



НЕИМАР

Пројектни биро „ММ Неимар” Баљевац  
Бошка Бухе 6. Баљевац, Рашка

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу стамбено пословног објекта  
на катастарској парцели број 3145/1 КО Крагујевац 3



Локација: Улица Војводе Путника 33-39, Крагујевац

Инвеститор: "Брковић група" д.о.о. Крагујевац  
"РП Инвест 1980" д.о.о. Крагујевац

Баљевац,  
Фебруар, 2019. године

Обрађивач Урбанистичког  
пројекта:



Пројектни биро "ММ Неимар" Баљевац,  
Бошка Бухе бр. 6  
Контакт: 036/791 005  
e-mail: mmnemir.baljevac@gmail.com

Директор:

Марко Маринковић

Наручилац:

"Брковић група" д.о.о. Крагујевац  
Адреса: Бранка Радичевића 7  
"РП Инвест 1980" д.о.о. Крагујевац  
Адреса: Светозара Марковића 40

Одговорни урбаниста:

Мирјана Димитријевић, д. и. а.  
Лиценца број: 200 0941 06

Сарадници:

Марина Благојевић, д. и. а.

Обрађивач Идејног решења:



Пројектни биро "Алфапројект"  
Ул. Стевана Немање бр. 50  
Нови Пазар

Главни пројектант:

Соња Драговић, д. и. г.  
Лиценца број: 310 1115 03

Одговорни пројектант:

Славица Макојевић, д. и. а.  
Лиценца број: 300 9196 04



## С а д р ж а ј

### Општа документација:

1. Решење о упису у регистар привредних субјеката
2. Решење о именовању одговорног урбанисте
3. Лиценца одговорног урбанисте
4. Изјава одговорног урбанисте

### Текстуална документација:

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Увод.....</b>                                              | <b>12</b> |
| 1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта                   |           |
| 1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта     |           |
| 1.3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта                    |           |
| 1.4. Достављена и прибављена документација                       |           |
| <b>2. Подаци о локацији.....</b>                                 | <b>14</b> |
| 2.1. Постојеће стање на парцели                                  |           |
| 2.2. Постојеће стање у окружењу                                  |           |
| <b>3. Прописани урбанистички параметри.....</b>                  | <b>14</b> |
| 3.1 Врста и намена објекта                                       |           |
| 3.2. Услови за формирање грађевинске парцеле                     |           |
| 3.3. Минимална ширина фронта парцеле                             |           |
| 3.4. Хоризонтална регулација                                     |           |
| 3.5. Највећи дозвољени индекси на грађевинској парцели           |           |
| 3.6. Највећа дозвољена висина објекта                            |           |
| 3.7. Услови за изградњу других објеката на парцели               |           |
| 3.8. Услови за паркирање                                         |           |
| 3.9. Грађевинска структура и обрада                              |           |
| 3.10. Услови за уређивање парцеле и оградавање                   |           |
| 3.11. Прикључење објекта на инфраструктуру                       |           |
| <b>4. Опис предложеног решења Урбанистичког пројекта.....</b>    | <b>17</b> |
| 4.1. Просторна организација и категоризација објекта             |           |
| 4.2. Врста и намена објекта                                      |           |
| 4.3. Формирање грађевинске парцеле                               |           |
| 4.4. Намена површина у оквиру границе Урбанистичког пројекта     |           |
| 4.5. Хоризонтална регулација (регулациона и грађевинска линија)  |           |
| 4.6. Остварени урбанистички параметри (нумерички показатељи)     |           |
| 4.7. Висина објекта                                              |           |
| 4.8. Други објекти на парцели и услови заштите суседних објеката |           |
| 4.9. Паркирање                                                   |           |
| 4.10. Грађевинска структура и обрада                             |           |



|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.11. Начин уређења парцеле                                   |           |
| 4.11.1. Слободне површине – колске и пешачке                  |           |
| 4.11.2. Зелене површине                                       |           |
| 4.11.3. Ограђивање парцеле                                    |           |
| <b>5. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу.....</b>      | <b>22</b> |
| 5.1. Саобраћајна инфраструктура                               |           |
| 5.2. Комунална инфраструктура                                 |           |
| 5.2.1. Водоводна и канализациона мрежа                        |           |
| - 5.2.1.1. Водоводна мрежа                                    |           |
| - 5.2.1.2. Канализациона мрежа                                |           |
| - 5.2.1.2. Атмосферска мрежа                                  |           |
| 5.2.2. Електроенергетска инфраструктура                       |           |
| 5.2.3. Телекомуникациона инфраструктура                       |           |
| 5.2.4. Термоенергетска инфраструктура                         |           |
| 5.4.5. Евакуација отпада                                      |           |
| <b>6. Мере заштите.....</b>                                   | <b>26</b> |
| 6.1. Инжењерскогеолошки услови                                |           |
| 6.2. Мере заштите непокретних културних добара                |           |
| 6.3. Мере заштите животне средине                             |           |
| 6.4. Мере заштите од елементарних непогода                    |           |
| 6.5. Услови за обезбеђење мера приступачности                 |           |
| 6.6. Мере заштите од пожара                                   |           |
| 6.7. Мере енергетске ефикасности и изградње                   |           |
| <b>7. Смернице за спровођење урбанистичког пројекта.....</b>  | <b>29</b> |
| <b>8. Сажети опис предложеног идејног решења објекта.....</b> | <b>30</b> |

## Графичка документација:

|                                                                              |        |
|------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1. Катастарско топографски план са границом Урбанистичког пројекта           | 1:500  |
| 2. Анализа постојећег стања                                                  | 1:500  |
| 3. Извод из ПГР-а и планирани комплекс у ширем окружењу са ортофото подлогом | 1:1000 |
| 4. Урбанистичко решење са приказом етаже приземља                            | 1:500  |
| 5. Урбанистичко решење са приказом кровних равни                             | 1:500  |
| 6. Регулационо нивелациони план                                              | 1:500  |
| 7. Синхрон план инсталација                                                  | 1:500  |

## Идејно архитектонско решење објекта:

1. Технички опис објекта
2. Графички прилози

**Достављена документација:**

- |                                       |                                              |
|---------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1. Информација о локацији             | број XVIII 350-1440/18 од 07.11.2018. год.   |
| 2. Катастарско топографски план       | број 952-231-9843/18 од августа 2018. год.   |
| 3. Копија плана                       | број 953-1/2018-3491 од 25.10. 2018. год.    |
| 4. Копија плана водова                | број 956-01-149/2018 од 07.11.2018. год.     |
| 5. Препис листа непокретности 74158,  | број 952-1/2018-10959 од 29.10. 2018. год.   |
| 6. Услови ЕПС Електропривреда,        | број 8W.10.0-363417-18/2 од 26.12.2018. год. |
| 7. Услови ЈКП Водовод и канализација, | број 22233/1 од 26.12.2018. год.             |
| 8. Услови Телеком-а Србија,           | број 537652/3-2018 од 11.12.2018. год.       |
| 9. Услови ЈП Србијас, РЈ Крагујевац,  | број 06-03-2/872 од 14.12.2018. год.         |



# ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија  
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката  
БП 117165/2016  
Датум, 09.11.2016. године  
Београд



5000118617775

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Марко Маринковић

доноси

## РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

**МАРКО МАРИНКОВИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ММ НЕИМАР БАЉЕВАЦ**

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Марко Маринковић  
ЈМБГ: 2609939780817

Пословно име предузетника:

**МАРКО МАРИНКОВИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ММ НЕИМАР БАЉЕВАЦ**

Пословно седиште: Бошка Бухе 6, Баљевац, Рашка, Србија  
Број и назив поште: 36344 Баљевац

Регистарски број/Матични број: 64423495  
ПИБ додељен од Пореске Управе РС: 109780035

Почетак обављања делатности: 09.11.2016 године  
Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Облик обављања делатности: самосталан  
Предузетник се региструје на: неодређено време



## Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 08.11.2016. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 117165/2016, за регистрацију:

**МАРКО МАРИНКОВИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ММ НЕИМАР БАЉЕВАЦ**

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

### УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.



### ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.



На основу члана 62. став 2. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/2018) и члана 82. став 2. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 64/2015.), донето је следеће:

## **РЕШЕЊЕ**

### **о одређивању одговорног урбанисте на изради урбанистичко техничке документације – урбанистичког пројекта**

за катастарску парцелу број: 3145/1 КО Крагујевац 3  
ради изградње: стамбено-пословног објекта

За одговорног урбанисту одређује се:

Мирјана Димитријевић, дипл.инж.арх.....лиценца бр. 200 0941 06

Именована је одговорна за израду урбанистичко техничке документације у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/2018).

