

Измена и допуна Плана генералне регулације  
**"НАСЕЉА ЕРДОГЛИЈА-БАГРЕМАР"**

- Елаборат за рани јавни увид -

## УВОД

Измена и допуна Плана генералне регулације „Насеља Ердоглија-Багремар“ (у даљем тексту План), је део територије града Крагујевца који се налази у првом појасу око централног градског језгра и граничи се са урбанистичким целинама: „Центар-Стара варош“, „Палилуле“, „Вашариште“, „Шумарице“ и „Станово“.

План се ради у циљу благовременог усаглашавања са планским решењима и Правилима грађења новог Генералног урбанистичког плана „Крагујевац 2030.“ који је у процедури доношења и који ће бити донет пре фазе Нацрта овог Плана.

## 1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

План генералне регулације обухвата површину од око **120,20 ha**, а граница обухвата поклапа се са грраницом основног Плана генералне регулације "Насеља Ердоглија - Багремар" („Службени лист града Крагујевца“, број 34/15), без обухвата дела Спомен парка „Крагујевачки октобар“ који је саставни део јединственог Плана генералне регулације „Централни градски парк Шумарице“ (Сл.лист града Крагујевца бр.13/19):

Граница обухвата плана генералне регулације почиње на северу од таче пресека регулационе линије Улице крагујевачког октобра (дефинисана у ПГР-у Вашараште) и катастарске међне линије између КП бр. 942 и 945. Од описане почетне тачке, граница се протеже на југо-исток дуж регулационе линије Улице крагујевачког октобра све до пресека са продужетком међне линије између КП бр. 942 и 938 (Улица рудничка), одавде граница скреће десно, протеже се дуж поменуте катастарске међе све до међне тачке која дефинише крај међног заобљења, одатле пресеца Улицу рудничку под правим углом и долази у преломну тачку између КП бр. 938 и 15269/1 (Булевар краљице Марије), у овој тачки скреће десно и иде међном линијом између КП бр. 15269/1 и 938, 940/2 и 939, све до тромеђе КП бр. 15269/1, 938 и 962 (Ердоглијски поток). Од поменуте тромеђе граница наставља на северо-запад дуж међне линије између КП бр. 962 и 939 и 962 са 942 све до пресека са продужетком међне линије између КП бр. 2446 и 2451, одавде скреће лево, пресеца Ердоглијски поток, протеже се дуж међних линија КП бр.: 2446 са 2451, 2449 и 2447; 2447 са 2449 и 2448/1; 2445 са 2448/1, 2448/2 и 2439/1; 2218/1 са 2439/1, 2443, 2442, 2441, 2440, 2254, 2237, 2236, 2235, 2234, 2233, 2232, 2231, 2230, 2229, 2228, 2227, 2226, 2225, 2219 и 2390, све до тромеђе КП бр. 2218/1, 2390 и 2211, одавде се протеже дуж међне линије између КП бр. 2211 и 2390 (Улица копаоничка), пресеца улицу, долази у тромеђу КП бр. 2390, 2132 и 2133, скреће лево и наставља међном линијом КП бр. 2390 са 2133 (Улица суворовска), 2124, 2391 (Улица Јована Петровића-Ковача), 2392/7, 2392/4 и 2392/6, долази у тромеђу КП бр. 2392/6, 2390 и 2405 (Улица Милице Срећковић), скреће десно, протеже се дуж међне линије КП бр. 2392/6 и 2405, долази у тромеђу КП бр. 2392/6, 2405 и 2404 (Улица Даничићева), скреће десно и наставља међном линијом КП бр. 2404 са 2392/6, 2392/7 и 2392/8, пролази кроз тромеђу КП бр. 2392/7, 2404 и 2391, пресеца Улицу Јована Петровића-Ковача, скреће лево и наставља катастарском међом између КП бр. 2391 и 2115/1 све до тромеђе КП бр. 2391, 2115/1 и 5345 (Улица Првослава Стојановића), одавде наставља међом између КП бр. 5345 и 2115/1, пресеца Улицу Воје Радића, долази до тромеђе КП бр. 5345, 2114 (Улица Воје Радића) и 5341/1, скреће лево пресецајући Улицу Првослава Стојановића, долази у тромеђу КП бр. 5345, 5339/2 и 5338 (Улица Воје Радића), иде међом између КП бр. 5339/2 и 5338, долази у тромеђу КП бр. 5339/2, 5338 и 5325/1 (Улица Обилићева), скреће десно и протеже се међном линијом КП бр. 5325/1 са 5339/2, 5339/7, 5340 и 5346/3, долази до тромеђе КП бр. 5346/3, 5325/1 и 5347 (Улица Зорана Васића), скреће лево, пресеца улицу и долази до четворомеђе КП бр. 5325/1, 5347, 5348 (Улица Лазе Маринковића) и 5349/2, наставља међом између КП бр. 5348 и 5349/2, долази до тромеђе КП бр. 5348, 5349/2 и 15270/1 (Булевар краљице Марије), скреће десно, пролази кроз четворомеђу КП бр. 15270/1, 15270/2, 5349/1 и 5349/2, иде међом између КП бр. 15270/1 и 15270/2, долази у тромеђу КП бр. 15270/1, 15270/2 и 5350 (Улица Димитрија Туцовића), пресеца улицу, долази у тромеђу КП бр. 5350, 15270/1 и 5351/2, скреће лево

