV могу се градити и на другим локацијама уколико се укаже потреба. Постојеће трафостанице 10/0.4кV потребно је реконструисати, заменити дотрајалу опрему и извршити повећање капацитета.

У наредном периоду предвиђена је реконструкција, доградња, модернизација и децентрализација телефонске мреже, уз постепено увођење оптичких каблова, као медијума преноса на свим нивоима.

У обухвату Плана постоје два термоенергетска система дистрибуције високог стандарда - дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви притиска до 4 бар и и топловод.

Планирана намена површина

Према Плану Генералне регулације "Насеља Добре Воде – Бубањ" Планирана намена је становање – становање високих густина насељености типа А.1.2. (формирано вишепородично стамбено насеља «Бубањ» (Подцелина 4).

Намена објеката и простора: доминантна намена – становање - постојећи и планирани вишепородични стамбени објекти у оквиру отворених блокова, слободностојећи или компактни.

Пратећа намена - услуге, пословање, објекти и површине јавних намена, и инфраструктура.

Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони - све намене које могу да угрозе животну средину и основну намену.

Еколошка валоризација

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

У насељу Бубањ дневни и ноћни нивои буке, не прелазе граничну вредност. У окружењу планског обухвата налазе локације које носе извесне притиске на животну средину, а то су пре свега фреквентне саобраћајнице. Услед тога неопходно је контролисање квалитета ваздуха и буке у зони највећих саобраћајних оптерећења и предузимање мера према добијеним параметрима.

Концепт заштите и унапређења животне средине, у оквиру ПГРа, заснован је на успостављању одрживог управљања природним вредностима, превенцији, смањењу и контроли свих облика загађивања.

Праћење стања животне средине, евидентирање извора загађивања, контролу квалитета медијума животне средине у циљу предузимања мера за минимизирање или свођење негативног утицаја у границе прихватљивости, обавеза је локалне самоуправе.

Према Одлуци о Изради Плана детаљне регулације "Дела насеља Добре Воде – Бубањ – блок оивичен улицама Змај Јовином, Светозара Марковића и Епископа Саве" у Крагујевцу, број 350-471/21-XXIV, од 19.05.2021.год. („Сл. лист града Крагујевца“ бр. 13/21) (члан 9) **не присупа се изради СПУ** на животну средину предметног ПДРа, на основу мишљења службе за заштиту животне средине.

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

Простор у обухвату Плана детаљне регулације "Дела насеља Добре Воде – Бубањ – блок оивичен улицама Змај Јовином, Светозара Марковића и Епископа Саве" у Крагујевцу обухвата први прстен око централног градског језгра и излази на улицу Змај Јовину, која представља градску магистралу. Простор карактеришу већ формирана насеља високих густина, спратности до П+6.

Основна намена простора је издиференцирана на површине и објекте јавне намене и остале површине.

4.1. ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

Природне карактеристике

Геолошки састав тла, рељефне карактеристике и положај у односу на саобраћајнице чине простор плана повољним за изградњу и развој и опремање комуналном инфраструктуром.

На основу Геолошке подлоге за Генерални урбанистички план Крагујевац 2015, према геолошком саставу, морфологији и постојећем стању терена, земљиште у захвату Плана

детаљне регулације, припада рејону II (подрејон II-3). Ови терени су повољни за коришћење и урбанистичко планирање са малим ограничењима која се односе на извесне мере заштите и побољшања инжењерскогеолошких својстава терена. Ниво подземне воде је на већој дубини од 4,0 m, а на појединим деловима терена и преко 10 m

4.2. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Простор у обухвату Плана детаљне регулације "Дела насеља Добре Воде – Бубањ – блок оивичен улицама Змај Јовином, Светозара Марковића и Епископа Саве" у Крагујевцу обухвата део Катастарске општине Крагујевац 4, површине 00.89.78 ха.

Основну намену површина чини грађевинско подручје, односно површине јавне и остале намене. У оквиру грађевинског подручја налазе се:

- површине и објекти јавне намене и
- површине осталих намена

ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

НАМЕНА	Постојећа површина (ха)	Учешће у ПДР (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	00.89.78	100,00%
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	53.97	60,11%
ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	35.81	39,89%
УКУПНО територија ПДР	00.89.78	100,0%

4.3. ПОСТОЈЕЋА МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Саобраћајна инфраструктура

Мрежа саобраћајне инфраструктуре планиране Планом Генералне регулације "Насеља Добре Воде – Бубањ" заснива се на хијерархизованом систему уличне мреже. Планирано саобраћајно решење према поменутом Плану састоји се од следећих саобраћајница:

- градске магистрале: улице Змај Јовина, Града Сирена и Потпоручника Говедарице;
- стамбене улице: улице Светозара Марковића и Епископа Саве.