Наведено стручно лице поседује лиценцу одговорног урбанисте и испуњава услове у складу са чланом 38. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/2018)

Пројектант: ПРОЈЕКТНИ БИРО ММ НЕИМАР БАЉЕВАЦ  
Ул. Бошка Бухе 6, Баљевац,  
Општина Рашка

Одговорно лице/заступник: Марко Маринковић ПР

Печат:



Потпис:

Број техничке документације: Е- У01/19

Место и датум: Баљевац, Фебруар, 2019. године



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и  
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Мирјана М. Димитријевић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЛИБ 02573061255

одговорни урбаниста  
за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце  
200 094 1 06



У Београду,  
26. октобра 2006. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милосав Дамњановић  
дипл. инж. арх.

Поштујући одредбе Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/2018) и одредбе Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 64/2015), даје се следеће:

### **ИЗЈАВА**

#### **одговорног урбанисте о поштовању прописа**

Овим изјављујем да сам се при изради урбанистичко-техничке документације:  
Урбанистичког пројекта за катастарску парцелу број 3145/1 КО Крагујевац  
ради изградње стамбено-пословног објекта

Придржавала важећих прописа, стандарда, урбанистичких и техничких норматива, сходно одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/2018) и одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 64/2015.)

**Одговорни урбаниста:**

**Мирјана Димитријевић, д.и.а.**





# ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

## **1. Увод**

### **1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта**

**Повод:** Урбанистички пројекат ради се по захтеву инвеститора: "Брковић групе" д.о.о. Крагујевац, Бранка Радичевића 7, Крагујевац и "РП Инвест 1980" д.о.о. Крагујевац, Светозара Марковића 40, Крагујевац, власника катастарске парцеле бр. 3145/1 КО Крагујевац 3, као обавеза на основу информације о локацији број XVIII 350-1440/18 од 07.11.2018. године, издате од стране надлежне Градске управе града Крагујевца, односно Градске управе за просторно планирање, урбанизам, изградњу и заштиту животне средине - Одељења за просторно планирање и заштиту животне средине.

**Циљ** израде Урбанистичког пројекта је стварање планских услова којим ће се прецизније дефинисати правила уређења и правила грађења у складу са планом вишег реда, односно планирана диспозиција, врста и намена објекта, техничке карактеристике, услови и стандарди градње у складу са Законом о планирању и изградњи. Циљ израде Урбанистичког пројекта на овој локацији је изградња стамбено пословног објекта у складу са планским поставкама и захтевима инвеститора.

### **1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта**

**Правни основ** за израду Урбанистичког пројекта је:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/09-исп. 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 64/2015);
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/15).

**Плански основ** за израду Урбанистичког пројекта је:

- План генералне регулације Центар – Стара варош ("Службени лист града Крагујевца", 27/12 и 47/14);
- Информација о локацији број XVIII 350-1440/18 од 07.11.2018. године

### **1.3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта**

Границом Урбанистичког пројекта обухваћена је цела катастарска парцела број 3145/1 КО Крагујевац 3, на којој је планирана изградња стамбено-пословног објекта, спратности По-2+По-1+П+6+Пс, у власништву инвеститора, све у складу са планом вишег реда, зони становања густина типа А.2.1., односно зони становања А.1.3.

## 1.4. Достављена и прибављена документација

За потребе израде Урбанистичког пројекта инвеститори су прибавили потребну документацију од надлежних институција, а у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/09-исп. 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018) и то:

- Информацију о локацији број XVIII 350-1440/18 од 07.11.2018. године, издату од стране надлежне Градске управе града Крагујевца, односно Градске управе за просторно планирање, урбанизам, изградњу и заштиту животне средине - Одељења за просторно планирање и заштиту животне средине;
- Копију плана број 953-1/2018-3491 од 25.10.2018. године, издату од стране РГЗ-а - Службе за катастар непокретности Крагујевац ;
- Копију плана водова, издату од стране РГЗ-а - Одељења за катастар водова Крагујевац, број 956-01-149/2018 од 07.11.2018. године;
- Препис листа непокретности број 74158, издат од стране РГЗ-а - Службе за катастар непокретности Крагујевац, број 952-1/2018-10959 од 29.10.2018. године;
- Катастарско – топографски план урађен од стране Г.А. "Прогеа" Крагујевац, од октобра 2018. године, размере 1:500 и
- Следеће услове надлежних предузећа:

|    | надлежна институција/орган                                                                                                                                                                            | број предмета                                                                          |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | ЈП "Електропривреда Србије"<br>"ЕПС Дистрибуција" д.о.о.<br>Огранак Електрошумадија Крагујевац<br>Ул. Слободе бр. 7                                                                                   | Бр. 8W.10.0-363417-18/2 од<br>26.12.2018. године<br><br>Технички услови за израду УП-а |
| 2. | ЈКП "Водовод и канализација"<br>Ул. Александра I Карађорђевића 48                                                                                                                                     | Бр. 22233/1 од 26.12.2018.године<br>Технички услови за израду УП-а                     |
| 3. | Предузеће за телекомуникације<br>"Телеком Србија" ад, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и развој, Одељење за оперативну подршку<br>Ул. Краља Петра I бр. 28 | Број 537652/3-2018 од 11.12.2018. године<br><br>Технички услови за израду УП-а         |
| 4. | ЈП "Србијас",<br>Организациони део "Београд"<br>РЈ Дистрибуција Крагујевац                                                                                                                            | Бр. 06-03-2/872 од 14.12.2018. год.<br>Технички услови за израду УП-а                  |



## **2. Подаци о локацији**

|                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| Место:                    | Крагујевац                  |
| Улица и број:             | Улица Војводе Путника 33-39 |
| Катастарска општина:      | Крагујевац 3                |
| Број катастарске парцеле: | 3145/1                      |

### **2.1. Постојеће стање на парцели:**

- Предметни захват је део градског грађевинског земљишта;
- Обухват урбанистичког пројекта третира подручје кат. парцеле број 3145/1 КО Крагујевац 3, што чини комплекс величине 0.20.40 ha;
- Тереном је раван са благим падом од око 1.5 % у правцу север – југ;
- Простор је изграђен објектима лошег квалитета, примарно грађени као стамбени и помоћни;
- Приступ парцели могућ је директно из Улице Војводе Путника;
- Предметни захват је у зони која је инфраструктурно и саобраћајно опремљена;
- Постојећи урбанистички параметри
  - површина комплекса 2040 m<sup>2</sup>
  - неизграђена површина 1136 m<sup>2</sup>
  - површина под објектима 905.0 m<sup>2</sup>
  - индекс заузетости 44.36 %
  - спратност објеката на парцели П и П+Пк
  - дужина уличног фронта парцеле 33.00 m

### **2.2. Постојеће стање ширег окружења**

- Шире окружење изграђено је претежно објектима породичног становања, спратности Пр;
- Локација се налази у блоку у коме је започета трансформација становања из породичног у вишепородично;

## **3. Прописани урбанистички параметри**

Планом генералне регулације Центар – Стара варош ("Сл. лист града Крагујевца", 27/12 и 47/14), предметна парцела налази се у зони становања густина тип А.2.1, излази на сабирну саобраћајницу, предвиђена је изградња објеката у континуалном низу.

Урбана реконструкција (трансформација А.2 у А.1) обухвата зоне становања густина А.2 (А.2.1, А.2.2 и А.2.3) у којима је могућа интервенција у смислу комплетне трансформације блока, дела блока или урбанистичке целине у тип становања А.1 (А.1.1, А.1.2 и А.1.3). Ова трансформација може да се врши у свим зонама становања густине А.2, изузев у зонама са посебним режимима заштите непокретних културних добара, према одговарајућим правилима грађења.



Правила за парцеле и објекте у мешовитим блоковима у којима се врши урбана реконструкција, односно трансформација зоне становања високих густина А.2. (компактни, отворени, полуотворени и слободностојећи) у А.1.3, вишепородични стамбени објекти у оквиру мешовитих (компактних и отворених) блокова/дела блокова:

### 3.1 Врста и намена објеката

*Доминантна намена* - становање.