Измена и допуна Плана генералне регулације  
**"НАСЕЉА ЕРДОГЛИЈА-БАГРЕМАР"**

- Елаборат за рани јавни увид -

пресецајући Булевар краљице Марије, долази у тремеђу КП бр. 15270/1, 5185/3 и 5185/5, одавде скреће десно и наставља међном линијом КП бр. 15270/1 (Булевар краљице Марије) са 5185/5, 5185/6, 5185/8, 5185/9, 9465 (Улица Сретењског устава), 9464, 9445 и 9382/1 све до тремеђе КП бр. 15270/1, 15273/1 и 9382/1, одавде наставља међном линијом између КП бр. 15273/1 (Булевар краљице Марије) са 9382/1, 9354/3, 9353, 9352, 9351, 9350, 9349, 9348, 9347/3, 9338, 9337, 9336 (Улица Слободана Филиповића), 9335, 9334, 9333, 9320, 9319 (Улица Зоре Радловић), 9267, 9266, 9265, 9263/1, 9262, 9259, 9258 (Улица мишарска), 15273/2, 9241/1, 9241/2, 9240, 9239, 9194/1, 9153/1 и 9153/3, долази у четворемеђу КП бр. 9153/1, 9153/3, 15273/1 и 15272/1, скреће десно пресецајући Булевар краљице Марије, долази у четворемеђу КП бр. 15273/1, 15272/1, 9066 и 9014 (Улица 2. крајишке бригаде), одавде скреће лево и иде међном линијом КП бр. 15272/1 са 9014, 8949/1 и 8948 све до тремеђе КП бр. 15272/1, 8948 и 8885/1 (Улица Драге Тодоровића), скреће десно на северо-запад и иде међном линијом КП бр. 8885/1 са 8948, 8947/2, 8946, 8945, 8944, 8943, 8941, 8957, 8940, 8939, 8938, 8937, 8936, 8935, 8964/2, 8964/1, 8934, 8967, 8933, 8932, 8931, 8930, 8972, 8929, 8928, 9014, 8927, 8926, 8925, 8924, 8923, 8922, 8921, 8919, 8918, 8917, 8915, 8914, 8913, 8911, 8910, 8909, 8908, 8907, 8905/2, 8902, 8901, 8900, 8899, 8898, 8897, 8895, 8894, 8893, 8892, 8891, 8890, 8889 и 8887, долази у тремеђу КП бр. 8885/1, 8887 и 8886 (Улица Миленка Јовановића), пресеца улицу, долази у тремеђу КП бр. 8886, 5481 и 5482 (Улица Ангелине Недељковић), наставља међном линијом КП бр. 5482 са 5481, 5477, 5476, 5475, 5474, 5473, 5472, 5471 и 5470, долази у тремеђу КП бр. 5482, 5470 и 15264/1 (Улица Милоја Радосављевића), пресеца улицу, долази у тремеђу КП бр. 15264/1, 2110 и 963/1 (Спомен парк), скреће десно, протеже се међном линијом између КП бр. 15264/1 и 963/1 све до тремеђе КП бр. 15264/1, 963/1 и 5378/1, скреће лево на северо-исток до граничне тачке између КП бр. 963/1 и 2111/1 (Хиподром) која се налази у близини „Словачког гробља“, од ове тачке наставља међном линијом КП бр. 963/1 са 2111/1, 2111/3, 2114, 2179, 2180, 2188 (Улица Надежде Петровић), 2189, 2190, 2191, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2169 (Улица словачких побуњеника), 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209/1, 963/3, 2210/3, 2210/4, 2211, 2217, 2218/1 и 963/2, долази у најсевернију тачку двоумеђе КП бр. 963/1 и 963/2 одакле под правим углом пресеца КП бр. 962 (Ердоглијски поток) и стиже до тачке пресека која се налази на међи између КП бр. 962 и 942 (комплекс Војске Србије). Од поменуте тачке пресека граница скреће лево у правцу запада и наставља да се протеже међном линијом КП бр. 942 са 962, 961, 956, 955, 954, 953, 951, 946 и 945 све до почетне тачке описа границе обухвата. Из овог обухвата искључују се парцеле Спомен парка „Крагујевачки октобар“ (кп.бр. 963/2, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2218/1, 2218/2 и 2445 КО Крагујевац 3), површине око 5,00ха.

Катастарске парцеле које се налазе у обухвата плана припадају катастарској општини Крагујевац 3. Површина обухвата износи око **120,20** ха.

## **2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

Скупштина Града Крагујевца, на седници дана 06.12.2022.године, донела је Одлуку о изради Измене и допуне Плана генералне регулације "Насеља Ердоглија-Багремар".

**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** – Генерални урбанистички план „Крагујевац 2015“ (Сл. лист Града Крагујевца бр. 7/2010, и 16/2012).

### **3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ШИРЕГ ПОДРУЧЈА И ДРУГИХ ДОКУМЕНАТА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ОВОГ ПЛАНА**

Непосредни плански основ за израду овог ПГР-а тренутно је Генерални урбанистички план "Крагујевац 2015.", али ће у овај документ да буду уграђене и смернице из Нацрта Генералног урбанистичког плана „Крагујевац 2030.“ који ће да буде донет пре фазе Нацрта и постаће плански основ за овај План.

#### **3.1. ГЕНЕРАЛНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН "КРАГУЈЕВАЦ 2015."**

(Сл.лист Града Крагујевца бр.7/10, 16/12- прва измена и допуна)

Овај План површине обухвата око 121,00ха, један је од 27 планова генералне регулације којима се обезбеђује спровођење Генералног урбанистичког плана „Крагујевац 2015.“ у оквиру планираног грађевинског подручја.

**Намена површина** – На предметном подручју налазе се следеће јавне и остале намене:

Површине и објекти ЈАВНЕ НАМЕНЕ: У границама овог плана налазе се јавне намене ширег значаја (градског, регионалног, републичког):

- комплекс посебне намене који је ГУП-ом 2015. био планиран за пренамену у саджаје високог и основног образовања и становања високих густина,

Према Генералном урбанистичком плану „Крагујевац 2015.“, предметно подручје се налази између централног градског језгра које представља регулациону целину „Центар-Стара варош“ и Спомен парка „Крагујевачки октобар“, у оквиру регулационе целине „Централни градски парк „Шумарице“. Краћим странама, подручје се наслања на регулациону целину „Вашариште“ (североисток) и регулациону целину „Станово“ (југозапад).

- специјализовани спортски центар „Хиподром“ и јавне намене локалног значаја:

- основне школе
- дечје установе
- пијаце

- локални спортски терени: и друштва
- скверови

Површине и објекти ОСТАЛЕ НАМЕНЕ:

- становање високих густина (А 1.2., А 1.3.) спратности преко П+6 (насеља Ердоглија и Централна радионица, као и зоне реконструкције Старе радничке колоније и Багремара у којима се ГУП-ом планира значајно погушћавање)

- становање средњих густина (Б 1.1., Б 1.3.) са вишепородичним и породичним стамбеним објектима и пратећим наменама, локални, линијски и пословни центри.

