

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE"
НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4,
локација: Улица Лицеја кнежевине Србије**



Крагујевац
Јун, 2023. године

ПРЕДМЕТ : УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ
СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE"
НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4,
локација: Улица Лицеја кнежевине Србије

ЛОКАЦИЈА: КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4,
УЛИЦА ЛИЦЕЈА КНЕЖЕВИНЕ СРБИЈЕ

ИНВЕСТИТОР: SM INVEST 2023 DOO,
Милоја Павловића 2А/45, Крагујевац

ОБРАЂИВАЧ: УРБИНГ ТИМ - БИРО ЗА УРБАНИЗАМ И АРХИТЕКТУРУ,
Јелена Стефановић, пр,
Улица Танаска Рајића број 5А, стан 12, Крагујевац

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: **ЈЕЛЕНА СТЕФАНОВИЋ**, дипл. инж. арх.
Бр. лиценце: 200 1550 16



A handwritten signature in blue ink that reads "Јелена Стефановић".

РАДНИ ТИМ: **ЈЕЛЕНА СТЕФАНОВИЋ**, дипл. инж. арх.
Бр. лиценце: 200 1550 16

ДРАГАН ПЛАНИЋ, мастер инж.геод.
Бр. лиценце: 203 1640 18

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

1. РЕШЕЊЕ О УПИСУ У АПР
2. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
3. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОДНИ ПОДАЦИ О ИЗРАДИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	1
2. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	1
3. ДОСТАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА	2
4. УРБАНИСТИЧКА АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА НА ЛОКАЦИЈИ И ОКРУЖЕЊУ	3
5. СТАТУС ЗЕМЉИШТА У ОБУХВАТУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	5
6. УСЛОВИ ДЕФИНИСАНИ ПЛАНСКИМ ДОКУМЕНТОМ	5
7. УРБАНИСТИЧКА АНАЛИЗА РАЗВОЈА КОМПЛЕКСА СА ОСВРТОМ НА НЕПОСРЕДНО ОКРУЖЕЊЕ	13
7.1. Урбанистичка анализа развоја локације и непосредног окружења	13
7.2. <i>Подобност оријентације локације и анализа осунчаности новопланираног објекта</i>	18
7.3.1. <i>Саобраћајна приступачност и утицај локације на функционисање саобраћаја на околним саобраћајницама</i>	18
7.3.2. <i>Саобраћајни токови и паркирање на локацији</i>	19
8. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПРЕДЛОЖЕНОГ УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА	19
8.1. Просторна организација објекта	19
8.2. Класификација и категоризација објекта	20
8.3. Формирање грађевинске парцеле	20
8.4. Хоризонтална и вертикална регулација	20
8.5. Урбанистички индекси на грађевинском комплексу	21
8.6. Паркирање	22
8.7. Уређивање парцеле и ограђивање	23
8.8. Прикључење објекта на инфраструктуру	24
8.8.1. Саобраћај	24
8.8.2. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода	26
8.8.3. Електроенергетска инфраструктура	27
8.8.4. Телекомуникациона инфраструктура	29
8.8.5. Термоенергетска инфраструктура	29
8.8.6. Мере енергетске ефикасности	30

9. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ТЕХНИЧКИ, САНИТАРНИ И БЕЗБЕДНОСНИ УСЛОВИ_____	30
9.1. Инжењерскогеолошки услови_____	30
9.2. Мере заштите природног добара_____	30
9.3. Мере заштите животне средине _____	30
9.4. Мере управљања отпадом_____	31
9.5. Мере заштите градитељског наслеђа_____	32
9.6. Остале мере заштите _____	32
10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПРЕДЛОЖЕНОГ РЕШЕЊА КОМПЛЕКСА – ИЗВОД ИЗ ИДР-а_____	32
11. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА_____	36

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. КТП са границом обухвата УП-а	P = 1: 250
2. Анализа постојећег стања на локацији	P = 1: 250
3. Извод планиране намене из важеће планске документације	P = 1: 2500
4.1. Регулационо нивелационо решење са приказом приземне етаже Ламеле А	P = 1: 250
4. 2. Регулационо нивелационо решење са приказом приземне етаже Ламеле Б	P = 1: 250
5. Урбанистичко решење са приказом кровних равни	P = 1: 250
6. План комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу	P = 1: 250

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ОПШТИ ДЕО



5000207859529

Регистар привредних субјеката
БП 141447/2022
Датум, 16.11.2022. године
Београд

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, 31/2019 и 105/2021), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео:

Име и презиме: Бранислав Ћирић
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:

Jelena Stefanović PR Arhitektonska delatnost Urbing TIM Kragujevac

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Јелена Стефановић
ЈМБГ: 1402985725033

Пословно име предузетника:

Jelena Stefanović PR Arhitektonska delatnost Urbing TIM Kragujevac
Скраћено пословно име предузетника: **Jelena Stefanović PR Urbing TIM**

Пословно седиште: ТАНАСКА РАЈИЋА 5А, стан 12, КРАГУЈЕВАЦ, Србија

Регистарски број/Матични број: **66781879**
ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **113379776**

Почетак обављања делатности: 16.11.2022 године
Претежна делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Предузетник се региструје на: неодређено време

Адреса за пријем електронске поште: jelena.stefanovic.arh@gmail.com

Контакт подаци:

Телефон 1: + 381 (0)65 4040014

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 08.11.2022. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 141447/2022, за регистрацију:

Jelena Stefanović PR Arhitektonska delatnost Urbing TIM Kragujevac

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, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

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.

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребавају печат у пословним писмима и другим документима

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начина вршења техничке контроле техничке документације према класи и намени објекта (Службени гласник РС, бр. 73/19) као

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

За израду УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE" НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4, локација: Улица Лицеја кнежевине Србије, одређује се:

ЈЕЛЕНА СТЕФАНОВИЋ, дипл.инж.арх. 200 1550 16

Именована је дужна да се при изради наведене техничке документације придржава Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20 и 52/21), важећих прописа и стандарда, као важећег планског документа. Именована треба да испуњава услове из члана 128. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21).

Обрађивач: УРБИНГ ТИМ - БИРО ЗА УРБАНИЗАМ И АРХИТЕКТУРУ,
Јелена Стефановић, пр,
Улица Танаска Рајића број 5А, стан 12, Крагујевац

Одговорно лице: Јелена Стефановић, пр.

Потпис:



Место и датум: Крагујевац, Јун 2023.год.



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

Јелена Љ. Стефановић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИВ 02585071147

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1550 16



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милисав Дамњановић
дипл. инж. арх.

У Београду,
14. јула 2016. године

Број: 02-12/2023-1597
Београд, 24.01.2023. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19) а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Јелена Љ. Стефановић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1550 16

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 29.01.2024.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.



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

Драган М. Планић

дипломирани инжењер геодезије
ЛИБ 08063076268

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова инфраструктуре

Број лиценце

203 1640 18



У Београду,
20. септембра 2018. године

ПОТПРЕДСЕДНИК
УПРАВНОГ ОДБОРА
ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ

Латинка Обрадовић

Латинка Обрадовић
дипл. грађ. инж.

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ ПРОЈЕКТНЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ЗА УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Одговорни урбаниста УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE" НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4, локација: Улица Лицеја кнежевине Србије, чији су саставни део Идејно архитектонска решења, Јелена Стефановић, дипл.инж.арх. (број лиценце: 200 1550 16), даје следећу изјаву:

Овом изјавом, као одговорни урбаниста, изјављујем под моралном, материјалном и кривичном одговорношћу, да је урбанистички пројекат урађен у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21), другим прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документом, при чему је обезбеђена међусобна сагласност свих делова техничке документације која чини саставни део урбанистичког пројекта.

Одговорни урбаниста:

Јелена Стефановић, дипл.инж.арх.

Број лиценце:

200 1550 16



Место и датум:

Крагујевац, Јун 2023.год.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОДНИ ПОДАЦИ О ИЗРАДИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни и плански основ за израду и спровођење Урбанистичког пројекта су:

- **Закон о планирању и изградњи** („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19, 9/20, 52/21),
- **Правилник** о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19),
- **Правилник** о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 22/15),
- План генералне регулације **„НАСЕЉЕ ДОБРЕ ВОДЕ - БУБАЊ“** (Сл. лист града Крагујевца 25/16)

Основ за израду урбанистичког пројекта је важећи плански документ, којим је прописана његова обавезна израда. На основу правила и препорука дефинисаних у планском документу приступило се изради урбанистичког пројекта са урбанистичком анализом, како би се обезбедили услови за реализацију стамбено пословног објекта са савременим нивоом архитектонског и функционалног обликовања.

Инвеститор: **SM INVEST 2023 DOO, Милоја Павловића 2А/45, Крагујевац**

Програм инвеститора: Преиспитивање просторних карактеристика, ограничења и потенцијала предметне локације дефинисаних планским документом. На катастарској парцели КП бр. 10483/4 КО Крагујевац 4, планирана је изградња стамбено пословног објекта. Објекат је конципиран у складу са актуелним тржишним захтевима и важећи прописима дефинисаним законском и подзаконском регулативом за ову врсту објеката.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је дефинисање намене и услова изградње (положај и димензије објекта, регулација и нивелација комплекса), приступ локацији и начин решења стационарног саобраћаја, начин уређења слободних и зелених површина, услови за прикључење на инфраструктуру као и мере заштите културних и природних добара.

2. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

- Место: **Крагујевац**;
- Улица: **Улица Лицеја кнежевине Србије, КРАГУЈЕВАЦ**;
- Катастарска општина: **Крагујевац 4**;
- Потез: **Бубањ**;
- Број катастарске парцеле: **КП бр. 10483/4 КО Крагујевац 4**
- Обухват пројекта: **Урбанистички пројекат третира катастарску парцелу 10483/4 КО Крагујевац 4, чија површина износи 5367m², која представља грађевинску парцелу планирану за изградњу стамбеног комплекса.**

Графички прилог бр.1. Катастарско-топографски план са границом обухвата P = 1:250

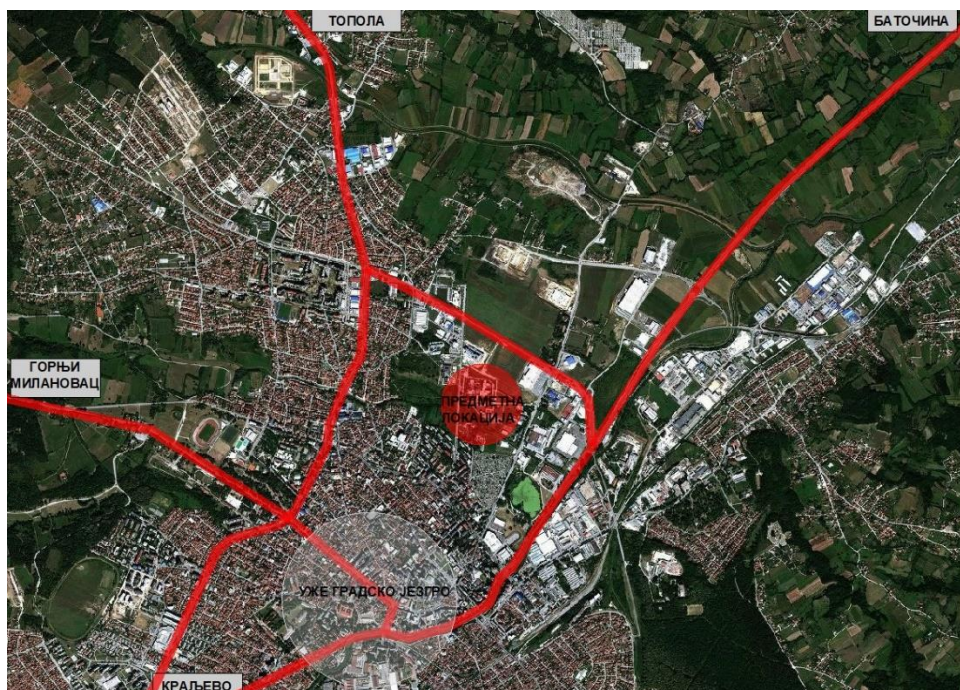
3. ДОСТАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Препис листа непокретности бр. 21553 од 30.06.2022. издат од Службе за катастра непокретности, Крагујевац;
- Копија плана бр. 952-025-40090/2022 од 09.05.2022.год., издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Крагујевац,
- Информација о локацији издата од ГРАДА КРАГУЈЕВЦА, Градске управе за имовинске послове, урбанизам, изградњу и озакоњење Секретаријата за урбанизам и изградњу Одељење за послове у области урбанизма бр. ХХХ 02 350-1921/22 од 8.11.2022.
- Услови и сагласности надлежних институција:

	НАДЛЕЖНА ИНСТИТУЦИЈА / ОРГАН	број предмета
1.	ЈКП „ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“, Крагујевац	Бр. 4558/1 од 05.06.2023.године Услови за израду УП-а
2.	„ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“ДОО Београд, Огранак Електродистрибуције Крагујевац, Крагујевац	бр.8W.1.0.0-209040/3 од 01.06.2022.године Услови за израду УП-а
3.	ЕНЕРГЕТИКА д.о.о., Крагујевац	бр.242/22/М.С. од 01.06.2023.године Услови за израду УП-а
4.	ЈП „Србијагас“, Организациони део „Београд“, Крагујевац	Бр. 05-03-2/471 од 01.06.2022.године Услови за израду УП-а
4.	КГ УЗОР д.о.о., Крагујевац	Бр. 147/23 од 02.06.2023.године Услови за израду УП-а
5.	ТЕЛЕКОМ СРБИЈА АД, - Предузеће за телекомуникације Извршна јединица Крагујевац, Крагујевац	Бр. 204686/3-2022 од 02.06.2023.године Технички услови за израду УП-а
6.	ЈКП „Шумадија“, Крагујевац – Сектор Управљања отпадом, Крагујевац	Бр. 1-13272 од 02.06.2022.године Услови за израду УП-а
7.	ЈКП „Шумадија“, Крагујевац – Сектор Путеви, Крагујевац	Бр.2-13119 од 01.06.2022. године Услови за израду УП-а Бр.2-29571 од 05.12.2022. године Измењени услови за израду УП-а
8.	ЈКП „Шумадија“, Крагујевац – Сектор Зеленило	Бр.1-13602 од 07.06.2022. године Услови за израду УП-а
9.	Завод за заштиту споменика културе „Крагујевац“, Крагујевац	Бр.1133-02/1 од 23.06.2022.године Услови за израду УП-а

4. УРБАНИСТИЧКА АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА НА ЛОКАЦИЈИ И ОКРУЖЕЊУ

- Грађевинска парцела, налази се у ширем градском језгру, у зони опредељеној за становање и пословање а у обухвату новоформиране зоне Града Крагујевца опредељене за јавне намене, пословање и становање, лоцирана на око 1km северно од ужег градског језгра Крагујевца;
- У ширем окружењу простиру се изграђени комплекси јавних намена (образовање - Правни и Економски факултет, II крагујевачка гимназија, здравствена заштита – објекат Хитне помоћи, Клинички центар Крагујевац, администрација – Палата правде), пословања и становање са развијеном саобраћајном мрежом која омогућује добру повезаност са осталим деловима града;
- Обухват урбанистичког пројекта третира површину обухваћену катастарском парцелом КП бр. 10843/4 КО Крагујевац 4, величине **5367.00m²**. Локација је приближно троугаоног облика са веома израженом денivelацијом, са падом терена од 14% од севера према југу и представља навеће ограничење за развој локације;
- Предметни обухват је у зони која је делимично опремљена комуналном инфраструктуром неопходном за функционисање објеката;
- Локација је у директном контакту са Улицом Слободе и Улицом Лицеја кнежевине Србије, док се својом јужном страном ослања на регулисани појас Сушичког потока;
- Предметни простор је неизграђен, покривен некултивисаним зеленилом;



Слика 1. Геосрбија - анализа макролокације

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
 ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE"
 НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4, локација: Улица Лицеја кнежевине Србије



Слика 2. Google Earth - анализа микролокације



Слика 3. Постојеће стање на локацији

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE"
НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4, локација: Улица Лицеја кнежевине Србије



Урбанистички параметри постојећег стања:

- површина грађевинског комплекса 5367.00 m² - 100%
- неизграђено земљиште 5367.00 m² - 100%

ИНФРАСТРУКТУРНА ОПТРЕМЉЕНОСТ ЛОКАЦИЈЕ

Катастарска парцела	Врста инфраструктуре	Постојећи прикључак	Могућност прикључења
грађевински комплекс: КП 10483/4 КО Крагујевац 4	Водоводна инфраструктура	-	+
	Фекална канализација	-	+
	Атмосферска канализација	-	+
	Електроенергетска инфраструктура	-	+
	Телекомуникациона мрежа	-	+
	Термоенергетска инфраструктура - гасна мрежа - топловод	- -	+ +

Графички прилог бр.2. Анализа постојећег начина коришћења локације P = 1:250

5. СТАТУС ЗЕМЉИШТА У ОБУХВАТУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

СТАТУС КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Катастарска парцела	Имаоци права	Врста права	Врста земљишта	Величина парцеле
КП бр. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4	Костић Стефан, Крагујевац	својина	Градско грађевинско земљиште	5367 m²

Напомена: Подаци о катастарској парцели преузети су из достављеног листа непокретности

6. УСЛОВИ ДЕФИНИСАНИ ПЛАНСКИМ ДОКУМЕНТОМ

Предметна парцела кп. бр. 10483/4 КО Крагујевац 4, налази се према ПГР-у "НАСЕЉА ДОБРЕ ВОДЕ-БУБАЊ" («Сл. лист града Крагујевца», бр.25/16) у зони пословања .

Предметна парцела кп. бр. 10483/4 КО Крагујевац 4, представља грађевинску парцелу.

Предметна парцела , кп.бр. 10483/4 КО Крагујевац 4 је уз градску магистралу и сабирну улицу.

За предметну парцелу кп. бр. 10483/4 КО Крагујевац 4, обавезна је израда УП-а.

Предметна парцела , кп.бр. 10483/4 КО Крагујевац 4, се налази у зони плавног таласа.

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА

1. Намена објеката и простора

ОСНОВНА НАМЕНА - према карти намена површина.

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

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

ТИПОЛОГИЈА ОБЈЕКТА

- вишепородично становање у отвореним градским блоковима – компактни и слободностојећи (А.1.2.);
- породично или вишепородично становање у полуотвореним градским блоковима - компактни и слободностојећи (А.2.2.);
- претежно породично становање Б.1.1.

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 објеката на парцели - хоризонтална регулација

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

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

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката.
- доградња објекта.

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

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

- 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, 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

Индекс заузетости или изграђености дефинишу површине свих објеката на парцели.

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

Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП. 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.

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 етажне 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 јединицуМогуће је реализовати и више од 50% потребног капацитета паркинг места на парцели ван објекта. Обавезно је озелењавање високим зеленилом паркинг простора, уз обезбеђење пропусности паркинг површина
- број потребних паркинг или гаражних места за све остале намене одређује се према нормативима за одређену намену и врсту делатности, у складу са важећим Правилником и одговарајућом градском одлуком:

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

најпогоднијим местима. Код изградње специфичних објеката пословања прилаз на парцелу се дефинише према противпожарним условима за одређену намену.

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 оградивање грађевинске парцеле

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

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

Парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се оградивати 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 оградивати "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).

Оградивање грађевинских парцела за намене које се по закону оградјују 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.

У зонама заштите око комплекса Војске «Милан Благојевић», примењиваће се посебни услови надлежног Министарства.

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.

ЦЕНТРИ, УСЛУГЕ И ПОСЛОВАЊЕ

1. Врста и намена објеката

ДОМИНАНТНА НАМЕНА – пословање

ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ - становање високих густина (у зонама пословања, становање као пратећа намена или посебан вид пословног становања), верски објекти, површине и објекти јавних намена, објекти и мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА У ОВОЈ ЗОНИ: све намене које могу да угрозе животну средину и основну намену Ове зоне уређују се према карактеру програма и локације, односно суседних зона становања.

2. Услови за формирање грађевинске парцеле: Минимална површина и ширина фронта парцеле одређују се:

- у зависности од специфичности и функције самог објекта/локације (без ограничења датих за суседне зоне становања);

- у зависности од типа становања у непосредном окружењу.

3. Хоризонтална регулација: Хоризонтална регулација се дефинише планом грађевинских линија.

4. Највећи дозвољени индекси:

ЛОКАЛНИ ЦЕНТРИ - Индекс заузетости одређује се према типу и врсти становања у непосредном окружењу.

ЛИНИЈСКИ ЦЕНТРИ - важе Правила прописана за зону становања на коју се ослањају.

ПОСЛОВАЊЕ - мах 70% (изузетно 80% за блокове ниже спратности - до П(в)+3), уколико су задовољени остали услови: индекс изграђености одређен према типу становања у непосредном окружењу; прописана удаљеност од суседних објеката и др. и при томе није угрожена основна намена, јавни интерес и функционисање самог објекта.

5. Највећа дозвољена висина објеката:

Основи показатељ максималне висине објеката је растојање наспрамних грађевинских линија. За сваки конкретан случај, максимална висина објекта, одређује се према правилима за суседну стамбену зону. Спратност одговара максималној спратности суседне зоне становања и одређује се у зависности од намене објекта и врсте пословања.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE"
НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4, локација: Улица Лицеја кнежевине Србије

Препоручује се анализа урбане форме зона пословања (као специфичне концентрисане урбане зоне) које нису предвиђене за даљу планску разраду (плановима детаљне регулације и урбанистичким пројектима), са циљем да се испитају врсте интервенције, капацитети локације, уклапање у амбијент и др. Анализа парцеле, низа, потеза, дела блока, блока или ширег захвата, се врши у складу са програмом изградње, наменом објеката и уређењем земљишта.

6. Услови за изградњу других објеката на парцели:

Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри. Помоћни и пратећи простори обезбеђују се искључиво у склопу основних објеката.

СТАНОВАЊЕ

Објекти становања могу бити:

- Породични објекат
- Вишепородични објекат.

A.1.2. - ВИСОКЕ ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА

Формирана вишепородична стамбена насеља: «Бубањ» (Подцелина 4) и «1. Мај» (Подцелина 3)

1. Намена објеката и простора

ДОМИНАНТНА НАМЕНА - становање.

A.1.2: Постојећи и планирани вишепородични стамбени објекти у оквиру отворених блокова, слободностојећи или компактни

ПРАТЕЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ - услуге, пословање, објекти и површине јавних намена, и инфраструктура.

НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА У ОВОЈ ЗОНИ - све намене које могу да угрозе животну средину и основну намену.

2. Услови за формирање грађевинске парцеле:

- Минимална површина парцеле / грађевинског комплекса / блока / дела блока:..... 4.000 m²

У отвореним блоковима густине А.1.2 могуће је реализовати објекте и на мањим грађевинским парцелама од прописане минималне површине, под условом да се тиме обезбеђује комплетирање реализације блока/дела блока типа А.1.2, у складу са правилима грађења ових зона становања. У овом случају, обавезна је израда Плана детаљне регулације блока/дела блока.

Парцеле објеката у отвореним блоковима могу да се формирају на земљишту испод објекта, као земљишту за редовну употребу објекта у складу са чл. 70 Закона о планирању и изградњи.

- Минимална ширина фронта парцеле30,00 m

3. Хоризонтална регулација:

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

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

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

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

4. Највећи дозвољени индекси:

ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ:

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

5. Највећа дозвољена висина објекта:

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

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

6. Услови за изградњу других објеката на парцели:

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

Помоћни и пратећи простори морају да буду искључиво у склопу основних објеката и не могу да се усагласе на други начин.

Наведена кп.бр 10483/4 КО Крагујевац 4, се према геолошкој подлози налази у рејону I подрејону I-4 и рејону II, подрејону II-6.

РЕЈОН I Ово су терени повољни за урбанистичко планирање без потребе за интервенцијама у циљу заштите терена и објеката. Код објеката који се уклапају преко 2m потребно је предвидети подграђивање у смислу очувања постојеће стабилности терена.

РЕЈОН II Ови терени су повољни за коришћење и урбанистичко планирање са малим ограничењима која се односе на извесне мере заштите и побољшања инжењерскогеолошких својстава терена. Ниво

подземне воде је на већој дубини од 4,0 m, а на појединим деловима терена и преко 10 m, Треба рачунати на контролисано засецање падина уз одговарајуће мере заштите.

7. УРБАНИСТИЧКА АНАЛИЗА РАЗВОЈА КОМПЛЕКСА СА ОСВРТОМ НА НЕПОСРЕДНО ОКРУЖЕЊЕ

7.1. Урбанистичка анализа развоја локације и непосредног окружења

Анализа садржи оцену испуњености критеријума за изградњу, принципе обликовања и дефинише просторно програмске елементе за реализацију локације. Локације је вреднована према следећим критеријумима:

- Однос према урбаној трансформацији непосредног окружења и допринос формирању нових визура;
- Подобност орјентације локације новопланираног објекта;
- Саобраћајна приступачност и утицај локације на функционисање саобраћаја на околним саобраћајницама;
- Саобраћајни токови и паркирање на локацији.

Анализом је неопходно сагледати проблеме и потенцијале предметне локације и окружења, као и дати предлог урбанистичког модела изградње простора, који представља актуелну зону развоја урбанистичке матрице града Крагујевца – потез према привредном центру „Феникс“.