*Могуће пратеће (компатибилне) намене* – услуге, пословање (уз градске саобраћајнице и градске магистрале/према карти категоризације уличне мреже/обавезно је пословање у приземљу или делу приземља ка улици), 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.

### 3.2. Услови за формирање грађевинске парцеле

Минимална површина (новоформиране) парцеле износи 2.000 m<sup>2</sup>.

### 3.3. Минимална ширина фронта парцеле за слободностојеће објекте: 20 m

### 3.4. Хоризонтална регулација

*Надземна грађевинска линија:* дефинисана је планом грађевинских линија

*Подземна грађевинска линија:* могуће је одступање од надземне грађевинске линије у оквиру парцеле под условом да се, избором начина и коте финдирања новог објекта, не угрозе постојећи темељи суседних објеката.

*Међусобна удаљеност објеката:*

- на суседним парцелама (бочне фасаде објекта са прозорима ниског парапета) мин 1/2 висине вишег објекта, односно на суседним парцелама (бочне фасаде објекта са прозорима високог парапета или без прозора) мин 1/4 висине вишег објекта
- на истој парцели (наспрамне главне фасаде објекта) мин 2/3 висине вишег објекта, односно на истој парцели (наспрамне бочне фасаде објекта) мин 1/2 висине вишег објекта

### 3.5. Највећи дозвољени индекси на грађевинској парцели

За вишепородично становање за тип А.1.3. на парцелама већим од 2000 m<sup>2</sup>, максимални индекси износе:

- *Индекс изграђености:* 3.4
- *Индекси заузетости:*
  - максимално 50% под објектима;
  - минимално 20% уређене, претежно компактне зелене површине
  - остало: саобраћајне површине и паркинг простори уз обавезно озелењавање високим зеленилом и обезбеђење пропусности ових површина на минимално 10% површине парцеле

### 3.6. Највећа дозвољена висина објекта

Највећа дозвољена висина објекта када се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1.5 ширине регулације (1.25 ширине регулације

стамбене улице). Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не сме прећи 1.5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници (1.25 растојања наспрамних грађевинских линија на стамбеној улици).

### А.1.3. : максимално седам етажа (П+6) и

Максимална висина објекта:

- до венца ..... максимално  $h = 24$  m
- до венца повучене етаже..... максимално  $h = 27$  m
- до слемена ..... максимално  $h = 29$  m

*Високо приземље* спратне висине до 1.5 стамбене етаже (4.5 m) могуће је уз сабирне и стамбене улице (зоне становања у којима нису обавезни локали). У случају повећања повећања спратне висине високог приземља изнад ових вредности, максимална спратност објекта се умањује за једну етажу.

*Додатна повучена етажа* – код максималне спратности, ако услови везани за максималну висину објекта то дозвољавају, могуће је формирање повученог спрата (повлачење мин 30% ширине објекта), а под условом да је над њим раван кров или кос кров малог нагиба (без назитка, скривен атиком и без могућности коришћења простора под њим).

### 3.7. Услови за изградњу других објеката на парцели

Помоћни и пратећи простори обезбеђују се искључиво у склопу основних објеката.

### 3.8. Услови за паркирање

Паркирање ће се вршити на парцели или у објекту, према нормативима за сваку делатност у складу са Правилником и одговарајућом градском одлуком.

За прилаз на парцелу, код пуне блоковске градње, формирају се пролази кроз објекат у нивоу улице и приземља, чија ширина мора да буде у складу са противпожарним прописима. Положај пролаза се дефинише пројектом документацијом, на саобраћајно, противпожарно и функционално најпогоднијим местима.

### 3.9. Грађевинска структура и обрада

Архитектонско - грађевинска структура објекта треба да буде прилагођена структури објекта у окружењу (висока приземља, венци, отвори, висина објекта и сл.).

Обрада објекта треба да буде примерена локацији и високог квалитета. Објекте архитектонски обликовати са модерним и сведеним структурним елементима, модерних форми прилагођених градској структури, и уз употребу савремених материјала, технике и технологије изградње. Применити начела унапређења енергетске ефикасности и одрживе градње, применом техничких мера, стандарда и услова пројектовања, изградње и употребе објекта, а у складу са наменом објекта и карактером локације.

### 3.10. Услови за уређивање парцеле и ограђивање

Основно уређење парцела обухвата: нивелацију, партер, зелену површину и одводњавање ван простора суседа.



Ограђивање парцела није дозвољено у зони становања: типа А.1; типа А.2 која се трансформише у А.1; и вишепородичним парцелама типа А.2.

На нивоу парцеле, обавезно је:

- мин. правилима прописано уређење, претежно компактне, зелене површине
- озелењавање високим зеленилом саобраћајних и паркинг простора
- обезбеђење пропусности партерних површина (адекватним избором елемената и материјала за изградњу ових површина) на мин 10% површине парцеле (не рачунајући уређену, претежно компактну зелену површину).

### 3.11. Прикључење објекта на инфраструктуру

Прикључење објекта на инфраструктуру врши се према условима одговарајућих комуналних и других предузећа и институција.

## **4. Опис предложеног решења Урбанистичког пројекта**

### **4.1 Просторна организација и категоризација објекта**

Локација се према важећој планској документацији налази у градској зони, припада зони високих густина становања тип А.2.1., излази на сабирну улицу и планирана је изградња објекта у континуалном низу. Односно, парцела се налази у зони становања у којој је могућа интервенција у смислу урбане реконструкције која подразумева комплетну трансформацију целог блока или дела блока у тип становања А.1. (А.1.1, А.1.2 и А.1.3.).

У конкретном случају, врши се трансформација зоне А.1.2 у А.1.3, применом правила грађења прописаних за становање у мешовитим блоковима (прелазни тип) – компактни и полуотворени.

Ради реализације планираног објекта, са предметне локације планира се уклањање постојећих некавалитетних објеката: породични стамбени и помоћни објекти, спратности Пр и Пр+Пк.

У складу са урбанистичким параметрима дефинисаним важећим планским документом, планирана је градња вишепородичног стамбено пословног објекта у оквиру граница грађевинске парцеле уз поштовање задатих грађевинских линија.

Предњом страном објекат је постављен на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом Улице Војводе Путника и катастарским међама. Бочно, објекат је двострано узидан формирајући континуални низ. Оријентација објекта је исток - запад и на бочним лепљеним странама нема отвора.

Објекат је категорије В-захтевни објекти, класификационе ознаке 11222 - стамбене зграде са три или више станова са уделом од 94.38 % и класификационе ознаке 123002 - зграде за трговину на велико и мало, са уделом од 5.62 %.

### **4.2 Врста и намена објекта**

Објекат је пројектован као вишепородични стамбено-пословни, спратности По-2+По-1+П+6+Пс (две подземне етаже, високо приземље, шест спратова и

повучена етажа), бруто површине у основи објекта 913.53 m<sup>2</sup>. Садржи 74 стамбене јединице разних структура, од једнособних до четворособних станова и 2 пословне јединице.

У подземним етажама предвиђено је гаражирање возила, које су пројектоване као одвојене функционалне целине, са различитим начином приступа, а према корисној површини припадају средњим гаражама. Првој подземној етажи (По-1) приступа се путем једног улаза, унутрашњом (покривеном) рампом с две возне траке, нагиба 15%. Капацитет ове гараже је 31 гаражно паркинг место. Другој подземној етажи (По-2) приступа се путем гаражног лифта. Капацитет овог нивоа је 30 гаражних паркинг места. У обе етаже налазе се пратеће техничке просторије.

Пешачки приступ омогућен је вертикалном комуникацијом (степеништем и лифтом) директно из стамбене целине објекта, одвојено претпростором. Сигурносно степениште пројектовано је као заједничко за обе етаже, по противпожарним условима одвојено је претпростором и води директно ван објекта.

Габарит планираног објекта, према Улици Војводе Путника формира континуални низ. Објекат је позициониран на регулациону линију сабирне улице, док је у делу бочних фасада, остварен контакт са границама суседних парцела.

Обзиром да се локација, по категоризацији уличне мреже, налази у сабирној улици, приземље објекта пројектовано је као високо приземље висине до 1.5 спратне етаже, односно висине 4.5 m. У приземљу објекта налазе се две пословне јединице са директним приступом јавној површини.