- комерцијални садржаји

**Саобраћајна инфраструктура:** Простор је оивичен градском саобраћајном мрежом која повезује ову регулациону целину са суседним:

- са источне и југоисточне стране комплекс се граничи градском магистралом (Булевар Краљице Марије), а са југозападне стране граничи се улицом Драге Тодоровић

Основна концепција развоја овог простора према ГУП-у Крагујевац 2015. је даље погушћавање кроз реконструкцију, доградњу и надградњу постојећих зона становања, као и нова изградња на неизграђеном земљишту, опремање насеља потребним јавним и осталим функцијама у оквиру насељских централних пунктова у складу са мрежом центара ГУП-а.

Измена и допуна Плана генералне регулације  
**"НАСЕЉА ЕРДОГЛИЈА-БАГРЕМАР"**

- Елаборат за рани јавни увид -

**3.2. НАЦРТ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА "КРАГУЈЕВАЦ 2030."**

У новом ГУП-у „Крагујевац 2030.“ подручје Плана се налази у оквиру Просторне целине „ЦЕНТАР“ и урбанистичке целине 9. Реализује се на основу плана генералне регулације.

**Намена површина** – На подручју Плана налазе се следеће јавне и остале намене:

**ЈАВНЕ НАМЕНЕ:**

- комплекс посебне намене – евентуална пренамена у одговарајуће градске садржаје, вршиће се кроз даљу планску разраду
- специјализовани спортски центар „Хиподром“. Уређење овог комплекса вршиће се према посебном програму уз поштовање савремених захтева развоја коњичког спорта и других пратећих спортских активности на том простору. У случају измештања ове функције ван подручја ГУП-а, могуће је простор овог спортског центра уређивати према правилима за исту или неку од компатибилних намена, а нову локацију реализовати кроз Просторни план Града Крагујевца.

- основне школе
- дечје установе
- пијаце
- локални спортски терени
- паркови и скверови

**ОСТАЛЕ НАМЕНЕ:**

**Становање**

**A1 - Вишепородично становање у зонама високих густина становања** спратности преко П+6 (насеља Ердоглија и Централна радионица, као и зоне реконструкције Старе радничке колоније и Багремара у којима се ГУП-ом планира значајно погушћавање)

**A2 - Зоне урбане обнове ужег градског језгра** - У зони A2 очекује се наставак процеса урбане обнове. Зоне урбане обнове, којом су обухваћени блокови претежно породичних стамбених објеката, очекује се значајна трансформација и ремоделација простора. Ове трансформације могу бити на нивоу грађевинске парцеле, али и грађевинског блока/дела блока. Услов за формирање парцеле вишепородичног стамбеног објекта је мин 10,0 ари.

У зоне урбане обнове убраја се целина „Мали багремар“.

**B1 - Породично становање у зонама виших средњих густина становања,**

Овој зони припадају изграђени стамбени блокови на појединачним парцелама у компактном градском подручју (ван ужег градског језгра, а према периферији градског подручја). Овде су могуће интервенција на нивоу грађевинске парцеле, али и грађевинског блока/дела блока, или потеза дуж линијских и других центара уз могућу трансформацију у вишепородично становање. То су формирани стамбени блокови компактног градског подручја, који се ослањају на главне саобраћајне правце и зону ужег градског језгра: делови насеља 21. октобар, Стара радничка Колонија, Багремар-Станово. комерцијални садржаји.

Услов за формирање парцеле вишепородичног стамбеног објекта је мин 10,0 ари

**Услуге и центри**

У обухвату овог Плана налази се Локални центар „Ердоглија“

**Саобраћајна инфраструктура:** Простор је оивичен градском саобраћајном мрежом која повезује ову регулациону целину са суседним:

- са источне и југоисточне стране комплекс се граничи градском магистралом (Булевар Краљице Марије), а са југозападне стране граничи се улицом Драге Тодоровић

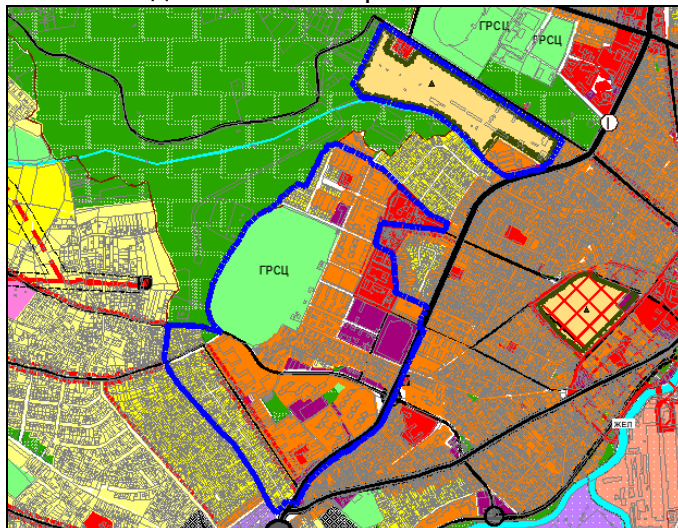
Основна концепција развоја овог простора према ГУП-у Крагујевац 2030. је интензивирање коришћења грађевинског земљишта уз даље погушћавање кроз реконструкцију, доградњу и надградњу постојећих зона, као и нова изградња на неизграђеном земљишту, уз опремање потребним јавним и осталим функцијама у оквиру централних пунктова у складу са мрежом центара ГУП-а.



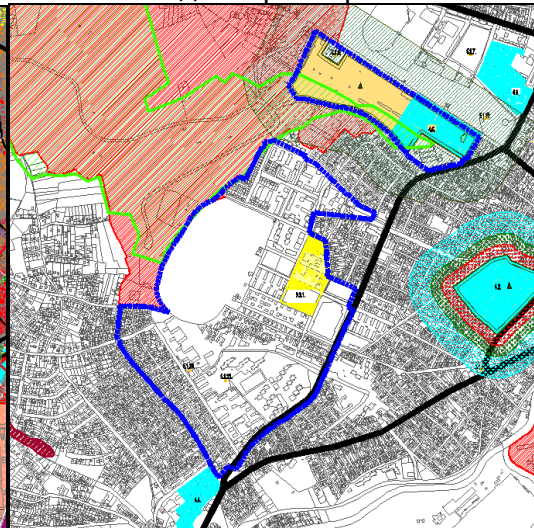
Измена и допуна Плана генералне регулације  
**"НАСЕЉА ЕРДОГЛИЈА-БАГРЕМАР"**

- Елаборат за рани јавни увид -

1. Извод – Намена површина



2. Извод – Карта ограничења



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

Предметни захват се налази у централном делу обухвата ГУП-а. Оивичен је главном градском магистралом Булевар Краљице Марије која представља део „Мини обилазнице“ и Државног пута IB реда број 25.