Систем уличне мреже треба да у планском периоду прихвати и квалитетно опслужи локални саобраћај. Улична мрежа предметног плана одражава се кроз довољан број и правилан положај секундарних саобраћајница као и на појединим деловима недовољну развијеност уличних профила.

Стационарни саобраћај обавља се доминантно на издвојеним јавним паркинзима у оквиру стамбених блокова и у регулационим профилима улица.

Водопривредна инфраструктура

У обухвату Плана постоји водоводна линија и фекална и кишна канализација. Трасе планираних водоводних линија водити постојећим и планираним саобраћајницама и по потреби зеленим површинама. Димензије нових водоводних линија одредити на основу

хидрауличног прорачуна узимајући у обзир и потребну количину воде за гашење пожара. За снабдевање свих потошача водом планира се изградња нових водоводних линија и реконструкција старих водоводних линија мањих од 100 мм.

Санитарне отпадне воде из постојећих и планираних објеката одводиће се у постојећу и планирану фекалну канализацију. Атмосферске отпадне воде одводе се преко кишних колектора.

Електроенергетска инфраструктура

У обухвату Плана постоје електроенергетски каблови јачине 10 кВ и телекомуникациони каблови, као и две трафостанице јачине 10/0.4 кВ. Неопходно је обезбедити да изградњу нових стамбених и пословних објеката у потпуности прати изградња електроенергетских објеката одређивањем локација за изградњу нових трафостаница и коридора за каблове до истих. Нове трафостанице 10/0.4кV могу се градити и на другим локацијама уколико се укаже потреба. Постојеће трафостанице 10/0.4кV потребно је реконструисати, заменити дотрајалу опрему и извршити повећање капацитета.

У обухвату Плана постоје инсталације јавног осветљења које је потребно проширити обновити, како би биле функционалније и економичније.

Телекомуникациона инфраструктура

У обухвату Плана постоји изграђена телекомуникациона инфраструктура. Потребно је обезбедити да изградњу нових стамбених и пословних објеката у потпуности прати изградња телекомуникационе инфраструктуре.

У наредном периоду предвиђена је реконструкција, доградња, модернизација и децентрализација телефонске мреже, уз постепено увођење оптичких каблова, као медијума преноса на свим нивоима.

Систем преноса треба да се одвија преко дигиталних аутоматских телефонских централа довољног капацитета. За свако домаћинство обезбедити по један директан телефонски прикључак, као и довољан број прикључака за све привредне кориснике. ТТ мрежу градити надземно, у кабловској канализацији или директним полагањем у земљу.

Термоенергетска инфраструктура

У обухвату Плана постоје два термоенергетска система дистрибуције високог стандарда - дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви притиска до 4 бар и и топловод и прикључени на систем из котларнице „Клинички центар“ и са правца „Центар“ са матичне локације „Застава“.

Топлотна енергија за термоенергетске потребе постојећих и планираних објеката обезбеђиваће се из постојеће дистрибутивне гасоводне мреже, као и из постојећих топловода. Прикључење објеката на термоенергетске дистрибутивне мреже вршило би се након добијања сагласности за прикључење од овлашћеног дистрибутера.

5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде Плана детаљне регулације "Дела насеља Добре Воде – Бубањ – блок оивичен улицама Змај Јовином, Светозара Марковића и Епископа Саве" у Крагујевцу, је целовито планско сагледавање и планска разрада могуће изградње простора који обухвата земљиште за површине и објекте јавне и остале намене. Структуру коришћења земљишта у оквиру површина и објеката јавне намене чине површине и објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре, а у оквиру површина и објеката остале намене становања високих густина насељености типа А.1.2. са пратећим наменама: зеленило и осталим компатибилним јавним и осталим наменама.

У обухвату намене становања високих густина насељености типа А.1.2., а према ГУП налазе се уз ул. Змај Јовину, која има ранг градске магистрале и ул. Светозара Марковића и улице Епископа Саве које имају ранг стамбене улице.