На спратним етажама објекта пројектоване су стамбене јединице, различите структуре станова, гледано по етажама:

- у приземљу објекта налазе се две пословне јединице висине 4.5 m, са директним приступом јавној површини.
- први и други спрат објекта, садрже 11 стамбених јединица по етажи, различите структуре и то: 1 четворособан, 1 троипособан, 2 двоипособна, 5 двособна, 1 једноипособан и 1 једноособан.
- трећи спрат објекта, садржи 12 стамбених јединица следеће структуре станова: 1 троипособан, 3 двоипособна, 5 двособна, 2 једноипособна и 1 једноособан.
- четврти спрат објекта 12 стамбених јединица и то: 5 двоипособна, 4 двособна, 2 једноипособна и 1 једноособан.
- пета и шеста етажа садрже 12 стамбених јединица, следеће структуре станова: 5 двоипособних, 4 двособна, 1 једноипособан и 2 једноособна и
- повучена етажа садржи 4 стамбене јединице и то: 1 троипособан, 2 трособна и 1 двособан.

Додатна, повучена етажа могућа је, јер су испуњени услови везани за максималну висину објекта, која износи 1.5 ширине регулације улице. Гледано за регулациону ширину предметне улице која по важећем планском документу износи 17-18 m, максимална висина објекта може бити у распону од 25.5 до 27 m. Хоризонтално,

додатна етажа је повучена 10 m што је еквивалент 30% ширине објекта, како је планом дефинисано.

Степенишна вертикала и лифт иду од подрумске до последње етаже.

## 4.3 Формирање грађевинске парцеле

Границом урбанистичког пројекта обухваћена је цела катастарска парцела број 3145/1 КО Крагујевац 3, која се сагледава као целина за реализацију планираног стамбено-пословног објекта.

Предметна катастарска парцела је површине 2040 m<sup>2</sup>, испуњава услове за грађевинску парцелу, обликом и величином омогућава изградњу планираног објекта уз поштовање свих урбанистичких услова прописаних важећим планским документом. Парцели се директно приступа са сабирне улице (Улице Војводе Путника), односно има директан приступ површини јавне намене, са ширином уличног фронта од око 33 m.

## 4.4 Намена површина у оквиру граница Урбанистичког пројекта

У оквиру границе Урбанистичког пројекта одређене су површине за:

- зона грађења планираног објекта,
- површине за колско-пешачки приступ,
- површине за паркирање и
- зелене површине.

### Процентуална заступљеност планираних намена:

|                                                |                                 |
|------------------------------------------------|---------------------------------|
| • површина грађевинске парцеле                 | 2040,00 m <sup>2</sup> (100 %)  |
| • колско-пешачка саобраћајница/паркинзи/остало | 710,94 m <sup>2</sup> (34.85 %) |
| • зелене компакне површине                     | 415,50 m <sup>2</sup> (20.37 %) |
| • површина приземља (брuto)                    | 913,53 m <sup>2</sup> (44.78 %) |

## 4.5 Хоризонтална регулација (регулациона и грађевинска линија)

Планирана регулациона ширина сабирне улице (Улице Војводе Путника) према важећој планској документацији износи 17-18 m. Хоризонтална регулација дефинисана је грађевинским линијама, које се поклапају са регулационим и катастарским међама. Апсолутна кота приземља објекта је 196.90 m.

Уз поштовање планиране регулације и катастарског стања, објекат је позициониран на регулациону линију, како је Планом дефинисано, а у делу бочних фасада, остварен је директан контакт са бочним границама парцела, који је према урбанистичким условима предвиђен за контактну градњу ради формирања континуалног низа и на тим деловима фасаде нису формиран отвори.

- са северне стране према кат. парцели број 3143 остварен је директан контакт са границом суседне парцеле, осим у централном делу габарита, спратних етажа, где је остварено повлачење габарита објекта ширине 5.55 m,



формирајући на тај начин полуатријум и услове за формирање прозорских отвора, ради инсолације и проветрености стамбених просторија,

- са јужне стране према кат. парцели број 3146 остварен је делимичан контакт са границом суседне парцеле у дужини од 11.71 m, предњим делом објекта уз регулациону линију улице, у чијем приземљу је формиран пролаз - пасаж који има намену приступа унутрашњем дворишту из кога се приступа стамбеном делу објекта и подрумским етажама, односно подземним гаражама.

## 4.6 Остварени урбанистички параметри (нумерички показатељи)

Урбанистичким пројектом и идејним решењем остварени су следећи урбанистички параметри:

- површина комплекса (цела КП бр. 3145/1 КО Крагујевац 3): 00.20.40 ha,

### Основне карактеристике планираног стамбено-пословног објекта:

|                                                       |                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------|
| - бруто површина подземне етаже ниво По-2             | 1508,36 m <sup>2</sup> |
| - бруто површина подземне етаже ниво По-1             | 1563,82 m <sup>2</sup> |
| - бруто површина приземне етаже (затворен део)        | 913,53 m <sup>2</sup>  |
| - бруто површина спратне етаже I - IV                 | 913,17 m <sup>2</sup>  |
| - бруто површина спратне етаже V-VI                   | 904,92 m <sup>2</sup>  |
| - бруто површина повучене етаже                       | 494,28 m <sup>2</sup>  |
| - надземна бруто грађевинска површина објекта         | 6870,33 m <sup>2</sup> |
| - укупна бруто развијена грађевинска површина објекта | 9942,51 m <sup>2</sup> |
| - укупна нето површина објекта                        | 8344,11 m <sup>2</sup> |
| - покривена површина објекта                          | 996,14 m <sup>2</sup>  |
| - спратност (надземних и подземних етажа)             | По-2+По-1+П+6+Пс       |

### Табела упоредних параметара:

| Урбанистички показатељи           | Задато ПГР-ом                                                   | Остварено УП-ом                           |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Доминантна намена                 | становање                                                       | становање                                 |
| Тип                               | вишепородични                                                   | вишепородични                             |
| Положај објекта                   | У континуалном низу - двострано узидан на бочне границе парцеле | двострано узидан на бочне границе парцеле |
| Површина парцеле                  | мин 2000 m <sup>2</sup>                                         | 2040 m <sup>2</sup>                       |
| Ширина уличног фронта             | мин 20 m                                                        | 33 m                                      |
| Индекс заузетости                 | max 50%                                                         | 48,83 %                                   |
| Индекс изграђености               | 3.4                                                             | 3.37                                      |
| Укупна БРГП надземно              | /                                                               | 6870,33 m <sup>2</sup>                    |
| Укупна БРГП објекта               | /                                                               | 9942,51 m <sup>2</sup>                    |
| Укупна БРГП приземља објекта      | /                                                               | 913.53 m <sup>2</sup>                     |
| Укупна покривена површина објекта | /                                                               | 996.14 m <sup>2</sup>                     |
| Максимална спратност              | седам надземних етажа                                           | По-2+По-1+П+6+Пс                          |

|                                                     |                                                        |                                                     |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|                                                     | (П+6)                                                  |                                                     |
| Висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) | венац: 24 m<br>венац повуч. етаже: 27 m<br>слеме: 29 m | венац: 24 m<br>венац пов. ета.: 26.65 m<br>слеме: / |
| Релативна висина објекта                            | 1.5 x ширина регулације<br>1.5 x 17-18 m = 25.5-27 m   | остварено: 26.65 m                                  |
| Висина приземља                                     | 4.5 m                                                  | 4.5 m                                               |
| Повучена етажа                                      | Повлачење 30% ширине објекта                           | 10 m (30% од ширине објекта 30.06 m)                |
| Проценат зелених компактних површина                | min 20%                                                | 20.17 %                                             |
| Проценат пропусности партерних површина             | min 10%                                                | 12.33 %                                             |
| Удаљење од регулационе линије                       | 0 m                                                    | 0 m                                                 |
| Растојање од бочних граница парцеле                 | 0 m                                                    | 0 m                                                 |
| Број стамбених / пословних јединица                 | /                                                      | 74 стамбених јединица<br>2 пословна простора        |
| Нормативи за паркирање                              | 1ПМ/стан<br>1ПМ на 70 m <sup>2</sup>                   | 81 ПМ од чега<br>1 ПМ за инвалиде                   |

## 4.7 Висина објекта:

Висина објекта дефинисана је кроз највећу дозвољену висину, односно максималну спратност објекта одређених према зони становања.