##### **4.1. ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА**

###### **Инжењерско-геолошке карактеристике**

На основу Студије „Геолошко-геотехнички услови стабилности терена на простору ГУП-а Крагујевац“, обухват овог Плана припада највећим делом реону I – „Стабилан терен“, подреони I 2 и I 3, а свега 10% територије припада реону II – „Стабилан терен са мањим ограничењима, подреону 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 делувилално 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 делувилално елувијалним процесима и процесима плављења терена са ерозијом обалних страна и продубљивањем корита реке.

###### **ПОДРЕЈОН I -3**

Близу 90% територије Плана припада повом подреону. Терени су заравњених падина и гребена благог нагиба изграђени од од седимената неогена са елувијалним и ређе елувијално делувилалним покривачем променљиве дебљине. Ниво подземне воде је испод 5,0m од коте терена., а на деловима терена не егзистистује подземна вода и до 15,0m. Захваћени су слабијим инжењерско-геолошким процесима, пре свега процесима елувијума.

###### **ПОДРЕЈОН II -2**

Представљен је неогеним седиментима на теренима нагиба до 10 степени. У приповршинском делу изграђен од делувилално елувијалних глина, песковитих

Измена и допуна Плана генералне регулације  
**"НАСЕЉА ЕРДОГЛИЈА-БАГРЕМАР"**

- Елаборат за рани јавни увид -

глинапескова и лапоровитих глина или глинаца у подини. Ниво подземне воде на већој дубини од 5,0m од коте терена. Од инжењерско-геолошких процеса јављају се процеси плитког јаружења и мањег спирања терена, елувијални и делувијални процеси. Често се јављају и карбонатне наслаге 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 карактеришу већ формирана насеља високих густина и високе спратности: «Централна радионица», «Багремар», «Ердоглија» и «21.Октобар», као и зоне реконструкције Старе радничке колоније. Зоне породичног становања у контактної зони Спомен парка „Крагујевачки октобар“ су резиденцијалног карактера. Поред јавних садржаја локалног значаја, који опслужују локално становништво унутар блокова и целина, у обухвату овог Плана налазе се и јавне функције које имају градски карактер, па и шири (републички).

Планским подручјем пролази наставак државног пута 1б реда бр.25 Топола-Крагујевац -Краљево – Улица Булевар Краљице Марије.

Основна намена простора је издиференцирана на:

- површине и објекте ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- површине и објекте ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Неизграђено грађевинско земљиште су површине које нису приведене намени или је изградња у току. Површина ових зона у подручју Плана износи **4,52 ha**.

#### ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Табела 4.2.

Р.бр.	НАМЕНА	Површина земљишта (ha)	Учешће у изгр.грађ. подручју (%)	Учешће у обухвату ПГР (%)
<b>ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ</b>				
<b>ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>		<b>68,90</b>	<b>59,6%</b>	<b>56,3%</b>
1.	Образовање и васпитање	<b>1,73</b>	1,5	1,5
	Основно образовање	0,93	0,8	0,8
	Предшколско образовање	0,80	0,7	0,7
3.	Култура	1,51	1,3	1,3
4.	Администрација и управа	0,37	0,3	0,3
5.	Посебна намена	18,24	15,8	15,2
5.	Комунални објекти	0,31	0,3	0,3
6.	Спорт и рекреација	21,70	18,8	18,1
7.	Зеленило	1,10	1,0	0,9
8.	Инфраструктурни објекти	0,87	0,8	0,7
9.	Саобраћајна и комунална инфраструктура	23,07	19,9	19,2
<b>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</b>		<b>46,78</b>	<b>40,4%</b>	<b>38,9%</b>
10.	Становање	40,57	35,1	33,8
11.	Услуге	6,21	5,4	5,1
<b>1.-11.</b>	<b>УКУПНО ИЗГРАЂЕНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ</b>	<b>115,68</b>	<b>100%</b>	<b>96,2%</b>
12.	Неизграђено грађевинско земљиште	<b>4,52</b>		<b>3,8</b>
<b>1.-12.</b>	<b>УКУПНО ИЗГРАЂЕНО И НЕИЗГРАЂЕНО ГРАЂ. ЗЕМ.</b>	<b>120,20</b>		<b>100,00%</b>

Измена и допуна Плана генералне регулације  
**"НАСЕЉА ЕРДОГЛИЈА-БАГРЕМАР"**

- Елаборат за рани јавни увид -

Постојеће грађевинско подручје чине:

ЈАВНЕ НАМЕНЕ: образовање (предшколско и основно), култура, администрација и управа, посебне намене (Војни комплекс «Милан Благојевић»), комунални објекти, спорт и рекреација (локални и специјализовани- Хиподром), зеленило, објекти и мреже саобраћајне и комуналне инфраструктуре, укупне површине **68,90ha**.

ОСТАЛЕ НАМЕНЕ – становање високих и средњих густина, центри, услуге и пословање, укупне површине **46,78ha**.

**ПОСТОЈЕЋА МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

**САОБРАЋАЈ** – Подручје овог Плана налази се на ободу централне градске зоне тако да је повезаност са осталим градским зонама и улазно-излазним правцима града изузетно добра.

Најзначајнија улица булевар Краљице Марије представља наставак државног пута 16 реда бр.25 Мали Пожаревац-Младеновац-Топола-Крагујевац кроз град. У функционалном смислу, према важећем генералном плану, Улица булевар Краљице Марије рангирана је као градска магистрала. Улица Спасеније Цане Бабовић рангирана је као градска саобраћајница, при чему је укрштање најзначајнијих улица у захвату плана регулисано денivelисаним укрштањем (петља). Као сабирна улица рангиран је правац улица Даничићеве, Првослава Стојановића и Димитрија Туцовића. Остала улична мрежа има доминантну функцију непосредног приступа локацији.

На простору плана преовладава правилни ортогонални концепт уличне мреже што у значајној мери омогућава ефикасније коришћење саобраћајних површина у регулационим профилима улица.

Основне саобраћајне везе са осталим градским целинама из непосредног окружења остварују се улицама булевар Краљице Марије, Спасеније Цане Бабовић, Илинденска, Миленка Јовановића, Даничићева и Димитрија Туцовића.