Циљ израде Плана детаљне регулације "Дела насеља Добре воде – Бубањ – блок оивичен улицама Змај Јовином, Светозара Марковића и Епископа Саве" у Крагујевцу је: промена односа површина за јавне и остале намене, дефинисање регулације површина и објеката јавне намене, дефинисање правила уређења, правила грађења и начина коришћења земљишта, развој комуналне и саобраћајне инфраструктуре, дефинисање услова и мера заштите животне средине, природних и културних добара, енергетске ефикасности, приступачности и заштите од елементаратних непогода и несрећа, дефинисање правила за спровођење плана.

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

6.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Целокупан обухват Планског документа налази се у грађевинском подручју. Граница грађевинског подручја нанете су на графичком прилогу Плана. Планирана намена површина генерално обухвата планиране ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ у граници овог Плана, односно планираног ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА, укупне површине 00.89.78 ха.

Површине за **ЈАВНЕ НАМЕНЕ**, укупне површине око 00.35.81.ха садрже:

- ☞ површине и објекти саобраћајне инфраструктуре - саобраћајнице укупне површине око 00.35.81ха
- ☞ зона зеленила – специфично зеленило површине мин. 10%.

Површине за **ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**, укупне површине око 00.53.97 ха. садрже:

- становање А.1.2. површине око 00.53.97 ха.

ОСНОВНА НАМЕНА ПРОСТОРА

Табела 2

НАМЕНА	Постојећа површина (ха)	Учешће у обухвату Плана (%)	Планирана површина (ха)	Учешће у обухвату Плана (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	00.89.78	100,00	00.89.78	100,00
Површине и објекти ЈАВНЕ НАМЕНЕ	00.36.12	40,23%	00.46.85	52,18%
Комунални објекти – постојећа трафостаница	00.00.31	00,35%	00.00.31	0,35%
Саобраћајне површине	00.35.81	39,89%	00.35.81	39,88%
Зелене површине	/	/	00.10.73	11,95%
Површине и објекти ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	00.53.66	59,77%	00.42.93	47,82%
Становање	00.53.66	59,77%	00.42.93	47,82%
УКУПНО ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	00.89.78	100,00	00.89.78	100,00

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

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

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА: саобраћајна и комунална инфраструктура (трафостаница) и зеленило.

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

6.2.2. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА

Намена објеката и простора

ОСНОВНА НАМЕНА - вишепородично становање у отвореним градским блоковима – компактни и слободностојећи (А.1.2.), према карти намена површина.

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.

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.

Општа правила парцелације

Свака грађевинска парцела мора имати излаз на површину јавне намене односно улицу.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) треба да има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима о грађењу и техничким прописима.

Парцеле објекта у отвореним блоковима могу да се формирају на земљишту испод објекта.

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 објекта.
- доградња објекта.

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

- за објекте у обухвату постојећих или простора планираних за израду нових планова детаљне регулације, грађевинска линија дефинише се тим плановима.

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.

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

НАДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА - код постојећих (изграђених) блокова, нови објекти се уклапају у систем постојеће регулације, а за нове блокове грађевинску линију дефинише план грађевинских линија.

ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА - може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцеле, под условом да се, избором начина и коте фундирања новог објекта, не угрозе постојећи темељи суседних објекта.

УДАЉЕНОСТ ОД ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ - минимално удаљење од границе суседне парцеле условљено је минималним удаљењем од суседних објекта и других препрека (тракт, потпорни зид, ограда и сл.).

МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА: - мин 1/2 висине вишег објекта под условом да се задовоље минимална удаљења фасадних отвора појединих стамбених просторија оријентисаних ка истом дворишту који су прописани одговарајућим Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова.

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.

ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ:

- мах 45% под објектима;
- мин 20% уређене, претежно компактне, зелене површине;
- остало: саобраћајне површине и паркинг простори, уз обавезно озелењавање високим зеленилом и обезбеђење пропусности ових површина на мин 10% површине парцеле/грађевинског комплекса/блока/дела блока.

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.

Максимална висина објекта, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1,5 ширине регулације. Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не сме прећи 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

- мах девет надземних етажа (П+8);
- мах висина објекта $h = 35m$ (до коте венца).

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.