У зони становања тип А.1.3. максимална висина објекта износи 1.5 ширине регулације јер се грађевинска и регулациона линија поклапају. Гледано у односу на регулациону ширину Улице Војводе Путника, која по важећем планском документу износи 17-18 m, висина објекта може бити у распону од 25.5 до 27 m.

Планом дефинисане висине објекта износе:

- до венца ..... максимално h= 24 m
- до венца повучене етаже..... максимално h= 27 m
- до слемена ..... максимално h= 29 m

Задата спратност објекта за зону становања тип А.1.3. износи максимално седам надземних етажа (П+6).

Планирани вишепородични стамбено-пословни објекат пројектован је са спратношћу По-2+По-1+П+6+Пс (две подземне етаже, седам надземних (приземље, шест спратова) и додатна повучена етажа), висине 26.65 m, односно 24 m до венца и 26.65 m до венца повучене етаже, што је по задатим урбанистичким параметрима.

Нивелационо, приземна етажа усклађена је са нивоом тротоара Улице Војводе Путника. У наредним фазама израде пројектно-техничке документације (након



дефинисања свих елемената завршне обраде хоризонталних површина) дефинисаће се финалне нивелационе вредности према техничким условима и потребама корисника.

Висина појединих етажа одређена је према намени.

#### **4.8 Други објекти на парцели и услови заштите суседних објеката**

Помоћни и пратећи простори пројектовани су у склопу основног објекта, у оквиру подземних етажа.

Изградњом планираног објекта на предметној локацији не смеју се угрозити суседни објекти и објекти инфраструктуре.

#### **4.9 Паркирање**

Паркирање, односно број паркинг места одређен је према важећим стандардима и нормативима и то: 1ПМ за једну стамбену јединицу и 1ПМ на 70 m<sup>2</sup> корисне површине пословног простора. Поштујући наведене нормативе обезбеђено је 74 паркинг места са стамбене јединице и 7 за пословни простор.

За паркирање дела возила, обезбеђен је простор на грађевинској парцели, изван површине јавног пута. Паркинг места су организована у оквиру унутрашњег дворишта иза главног објекта. Укупан капацитет у оквиру дворишта је 20 паркинг места.

У подземним етажама које су пројектоване као две одвојене гараже средње величине, приступа се на два различита начина. Гаражи на првој подземној етажи (По-1) приступа се преко покривене рампе нагиба 15%. Капацитет гараже је 31 гаражно паркинг место од чега је једно (1) место предвиђено за инвалиде. Гаражи на другој подземној етажи (По-2) приступа се путем гаражног лифта. Обзиром на начин приступа (гаражни лифт), капацитет гараже је ограничен на 30 гаражних паркинг места у складу са одредбама Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Сл. гласник СЦГ" бр. 31/2005) .

Укупан број реализованих паркинг места је 81.

#### **4.10 Грађевинска структура и обрада**

Објекат је архитектонски обликован са модерним и сведеним структурним елементима, модерних форми прилагођених градској структури.

Употребити савремене материјале, технике и технологије изградње у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности, а која се односе на смањење потрошње и уштеде свих врста енергије, и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објеката, у складу са наменом објекта и карактером локације.

#### **4.11 Начин уређења парцеле**

##### **4.11.1 Слободне површине – колске и пешачке**

Уређење парцеле највећим процентом, поред изградње објекта, опредељено је саобраћајним површинама – интерна колско-пешачка саобраћајница и паркинг површинама. Нивелационо је усклађена са контактном површином јавне намене, према којој се врши одводњавање атмосферских вода.

##### **4.11.2 Зелене површине**

Према условима из важеће планске документације, за тип становања А.1.3., у оквиру неизграђеног дела грађевинске парцеле, неопходно је обезбедити минимум 20% зелених компактних површина.

У оквиру предметне парцеле, на крајњем дну, планирана је компактна травната површина са засадима лишћарских и четинарских дрвенастих садница. Избор врста дрвећа сведен је на врсте које добро подносе градске услове: јасен, јавор, брезу. Због ограничених просторних могућности, планирани су стубасти четинари у групи, отпорне врсте из рода *Juniperus*, *Thuja*, *Chamaecyparis* и сл. (са нижим врстама које не расту више од 1 m).

Сва паркинг места поплочана су бехатон растер плочама са травом, па је обезбеђена пропусност на укупно 12.33% површине парцеле, што је више од планом дефинисаних 10%.

Зеленило у комплексу има функцију да естетски оплемени простор и да ублажи утицаје аерозагађења од саобраћаја на локацији и допринесе повољнијим санитарно-хигијенским и микро-климатским условима. Концепт уређења зелених површина предметне локације заснован је на избору и примени биљних врста које ће бити усклађене са општим условима средине, водећи рачуна о повезивању са околним зеленилом у јединствен систем.

По завршетку грађевинских радова све заузете површине биће доведене у првобитно стање.

##### **4.11.3 Ограђивање - Ограђивање парцеле није планирано.**

### **5. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу**

#### **5.1. Саобраћајне површине**

Колско - пешачки приступ парцели, односно објекту одвија се из Улице Војводе Путника. Пословни простор објекта оријентисан је према улици, источна страна. Колско-пешачки приступ унутрашњем дворишту могућ је кроз пасаж, ширине 6 m и висине 4.5 m, димензија довољних за пролазак противпожарног возила.

Главни приступ стамбеном делу објекта је из унутрашњег дворишта, са јужне стране. На истој страни се налазе и улази у гараже.



У унутрашњем дворишту организована су паркинг места којима се приступа преко интерне колско-пешачке саобраћајнице ширине 6 m, довољно за маневрисање и паркирање противпожарног возила.

Приликом изградње интерне саобраћајнице водити рачуна о одговарајућем нивелационом контакту са Улицом Војводе Путника, како би се омогућио приступ свим корисницима и одговарајућој материјализацији колско-пешачких токова, у виду препрека и перфорација, како би биле прилагођене кретању особа свих узраста и потреба.

## **5.2. Комунална инфраструктура**

### **5.2.1. Водоводна и канализациона мрежа**

#### **5.2.1.1. Водоводна мрежа:**

У Улици Војводе Путника постоји улична водоводна мрежа Ø80 mm. Са постојеће водоводне мреже може да се предвиди одговарајући прикључак. Прикључак ће се димензионисати на основу хидрауличног прорачуна. Предвиђене инсталације водовода су: санитарна и хидрантска противпожарна мрежа.

Спољна водоводна мрежа урадиће се од ПЕ водоводних цеви, положених у ров минималне дубине 1 m, на слоју ситног речног песка. Сву водоводну мрежу повезати у прстенаст систем са свом потребном арматуром (затварачи, испусти, ваздушни вентили, хидранти...).

Водоводни прикључак је профила 2Ø80 mm. Због недовољног профила цевовода у Улици Војводе Путника, за сплинкер систем, пројектован је резервоар који ће се напајати са градске водоводне мреже профилем Ø80 mm. Уградњом пумпи за повећање притиска, а самим тим и количина воде, задовољиће се услови спољне и унутрашње противпожарне мреже, као и санитарне воде. Потребна количина воде за санитарну воду је  $Q=5$  l/s, а за противпожарну 10 l/s.

Сам прикључак објекта на водоводну мрежу биће изведен у свему према условима и техничким прописима надлежног комуналног предузећа ЈКП "Водовод и канализација" који ће се издати у обједињеној процедури приликом издавања локацијских услова.

#### **5.2.1.2. Канализациона мрежа:**

Главни реципијент санитарних отпадних вода налази се у Улици Војводе Путника, армирано-бетонски колектор пречника Ø200 mm.

Преко предметне парцеле постоји изграђена фекална канализација Ø200 mm која се из Ловћенске улице улива у фекалну канализацију у Улици Војводе Путника и коју је потребно изместити. Пре почетка свих радова инвеститор је у обавези да се обрати надлежном предузећу у вези измештања исте.