Недостатак уличне мреже одражава се недовољну развијеност уличних профила на делу уличне мреже, превасходно кроз недостатак саобраћајних површина за пешаке и издвојених површина за паркирање возила, што за последицу има смањену безбедност свих учесника у саобраћају. На делу уличне мреже постоји пешачка инфраструктура неуједначених и недовољних ширина.

Стационарни саобраћај обавља се у регулационим профилима улица, унутарблоковским паркинг просторима и индивидуалним парцелама. Већи стамбени и трговачки комплекси (на пр. ТЦ „Плаза“ и „Смолвил“) имају гараже већег капацитета у свом саставу.

У регулационом профилу улица или као издвојени коридори не постоје бициклистичке стазе тако да се овај вид саобраћаја обавља мешовито са моторним саобраћајем.

Јавни градски саобраћај у захвату плана функционише преко пет аутобуских линија бр. 4,11,12,18 и 23 улицама булевар Краљице Марије, Даничићева, Првослава Стојановића, Димитрија Туцовића, Илинденска.

**ВОДОПРИВРЕДА** – Снабдевање водом за пиће у обухвату плана врши се са постојеће водоводне мреже. За снабдевање свих потрошача водом планира се изградња нових и реконструкција постојећих водоводних линија.

Кроз подручје обухваћено планом изграђен је колектор ф 400mm дуж Малог ердоглијског потока, колектор ф 300 mm дуж Великог ердоглијског потока и сабирна канализација од ф 200mm до ф 300mm. Санитарне отпадне воде из постојећих и планираних објеката одводиће се у постојећу и планирану фекалну канализацију.

Кишна канализација је изграђена у већем броју улице. Пречник изграђене кишне канализације се креће од ф 300 до ф 600 mm. За одвођење атмосферских вода предвиђена је изградња нове кишне канализације.

Измена и допуна Плана генералне регулације  
**"НАСЕЉА ЕРДОГЛИЈА-БАГРЕМАР"**

- Елаборат за рани јавни увид -

**ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА** – Потрошачи на подручју захвата плана снабдевају се електричном енергијом из трафостанице 110/10kV КГ003 "Чехословачко гробље", која је напојена далеководом 110kV из правца трафостанице 400/110 kV "КГ2".

Мрежа 10kV реализована је подземно, кабловима, док је нисконапонска мрежа већим делом надземна. У захвату плана налази се положен и један кабл 35kV.

Инсталација јавног осветљења саобраћајница је изграђена, а доминантни су живини извори светлости.

**ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА** – У обухвату Плана постоје два система развода енергије високог стандарда: дистрибутивни гасоводни систем и топоводни 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“.

У обухвату плана генералне регулације постоје и изграђени челични гасовод средњег притиска чија је функција транспорт природног гаса од главних мерних станица „Цветовевац“ и „Дивостин“ до мерно регулационих станица.

#### **4.3. ЕВИДЕНТИРАНА И ЗАШТИЋЕНА ПРИРОДНА И НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА**

**Природна добра** – На основу расположивих података (ранији услови Завода за заштиту природе Србије из 2015.г), обухват Плана није у заштићеном подручју за које је спроведен или покренут поступак заштите, не налази се у еколошки значајном подручју еколошке мреже РС нити је у простору евидентираних природних добара.

**Непокретна културна добра** - Према расположивим подацима надлежног Завода за заштиту споменика културе, у обухвату Плана налазе се следећа непокретна културна добра:

##### **НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА**

###### Просторна културно – историјска целина

- Комплекс «Соколана» у Старој радничкој колонији

###### Спомен обележја - спомен обелисци, спомен бисте, спомен плоче, спомен чесме

1- Хумка - Споменик стрељаним Србима и Јеврејима

3- Спомен биста Станиславу Сремчевићу

4- Спомен биста Милану Благојевићу

5- Споменик „Кап крви“ у Багремару

6- Споменик поред зграде Архива

#### **4.4. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Према еколошкој валоризацији простора, планско подручје припада **еколошкој целини Шумарице**.

**Еколошка целина "Шумарице"**, представља зону са највећим еколошким капацитетом, у оквиру које не постоје велики извори аерозагађивања, осим тачкастих извора (индивидуална ложишта). Саобраћајни токови могу представљати извор аерозагађења и буке. Евакуација отпадних вода решена је изградњом Угљешничког, Шумаричког, Ердоглијског, Дивостинског и Сушичког колектора.

### **5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Основни циљ израде Плана је преиспитивање достигнуте реализације и планских решења важећег планског документа, сагласно идентификованим потребама корисника,



Измена и допуна Плана генералне регулације  
**"НАСЕЉА ЕРДОГЛИЈА-БАГРЕМАР"**

- Елаборат за рани јавни увид -

променама и конфликтима у простору, анализираним иницијативама резидената, физичких и правних лица тј. ревизија и редефинисање планских решења (регулација, правила уређења и грађења и др.) уз усаглашавање са поставкама новог Генералног урбанистичког плана "Крагујевац 2030" и на тај начин ефикаснија реализација планског документа.

Општи циљеви израде Плана су:

- дефинисање јавног интереса, регулација 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 елементарних 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

Планирана намена површина у подручју овог Плана обухвата део грађевинског подручја града, површине **120,20ha**, са следећим наменама и садржајима:

ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Табела 6.1.

	НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће		Планирано	
		Површин а (ha)	Учешће у гр.п.	Површина (ha)	Учешће у гр.п.
ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ		68,90	59,6%	70,20	58,4%
	Образовање и васпитање				
1	Основно образовање	0,93	0,8	1,00	0,8
2	Предшколско образовање	0,80	0,7	0,80	0,7
3	Култура	1,51	1,3	1,51	1,3
4	Администрација и управа	0,37	0,3	0,37	0,3
5	Посебна намена	18,24	15,8	18,24	15,2
6	Комунални објекти	0,31	0,3	0,31	0,3
7	Спорт и рекреација	21,70	18,8	21,70	18,3
8	Зеленило	1,10	1,0	1,30	1,1
9	Саобраћајни и инфраструктурни објекти	0,87	0,8	0,87	0,7
10	Мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре	23,07	19,9	24,10	20,0
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА		46,78	40,4%	50,00	41,6%
11	Становање	40,57	35,1	42,80	35,60
12	Услуге, пословање	6,21	5,4	7,20	6,0
1-12	УКУПНО ИЗГРАЂЕНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	115,68	100%	120,20	100%
13	Неизграђено грађевинско земљиште	4,52	-	-	-
1-13	УКУПНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	120,20	-	120,20	100%