У отвореним блоковима, могућа је изградња више објеката на парцели под условом да сваки објекат излази на јавну површину фронтом прописане ширине уз задовољење свих осталих прописаних параметара. Изградња другог објекта на парцели у (полу)затвореном блоку, могућа је само под условом да та парцела има излаз на 2 улице и задовољава остале прописане услове. Помоћни и пратеће објекти морају да буду искључиво у склопу основних објеката.

Приступ и смештај возила

За паркирање возила обезбеђује се простор на грађевинској парцели, изван површине јавног пута. Вишепородични стамбени објекат - једно паркинг или гаражно место на сваку стамбену јединицу.

Број потребних паркинг или гаражних места за све намене одређује се према нормативима за одређену намену и врсту делатности, у складу са важећим Правилником и одговарајућом градском одлуком.

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

Ограђивање грађевинских парцела није дозвољено.

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 обезбеђен излаз на јавни пут, капацитет паркирања, решено одлагање комуналног отпада и прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације.

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 22.072 м².

ПРОЦЕНА БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

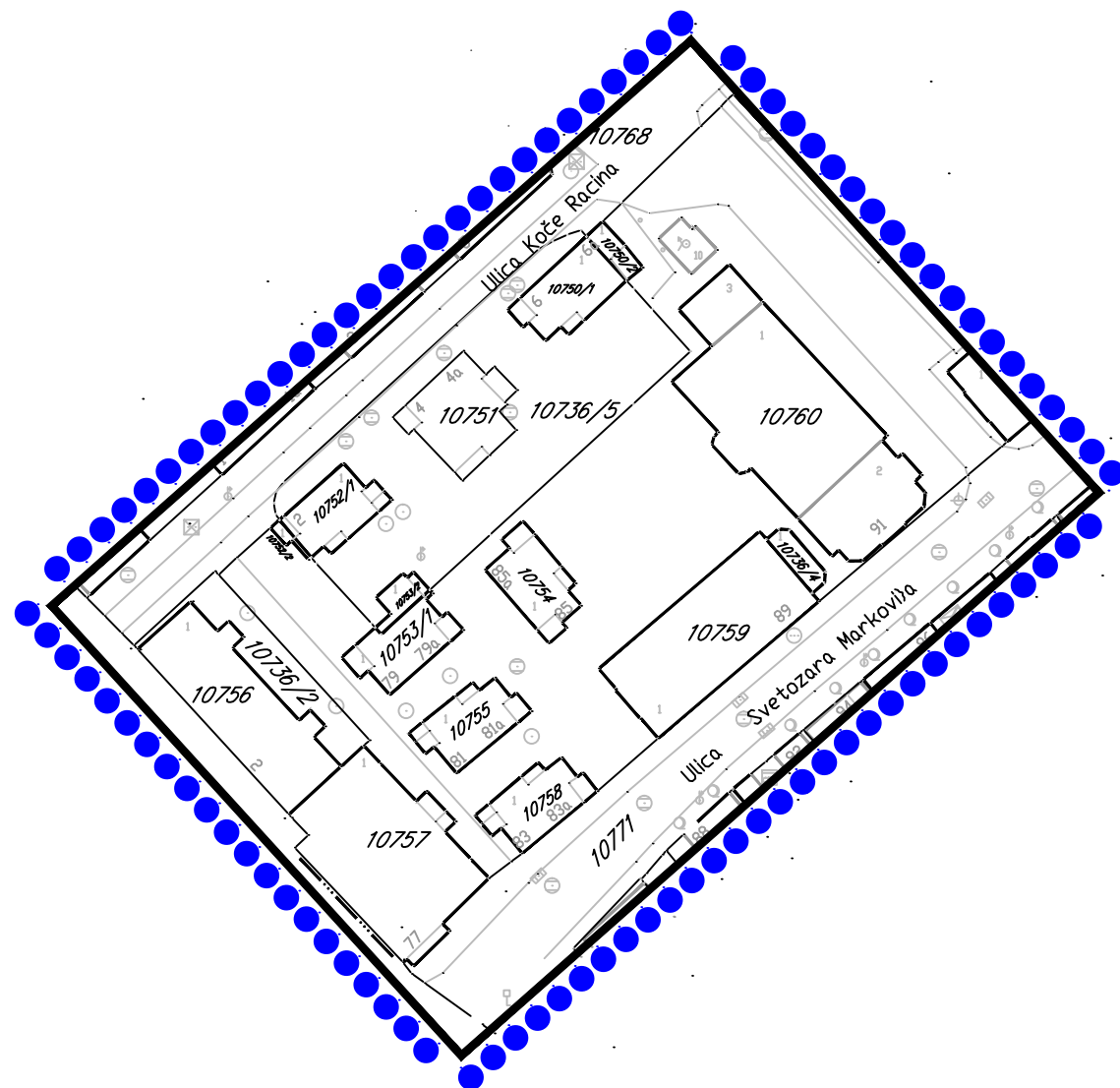
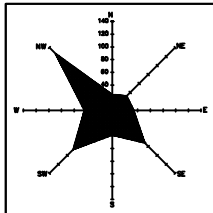
НАМЕНА	Планирана површина (ha)	БРГП (m ²)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	00.89.78	22.072
Површине за ЈАВНЕ НАМЕНЕ	00.46.85	4.685
Саобраћајне површине	00.35.81	3.581
Комунални објекти – постојећа трафостаница	00.00.31	31
Зеленило	00.10.73	1.073
Површине и објекти ОСТАЛИХ НАМЕНА	00.42.93	17.387
Становање	00.42.93	17.387
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	11.43.22	22.072