Фекална канализациона мрежа урадиће се од ПВЦ канализационих цеви и фазонских комада. Канализациона мрежа у објекту предвиђена је да буде постављена видно уз сва потребна анкеровања, а затим да се заклони-заштити одговарајућим материјалом. После монтирања цеви обавезна је проба на

водонепропусност истих. Профил фекалног прикључка је Ø200 mm. Дубине канализационих канала одређене су на основу услова на терену и објекту. Цеви које се уклапају у земљу морају се заштитити слојем ситног речног песка, дебљине 0+d+10 cm. Подужни пад фекалних канала је 1,0% - 10%, у објекту и 0,5%-10% ван објекта.

Предвиђена је израда нових граничних ревизионих силаза (кишних и фекалних), до прикључка на постојећу канализацију. Ревизиони силази морају се урадити од водонепропусног бетона и биће лоцирани на платоу.

Сам прикључак објекта на фекалну канализациону мрежу биће изведен у свему према условима и техничким прописима надлежног комуналног предузећа ЈКП "Водовод и канализација" који ће се издати у обједињеној процедури приликом издавања локацијских услова.

#### **5.2.1.2. Атмосферска мрежа:**

У Улици Војводе Путника постоји атмосферска канализација Ø400 mm. Атмосферске воде ће се преко сливника и затвореног цевног система атмосферске канализације одвести до постојеће градске кишне канализације. Профил прикључка кишне канализације је Ø 200 mm.

Сва кишна канализациона мрежа урадиће се од ПВЦ канализационих цеви и фазонских комада. После монтирања цеви обавезна је проба на водонепропусност истих. Цеви које се уклапају у земљу морају се заштитити слојем ситног речног песка, дебљине 10+d+10 cm. Ревизиони силази морају се урадити од водонепропусног бетона. Дубине канализационих канала одређене су на основу услова на терену и објекту, уз подужни пад 0,5%-10%.

Прикључак на атмосферску мрежу биће изведен у свему према условима и техничким прописима надлежног комуналног предузећа ЈКП "Водовод и канализација" који ће се издати у обједињеној процедури приликом издавања локацијских услова.

#### **5.2.2. Електроенергетска инфраструктура**

Постојећи објекти у захвату урбанистичког пројекта су напојени подземним електроенергетским водовима. Постојеће прикључке, пре рушења постојећих објеката, је потребно искључити, а одговарајућим спојницама остварити непрекидно напајање суседних објеката.

Укупна инсталисана снага планираног објекта је  $P_i = 1.182 \text{ kW}$ , а максимална једновремена снага  $P_{\min} = 0.32 \times 1.182 \text{ kW} = 378,24 \text{ kW}$ .

За потребе прикључења планираног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је обезбедити земљани коридор ширине мин 1.0 m или поставити две пластичне цеви пречника Ø110 mm, од почетка зграде-улице до кабловске прикључне кутије (КПК), ради уградње подземних нисконапонских водова. Прикључење објекта ће се извести полагањем кабла пресека 2хPP00-AS 4х150 mm<sup>2</sup>, од постојећег слободностојећег разводног ормана (СРО) у Улици



Војводе Путника код броја 30, који се напаја из ТС 10/0,4kV бр.153 извод 7-Т2, до КПК, у свему према техничким условима добијеним од надлежног дистрибутивног оператора електричне енергије. За потребе прикључења од КПК до ормана мерног места (ОММ) предвидети двослојну кориговану канализациону цев пресека Ø110 mm за пролаз кабла РР00-А 4х150 mm<sup>2</sup>, 1 kV.

Целокупну електроенергетску мрежу градити у потпуности према условима надлежног ЈП-а "Електропривреда Србије" - "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. - Огранак Електрошумадија Крагујевац.

### **5.2.3. Телекомуникациона инфраструктура**

За прикључење објекта на ТТ мрежу потребно је обезбедити укупно 77 директних прикључака, од чега 74 за стамбене јединице (1 прикључак/1 стан) и 3 директна телефонска прикључка за пословни простор. Прикључак објекта на телекомуникациону инфраструктуру извести одговарајућим телекомуникационим кабловима у свему према условима "Телеком Србија".

У захвату урбанистичког пројекта, уградити једно монтажно или изградити зидано мини кабловско окно ТК канализације типа МБ2 унутрашњих димензија 80х80х120 cm (ШхДхВ). Од окна ТК канализације до ОДО ормана (оптички дистрибутивни орман) кућне телефонске концентрације потребно је положити 2хPVC Ø40 mm и у обе увући жицу FeZn d=1.5 mm. Тачан положај окна и планираних цеви дефинисати накнадно кроз пројектну документацију у договору са надлежном службом Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" ад – Служба за планирање и развој Крагујевац.

### **5.2.4. Термоенергетска инфраструктура**

У обухвату границе урбанистичког пројекта нема изграђених инсталација система даљинског грејања. Уз саму границу урбанистичког пројекта, у појасу тротоара Улице Војводе Путника, положен је гасовод 4 bara, тако да постоји могућност прикључења планираног објекта на овај термоенергетски систем.

Процена потрошње гаса за објекат је 64,34 m<sup>3</sup>/h. Довод до објекта ће ићи испод тротоара, уводи се у објекат на улазном делу планираног објекта где је и планирана редуцир станица.

Уколико приликом изградње објекта дође до угрожавања постојећих инсталација, инвеститор је у обавези да благовремено обавести ЈП "СрбијаГас" - Организациони део "Београд" - РЈ Дистрибуција Крагујевац и поднесе захтев за измештање истих.

### **5.4.5. Евакуација отпада**

Начин и фреквенција уклањања отпада са локације биће дефинисан уговором између инвеститора и предузећа које се бави транспортом и третманом комуналног отпада, а који има одговарајућу дозволу за обављање комуналне делатности.



Препоручен стандард за сакупљање отпада је:

- контејнери запремине 1100 литара, и то 1,1 контејнер на 1000 m<sup>2</sup> бруто површине пословног простора, односно
- 1 контејнер на 15 стамбених јединица

За одлагање комуналног отпада за планирани објект неопходно је набавити 6 стандардизованих контејнера запремине 1100 литара, а затим и одредити место за његово постављање у оквиру граница грађевинске парцеле уз обезбеђење директног и неометаног прилаза за комунална возила оператера који имају одговарајућу дозволу за обављање комунале делатности, при чему ручно гурање контејнера не сме бити дуже од 15 m, по равној подлози (без степеника). Подлога за смештај контејнера мора бити чврста и равна (са благим падом од 2%) – бетон, асфалт, бехатон плоче. Димензије подлоге за један контејнер од 1,1 m<sup>3</sup> су 1,5 x 1,2 метра.

## **6. Мере заштите**

### **6.1. Инжењескогеолошки услови**

За потребе израде Плана генералне регулације Центар – Стара Варош није рађен Елаборат о инжењерско геолошким карактеристикама терена. Коришћена је геолошка подлога, у оквиру "Елабората геолошких истраживања за потребе "Генералног плана Крагујевац 2015", која дефинише састав и карактеристике земљишта, и даје инжењерскогеолошку рејонизацију на основу које се планира нова изградња и даље коришћење земљишта изграђених зона.

Према карти геолошкоинжењерске рејонизације, предметна локација припада ПОДРЕЈОНУ I – 2 са следећим карактеристикама:

"Терени заравњених гребена и падина блажих нагиба до 5 степени, изграђени од слабо окамењених стена - пешчара, лапора и конгломерата неогеног комплекса (шарена серија), са добро консолидованим глинама и лапоровитим глинама у површинском делу, дебљине 2,0 - 7,0 m. Ниво воде код ових терена је на већој дубини од 4,0 m".

### **6.2. Мере заштите непокретних културних добара**

Са аспекта заштите културних добара, у складу са Законом о културним добрима ("Сл. гласник РС" бр. 71/94, 52/11 и 99/11) простор обухваћен Урбанистичким пројектом није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине и не садржи појединачне објекте који уживају заштиту.

Уколико се приликом извођења радова, наиђе на археолошки локалитет, обуставити радове и о томе обавестити Завод за заштиту споменика културе Крагујевац, Улица Крагујевачког октобра 184.





### **6.3. Мере заштита животне средине**

Реализација Урбанистичког пројекта је могућа уз примену урбанистичко техничких услова и поштовање општих мера заштите животне средине које су саставни део Урбанистичког пројекта.