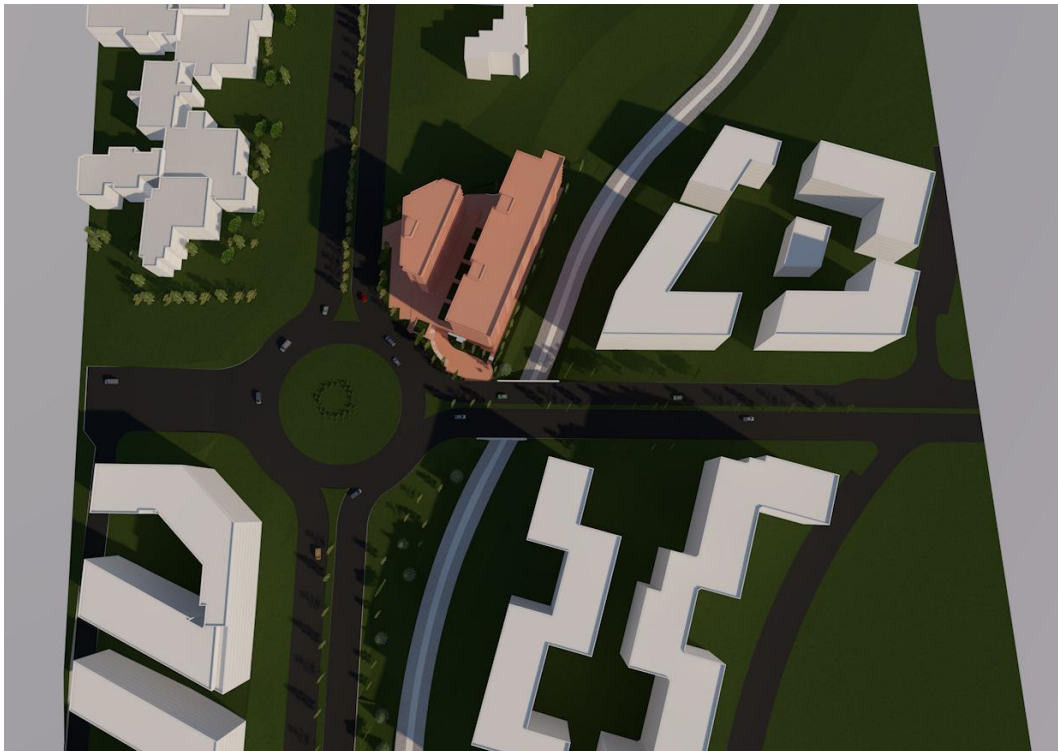
Извршена је анализа на нивоу непосредног окружења, у коме се налази предметна локација, како би се обезбедили најповољнији услови за изградњу планираног објекта и несметано функционисање планираних намена, у складу са правилима и препорукама дефинисаним у планском документу, који се примењује за предметно подручје.

Увидом у важећи плански документ утврђено је да се предметне парцеле налазе у зони пословања, са могућношћу пренамене у вишепородично становање А.1.2.. Локација се налази у оквиру целине 5. која је опредељена делом за реализацију комплекса образовања а делом за пословање, уз обавезно прописану израду урбанистичког пројекта. Планским документом предвиђена је могућност развијања вишепородичног становања као пратеће намене у проценту и преко 50%, уз примену урбанистичких параметара намене становања и детаљну разраду локације кроз урбанистички пројекат.

Однос према урбаној трансформацији непосредног окружења и допринос формирању нових визура

Непосредно окружење саме локације представљају зона становања (постојећа и планирана), објекти образовања, здравствене заштите, административни објекти и зона пословања. Анализом се сагледава утицај окружења на саму локацију, као и могући утицај предложене изградње на окружење.

Са северне и западне стране предметне локације налазе се саобраћајнице, са источне стране парцела се ослања на парцелу намењену за образовање – Друга крагујевачка гимназија док се са јужне стране парцела граничи са регулацијом Сушичког потока.



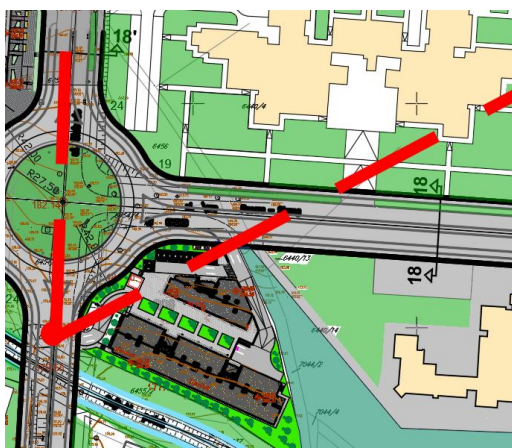
ЗД модел урбаног развоја непосредног окружења

У ужем окружењу предметне локације, интензивирана је реализација објеката планом дефинисаних намена. Анализом је разматран однос планираног објекта са постојећим и будућим објектима у непосредном окружењу. Изградња на суседним парцелама разврстана је у пет комплекса:

1. Комплекс Универзитета - Висинска регулација предметног објекта у односу на комплекс високог образовања

У комплексу Универзитета, изграђен је објекат у чијем склопу се налази Правни и Економски факултет и зграда Ректората. Објекат је формиран са разуђеном физичко структуром, променљиве хоризонталне и вертикалне регулације. У односу на локацију која је предмет урбанистичке анализе, комплекс образовања се налази са северне стране и разграничени су регулацијом Улице Лицеја кнежевине Србије. Због изражене денивелације простора, условљене великом површином коју објекат заузима, комплекс образовања је повучен од регулације приступних саобраћајница, исто као и новопланирани објекат. Кота саобраћајнице износи око 184.50m_nv, кота приступног платоа комплекса образовања износи 188.90m_nv, а спратност објекта је Су+П+2, са могућношћу повећања висине, односно спратности. Постојећа висина објекта је 14.40m (202.40m_nv). Висинска кота пристипног платоа планираном објекту Б је 183.00m_nv, док на највишем делу објекта износи 216.80m_nv. Из приложених података закључује се да су визуре према комплексу високог образовања омогућене из Улице Слободе, у зони колског моста преко Сушичког потока захваљујући повученим грађевинским линијама планираног објекта на КП 10483/4 КГ4. Такође, сагледивост комплекса могућа је из Улице Лицеја кнежевине Србије. Развојем суседне локације – „Зеленило“, опредељеној за реализацију вишепородичног становања, условиће се сагледивост комплекса образовања из Улице Слободе, испред моста на Сушичком потоку.

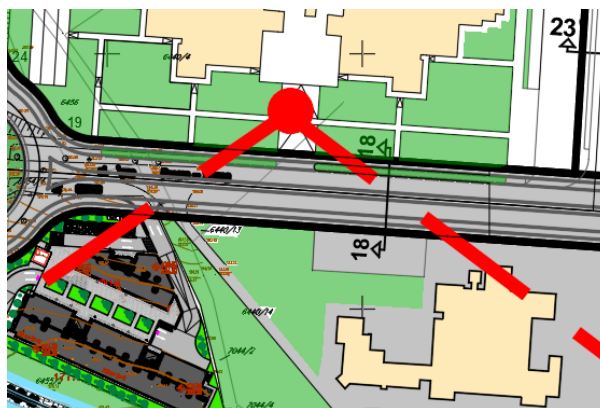
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
 ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE"
 НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4, локација: Улица Лицеја кнежевине Србије



Анализа визуре према комплексу Универзитета

2. Комплекс Друге крагујевачке гимназије - Висинска регулација предметног објекта у односу на комплекс средњег образовања

Друга крагујевачка гимназија налази се источно од КП 10483/4 КГ4. Висинска кота приступног платоа објекта школе је 184.60m_{пнв} према Улици Лицеја кнежевине Србије, док је висина објекта 17.06m (200.41m_{пнв}). Објекат планиран на КП 10483/4 КГ4, удаљен је од границе парцеле, од 2,50m до 6m, док је од објекта средњег образовања позициониран на приближно 55.00m, што доприноси значајном умањењу визуалног утицаја непланираног објекта на постојећи објекат. Комплекс има потенцијал проширења у зони према новопланираном објекту садржајима у функцију образовања, спорта, услуга и сл. Објекат Друге гимназије је сагледив из правца комплекса Универзитета и Улице Лицеја кнежевине Србије, а због своје удаљености објекти немају међусобни утицај на ову визуру.



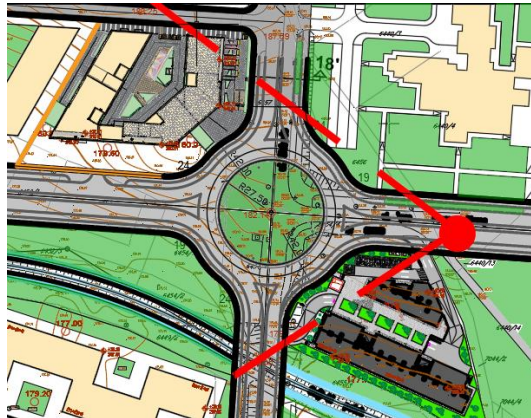
Анализа визуре према комплексу објекта Друге крагујевачке гимназије

3. Комплекс „Tesla place“ - Висинска регулација предметног објекта у односу на стамбено пословни комплекс у реализацији

Комплекс "Tesla place" налази се са северозападне стране у односу на предметну КП 10483/4 КГ4, грађевински комплекси се наслањају на регулацију кружног тока који се налази између њих. Намена разматраних локација је иста – становање за пословањем у нижим етажама. Кота приземља објекта у комплексу „Tesla place„ је 183.50m_{пнв}, спратности 2По+П+8, максималне висине 27.11m (210.61m_{пнв}). Обе локације имају сличан концепт изградње, са подељеним функционалним зонама по вертикали и планираним јавним простором унутар комплекса. Због денivelације терена дуж саобраћајнице, као и

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
 ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE"
 НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4, локација: Улица Лицеја кнежевине Србије

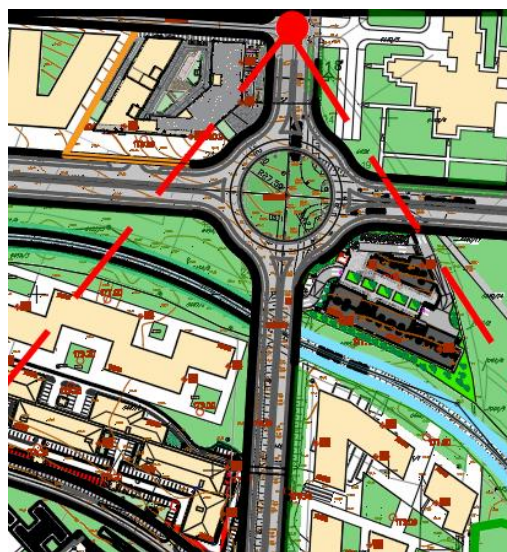
самог кружног тока, на коме се налазе, неопходно је посебну пажњу обратити на њихова архитектонско обликовање и визуално уједначавање, јер представљају реперне објекте на правцу који повезује новоформирану урбану матрицу Феникс са остатком града.



Анализа визуре према комплексу „Tesla place“

4. Комплекс „Нови Бубањ“ - Висинска регулација предметног објекта у односу на стамбено пословни комплекс у реализацији

Локација Нови Бубањ је комплекс у завршној фази изградње, спратности По+П+8, са приступном котом према Улици Слободе од 179.20m_{пнв} а висина објекта је 28.25m (207.60m_{пнв}). Објекат се састоји из више ламела, које претежно прате правац пружања грађевинске парцеле. Са северне стране комплекса, дуж Сушичког потока, планирана је изградња новог комплекса, који је неопходно ускладити са постојећим. Комплекси су увучени у односу на регулациону линију, као и новопланирани објекат на КП 10483/4 КГ4. С обзиром да се комплекси налазе дијагонално дуж Улице Слободе, уз изражену денивелацију саобраћајнице у овом делу, доминантни утицај на визуру дуж Улице Слобода из правца Феникса имаће новопланирани објекат, без директног утицаја на сагледивост комплекса „Нови Бубањ“.



Анализа визуре према комплексу објекта Нови Бубањ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
 ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE"
 НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4, локација: Улица Лицеја кнежевине Србије

5. Комплекс „Зеленило“ - Висинска регулација предметног објекта у односу на комплекс планиран за реализацију становања са пословањем

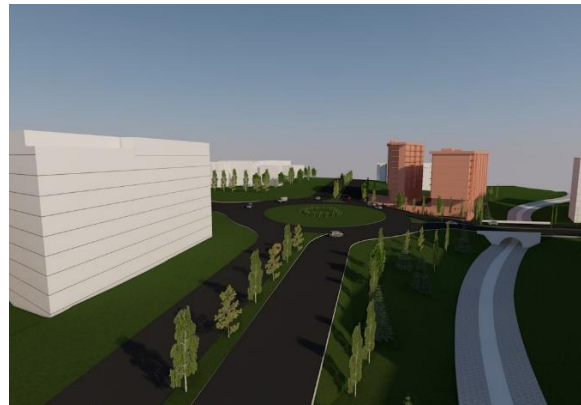
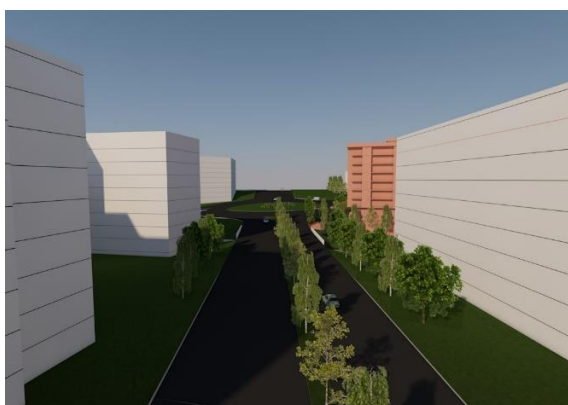
Новопланирани комплекс Зеленило, налази се са јужне стране у односу на предметну КП 10483/4 КГ4, а раздваја их регулација Сушичког потока. Комплекс је по намени опредељен за становање, спратности П+8. Планирани објекат у комплексу „Зеленило“ ће значајно утицати на сагледивост третиране локације. Доминантна страна кубуса објекта, спратности П+8, позиционирана је дуж Улице Слободе. Како ће се обе локације сагледавати у фронту Улице Слобода, значајно је повезивање ових локација кроз висинску регулацију, обликовање и материјализацију.