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Очекивани ефекти планирања су одрживо уређење, коришћење и заштита простора обухваћеног планом. Изградња стамбених и пословних објеката, 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 1:1000
2.1.	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА	P 1:1000
3.1.	ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА КРАГУЈЕВАЦ 2015 ГОДИНЕ	P 1:1000
4.1.	ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА	P 1:1000



0 10m 50m 100m



ГРАД КРАГУЈЕВАЦ

ЛЕГЕНДА:



ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПДР-а

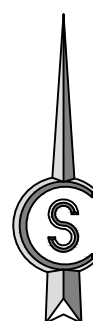
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДЕЛА НАСЕЉА ДОБРЕ ВОДЕ - БУБАЊ" - БЛОК ОИВИЧЕН
УЛИЦАМА ЗМАЈ ЈОВИНОМ, СВЕТОЗАРА МАРКОВИЋА И
ЕПИСКОПА САВЕ" У КРАГУЈЕВЦУ
- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -



ЈП "УРБАНИЗАМ" - КРАГУЈЕВАЦ

Ул. Краља Петра I бр. 23 34000 Крагујевац www.urbanizam.co.rs
тел: 034/306-600 (централа) факс: 034/335-252 e-mail: office@urbanizam.co.rs
ПИБ: 101577522 Мат. бр.: 07165862

ИНВЕСТИТОР И НАРУЧИЛАЦ	"ЕЛМОССТАН" ДОО ЈАГОДИНА			
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ	Град Крагујевац, Градска управа за развој и инвестиције			
ОБРАЂИВАЧ	Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" - Крагујевац			
НАЗИВ КАРТЕ	Катастарско топографски план са границом обухвата Плана детаљне регулације			
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Мирјана Ћирић, дипл.инж.арх.	МП		
УРБАНИСТА	Томислав Спасевић, дипл.простор.план.			
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА				
ВД ДИРЕКТОРА	Весна Јовановић Милошевић, дипл.инж.арх.			
БРОЈ КАРТЕ	02	БРОЈ ЛИСТА 01	ДАТУМ 08. 2021.	РАЗМЕРА 1:1000





ГРАД КРАГУЈЕВАЦ

ЛЕГЕНДА:



ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПДР-а

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДЕЛА НАСЕЉА ДОБРЕ ВОДЕ - БУБАЊ" - БЛОК ОИВИЧЕН
УЛИЦАМА ЗМАЈ ЈОВИНОМ, СВЕТОЗАРА МАРКОВИЋА И
ЕПИСКОПА САВЕ" У КРАГУЈЕВЦУ
- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