У току извођења радова на изградњи планираног објекта предвидети следеће мере заштите:

- снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати у посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине;
- грађевински и остали отпадни материјал који настане у току уклањања постојећих објеката и изградње планираног објекта сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену локацију, односно обезбедити рециклажу преко правног лица које има дозволу за управљање овом врстом отпада.

Опште мере заштите животне средине су:

- инфраструктурно опремање комплекса, према условима надлежних институција,
- пројектовати заштиту од пожара спољном и унутрашњом хидрантском мрежом, сагласно противпожарним условима.
- атмосферске воде са паркинг површина и интерне саобраћајнице пре упуштања у канализацију третирати до нивоа стандардног квалитета
- обезбедити довољан број контејнера за дневну продукцију отпада и спречити било какву могућност његовог ширења ван простора предвиђеног за одлагање
- адекватним озелењавањем и одабиром врста допринети бољим здравствено-хигијенским условима на локацији,
- бука која се емитује од стране моторних возила, не сме да прелази законски предвиђене норме

### **6.4. Мере заштите од елементарних непогода**

Објекат мора бити категорисан и реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ" бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88, 52/90).

### **6.5. Услови за обезбеђење мера приступачности**

При пројектовању и реализацији објекта применити решења која ће омогућити инвалидним лицима, деци и старим особама неометано и континуално кретање и приступ објекту. Кретање инвалидних лица омогућити пројектовањем оборених ивичњака на местима пешачких прелаза, као и одговарајућим пројектовањем рампи за повезивање виших и нижих нивоа, обезбеђењем довољне ширине, безбедних нагиба и одговарајућом обрадом површина.

Кроз израду техничке документације применити одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

## **6.6. Мере заштите од пожара**

Ради заштите од пожара објекат реализовати у складу са одредбама следећих прописа:

- Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09);
- Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 30/91);
- Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95).
- Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53, 54/88 и 28/95);
- Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Сл. лист СФРЈ", бр. 87/93);
- Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", бр. 45/85);
- Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета ("Сл. лист СФРЈ", бр. 16/86 и 28/89).
- Правилником о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", бр. 21/90).
- прикључење објекта на гасовод извести у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Сл. лист СФРЈ", број 10/90), уз предходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за ванредне ситуације сходно члану 28. и 29. Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник СРС", бр. 44/77, 45/84 и 18/89).

## **6.7. Мере енергетске ефикасности и изградње**

У циљу смањења потрошње свих врста енергије, уз исте или боље услове у објекту, заштите природне околине, при пројектовању и изградњи планираног објекта применити следеће мере енергетске ефикасности:

- заштитити објекат од прејаког летњег сунца зеленилом и елементима за заштиту од сунца;
- груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу, дневне просторије према југу;
- планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;
- користити обновљиве изворе енергије – нпр. користити сунчеву енергију – помоћу фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.;
- уградити штедљиве потрошаче енергије.

## 7. Смернице за спровођење урбанистичког пројекта

1. Урбанистички пројекат инвеститор доставља Градској управи града Крагујевца, односно Градској управи за просторно планирање, урбанизам, изградњу и заштиту животне средине, Одељењу за просторно планирање и заштиту животне средине на потврђивање, да је урађен у складу са важећим Планом. Пре потврђивања организује се јавна презентација у трајању од седам (7) дана и прибавља Извештај који сачињава Комисија за планове града Крагујевца.
2. Урбанистички пројекат, поред осталог, представља основ за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе.
3. Реализација предвиђених радова може бити фазна. Фазност изградње дефинисати пројектном документацијом у зависности од потреба инвеститора.
4. Траса планираних инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод предметне улице.
5. Урбанистички пројекат урађен је у три (3) истоветна примерка која се оверавају од стране Градске управе за просторно планирање, урбанизам, изградњу и заштиту животне средине, Одељења за просторно планирање и заштиту животне средине, од којих се један (1) примерак задржава у архиви Градске управе града Крагујевца, а два (2) примерка се достављају инвеститору.

Саставила:

Марина Благојевић д.и.а.



Одговорни урбаниста:

Мирјана Димитријевић дипл. инж. арх.



## **8. САЖЕТИ ОПИС ПРЕДЛОЖЕНОГ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА ОБЈЕКТА**

Израду Идејног решења за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на предметној К.П. број 3145/1 КО Крагујевац 3, у Улици Војводе Путника 33-39, Крагујевац, инвеститор је поверио Пројектном бироу "Алфапројект" из Новог Пазара, Улица Стевана Немање бр. 50, пројектантима:

- Соњи Драговић, д.и.г., главни пројектант (лиценца број: 310 1115 03) и
- Славици Макојевић, д.и.а., одговорни пројектант (лиценца број: 300 9196 04)

Планирани објект гради са на терену који је раван, предњом страном је постављен на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом Улице Војводе Путника и катастарским међама. Бочно, објект је двострано узидан формирајући континуални низ. Оријентација објекта је исток - запад и на бочним лепљеним странама нема отвора.

Објект је спратности По-2+По-1+П+6+Пс, пројектован као стамбено-пословни, намењен за вишепородично становање и пословање. Садржи 74 стамбене јединице разних структура, од једнособних до четворособних станова и 2 пословне јединице.

У подземним етажама предвиђено је гаражирање возила. Гараже су пројектоване као одвојене целине, којима се приступа на два различита начина: путем унутрашње рампе нагиба 15% и аутолифтом. Капацитет гаража је око 30 паркинг места. У оквиру ових етажа налазе се и техничке просторије. Пешачки приступ омогућен је вертикалном комуникацијом (степеништем и лифтом) директно из стамбене целине објекта и сигурносним степеништем које води директно напоље, ван објекта, како то налажу противпожарни прописи.

У приземљу објекта налазе се две пословне јединице висине 4.5 m, са директним приступом јавној површини.

Први и други спрат објекта, садрже укупно 11 стамбених јединица по етажи, различите структуре и то: 1 четворособан, 1 троипособан, 2 двоипособна, 5 двособна, 1 једноипособан и 1 једноособан.

Трећи спрат објекта, садржи 12 стамбених јединица следеће структуре станова: 1 троипособан, 3 двоипособна, 5 двособна, 2 једноипособна и 1 једноособан.

Четврти спрат објекта 12 стамбених јединица и то: 5 двоипособна, 4 двособна, 2 једноипособна и 1 једноособан.

Пета и шеста етажа садрже по 12 стамбених јединица, следеће структуре станова: 5 двоипособних, 4 двособна, 1 једноипособан и 2 једноособна.

И додатна, повучена етажа садржи 4 стамбене јединице и то: 1 троипособан, 2 трособна и 1 двособан.

Конструктивни систем објекта чини АБ скелетни систем са зидним платнима за укрућење, са пуним равним АБ плочама  $d=25$  cm. Фундирање је предвиђено на темељној плочи. Кров изнад повучене етаже је зелени кров - трава са потребним слојевима.

Сви зидови у објекту су од шупљих гитер блокова  $d=25$  cm и  $d=12$  cm за преградне зидове. Као завршна облога је контактна фасада и фасада од цементних плоча, која представља вентилисану фасаду. Сви отвори на фасади су алуминијумски са термички адекватним трослојним стаклом  $4+12+4+12+4$  mm.

Ограде су од стакла и зидане обложене компакт плочама.

**Колски - пешачки приступ** унутрашњем дворишту, одвија се из Улице Војводе Путника, кроз пасаж ширине 6 m и висине 4.5 m, довољних димензија за пролазак противпожарног возила. Главни приступ стамбеном делу објекта је из унутрашњег дворишта, са јужне стране објекта. На истој страни су улази у гараже.

У унутрашњем дворишту организована су паркинг места којима се приступа преко унутрашње интерне саобраћајнице која је пројектована довољне ширине за маневрисање и паркирање противпожарног возила. У оквиру дворишта смештено је 20 паркинг места.

У подземним етажама које су пројектоване као две одвојене гараже средње величине, приступа се на два различита начина. Првој подземној етажи (По-1) приступа се преко покривене рампе нагиба 15%, капацитета 31 гаражно паркинг место, од чега је једно (1) место предвиђено за инвалиде. Другој подземној етажи (По-2) приступа се путем гаражног лифта и ту је смештено 30 гаражних паркинг места.