Анализа визуре према комплексу објекта Нови Бубањ

По својим физичким карактеристикама, потез који се разматра кроз анализу, представља изазов за урбанистичко техничку разраду због велике денивелације дуж регулације Сушичког потока. Ова денивалација је најпре условила нивелету изграђених и планираних саобраћајних површина, а затим и развој потеза дуж њих.

Иако је простор подељен саобраћајницама, због чега сваки од комплекса функционише као независан са независном приступном котом, денивелација Улице Слобода омогућује јединствено сагледавање оба улична фронта, односно ширу зону око кружног тока као јединствену целину. Уклапањем архитектуре објеката, њихових спратности и висина, а потом и усклађивањем архитектонског обликовања, материјализације и урбане опреме, ствара се један нови амбијент који мења постојећу панораму овог дела града и ствара нови идентитет простора.



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
 ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE"
 НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4, локација: Улица Лицеја кнежевине Србије



7.2. Подобност оријентације локације новопланираног објекта

Иницијалном анализом оријентације локације, сагледава се њено доминатно пружање у правцу северозапад – југоисток, која је првенствено предефинисана актуелним планским документом, односно разграничењем са контактним јавним површинама. Овако дефинисана диспозиција објекта, постављана на задате грађевинске линије, нема утицај на инсолацију објеката у непосредном окружењу. Позиционирањем физичке структуре, формирано је унутрашње двориште оријентисано тако да прима северозападну или југоисточну сунчеву светлост и на тај начин поседује добре факторе инсолације током читаве године.

7.3.1. Саобраћајна приступачност и утицај локације на функционисање саобраћаја на околним саобраћајницама

На укрштању улица Слободе и Лицеја кнежевине Србије планирана је кружна раскрсница.

Прикључак предметног комплекса планиран је на најудаљенијим позицијама на Улицама Слободе и Лицеја кнежевине Србије у односу на кружну раскрсницу, при чему је на контакту са Улицом Слободе планиран излаз из комплекса, а на контакту са Улицом Лицеја кнежевине Србије планиран је двосмерни прикључак комплекса (улаз/излаз).

Излаз из комплекса на Улицу Слободе омогућава рационалну дистрибуцију саобраћајних токова, коришћењем могућности промене смера кретања на планираном кружном току, чиме се значајно смањују путање корисника на уличној мрежи. Оваквим режимом саобраћаја у потпуности се омогућава искоришћење капацитета и предности планираних саобраћајних решења у непосредном окружењу. Саобраћајни приступ ватрогасном возилу парцели Друге крагујевачке гимназије, није реализован у складу са условима надлежног управљача саобраћајница, па самим тим не представља критеријум који условљава саобраћајни прикључак на Улицу Лицеја кнежевине Србије.

Графички прилог бр.4. Регулационо-нивелационо решење локације P = 1:250

7.3.2. Саобраћајни токови и паркирање на локацији

Унутар комплекса планиран је двосмерни режим саобраћаја од Улице Лицеја кнежевине Србије до улаза у гаражу са источне стране комплекса и завршава се окретницом за противпожарна возила. Са северозападне стране комплекса планирана је једносмерни излаз из гаражног дела објекта ка Улици Слобода.

Кретање противпожарних возила кроз комплекс обављаће се двосмерно из Улице Лицеја кнежевине Србије, до централног платоа, где је планирана окретница за возила. Нагиб приступне рампе је 10.90%. Ова рампа ће бити опремљена грејачима како би се спречило замрзавање у периодима ледених дана, што је у складу са захтевима из „Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уредене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара” (Сл. Лист СРЈ”, бр. 8/95).

Паркирање на простору обухваћеном Урбанистичким пројектом обављаће се искључиво у оквиру комплекса. Неопходни капацитети за стационирање возила рачунати су према нормативима датим важећом планском документацијом и потребама у односу на намену објеката у комплексу.

Према нормативу планиран је укупан број паркинг места унутар комплекса од 244 паркинг места, од којих су 14 резервисана за особе са инвалидитетом, у складу са Правилником 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).

Унутар објекта у три подземне етаже планиране су гараже капацитета 231 паркинг места (46 + 92 + 93 паркинг места).

Паркирање је планирано на отвореним паркинг просторима у комплексу, као одвојени паркинг простор у северном делу комплекса, укупног капацитета 13 паркинг места.


Предвиђена паркинг места су у складу са нормативом СРПС У.С4.234 (2020.), тако да је величина паркинг места за управно паркирање 250x500cm.

Графички прилог бр.4. Регулационо-нивелационо решење локације P = 1:250

8. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПРЕДЛОЖЕНОГ УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА

8.1. Просторна организација објекта

Анализом је приказано да предметна позиција, микролацијски има изузетан потенцијал развоја, јер је формирањем садржаја јавне намене и пословања, у њеном непосредном окружењу, створен



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE"
НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4, локација: Улица Лицеја кнежевине Србије

квалитетан амбијент будућим корисницима. Изградња објекта на оваквој позицији захтева висок ниво архитектонског обликовања и квалитетно осмишљен простор, како би се искористио пун потенцијал локације, обезбедио очекивани комфор корисника и створио реперни објекат за даљи развој целине.

Урбанистичким пројектом третира се катастарска парцела КП 10483/4 КО Крагујевац 4 и на истој је планира изградња стамбено пословног комплекса. Архитектонска композиција, планиране изградње представљена је слободностојећом формом два објекта повезана подземном гаражом и уређеним платоом између њих. Објекти су оријентисани тако да се обезбеди што повољнија инсолација простора обзиром на предефинисаност која се огледа потпуним оивичењем јавним површинама. Овако позиционирана јединствена физичка структура, намењена је становању са пословањем у приземној етажи. Подрумске етаже опредељене су за паркинг простор и техничке просторије, приземни део објекта намењен је за формирање улазних зоне стамбених простора и више јединица продајних простора, док су спратне етаже планиране за реализацију стамбених јединица. Објекат је планиран да садржи 211 станова, 21 локал и подземну гаражу у више нивоа.

Део парцеле око објекта планиран је за реализацију пешачких комуникација, зелених површина и интерних колских приступа. Отворен простор планиран је као уређена партерна површина уз примену различитих врста поплочања, са озелењавањем и опремањем елементима урбаног мобилијара (клупе, осветљење, канте за отпатке и сл.). Планираном просторном организацијом, наглашавањем савремене архитектонске форме и употребном иновативних техничких решења, тежи се стварању одрживог урбаног амбијента, у циљу побољшања идентитета блока и стварању нове вредности у овом делу града.

8.2. Класификација и категоризација објекта

тип објекта:	Објекат је слободностојећи	
категорија објекта:	В (V)	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:
	92%	112222 – Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана преко 2000м ² и П+4+Пк (ПС)
	8%	122012 – Зграде које се употребљавају у пословне сврхе преко 400м ² и П+2

8.3. Формирање грађевинске парцеле

Урбанистички пројекат третира површину катастарске парцеле КП бр. 10483/4 КО Крагујевац 4, величине 5367м² са директним приступом јавним саобраћајним површинама и која представља грађевинску парцелу.

8.4. Хоризонтална и вертикална регулација

Зона грађења на грађевинској парцели дефинисана је грађевинским линијама до којих је дозвољена изградња:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE"
НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4, локација: Улица Лицеја кнежевине Србије

- Грађевинска линија према регулацији Улице Слобода је на дистанци од 15.0m;
- Грађевинска линија према регулацији Улице Лицеја кнежевине Србије је 16.0m;
- Грађевинска линија према регулацији Сушичког потока је на дистанци од 15.0m;
- Зона изградња према суседној КП бр. 10480/2 КО Крагујевац 4 је на дистанци од око 2.5m (ламела А) и 6m (ламела Б) од катастарске међе.

Унутар овако предефинисане зоне грађења позициониран је објекат, приближно ослоњен на 3 грађевинске линије - према Улици Слободе, Улици Лицеја кнежевине Србије, ка регулацији Сушичког потока и суседној парцели КП бр.10480/2 КО Крагујевац 4.

Подземне грађевинске линије у већем делу се поклапају са надземним грађевинским линијама, тако да подземна етажа простире на око 56% површине грађевинског комплекса.

Висинска регулација објеката дефинисана је спратношћу новопланираног објекта. Приземна етажа планирана је као високо приземље, конструктивне висине 5.15m у ламели А, односно конструктивне висине 6.3m у ламели Б, док су остале, стамбене етаже конструктивне висине 3.0m (изузев прве етаже ламеле А чија висина износи 4.50m). Због изражене денивелације терена према регулацији Сушичког потока извршено је спуштање коте приземља за ламелу А, која је планирана за изградњу са спратношћу 2По+П+8, висине 31.3m мерено од најниже коте тротоара. Ламела Б, која је претежно оријентисана према Улици Лицеја кнежевине Србије спратности је 3По+П+8, висине 33.65m на свом највишем делу.

Усвојена кота ± 0.00 приземља објеката ламеле А (апсолутна кота 178.00mнв) је дефинисана према морфологији терена у зони Сушичког потока, док је за коту приземља објеката ламеле Б (апсолутна кота 183.15mнв) опредељена оптимална висина у односу на висинску регулација контактних јавних саобраћајница. Системом рампи и степеништа, савладава се разлика у висинама, како у делу према Улици Слобода тако и у централном делу комплекса, што омогућава несметано кретање корисника унутар комплекса. У јужном делу локације, у контакту са регулацијом Сушичког потока планирано је подизање насипа како би се формирала адекватна нивелација према Сушичком потоку и обезбедила додатна сигурност од поплавног таласа.

Графички прилог бр.4. Регулационо-нивелацисно решење локације P = 1:250

8.5. Урбанистички индекси на грађевинском комплексу

Према прописаним урбанистичким параметрима и елементима хоризонталне и вертикалне регулације, дефинисан је концепт изградње. Објекти су слободностојећи, усклађени са просторним могућностима, ограничењима и прописаним правилима, исказаним кроз сумарне урбанистичке параметре комплекса.

Урбанистичким пројектом и идејним решењем остварени су следећи урбанистички параметри:

- Површина грађевинске парцеле **53а 67m² (5367.00m²)**

Карактеристике пројектованог објекта:

- Спратност објекта 2По+П+8 - 3По+П+8
- П бруто под објектима 2020.85 m²

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE"
НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4, локација: Улица Лицеја кнежевине Србије

• П бруто приземља	1753.15 m ²
• П БРГП објекта надземно	17571.82 m ²
• П НЕТО објекта надземно	14462.11 m ²
• П БРГП објекта укупно	24961.19 m ²

Процентуална заступљеност планираних намена

- површина грађевинске парцеле	5367.00m ²	(100%)
- саобраћајне површине/колске	1039.81m ²	(19.37%)
- саобраћајне површине/пешачке	1366.38m ²	(25.46%)
- слободне површине/зеленило	1095.90m ²	(20.42%)
- површина под објектом (бруто)	2020.85m ²	(37.65%)
- комуналне површине	111.76m ²	(2.08%)

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

	ПЛАН	УП
- минимална површина парцеле	4000.00m ²	5367.00m ²
- минимална ширина фронта парцеле	30.00m	32.00 – 46.00m
- индекс заузетости парцеле	45%	37.65%
- индекс изграђености парцеле	/	3.27
- индекс заузетости подземном етажом	80%	55.93%
- уређена површина са партерним зеленилом	20%	20.42%
- максимална спратност објекта	П+8	3По+П+8
- максимална висина објекта	35m	33.65m
- број паркинг места	240	244

Графички прилог бр.5. Урбанистичко решење локације Р = 1:250

8.6. Паркирање

Норматив за одређивање броја паркинг места одређен је према Правилнику о општим правилима за працелацију, регулацију и изградњу (Сл.гл. РС 22/2015), којим је дефинисано да је потребно обезбедити 1ПМ за сваку стамбену јединицу и 1ПМ на сваких 100m² продајног простора.

Паркирање ће се вршити у оквиру грађевинске парцеле са 244 паркинг места, од чега је у оквиру подземних етажа објекта смештено је 231 ПМ за потребе станова, а у оквиру партера налази се још 13 ПМ намењено превасходно корисницима локала. Пројектним решењем је у складу са Правилником 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) планирно обезбеђивање 14 паркинг места за особе са инвалидитетом.

8.7. Уређивање парцеле и ограђивање

Уређењем парцеле, поред изградње објекта, слободне површине одређене су за саобраћајне површине – колско-пешачке комуникације и слободне површине – зелене површине са ниским и високим растињем. Ограђивање парцеле није планирано.

Уређење зеленила

На парцели постоје групације неуређених зелених површина. Присутну високу вегетацију чине постојећа стабла и жбунасто растиње, лошег квалитета, које се планираним концептом изградње не задржава.

У току даље разраде, основни принцип озелењавања простора треба да се базира на формирању нових зелених површина према нормативима и максималним могућностима простора.

Концепт уређења зеленила предметне локације треба засновати на блоковском зеленилу, које се размешта по ободу парцеле, док у зони веће изграђености и поплочаних површина треба формирати фрагментарно зеленило у жардињерама минималне висине хумуса 30cm.

На предметним површинама потребно је формирати вишеспратне, мешовите засаде, пре свега дрвећа и шибља, који позитивно утичу на микроклиматске услове и омогућавају корисницима различитих старосних група комфоран боравак и коришћење осталих садржаја и опреме у складу са основном наменом.