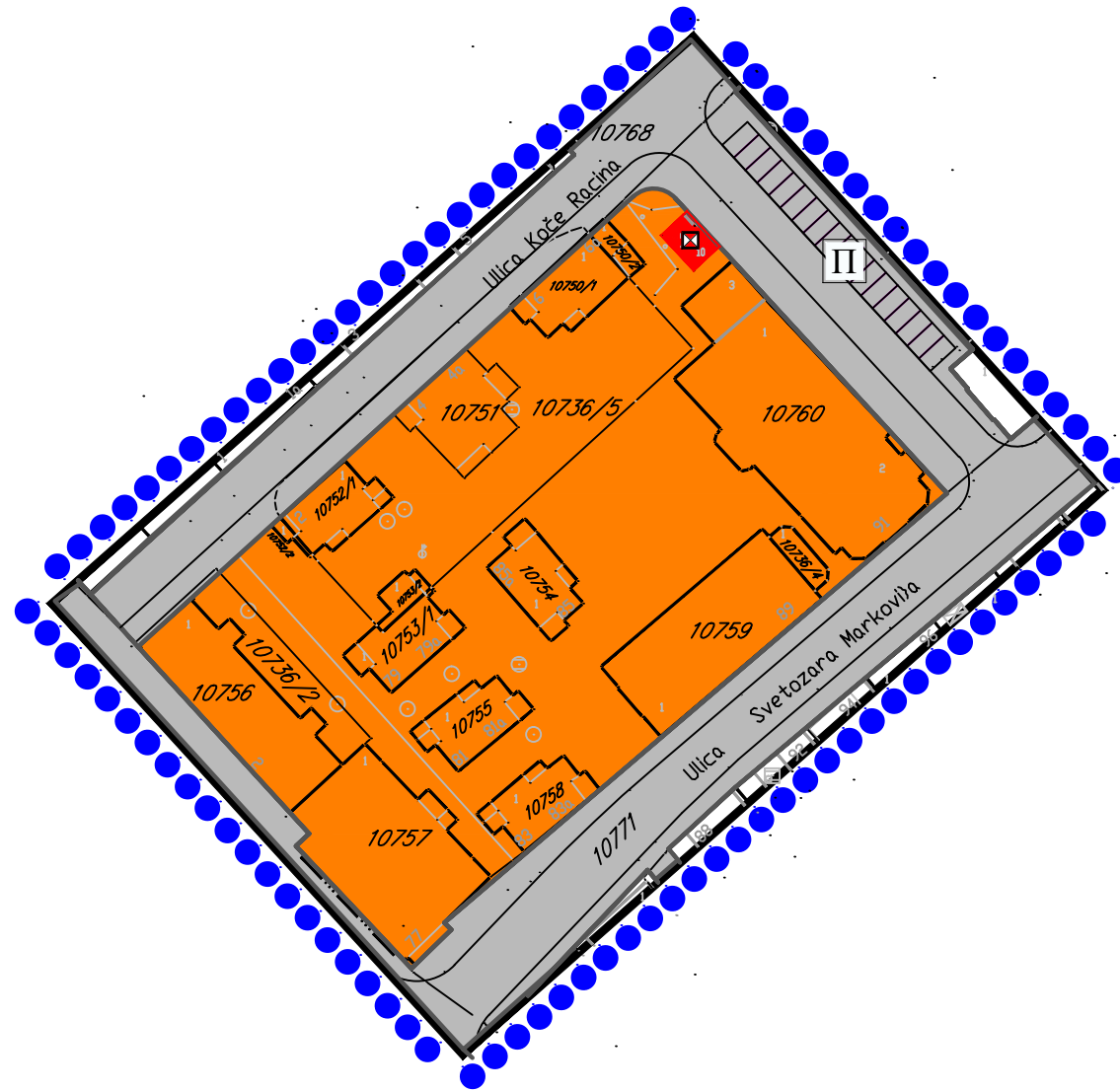
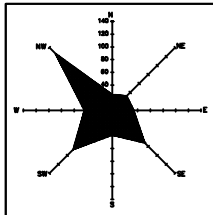


ЈП "УРБАНИЗАМ" - КРАГУЈЕВАЦ

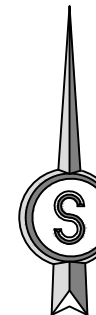
Ул. Краља Петра I бр. 23 34000 Крагујевац www.urbanizam.co.rs
тел: 034/306-600 (централа) факс: 034/335-252 e-mail: office@urbanizam.co.rs
ПИБ: 101577522 Мат. бр.: 07165862