**Уређење парцеле** је у свему према потребама вишепородичног стамбено-пословног објекта. Све колске, колско-пешачке и пешачке површине биће обрађане асфалтом, растер и бехатон плочама или другим адекватним завршним слојем на бази бетона са подлогом одговарајуће носивости. Обезбеђен је приступ особама са посебним потребама. Риголама се прикљупа атмосферска вода с уређених саобраћајних површина и спроводи до сабирне шахте, а из ње до уличне инсталације кишне канализације.

Одговорни урбаниста:



Мирјана Димитријевић дипл. инж. арх.



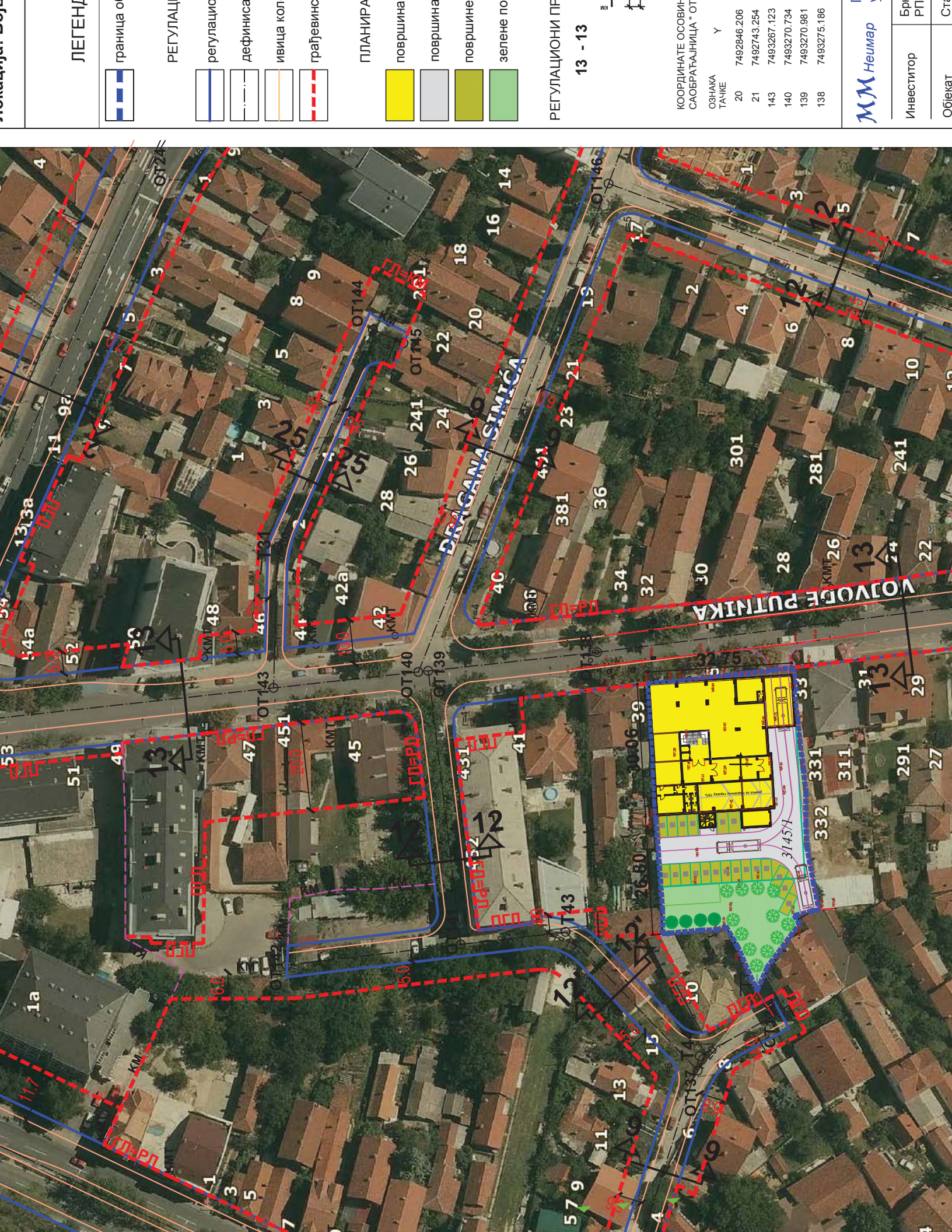
# ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА











ЛЕГЕНДА

- граница на регулационни план
- регулационна линија
- дефинисана линија
- ивица на колниот појас
- граѓевинска линија

ПЛАНИРАЊЕ

- површина на зградата
- површина на теренот
- површина на зелениот појас

РЕГУЛАЦИОННИ ПРАВИЛА

13 - 13

КООРДИНАТЕ НА ОСОВНИТЕ ТОЧКИ НА РЕГУЛАЦИОННИОТ ПЛАН

| ОЗНАКА НА ТОЧКА | X           | Y           |
|-----------------|-------------|-------------|
| 1               | 7492846.206 | 7492743.254 |
| 2               | 7493267.123 | 7493270.734 |
| 3               | 7493270.734 | 7493270.981 |
| 4               | 7493275.186 | 7493275.186 |

ММ Неумар

| Инвеститор | Број на РП | Објект |
|------------|------------|--------|
|            |            |        |





| ТЕХНИЧКИ ПАРАМЕТРИ                                          |            | постојеће стање | плански документ | урбанистички пројекат |
|-------------------------------------------------------------|------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| плоштина парцеле                                            | 0.20.40 ha | 0.20.40 ha      | 0.20.00 ha       | 0.20.40 ha            |
| број подземних етажа                                        | /          | /               | /                | 6870.33 m²            |
| еквијалентна габарита објекта (по површинама и структурама) | 905 m²     | /               | /                | 996.14 m²             |

| РЕАЛИЗОВАНА ПАРКИНГ МЕСТА |           | број гаражних места у подземној гаражи-први ниво По-1 | број гаражних места у подземној гаражи-други ниво По-2 | број паркинг места у дворишту |
|---------------------------|-----------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Инвеститор                | ММ Неумар | 31                                                    | 30                                                     | 20                            |
| Објекат                   | Бриг РП   |                                                       |                                                        |                               |
| Страна                    | Србија    |                                                       |                                                        |                               |



|         |          |         |        |          |        |        |         |         |         |         |         |          |          |          |          |          |         |         |          |
|---------|----------|---------|--------|----------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|---------|----------|
| граница | катастар | фактичн | планом | ивица ко | планом | планом | планира | интерне | паркинг | бехатон | ниско з | колско-г | улаз у п | улаз у с | колски г | колски г | пешачки | ниски ч | високи л |
|---------|----------|---------|--------|----------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|---------|----------|

ММ Неумар

|                                             |                        |           |
|---------------------------------------------|------------------------|-----------|
| ОСНОВНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПЛАНІРОВАНОЇ ОБ'ЄКТА | Інвеститор             | Бро<br>рп |
| площа підземне етажне ниво По-2             | 1508.36 m <sup>2</sup> |           |
| площа підземне етажне ниво По-1             | 1563.82 m <sup>2</sup> |           |
| площа поверхні приміщення етажне            | 913.53 m <sup>2</sup>  | Ст        |









# ПРОТИВПОЖАРНА ИНСТАЛАЦИЈА

|                                                                                       |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | постојећа НН мрежа 1Е10 |
|  | постојећа НН мрежа 2Е1  |
|  | постојећи СРО           |

☐ подземни резервоар за в  
☐ противпожарни хидрант

| АЦИЈЕ ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ                                                                                                                                                               | ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ                                                                                                                                                                                          | ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ                                                                                            | ПРОТИВПОЖАРНА ИНСТАЛАЦИЈА                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div> <div> <div></div> <div>линија Ø80 mm</div> </div> <div> <div></div> <div>ни водоводни прикључак 2 Ø80 mm</div> </div> <div> <div></div> <div>канализација Ø200 mm</div> </div> </div> | <div> <div></div> <div>постојећа НН мрежа 1Е10</div> </div> <div> <div></div> <div>постојећа НН мрежа 2Е1</div> </div> <div> <div><input checked="" type="checkbox"/></div> <div>постојећи СРО</div> </div> | <div> <div></div> <div>постојећи ТТ кабл</div> </div> <div> <div></div> <div>кабловско ТТ окно</div> </div> | <div> <div></div> <div>подземни резервоар за воду</div> </div> <div> <div></div> <div>противпожарни хидрант</div> </div> |