Измена и допуна Плана генералне регулације  
**"НАСЕЉА ЕРДОГЛИЈА-БАГРЕМАР"**

- Елаборат за рани јавни увид -

**ЈАВНЕ НАМЕНЕ:**

**ОБРАЗОВАЊЕ И ВАСПИТАЊЕ**

**ОСНОВНО ОБРАЗОВАЊЕ**

У обухвату Плана налази се Основна школа „Станислав Сремчевић“ којој гравитирају деца из дела обухвата овог плана, али и ширег окружења. Са површином објекта од 7500m<sup>2</sup> и површином комплекса од **1,00ha**, школа задовољава потребе постојећег броја ученика од 1065, уколико ради у две смене (применом норматива: учионички простор- 2m<sup>2</sup>/ученику, школски простор- 8m<sup>2</sup>/ученику, школски комплекс 20-25 m<sup>2</sup>/ученику).

**ПРЕДШКОЛСКО ОБРАЗОВАЊЕ**

Постојеће две дечје установе у обухвату Плана, «Колибри» и «Зека» , задовољавају постојећи број деце – корисника. У планском периоду није планирана изградња нових објеката ове намене, али је могућа доградња и надградња постојећих објеката. Очекивани број деце – корисника дечјих установа износио би око 580

**Дечје установе**

Површине комплекса оба вртића су испод прописаних норматива (8-10m<sup>2</sup>/детету објекта и 20-25m<sup>2</sup>/детету комплекса). За очекивани број деце у планском периоду могућа је доградња и надградња постојећих објеката, уз могућност коришћења околних игралишта за игру деце.

**КУЛТУРА**

Простор Соколане, површине 1,06 ha представља вишенаменски јавни простор за садржаје културе и рекреације (библиотека, спортски клубови, друштва, Месна заједница и сл). Цео овај простор представља споменик културе који ужива претходну заштиту и захтева посебне услове уређења, озелењавања и заштите.

Историјски архив Шумадије задржава се на постојећој локацији површине 0,45 ha, уз могућу реконструкцију, доградњу и надградњу.

Простори намењени култури могу да се формирају и у оквиру других јавних намена и као пратећа намена зона пословања и становања.

**АДМИНИСТРАЦИЈА И УПРАВА**

Простор Министарства унутрашњих послова РС - Центар за обавештавање и узбуњивање, задржава се на постојећој локацији. Могућа је реконструкција објекта, доградња и надградња.

Просторије МЗ „Багремар“ и Пошта налазе се у средишту насеља Багремар..

**ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ**

У обухвату плана, уз северозападну границу, налази се комплекс посебне намене „Милан Благојевић“. Уређење и коришћење овог простора у наредном периоду вршиће се према условима Министарства одбране, а биће дефинисани у посебном Анексу.

**КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ**

У обухвату Плана постоје две пијаце: „Ердоглија“ и „Багремар“.

**Пијаца „Ердоглија“** опслужује стамбене блокове у окружењу. Објекат је површине 1.240m<sup>2</sup> , а комплекс површине 0,20 ha

**Пијаца „Багремар“** се налази уз Улицу Илинденску, а састоји се из отвореног платоа површине 0,11 ha. Опслужује насеља „Багремар“ и „Централна радионица“.

Уређење и опремање ових локација ускладити са могућношћу трансформације на виши ниво снабдевања и вишенаменског коришћења, уз поштовање санитарно хигијенских стандарда.

**СПОРТ РЕКРЕАЦИЈА**

Уређење спортско-рекреативних површина вршиће се у складу са планираном категоризацијом:.

Измена и допуна Плана генералне регулације  
**"НАСЕЉА ЕРДОГЛИЈА-БАГРЕМАР"**

- Елаборат за рани јавни увид -

ЛОКАЛНИ ЦЕНТРИ - Локални спортски терени (терени за мале спортове), налазе се у оквиру стамбених блокова. Издвајају се терени у насељу Централна радионица површине 0,20ха. У осталим стамбеним блоковима налазе се блоковска игралишта мањих димензија. Планирано је даље уређивање и опремање ових простора новим садржајима.

СПЕЦИЈАЛИЗОВАНИ спортски центар - ХИПОДРОМ налази се у западном делу подручја Плана, непосредно уз Спомен парк и заузима површину од 20,76 ха. Кружна стаза за коњичке трке и пратећи објекти чине елементе специјализованог спортског центра. Постојећи фудбалски терен је локални спортски центар у оквиру овог комплекса.

Уређење овог комплекса мора бити у складу са савременим захтевима развоја коњичког спорта, уз могућност формирања и других садржаја спорта и рекреације и компатибилних намена.

## **ЗЕЛЕНИЛО**

Структуру зеленила на територији Плана генералне регулације чине:

- зелене површине јавне намене
- зеленило у оквиру површина осталих намена

### **Зелене површине јавне намене**

Систем зелених површина има вишеструку улогу у структурирању градских зона, естетском обликовању града, регулисању градске климе, служе за одмор и рекреацију.

У оквиру зеленила јавне намене, разликују се:

- Скверови
- Блоковско зеленило
- Линеарно зеленило:
  - зеленило дуж саобраћајних праваца и улични дрвореди
  - зеленило уз водотокове –Ердоглијски поток
- Зеленило у оквиру намене образовања (ОШ «Станислав Сремчевић и планирана зона високог образовања на постојећем комплексу Војске РС)
- Зеленило у оквиру предшколских установа («Колибри» и «Зека»)
- Зеленило спортско рекреативног центра (*Хиподром*)

СКВЕРОВИ као мање групације уређених зелених површина, заступљене су на неколико локација у оквиру планског обухвата:

Сквер „Соколана“ - захвата површину од 0,30 ха, али није издвојен као засебна површина него је у оквиру јединственог комплекса Соколане. У оквиру овог сквера је споменик краљу Александру Карађорђевићу. Сквер је делимично урађен.

Сквер „Централна радионица“ обухвата уређену зелену површину (0,80 ха) око споменика палим Јеврејима у насељу Централна радионица. Простор је делимично уређен.