ИНВЕСТИТОР И НАРУЧИЛАЦ	"ЕЛМОССТАН" ДОО ЈАГОДИНА			
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ	Град Крагујевац, Градска управа за развој и инвестиције			
ОБРАЂИВАЧ	Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" - Крагујевац			
НАЗИВ КАРТЕ	Ортофото подлога са границом обухвата Плана детаљне регулације			
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Мирјана Ћирић, дипл.инж.арх.	МП		
УРБАНИСТА	Томислав Спасенић, дипл.простор.план.			
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА				
ВД ДИРЕКТОРА	Весна Јовановић Милошевић, дипл.инж.арх.			
БРОЈ КАРТЕ	01	БРОЈ ЛИСТА 01	ДАТУМ 08. 2021.	РАЗМЕРА 1:1000

Напомена: Карта је заштићена ауторским правима и власништво је предузећа - обрађивача. Копирање карте није дозвољено без сагласности аутора.



0 10m 50m 100m



ГРАД КРАГУЈЕВАЦ

ЛЕГЕНДА:



ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПДР-а

СТАНОВАЊЕ

А - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА



ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ - А.1.2.



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



ОСТАЛИ ЈАВНИ ПУТЕВИ



ПАРКИРАЛИШТЕ



ТС 10/04 кВ

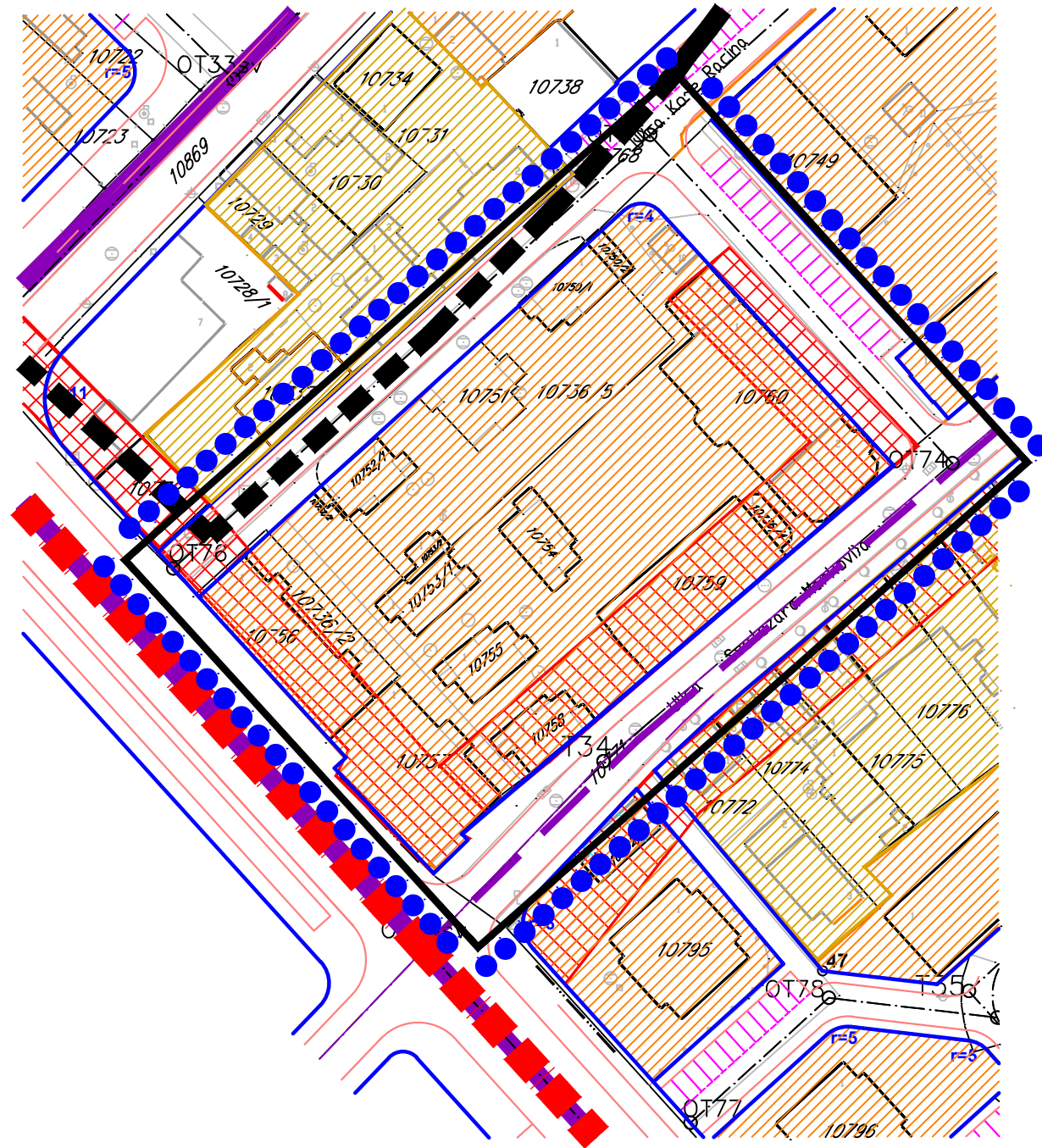
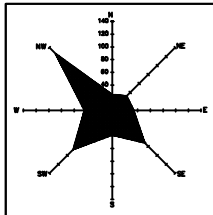
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ДЕЛА НАСЕЉА ДОБРЕ ВОДЕ - БУБАЊ" - БЛОК ОИВИЧЕН
УЛИЦАМА ЗМАЈ ЈОВИНОМ, СВЕТОЗАРА МАРКОВИЋА И
ЕПИСКОПА САВЕ" У КРАГУЈЕВЦУ
 - ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -



ЈП "УРБАНИЗАМ" - КРАГУЈЕВАЦ

Ул. Краља Петра I бр. 23 34000 Крагујевац www.urbanizam.co.rs
 тел: 034/306-600 (централа) факс: 034/335-252 e-mail: office@urbanizam.co.rs
 ПИБ: 101577522 Мат. бр.: 07165862

ИНВЕСТИТОР И НАРУЧИЛАЦ	"ЕЛМОССТАН" ДОО ЈАГОДИНА				
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ	Град Крагујевац, Градска управа за развој и инвестиције				
ОБРАЂИВАЧ	Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" - Крагујевац				
НАЗИВ КАРТЕ	Планирана претежна намена				
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Миријана Ћирић, дипл.инж.арх.				МП
УРБАНИСТА	Томислав Спасенић, дипл.простор.план.				
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА					
ВД ДИРЕКТОРА	Весна Јовановић Милошевић, дипл.инж.арх.				
БРОЈ КАРТЕ	04	БРОЈ ЛИСТА 01	ДАТУМ 08. 2021.	РАЗМЕРА 1:1000	



0 10m 50m 100m



ГРАД КРАГУЈЕВАЦ

ЛЕГЕНДА:



ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПДР-а

СТАНОВАЊЕ

А - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА



ВИСОКЕ ГУСТИНЕ - А.1.2.

УСЛУГЕ И МРЕЖА ЦЕНТАРА



ЛИНИЈСКИ ЦЕНТАР



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДЕЛА НАСЕЉА ДОБРЕ ВОДЕ - БУБАЊ" - БЛОК ОИВИЧЕН УЛИЦАМА ЗМАЈ ЈОВИНОМ, СВЕТОЗАРА МАРКОВИЋА И ЕПИСКОПА САВЕ" У КРАГУЈЕВЦУ - ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -



ЈП "УРБАНИЗАМ" - КРАГУЈЕВАЦ

Ул. Краља Петра I бр. 23 34000 Крагујевац www.urbanizam.co.rs
тел: 034/306-600 (централа) факс: 034/335-252 e-mail: office@urbanizam.co.rs
ПИБ: 101577522 Мат. бр.: 07165862

ИНВЕСТИТОР И НАРУЧИЛАЦ	"ЕЛМОССТАН" ДОО ЈАГОДИНА		
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ	Град Крагујевац, Градска управа за развој и инвестиције		
ОБРАТИВАЧ	Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" - Крагујевац		
НАЗИВ КАРТЕ	Извод из Плана генералне регулације "Насеља Добре воде - Бубањ" у Крагујевцу		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Мирјана Ћирић, дипл.инж.арх.	МП	
УРБАНИСТА	Томислав Спасенић, дипл.простор.план.		
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА			
ВД ДИРЕКТОРА	Весна Јовановић Милошевић, дипл.инж.арх.		
БРОЈ КАРТЕ	03	БРОЈ ЛИСТА 01	ДАТУМ 08. 2021. РАЗМЕРА 1:1000

Напомена: Карта је заштићена ауторским правима и власништво је предузећа - обрађивача. Копирање карте није дозвољено без сагласности аутора.