Код избора биљака треба водити рачуна и о особеностима терена на коме се зеленило подиже (осунчаност, нагиб, квалитет земљишта и др.). Треба бирати аутохтоне биљне врсте као и ниже декоративне лишћарске и четинарске врсте за озелењавање партера. Композиција зеленила треба у максималној мери да погодује побољшању услова у стану, његовој изолацији од различитих сметњи, а такође просторној и визуелној вези стана са околним слободним простором. Засади треба да умање негативне утицаје саобраћаја и буке на кориснике комплекса, али и да унапреде амбијенталне вредности простора. Просторна дистрибуција садржаја, као и новоформираних засада треба да омогући несметано и доступно одржавање.

Простор између регулационе и грађевинске линије озеленити репрезентативним садним материјалом различите спратности, уколико простор то дозвољава, у циљу унапређења амбијенталних вредности простора и компензације недостајућег зеленила у регулацији саобраћајница у контактної зони. Обезбедити адекватну удаљеност стабала од фасада објеката. Посебну пажњу обратити на избор садница на травнатим површинама које имају пад терена преко 5%, где је неопходно извршити стабилизацију површинских зона, биљкама са површинским кореном.

Вегетацију ускладити са подземним и надземним инсталацијама по важећим прописима за њихово међусобно одстојање. Приликом садње садница придржавати се норматива који се односе на удаљеност стабла од ивице рова инсталација:

- од водоводних инсталација 1,5m,
- од канализационих инсталација 2,5-3,0m,
- од гасовода 2,0m,
- од ПТТ инсталација 1,5 m,
- од електроинсталација 1,5 m,
- од топловода 2,0–2,5m.

Специфично (заштитно) зеленило зеленило дуж Сушичког потока – Зеленило овог типа важно је очувати у циљу заштите биодиверзитета. Унапређење стања у овој области биодиверзитета подразумева коришћење грађевинског подручја под условима и на начин који обезбеђује очување вредности биодиверзитета и предела, односно у складу са прописима о заштити природних добара. Приликом озелењавања, очувати постојећу дендрофонд и користити врсте прилагођене условима станишта, као и врсте које добро подносе високе нивое подземних вода.

У складу са условима ЈКП "Шумадије" Крагујевац – сектор зеленило, неопходна је израда пројекта спољног уређења и озелењавања, који ће бити урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла - инжењера пејзажне архитектуре и хортикултуре.

8.8. Прикључење објекта на инфраструктуру

Прикључење објекта на инфраструктуру врши се према условима надлежних имаоца јавних овлашћења.

*Графички прилог бр.6. План комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу
P = 1:250*

8.8.1. Саобраћај

Предметни простор представља угаону парцелу која се граничи са саобраћајницама Улицом Слободе и Улицом Лицеја кнежевине Србије. Колски приступ комплексу омогућен је из Улице Слободе и Улице Лицеја кнежевине Србије. Из Улице Слободе обезбеђен је једносмерни саобраћајни прикључак – излаз са десним скретањем, а из Улице Лицеја кнежевине Србије обезбеђен је двосмерни саобраћајни прикључак – улаз/излаз са десним скретањем. Саобраћај унутар комплекса организован је као двосмерни у делу приступа подземним гаражама, док је једносмерни саобраћај ка Улици Слободе.

Графички прилог бр.4. Регулационо-нивелационо решење локације P = 1:250

За потребе израде урбанистичког пројекта, добијени су услови надлежног предузећа ЈКП Шумадија Крагујевац бр. 2-29571 од 05.12.2022. год., које је неопходно уважити у даљој изради техничке документације за изградњу предметног објекта.

Услови за изградњу саобраћајница су:

- Колски прилазни пут и једносмерни саобраћајни прикључак на јавну саобраћајницу мора бити минималне ширине 5,0m, у зони ивице коловоза.
- Прилазни пут и колски двосмеран саобраћајни прикључак мора бити минималне ширине 5,0m, у дужини од мин.5m а у зависности од дужине меродавног возила тако да се омогући мимоилажење возила ван коловозне површине у случају истовременог уласка/изласка.
- Колске саобраћајне прикључке позиционирати тако да крајња тачка функционалног подручја раскрснице и почетна тачка функционалног подручја саобраћајног прикључка буду на растојању које ће омогућити безбедно и неометано функционисање саобраћаја, као и да суседни саобр.прикључци, буду на растојању које ће омогућити безбедно и неометано функционисање саобраћаја у складу са правилницима, стандардима и осталим прописима који регулишу ову област.
- Рампе на саобраћајним прикључку на Улицу Слободе неопходно је започети ван планиране јавне површине, тек након тротоара са обавезним заравњеним делом мин.дужине која одговара дужини

меродавног возила. Идентично заравњење неопходно је обезбедити и на саобраћајном прикључку у Ул.Лицеја Кнежевине Србије.


- Радијусе саобраћајног прикључка на јавну саобраћајницу пројектовати тако да обезбеде неометано кретање меродавног возила, на начин да се приликом УЛАСКА/ИЗЛАСКА користи само најближа саобраћајна трака.
- Осовина саобраћајног прикључка и прилазног пута мора бити управна на осовину коловоза на који се прикључује уз дозвољено одступање од $\pm 15^\circ$.
- Пројектом омогућити неометано и безбедно функционисање постојећих саобраћајних прикључака у широј зони планираног саобраћајног прикључка, уколико су постојећи прилази изведени са прописаним правилом да прилазни пут мора бити управан на осовину коловоза на који се прикључује уз дозвољено одступање од $\pm 15^\circ$.
- Уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила која приступају објекту, улазну капију потребно је померити ка унутрашњости парцеле, а тачан положај одредити према дужини возила која ће имати приступ објекту.
- Излаз на јавну површину пројектовати тако да се не нарушава постојећа улична инфраструктура (дрвореди, зелене површине, стубови јавне расвете, јавни паркинг, аутобуско стајалиште). Изузетно, уколико није могуће на други начин обезбедити УЛАЗ/ИЗЛАЗ на парцелу обавеза је инвеститора да у току израде пројектне документације (а најкасније до издавања Решења Одобрења за изградњу) потпише споразум о измештању постојеће уличне инфраструктуре са одговарајућим управљачем јавног добра (надлежном градском управом или одговарајућим јавним предузећем), односно прибави Одобрење за сечу /вађење стабала, од ГУ-е надлежне за заштиту животне средине а на основу позитивног мишљења Комисије, образоване од стране Градског већа, о оправданости Захтева за сечу/вађење стабала, а све на основу Одлуке о одржавању јавних зелених површина бр.352-1245/20-1 (Сл. лист Града Крагујевца бр.39 од 29.12.2020.г.)
- Пешачки улаз у стамбени део објекта обезбеђен је са више позиција у објекат, коме се приступа преко интерног трга, које су повезане са јавним површинама за пешаке. Пешачке комуникације се налазе око целог објекта, на одређеним деоницама денивелисане рампама или степеницама, како би се омогућио директан приступ корисницима простора.

Приликом пројектовања и реализације површина опредељених за комуникације, обавезна је примена техничких стандарда и урбанистичко-техничких услова актуелног правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

- одговарајући контакт кроз нивелацију са околним саобраћајницама, како би се омогућио приступ свим корисницима;
- одговарајућу материјализацију пешачких токова, без препрека и перфорација, прилагођену кретању људи свих узраста.

Правила за изградњу интерне саобраћајнице и паркиралишта

Приликом израде пројектне документације коловозну конструкцију интерне саобраћајнице и других саобраћајних површина пројектовати за потребно саобраћајно оптерећење према меродавном



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE"
НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4, локација: Улица Лицеја кнежевине Србије

возилу. Одводњавање пројектованих саобраћајних површина је предвиђено као гравитационо, атмосферском канализацијом уз коришћење хидротехничких објеката (сливници, канали, цеви...).

Кроз израду техничке документације, потребно је реализовати све мере предвиђене Законом о путевима ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018 и 95/2018 – други закон), Законом о безбедности саобраћаја на путевима („Сл. гласник РС“, („Службени гласник РС“ бр. 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013-одлука УС, 55/2014, 96/2015 – др. закон, 9/2016 – одлука УС, 24/2018, 41/2018, 41/2018 – др. закон, 87/2018, 23/2019 и 128/2020 – др. закон), Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл. гласник РС“, бр. 50/2011), Правилником о саобраћајној сигнализацији („Сл. гласник РС“, бр. 85/2017 и 14/2021) и Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/2015).

Посебна правила за изградњу саобраћајнице и паркиралишта:

- прикључак на јавну саобраћајницу је предвиђен у нивоу јавне саобраћајнице од истог материјала и пројектованог оптерећења;
- регулационе линије и осовине и димензије саобраћајница представљају основне елементе за пројектовање саобраћајница;
- интерну саобраћајницу пројектовати према условима за приступ комуналних и противпожарних возила;
- при пројектовању интерних саобраћајница нивелету у зони прикључака на јавне саобраћајнице висински поставити тако да се прилагоди изведеним коловозним површинама уз максимални подужни нагиб од 12% и једносмеран попречни нагиб 2,5%, према графичком прилогу нивелације;
- интерне саобраћајнице извести од асфалта са бетонским ивичњацима, беле боје, висине 18/24см са надвишењем од 12см;
- на правцима пешачких прелаза уградити упуштене ивичњаке или друге одговарајуће префабриковане елементе како би се омогућило неометано кретање пешака и особа са посебним потребама;
- спољашње паркинг просторе извести од асфалта или попљочавањем бетонским елементима;
- коловозну конструкцију димензионисати према меродавном саобраћајном оптерећењу, а према важећим стандардима и нормативима;
- главним пројектом предвидети потребну саобраћајну сигнализацију у складу са усвојеним режимом саобраћаја, и одговарајућим стандардима;
- одвођење атмосферских вода извршити гравитационо, путем сливника, ригола и атмосферске канализације, а избор сливника ускладити са обрадом површина на којој се налази.

Потребан број паркинг места за намене у оквиру предметног урбанистичког пројекта (гаража) планиран је у складу са прописаним нормативима:

СТАНОВАЊЕ	ЛОКАЛИ	УКУПНО ОСТВАРЕНО
211	29	244

8.8.2. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода

Дуж јавних саобраћајнице постоји могућност прикључка на јавну водоводну и канализациону мрежу.

У Улици слободе постоји изграђена водоводна линија $\varnothing 200\text{mm}$ и канализациона мрежа, која делимично прелази преко предметне парцеле, $\varnothing 300\text{mm}$, а у Улици Лицеја кнежевине Србије постоји изграђене водоводне и канализациона линија. Комплекс ће се снабдевати водом прикључком на постојећу водоводну линију са капацитетом прикључка од $D160\text{mm}$ (планирана је изградња резервоара за потребе спринклер система), прикључак извести у складу са условима ЈКП Водовода и канализације Крагујевац.

Водоснабдевање се решава прикључењем на јавну водоводну мрежу, изграђену дуж улице. Капацитет прикључка ће се утврдити у складу са хидрауличким прорачуном. За потребе прикључења на јавну водоводну мрежу, треба изградити одговарајући шахт са прописним водомером. Локација, димензије, опрема изглед шахте мора бити у складу са "Условима за пројектовање и прикључење", које је прописало ЈКП "Водовод и канализација" Крагујевац.

Противпожарну заштиту предметног комплекса обезбедити са интерне водоводне мреже, путем противпожарних хидраната, апарата за суво гашење пожара, све у складу са одредбама Закона о заштити од пожара. Спољне противпожарне хидранте предвидети као надземне, где год то локални услови дозвољавају.

Дубина укопавања код водоводне мреже мора да обезбеди најмање 1.0 m слоја земље изнад цеви. Уколико се овај надслој не може обезбедити, трасу сместити у у заштитну цев. Приликом изградње, ниво подземне воде (у зависности од геомеханичких услова на терену) мора бити испод дна радне јаме.

Прикључак на фекалну канализацију је цевни спој од уличне канализационе мреже до првог ревизионог окна које се поставља на $1,00\text{m}$ иза регулационе линије плаца. Дубина укопавања код канализационе мреже мора да обезбеди најмање $0,8\text{ m}$ слоја земље изнад цеви. Уколико се овај надслој не може обезбедити, трасу сместити у у заштитну цев. У случају потребе, извршити насипање терена како би се обезбедио прописани надслој.

Прикључак на атмосферску канализацију је цевни спој од уличне атмосферске канализационе мреже до првог ревизионог окна које се поставља на $1,00\text{m}$ иза регулационе линије плаца. Дубина укопавања код канализационе мреже мора да обезбеди најмање $0,6\text{ m}$ слоја земље изнад цеви. Уколико се овај надслој не може обезбедити, трасу сместити у у заштитну цев. У случају потребе, извршити насипање терена како би се обезбедио прописани надслој.

Прикључке извести у складу са условима ЈКП Водовода и канализације Крагујевац.

8.8.3. Електроенергетска инфраструктура

За потребе израде урбанистичког пројекта, добијени су услови надлежног дистрибутивног предузећа „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд Огранак Електродистрибуција Крагујевац, које је неопходно испоштовати у даљој изради техничке документације за изградњу предметног објекта.

За стамбено-пословни објекат који ће се градити, има услова за прикључење на постојеће електроенергетску мрежу којом управља „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд Огранак Електродистрибуција Крагујевац.

На предметној парцели Електродистрибуција – Огранак Крагујевац има постојеће инсталације.