Сквер „Багремар“ налази се у близини Централног градског парка „Шумарице“ и хиподрома, површине 0,40 ха.

У оквиру радова на реконструкцији сквера «Соколана», задржати постојеће границе пажњу посветити комплетној реконструкцији травњака, затим зеленилу које треба да буде репрезентативно, планирати учешће цветних површина и задржати дечја игралишта.

БЛОКОВСКО ЗЕЛЕНИЛО су мање уређене зелене површине у оквиру стамбених блокова „Централна радионица“ и „Багремар“.. Својом површином издваја се зелена површина у стамбеном насељу Централна радионица“ (0,33 ха).

Зеленило у насељу Ердоглија и Војном насељу у Рудничкој улици, је врло заступљено и разнолико по саставу. У насељу Централна радионица, препоручује се реконструкција постојећих и подизање нових зелених површина. Вршити праћење здравственог стања дендроматеријала и предвидети адекватне мере заштите.

Измена и допуна Плана генералне регулације  
**"НАСЕЉА ЕРДОГЛИЈА-БАГРЕМАР"**

- Елаборат за рани јавни увид -

ЛИНЕАРНО ЗЕЛЕНИЛО

**Зеленило дуж саобраћајних праваца и улични дрвореди**

Постојеће дрвореде треба задржати уз постепену замену старих, сувих и паду склоних стабала.

**Зеленило уз Ердоглијски поток**

Наставити са редовним одржавањем корита, чишћењем дна од муља, као и косина од траве и корова. Неопходно је уклонити самониклу коровску вегетацију, Уређење зеленила у појасу водотока мора бити у складу са Водопривредним условима.

**Зеленило у оквиру површина остале намене**

Зеленило у оквиру површина остале намене чини зеленило у оквиру зона:

- пословања,
- зеленило у оквиру становања,

Концепт уређења зеленила у оквиру зоне **пословања** заснива се на партерном декоративном уређењу у репрезентативном делу комплекса и уређењу заштитне зоне према осталим наменама.

**Зеленило на парцели** у оквиру становања се уређује декоративно према условима на парцели, односно предлаже се увођење зелених засада/баријера према улици, извору аерозагађења и буке.

**ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Објекти инфраструктуре у планском обухвату су објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Објекти саобраћајне инфраструктуре су блоквски паркинзи и саобраћајна петља који у унутар регулације.

Објекти комуналне инфраструктуре су: трафостанице, резервоар за воду и котларница на гас „Централна радионица“

**САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ** – Булевар Краљице Марије и Улица Спасеније Цане Бабовић, као део примарне уличне мреже града, планирани су регулационим профилима, који садрже физички раздвојене коловозне траке, са две саобраћајне траке по једном смеру. Укрштање наведених улица, као улица највишег ранга у планском подручју, планирано је као денивелисано – петља.

Циљ планираног система уличне мреже је да се простор интегрише локално и преко уличних праваца примарне уличне мреже повеже на ближе и даље окружење. Такође, планирани су и потпуно нови улични правци због комплетирања уличне мреже или омогућавања непосредног приступа парцелама већег броја корисника.

**Бициклистички саобраћај** у планираном регулационом профилу улице водиће се интегрално са моторним саобраћајем, изузимајући део улица Воје Радића и Мике Мудрића где је планирана бициклистичка стаза која се надовезује на бициклистичке стазе у Спомен парку Шумарице..

**Јавни градски саобраћај** и у наредном периоду обављаће се аутобуским подсистемом.

**Паркирање** возила у захвату планског подручја обављаће се на индивидуалним парцелама, јавним површинама у регулационим профилима и унутарблоковским паркинг просторима и у објектима гаражно, према важећим нормативима.

**ОСТАЛЕ НАМЕНЕ:**

**СТАНОВАЊЕ** - Намена простора у обухвату плана подразумева СТАНОВАЊЕ као основну функцију, али и све друге делатности које су са становањем компатибилне. То су све јавне и остале функције чија делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину.

Типологија стамбених зона, према начину и типу становања дефинисана је кроз основне параметре - густине.

Измена и допуна Плана генералне регулације  
**"НАСЕЉА ЕРДОГЛИЈА-БАГРЕМАР"**

- Елаборат за рани јавни увид -

Према густинама становања одређени су типови становања који имају основне категорије

-Становање високих густина (А) - А.1.2. А.1.3. и А.2.3. (37,50ha)

-Становање средњих густина (Б). - Б1.1 и Б.1.3.(11,70ha)

На подручју плана преовладавају високе густине у односу на средње густине становања

## **6.2. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА**

Правила грађења се примењују за директно спровођење - издавање ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА и као смернице за даљу планску разраду

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 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: образовање, култура, управа и администрација, посебне намене, комунални објекти, зеленило, спорт и рекреација, саобраћајна и комунална инфраструктура

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ: друге јавне површине и намене, услуге (примерене основној намени) и одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре

- **Образовање (основно и предшколско):** култура, наука, зеленило, спорт и

Измена и допуна Плана генералне регулације  
"НАСЕЉА ЕРДОГЛИЈА-БАГРЕМАР"

- Елаборат за рани јавни увид -

рекреација, посебне намене услужне делатности одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре

- **Култура:** јавно информисање, образовање, зеленило, одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре
- **Администрација и управа:** култура, образовање, спорт, зеленило, информисање, одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре
- **Посебне намене** – пратеће намене у овој зони дефинисане су посебним Анексом
- **Комунални објекти - пијаце :** друге комуналне делатности, услуге и пословање и пратећи објекти инфраструктуре
- **Спорт и рекреација:** зеленило, специјализоване школе или клубови,. услуге, одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре
- **Зеленило:** спорт и рекреација, услуге, одговарајући пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре

НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ГРАДЊА ЈЕ ЗАБРАЊЕНА у овој зони: све намене чија би делатност угрозила животну средину, јавну намену и основну намену зоне.

**Величина објеката и парцеле** је условљена врстом и наменом, односно прописима за изградњу одговарајуће врсте објеката.

**Могућности изградње другог објекта:** може се градити више објеката поштујући све услове градње дефинисане правилима, и уз анализу организације парцеле и утицаја на суседне парцеле и објекте. Постоји могућност фазне реализације.

**Индекси заузетости** произлазе из прописаних норматива за површине објеката и површине комплекса сваке намене (садржано у Правилима уређења).

**Спратност и тип објеката** зависи од његове намене, а мора бити прилагођен условима локације и функцији.

**Положај објеката - хоризонтална регулација**

Положај објекта на парцели дефинише се грађевинском линијом:

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

Објекат се поставља тако да не омета инфраструктурну мрежу, објекте на истој и суседним парцелама

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката
- доградња делова објеката

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

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

**Обликовање** - примерено намени, условима локације и окружењу, уз примену савремених принципа.

**Прикључење објеката на инфраструктуру** врши се на основу правила плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација. Изградња ових објеката је условљена одговарајућим нивоом комуналне опремљености (минимални ниво подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, одговарајући број паркинг места на јавним паркиралиштима или у оквиру комплекса, одговарајући саобраћајни и противпожарни приступ, обезбеђене услове за одлагање комуналног отпада и прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације).



# Измена и допуна Плана генералне регулације "НАСЕЉА ЕРДОГЛИЈА-БАГРЕМАР"

- Елаборат за рани јавни увид -

**Основни услови заштите животне средине** остварују се реконструкцијом и изградњом објеката у складу са техничким и санитарним прописима, прикључењем на насељску инфраструктуру и уређењем локације и парцеле; односно уређењем јавних површина, а посебно саобраћајних и зелених површина. Такође, потребно је да одговарајуће службе контролишу изградњу, уређење јавних површина, комунални отпад, снабдевање водом, канализацију и пречишћавање отпадних вода и др.

**Основни безбедносни услови** везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа, услова из геолошке подлоге.

**Изградња објеката и уређење комплекса** врши се на основу прописа и техничких услова и норматива за одговарајућу намену. Комплекс (парцела) мора бити уређен тако да буде у складу са наменом објекта и окружењем. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање. Максимално сачувати постојећи зелени фонд на локацији.

Обезбедити одговарајући број *паркинга места* на јавним паркиралиштима, или у оквиру комплекса и одговарајући саобраћајни и противпожарни приступ. Уколико је паркинг површина испред основног објекта, изводи се као отворено паркиралиште.

## 6.2.2. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА

### 1. Намена објеката и простора

- **ОСНОВНА НАМЕНА** - према карти намена површина: становање и пословање  
- **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.

- **ТИПОЛОГИЈА ОБЈЕКТА**

- вишепородично становање у отвореним градским блоковима – компактни и слободностојећи (А.1.2. и А.1.3.);
- породично или вишепородично становање у отвореним градским блоковима – компактни и слободностојећи (А.2.3.);
- породично становање у затвореним блоковима (Б.1.1.) – компактни и слободностојећи.
- Породично становање у затвореним блоковима или вишепородично становање у отвореном блоку – слободностојећи објекти (Б.1.3.)

### 2. 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.

### 3. 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:

## Измена и допуна Плана генералне регулације "НАСЕЉА ЕРДОГЛИЈА-БАГРЕМАР"

- Елаборат за рани јавни увид -

- 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 објеката и удаљености објектата од суседних парцела, за предметну зону.

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

- 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 објеката, 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.

#### 4. Индекси

Планом се дефинише или индекс заузетости или индекс изграђености.

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.

Сутеренска етажа, чисте висине мах 2,40 m, не обрачунава се у БРГП

#### 5. 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.

Измена и допуна Плана генералне регулације  
**"НАСЕЉА ЕРДОГЛИЈА-БАГРЕМАР"**

- Елаборат за рани јавни увид -

## **6. 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

Спратност је приземље. Овај објекат не сме угрозити квалитет намене на суседним парцелама. На обликовање се примењују исти услови као за основни објекат.

Помоћни објекат гради се иза основног објекта. Удаљеност од суседне парцеле је мин. 1,0 m. Изузетно, када је природни терен од регулационе до грађевинске линије у нагибу већем од 12%, помоћни објекат са наменом - гаража може се градити између регулационе и грађевинске линије уз услов да не омета саобраћајну прегледност. Спратност је приземље са могућношћу коришћења подземне етаже за помоћни простор, односно надземне за непокривену терасу. На овај објекат, обзиром на експонираност, примењују се услови обликовања као за основни објекат.

У центрима свих нивоа није дозвољена изградња помоћних објеката, а помоћни простор се реализује искључиво у оквиру основних објеката на парцели.

## **7. 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
- 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:

У изузетним случајевима (за тип А.1. и трансформацију целог блока типа А.2., као и за зоне пословања) **паркирање се може обезбедити и изван парцеле**, у оквиру блока, на заједничком или јавном паркингу/гаражи, с тим да се ови објекти паркирања, одређеног капацитета, граде и стављају у употребу истовремено са одговарајућим објектима становања.

## **8. 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.

## **9. 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 оградавање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле могу се оградавати 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.

Измена и допуна Плана генералне регулације  
**"НАСЕЉА ЕРДОГЛИЈА-БАГРЕМАР"**

- Елаборат за рани јавни увид -

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се оградавати 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 оградавати "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 оградају врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.

#### **10. 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.

#### **11. 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.

### **6.3. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ**

Процена планиране бруто развијене грађевинске површине извршена је за све намене у обухвату Плана, према максималним параметрима изградње за конкретне намене.

Табела 6.1.

НАМЕНА ПОВРШИНА		Планирано	
		Површина (ha)	БРГП (m <sup>2</sup> )
ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ		70,20	204.000
	Образовање и васпитање	1.80	16.000
1	Основно образовање	1,00	
2	Предшколско образовање	0,80	
3	Култура	1,51	3.000
4	Администрација и управа	0,37	2.000
5	Посебна намена	18,24	180.000
6	Комунални објекти	0,31	2.000
7	Спорт и рекреација	21,70	1.000
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА		50,80	1.600.000
11	Становање	43,60	1.500.000
12	Услуге, пословање	7,20	100.000
1-13	УКУПНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	121,00	1.804.000

Укупна планирана бруто развијена грађевинска површина на подручју Плана, износи оријентационо 1.804.000m<sup>2</sup>.

## **7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА**

Планирано одрживо уређење, коришћење и заштита простора засновано на анализи стања, потенцијала и ограничења, на одредбама Генералног урбанистичког плана као плана ширег подручја, уз комунално и инфраструктурно опремање, заштиту животне средине и природних ресурса, допринеће квалитетнијим условима и вишем стандарду живота и рада