За напајање будућег објекта је потребно изградити недостајућу електроенергетску инфраструктуру :трафостаницу и прикључне водове 10 kV и 1 kV:

Трафостаница МБТС 101042kV 1 x1000 KVA

Предметним пројектом трафо станица је лоцирана у оквиру парцеле и обезбеђен је прилаз ради монтаже и одржавања, ширина прилаза мора бити најмање 3,5m и висина најмање 3,5m.

У оквиру планиране трафостанице потребно је сместити : 1 трансформатор снаге 1000 KVA (са смањеним губицима : празног хода <_ 1100 W у губицима због оптерећења <_ 9500W,спрега Dy5), ВН блок које се састоји од 3 водне и 1 трафо ћелије, један НН блока минимално са 10 извода,са пратећом опремом.

Прикључни вод 10 kV

Будућу трафостаницу МБТС 10/042kV 1 x1000 KVA напојити каблом 10kV ХНЕ 49-А (1x150) mm² . Пресеци кабловски вод 2 x 1РО13-А5 3x150mm² који повезује ТС 10/0,4 kV бр.200190 и ТС 10/0,4 kV бр.200121 и прелазним спојницама повезати будуће прикључне каблове за МБТС 10/042kV 1 x1000KVA.

Прикључење објекта

Напајање електричном енергијом будућег објекта је могуће остварити кабловима типа РРОО-А 4x150mm². За сваку ламелу предвидети одговарајући број каблова.

За прикључење објекта на свакој ламели поставити одговарајући број КПК (од изолационог материјала) на фасади објекта, што ближе улазу у објекат, тако да горња ивица буде на висини од 1 ,3m.

Од КПК до ормана мерних места (ОММ) положити кабл одговарајућег пресека на начин да кабл иде најкраћим путем, приступачним за будуће одржавање, а све у складу са законском регулативом и стандардима из области које регулишу ову материју (посебно посветити пажњу заштити од пожара).

За сваку ламелу оставити одговарајући простор, што ближе улазу у објекат, за уградњу ОММ (од изолационог материјала).

У ОММ се уграђују уређаји за мерење електричне енергије који има могућност даљинске комуникације путем ДЛМС протокола и GPRS модемом (предвидети за 30 бројила по један)са интегрисаним уклопним сатом и мерну групу која садржи активно и реактивно трофазно двотарифно бројило са показивачем максималне снаге, вишефункцијско електронско бројило са функцијом чувања обрачунских података и уклопним сатом са могућношћу даљинске комуникације путем ДЛМС протокола и GPRS модемом и реактивно трофазно двотарифно бројило са показивачем максималне снаге, вишефункцијско електронско бројило са функцијом чувања обрачунских података и уклопним сатом са могућношћу даљинске комуникације путем ДЛМС протокола и GPRS модемо.

На објекту извести темељни уземљивач, а као заштиту од индиректног напона додира предвидети аутоматско искључење напајања у ТТ систему мрежа 0,4 kV је директно уземљена.

Пре почетка било каквих радова потребно је извршити обележавање инсталација, а током извођења радова неопходно је заштитити исте.

Препорука је да се током даљих фаза израде техничке документације, провери могућност употребе обновљивих извора енергије. Целокупну електроенергетску мрежу градити у складу важећим законима, техничким прописима, стандардима, препорукама и нормама односно са условима предузећа „Електродистрибуција“ Крагујевац.

8.8.4. Телекомуникациона инфраструктура

Према условима издатим од стране имаоца јавних овлашћења „Телоком Србија“, утврђено је да на предметној парцели нема телекомуникационе инсталације (има у непосредној близини), па се сагласност издаје без посебних услова.

У циљу заштите постојећих каблова у окружењу и будућих ТК каблова потребно је пре почетка израде пројектне документације и било каквих радова на предметном подручју прибавити сагласност од „Телоком Србије“. Прикључак објекта на телекомуникациону инфраструктуру извести одговарајућим телекомуникационим кабловима у свему према условима „Телоком Србија“. Све елементе телекомуникационе инфраструктуре потребно је планирати, пројектовати и изводити у свему према техничким условима добијеним од надлежног дистрибутивног оператора и важећим законима, прописима и стандардима који се односе на ову област.

8.8.5. Термоенергетска инфраструктура

Топловодна мрежа

На предложеној локацији, захвату израде Урбанистичког пројекта на к.п. бр. 10483/4 КО Крагујевац 4, ЕНЕРГЕТИКА д.о.о. нема својих инсталација.

Прикључење стамбено пословног објекта је могуће са дистрибутивног вреловода ДН125 односно из новопроектване вреловодне шахте у улици Лицеја краљевине Србије која ће се налази на к.п. бр. 10482/1 у непосредној близини захвата УП-а.

Пројектовање инсталација и реализацију на терену спроводити према условима надлежне институције „ЕНЕРГЕТИКА“ д.о.о. Друштво са ограниченом одговорношћу за производњу енергије и флуида и пружање услуга.

Гасоводна мрежа

Према Условима ЈП „Србијагас“, Организациони део „Београд“, у Улици Лицеја кнежевине Србије не постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа, тако да тренутно није могуће прикључење планираног објекта на гасоводну мрежу.

У Улици слободе, око 400 метара од наведене парцеле, постоји гасоводна мрежа од полиетиленских цеви максималног притиска од 4 бара. Проширењем гасоводне мреже из ове улице до предметне парцеле би обезбедило прикључење планираног објекта на гасоводну мрежу.

Према условима издатим од КГ Узор доо, у непосредној близини, односно у делу улице Слободе изграђена је полиетиленска дистрибутивна гасоводна мрежа ДГМ „Сервис 1,2“ пречина Ø90, притиска 4бар, удаљена око 450m од третиране локације.

За пројектовање и изградњу недостајуће гасоводне инфраструктуре потребно је да се инвеститор благовремено обрати КГ Узору доо, ради склапања уговора о изградњи и добијања техничких услова за пројектовање гасоводне мреже.

Графички прилог бр.6 План комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу P = 1:250

8.8.6. Мере енергетске ефикасности

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;
- користити савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката;
- користити обновљиве изворе енергије.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

9. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ТЕХНИЧКИ, САНИТАРНИ И БЕЗБЕДНОСНИ УСЛОВИ

9.1. Инжењерскогеолошки услови

Према геолошкој карти земљишта за подручје ГУПа Крагујевац третирана парцела већим делом припада реону II, подреону II-6 што су терени благих условно стабилних падина, нагиба до 10 степени од стена неогене старости и шљункови, са делувијалним глинама у површинском делу. Ниво воде је 1,0- 4,0м. Носивост терена је већином добра. Код ових терена свако неадекватно засецање, може довести до просецања клизања. Због свега наведеног за потребе реализације локације при изради пројектне документације обавезно је извршити **детална геостатичка испитивања**, ради утврђивања услова за постизање потребне носивости и пројектовање конструкције објекта.

9.2. Мере заштите природног добара

Уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минерално-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач је дужан да у року од осам дана обавести Министарство надлежно за послове заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

9.3. Мере заштите животне средине

Реализација урбанистичког пројекта је могућа уз примену и поштовање општих мера заштите животне средине које су саставни део урбанистичког пројекта, а морају се примењивати у свим фазама разраде локације.

Опште мере заштите животне средине су:

- Потпуно инфраструктурно опремање комплекса, према условима надлежних институција,
- Прикуљање фекалне канализације решити прикључком на постојећу јавну фекалну канализацију,

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE"
НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4, локација: Улица Лицеја кнежевине Србије

- Адекватним озелењавањем и одабиром врста допринети бољим здравствено-хигијенским условима на локацији,
- Смањење концентрације загађујућих материја на изворима загађења (применом нових чистих технологија у самој производњи и техничким решењима на излазу загађујућих материја у атмосферу који ће елиминисати загађујуће материје),
- Бука у комплексу и у спољашњем окружењу, не сме да прелази законски предвиђене норме,
- Поштовањем техничких норматива за изградњу објеката и инфраструктуре, обезбедити сигурносна удаљења како би се избегле нежељене акцидентне ситуације (обезбедити атестиране уређаје и постројења),
- Пројектовати заштиту од пожара према типу и намени објеката (испумпавањем ваздуха, коришћење праха и сл.),,
- Атмосферске воде са платоа, паркинг простора, колског прилаза пре упуштања у канализацију, третирати на таложнику (сепаратору масти и уља) до нивоа захтеваног стандардног квалитета,
- У објекту морају бити обезбеђени микроклиматски услови, са санитарно-хигијенског и здравственог аспекта, потребни за безбедно обављање делатности,
- Адекватним озелењавањем обезбедити смањење ширења непријатних мириса загађујућих гасова као и ширење буке из околног саобраћаја,
- Све инсталације ЕЕ и ТТ (далеководи, ТС, антенски стубови и дл.), који представљају изворе од нејонизујућег зрачења, морају се пројектовати и градити у складу са Законом о заштити од нејонизујућег зрачења («Сл.гласник РС», бр. 36/09), као и у складу са правилницима који ближе дефинишу техничке нормативе за изградњу водова који емитују ЕМ зрачење.

9.4. Мере управљања отпадом

Управљање отпадом на локацији мора бити у складу са *Законом о управљању отпадом* („Сл. гласник РС“ бр: 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 - др.закони) и подзаконским актима, а односи се на следеће опште принципе:

- Сав отпад који се генерше у комплексу мора бити идентификован и класификован по пореклу (комунални, амбалажни, грађевински,...),
- Чврсти отпад који се ствара у оквиру комплекса мора бити складиштен и сепарисан по типу (стакло, пластика, папир) на одговарајући начин (довољан број контејнера за дневну продукцију отпада). Осим овога треба спречити било какву могућност ширења отпада ван објеката, а посебно према отвореним површинама,
- Партерним решењем предвидети микролокације (нише) за контејнер за комунални отпад и амбалажни отпад, металне контејнере 1,1m³ у складу са нормативом задатим условима надлежног имаоца јавних овлашћења,
- 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 m³ су 1,5 x 1,2 m.

- За несметан прилаз посудама за комунални и амбалажни отпад неопходно је обезбедити слободну ширину приступног коловоза од мин 3,5 m, дужине прилаза од минимално 9 m и висине прилаза од минимум 4 m,
- Сав грађевински отпад који се генерише у оквиру комплекса мора бити разврстан (посебно опасна од неопасног), адекватно привремено складиштен на локацији а након тога трајно мора бити уклоњен са локације према важећим прописима.
- Урбанистичким решењем, одређен је позиција еколошке нише за контејнер за комунални и амбалажни отпад, у складу са нормативима достављеним кроз услове надлежног предузећа у оквиру које је планирано постављање 22 контејнера намењених за одлагање комуналног отпада амбалажног отпада.

9.5. Мере заштите градитељског наслеђа

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач и инвеститор су дужни да без одлагања прекину радове и обавесте надлежни Завод за заштиту споменика културе и да поступи у свему према издатим условима.

9.6. Остале мере заштите

Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа и мера заштите од ратних дејстава и елементарних непогода, који су обавезни код пројектовања и изградње објеката.

Приликом пројектовања и изградње објеката обезбедити услове за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица, као и услове дефинисане одредбама Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. Лист СРЈ", бр. 8/95).

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПРЕДЛОЖЕНОГ РЕШЕЊА КОМПЛЕКСА – Извод из ИДР-а

1. ДИСПОЗИЦИЈА И ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА

У складу са пројектним задатком извршена је функционална организација простора тако да је, у архитектонском смислу, у пуној мери искоришћена локација и могућа величина објеката у складу са: важећим ПГР-ом „ НАСЕЉЕ ДОБРЕ ВОДЕ - БУБАЊ“ (“Службени лист града Крагујевца” бр. 25/16), у даљем тексту План, урбанистичким параметрима, прописима као и жељама и потребама инвеститора. На локацији нема постојећих објеката. Терен је у паду од улице Лицеја кнежевине Србије према Сушичком потоку. Референтна апсолутна висинска кота је на оси изведеног приступног пута према улици Лицеја кнежевине Србије и износи + 184,15. Друга референтна апсолутна висинска кота је на оси приступног пута према улици Слободе и износи +179,00.

1.1 . УСКЛАЂЕНОСТ СА ПЛАНСКИМ ДОКУМЕНТОМ

За предметну парцелу је прибављена Информација о локацији за израду урбанистичког пројекта бр. ХХХ 02-350-1921/22. Пројекат је урађен у складу са: важећим ПГР-ом „ НАСЕЉЕ ДОБРЕ ВОДЕ - БУБАЊ“ (“Службени лист града Крагујевца” бр. 25/16).

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Локација на којој је предвиђена изградња је неизграђена. Изградња је предвиђена на парцели 10483/4 К.О. Крагујевац 4 која је грађевинска парцела. Површина парцеле је 5367,00 м². Топографија парцеле показује пад (око 14 %) у правцу југоистока.

ПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ

ОБЈЕКТИ „А“ И „Б“ СУ НЕЗАВИСНИ, ДОК СУ НИВОИ ПОДЗЕМНИХ ГАРАЖА ЈЕДИНСТВЕНИ И ПРОСТИРУ СЕ ИСПОД ОБА ОБЈЕКТА КАО И ИСПОД ПЛАТОА КОЈИ ЈЕ ПРОЈЕКТОВАН ИЗМЕЂУ ОБЈЕКТА. ОБА ОБЈЕКТА СУ СПРАТНОСТИ П+8. ПРИЗЕМЉЕ ОБЈЕКТА „А“ ЈЕ НА КОТИ -5,15 (+178,00), ДОК ЈЕ ПРИЗЕМЉЕ ОБЈЕКТА „Б“ НА КОТИ +/- 0,00 (+183,15)

ОСНОВНИ НУМЕРИЧКИ ПОДАЦИ

Укупна нето површина објекта нацелно (А+Б)	14462.11
Укупна нето површина објекта за продају (А+Б)	12710.10
Укупна нето површина станова (А+Б)	10984.27
Укупна нето површина локала (А(без приземља)+Б)	1015.39
Укупна нето површина локала (приземље - ламела А)	710.44
Укупна бруто површина објекта подземно (А+Б)	7389.37
Укупна бруто површина објекта надземно (А+Б)	17571.82
Укупна бруто површина објекта (А+Б)	24961.19

Однос површина за продају према укупној бруто површини надземно 0.74

Будући стамбено-пословни комплекс са 2 ламеле и гаражом, пројектован је уз максимално поштовање планских докумената и законских оквира који даље и ближе одређују могућности и ограничења планирања простора.

Ситуационо решење

Колски приступ комплексу је из улица Лицеја кнежевине Србије и Слободе. На северозападном углу комплекса предвиђена је кружна раскрсница на коју излазе обе поменуте саобраћајнице у пуним профилима са по 2 саобраћајне траке у оба смера. Пројектом је предвиђен излаз на обе поменуте саобраћајнице у планским профилима. (До реализације ових саобраћајница омогућен је приступ са постојећих профила.)

Интерни саобраћајни токови

Интерни саобраћајни токови су у свему усклађени са Условима ЈКП Шумадија Крагујевац. У циљу формирања комплетног и функционалног саобраћајног решења у комплексу је пројектована интерна саобраћајница која повезује оба приступна пута. Ова интерна саобраћајница је двосмерна. Саобраћајница пролази кроз први ниво поцелне гараже, где се бочним рампама приступа доњим нивоима подземне гараже. Ширина саобраћајнице у зони гараже је 5.50 м.

ПРИСТУП ВАТРОГАСНИМ ВОЗИЛИМА

Изван гараже саобраћајница је широка 6.00 m², што омогућава двосмерни саобраћај ватрогасним возилима. Приступ ватрогасним возилима је омогућен са улице Лицеја кнежевине Србије до ватрогасне окретнице која је пројектована испред улаза у подземну гаражу. Нагиб приступне рампе је 10.90%. Ова рампа ће бити опремљена грејачима како би се спречило замрзавање у периодима ледених дана, што је у складу са захтевима из „Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уредене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара” (Сл. Лист СРЈ”, бр. 8/95)

Плато за ватрогасно возило у интервенцији је предвиђен испред улаза у подземну гаражу тако да је лоциран на АБ конструкцији која ће бити посебно димензионисана у складу са оптерећењем од меродавног ватрогасног возила.

САОБРАЋАЈНИЦЕ ЗА ПРИСТУП ПАРКИНГ ПРОСТОРИМА

У оквиру парцеле предвиђен је један паркинг на отвореном и троетажна подземна гаража.

- Паркинг на отвореном за 13 возила лоциран је непосредно испод саобраћајног прикључка на улицу Лицеја кнежевине Србије. Ширина интерне двосмерне саобраћајнице је 5.00 m.
- Подземна гаража за 231 возило

Интерни пешачки токови - Пешачки приступ комплексу предвиђен је из улице Слободе, као и из улице Лицеја кнежевине Србије. Директан пешачки приступ централном простору између објеката „А“ и „Б“, омогућен је из више праваца:

- Директним пешачким током, преко степеница, са улице Лицеја кнежевине Србије
- Директним пешачким током са улице Слободе
- Директним пешачким приступом са тротоара око кружног тока

Простор за комунални отпад

Простор за одлагање комуналног и амбалажног отпада је предвиђен на две локације у оквиру парцеле. Обе локације су уз саобраћајне прикључке комплекса на јавне саобраћајнице. Уз улицу Лицеја кнежевине Србије је предвиђен простор за 8 контејнера, а уз улицу Слободе је предвиђен простор за 14 контејнера. Укупан број од 22 контејнера задовољава нормиране потребе комплекса за комуналним као и амбалажним контејнерима.

Паркирање

Потребе за паркинг местима :

- За стамбене јединице – 211 паркинг места (1 ПМ по стамбеној јединици)
- За трговински простор (локали) – 29 паркинг места (1 ПМ на 100 м²)

Укупан број потребних паркинг места – 211+29 = 240. Пројектом је предвиђено 244 ПМ. Потребан број паркинг места за лица са посебним потребама је 12 (5%). Остварено је 14 и то сва у подземној гаражи на нивоима -1,-2 и -3.

2. СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ КОМПЛЕКС – ЛАМЕЛА “А”

Концепција

Ламеле А и Б су конструктивно независне, одвојене дилатационом разделницом. Гаража на нивоима -1,-2 и -3 је дилатационо подељена на делове испод објекта и између објекта А и Б.

ЛАМЕЛА “А”

Пословно стамбени објекат (2По+П+8) – ламела “А” је линијски објекат у основи, габаритних димензија 79,80/16,20 у основи приземља, са јасно наглашеним и одвојеним приступима стамбеном и продајном делу. Објекат је позициониран тако да се налази у зони дозвољене градње, која је одређена грађевинском линијом према Сушичком потоку и бочно према улици Слободе. Бочно према парцели 10480/2 угао објекта, без прозора је удаљен више од 2.50 m. У подруму, на етажама -1 (приземље), -2 и -3 је предвиђен гаражни простор који је конципиран тако да се гаража простира испод свих ламела (А и Б) као и испод слободних партерних површина централног простора које чине пешачки токови и ниско зеленило. Пад терена је условио функционално решење целог комплекса којим је у централни простор између објекта А и Б уведена интерна двосмерна саобраћајница која пролази кроз ниво -1, испод централног платоа са директним контактом на обе јавне саобраћајнице које у свом захвату формирају парцелу комплекса. Пословни простор ламеле “А” је пројектован на етажи +1, на нивоу +-0,00 као и делимично на нивоу П (-3,75). Цео објекат – Ламела А је јединствен са 2 степенишне вертикале које имају по два лифта и степениште. Вертикалне комуникације се спуштају до свих нивоа подземне гараже. Подељен је конструктивно на 2 дилатационе целине. Предвиђена су 3 спољна улаза за станаре: Два са нивоа +1 и 1 са нивоа П, као и приступ вертикалама из гараже на свим нивоима.

Ламела “А” је по вертикали подељена на просторно функционалне целине:

Ниво -3 и -2 – подземна гаража

Ниво П – укупана гаража са делимичним (ивичним) продајним просторима који су оријентисани према пешачким комуникацијама. (Локали Л1 до Л11 на нивоу -5,30 и локали Л12 до Л14 на нивоу -3,65)

Ниво “+1” – продајни простор (локали Л15 до Л18 на нивоу 0,00), који имају директни приступ са пешачког платоа који је формиран изнад гаражног простора на нивоу -1.

Станови (С1 до С7 на нивоу +1,50) са директним приступом преко улаза 2 и степенишног простора.

Нивои 2 - 8 – идентичне стамбене етаже са по 20 станова. Укупно је у ламели “А” предвиђено 18 продајних локала и 147 стамбених јединица.

3. СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ КОМПЛЕКС – ЛАМЕЛА “Б”

Пословно стамбени објекат (3По+П+8) – ламела “Б” је самосталан неправилан објекат, габаритних димензија 39,90/17,70 у основи приземља, са јасно наглашеним и одвојеним приступима стамбеном и продајном делу. Објекат је позициониран тако да се налази у зони дозвољене градње, унутар парцеле, без директног додира са јавном саобраћајницом. Бочно према парцели 10480/2 је предвиђена интерна саобраћајница па је одстојање ламеле Б од границе према тој парцели веће од 6.00 m. Грађевинска линија према улици Лицеја кнежевине Србије је повучена 16,00 m². У простору између регулационе и грађевинске линије пројектован је спољни паркинг за 13 возила. У подруму, на етажама -1, -2 и -3 је предвиђен гаражни простор који је конципиран тако да се гаража простира испод

свих ламела (А и Б) као и испод слободних партерних површина централног простора. Пословни простор ламеле "Б" је пројектован као продајни на нивоу П, Пројектовано је 3 локала. Поред ових локала у приземљу објекта Б је предвиђен и улаз за станаре, као и пешачки надкривени пролаз – пасаж до централног простора – платоа.

Цео објекат – Ламела "Б" је јединствена са 1 степенишном вертикалом која има два лифта и степениште. Вертикалне комуникације се спуштају до нивоа подземне гараже. Предвиђен је 1 спољни улаза за станаре са нивоа приземља, као и приступ вертикалама из гаража на нивоима -1, -2 и -3.

Ламела "Б" је по вертикали подељена на просторно функционалне целине:

Ниво -1,-2 и -3 – подземне гараже

Ниво П – (Локали Л1, Л2 и Л3), пасаж и улаз у стамбени део.

Ниво 1 - 8 – стамбене етажеске са по 8 станова.

Укупно је у ламели "Б" предвиђено 3 продајна локала, и 64 стамбене јединице.

4. КОНСТРУКЦИЈА СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

За стамбено пословни објекат је предвиђен скелетни систем градње. Скелетни систем чине армирано бетонски конструктивни елементи - стубови, плоче, греде и сеизмички зидови. Спољашњи зидови су планирани од термоблока дебљине 25см а унутрашњи од гитер блока дебљине 25см и 10см за преградне зидове.

Кровни систем прилагођен екстензивном озелењавању: Предвиђен је раван кров са свим потребним слојевима према нормативима.

Темељи су дилатационо одвојене темељне плоче по статичком прорачуну. Унутрашњи преградни зидови су зидани од блока дебљине 10 см. Међуспратне таванице се формирају као пуне АБ плоче, а њихова дебљина ће бити одређена у складу са статичким прорачуном за предвиђено оптерећење. Степеништа су армирано - бетонска.

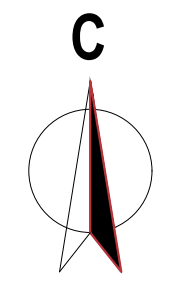
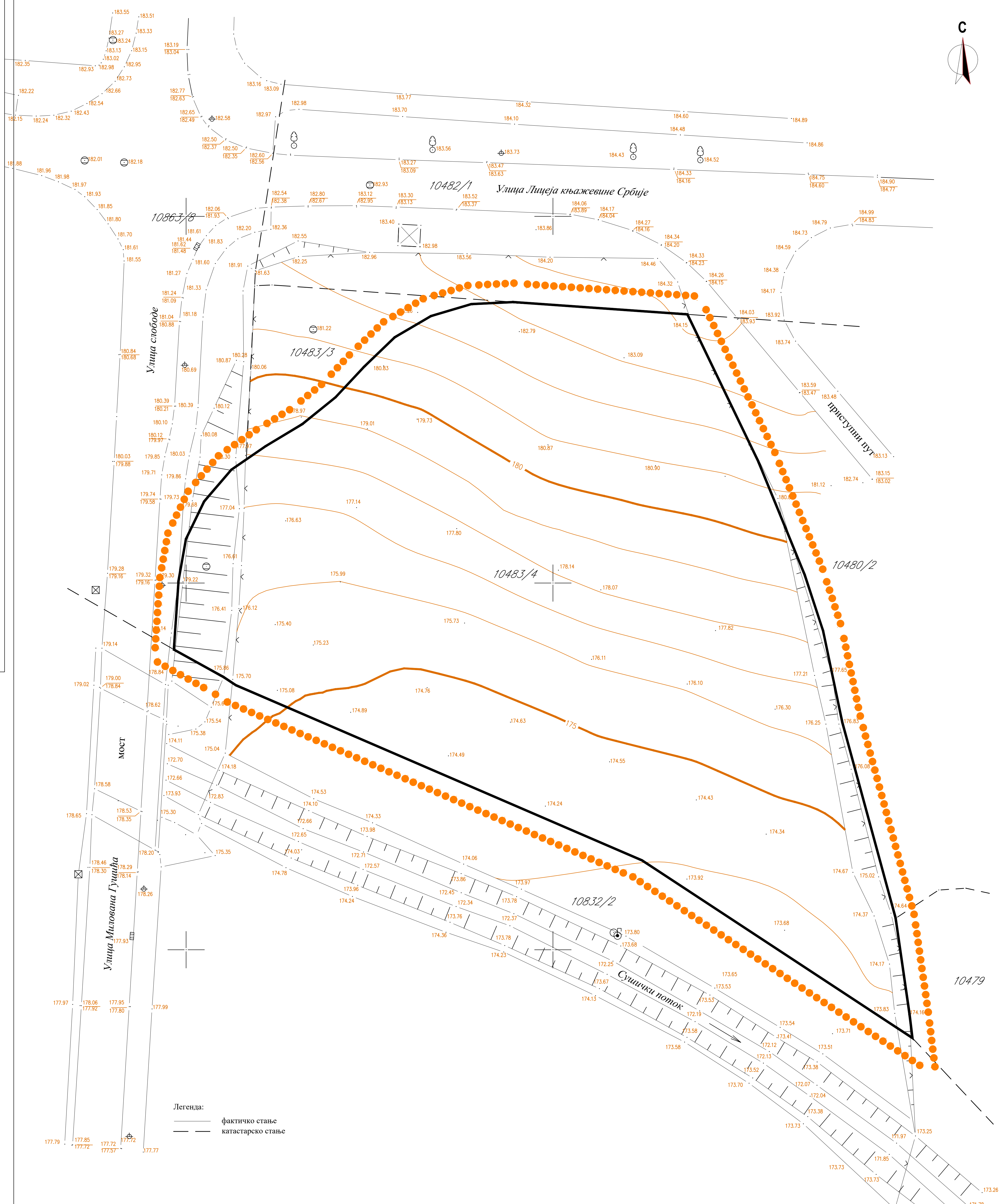
11. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Сходно одредбама чланова 60 – 63 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21), овај УП се израђује за потребе урбанистичко – архитектонске разраде локације и провере усаглашености са параметрима дефинисаним Планом генералне регулације „НАСЕЉЕ ДОБРЕ ВОДЕ - БУБАЊ“ (Сл. лист града Крагујевца 25/16).



Јелена Стефановић, дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ДЕО



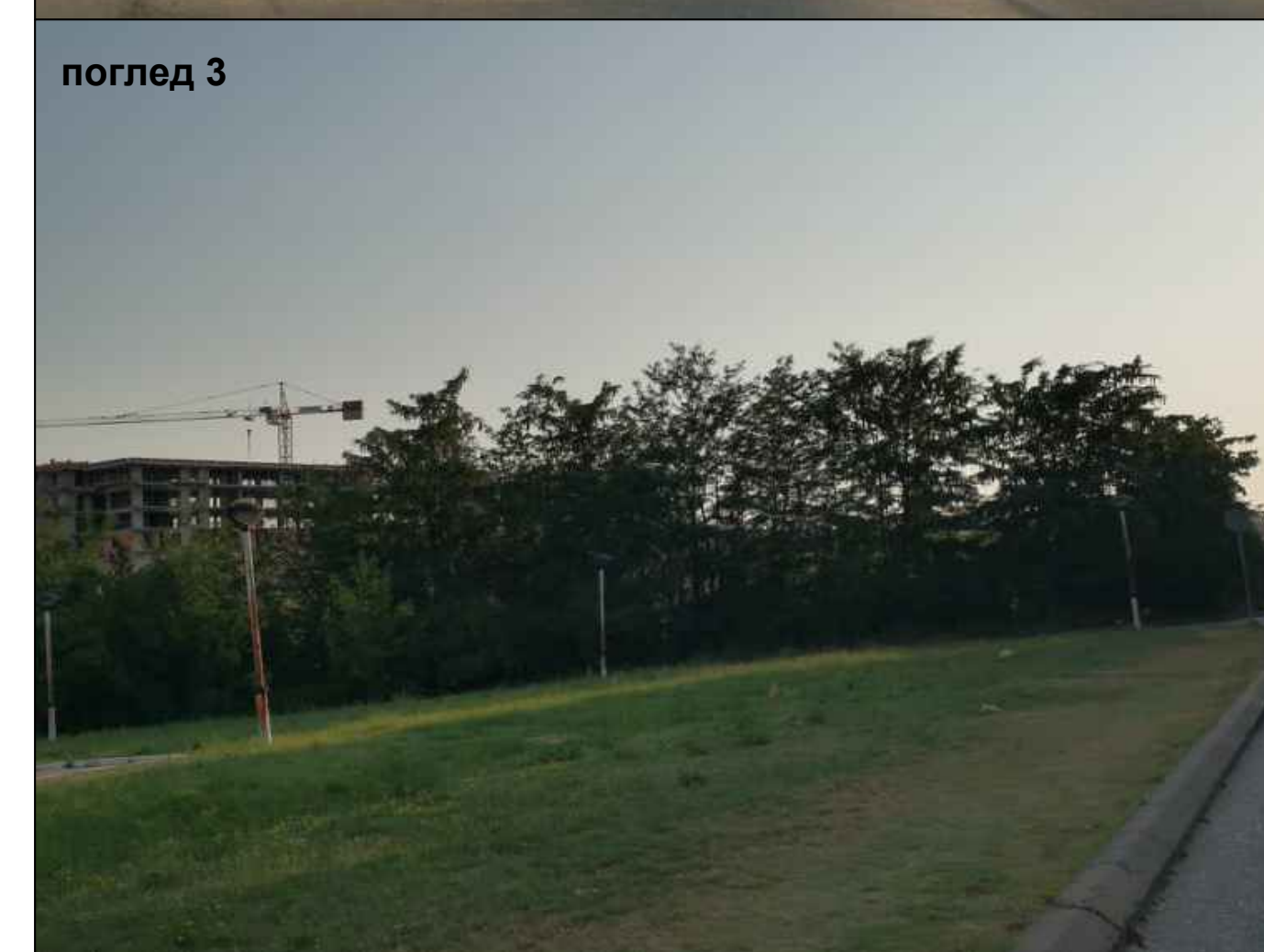
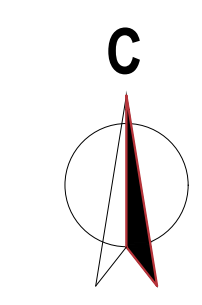
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE"
НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4,
ЛОКАЦИЈА: Улица Лицеја кнежевине Србије**

- ЛЕГЕНДА:**
- граница израде Урбанистичког пројекта
 - граница катастарске парцеле
 - фактичко стање

ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ У ОБУХВАТУ УП-а			
КП БР.	ОБЛИК СВОЈИНЕ	ВРСТА ЗЕМЉИШТА	ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ
10483/4 КО КГ 4	Приватна својина	Градско грађевинско земљиште	53а 67m ²

- Легенда:**
- фактичко стање
 - катастарско стање

URBING TIM - BIRO ZA URBANIZAM I ARHITEKTURU Srediste: Tanaska Rajica br. 5A, 34000 Kragujevac, Srbija; Telefon: +381654040014; e-mail: urbingtim@gmail.com; MB 66781879 PIB 113379776;	
ИНВЕСТИТОР	SM INVEST 2023 DOO, Милоја Павловића 2А/45, Крагујевац
НАЗИВ ПРОЈЕКТА	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE" НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4, ЛОКАЦИЈА: Улица Лицеја кнежевине Србије
НАЗИВ ПРИЛОГА	КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	ЈЕЛЕНА СТЕФАНОВИЋ, пр.
ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ	ЈЕЛЕНА СТЕФАНОВИЋ, пр.
ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БРОЈ	01
БРОЈ ЛИСТА:	01
Датум мај 2023.	РАЗМЕРА 1:250



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE"
НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4,
ЛОКАЦИЈА: Улица Лицеја кнежевине Србије**

- ЛЕГЕНДА:**
- граница израде Урбанистичког пројекта
 - граница катастарске парцеле
 - фактичко стање
 - јавне саобраћајне површине
 - водне површине - Сушички поток
 - јавно зеленило

ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ КП 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4

неизграђено земљиште
- слободне површине прекривене некултивисаним зеленилом

Урбанистичким параметри постојећег стања:

- површина грађевинске парцеле 5367.00 м² - 100%
- неизграђено земљиште 5367.00 м² - 100%



URBING TIM - BIRO ZA URBANIZAM I ARHITEKTURU
Središte: Tanaska Rajčica br. 5A, 34000 Kragujevac, Srbija;
Telefon: +381654040014; e-mail: urbingtim@gmail.com;
MB 66781879 PIB 113379776;


ИНВЕСТИТОР	SM INVEST 2023 DOO, Милоја Павловића 2А/45, Крагујевац
НАЗИВ ПРОЈЕКТА	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE" НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4, локација: Улица Лицеја кнежевине Србије
НАЗИВ ПРИЛОГА	АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ЛОКАЦИЈЕ
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	ЈЕЛЕНА СТЕФАНОВИЋ, дипл. инж. арх. <i>Jelena Stefanovic</i>
ОВЛАШТЕНО ЛИЦЕ	ЈЕЛЕНА СТЕФАНОВИЋ, пр. <i>Jelena Stefanovic</i>
ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БРОЈ	02
БРОЈ ЛИСТА:	01
Датум мај 2023.	
РАЗМЕРА	1:250

Легенда:

- фактичко стање
- катастарско стање

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE"
НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4,
локација: Улица Лицеја кнежевине Србије**

ЛЕГЕНДА:


 граница израде Урбанистичког пројекта

ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

ОБРАЗОВАЊЕ И ВАСПИТАЊЕ

 **ОБРАЗОВАЊЕ**


 ПРЕДШКОЛСКО ОБРАЗОВАЊЕ

ЗДРАВСТВО

 КЛИНИЧКИ ЦЕНТАР КРАГУЈЕВАЦ

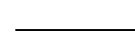
СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

 РЕОНСКИ СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ ЦЕНТАР

 СПЕЦИФИЧНО ЗЕЛЕНИЛО

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

 ИВИЦА КОЛОВОЗА

 РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

СТАНОВАЊЕ

А - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА

 ВИСОКЕ ГУСТИНЕ - А.1.2.

Б - СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА

 СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ - Б.1.1.

УСЛУГЕ И МРЕЖА ЦЕНТАРА

 ПОСЛОВАЊЕ






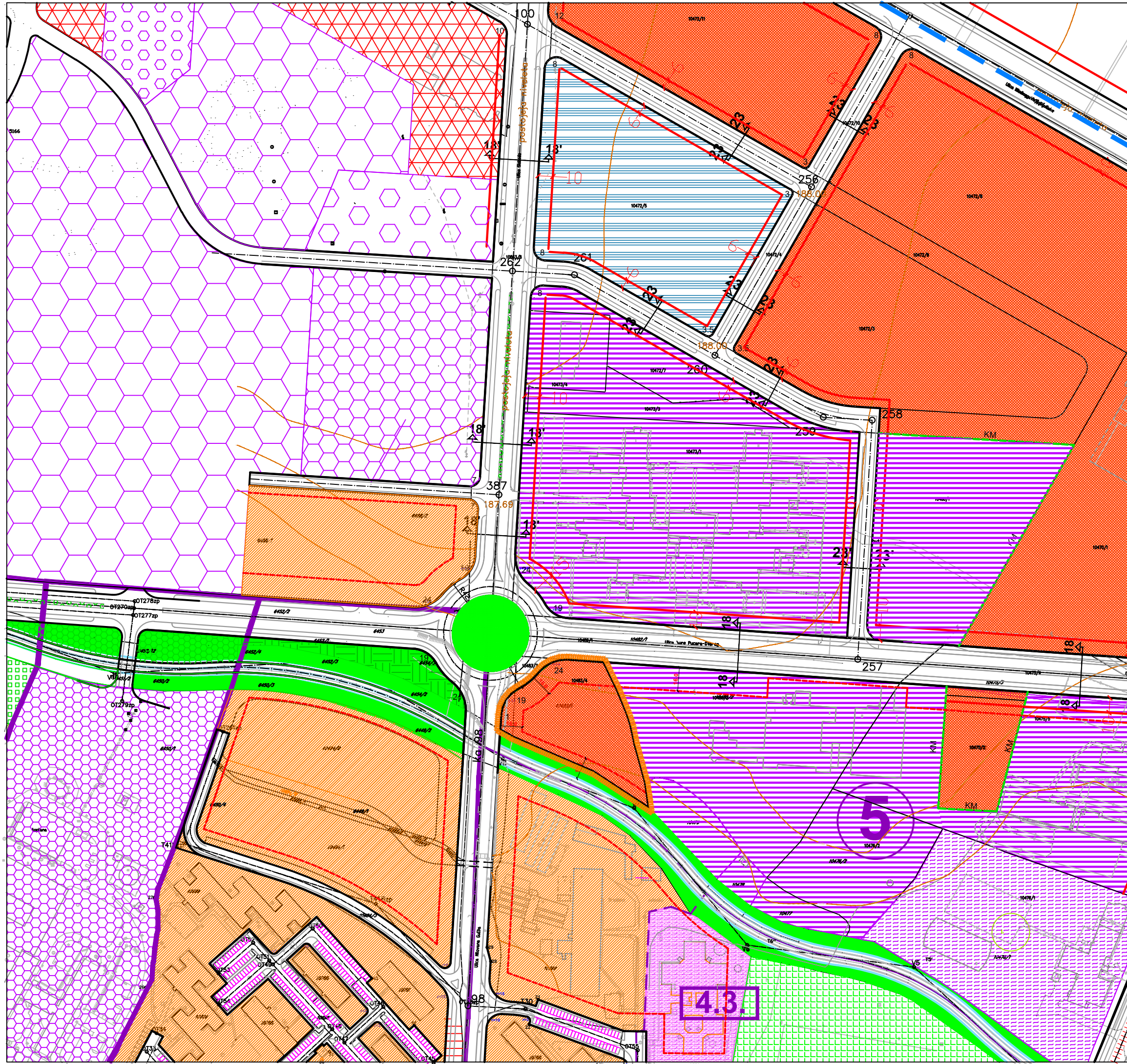
URBING TIM - BIRO ZA URBANIZAM I ARHITEKTURU

Središte: Tanaska Rajica br. 5A, 34000 Kragujevac, Srbija;

Telefon: +381654040014; e-mail: urbingtim@gmail.com;

MB 66781879 PIB 113379776;

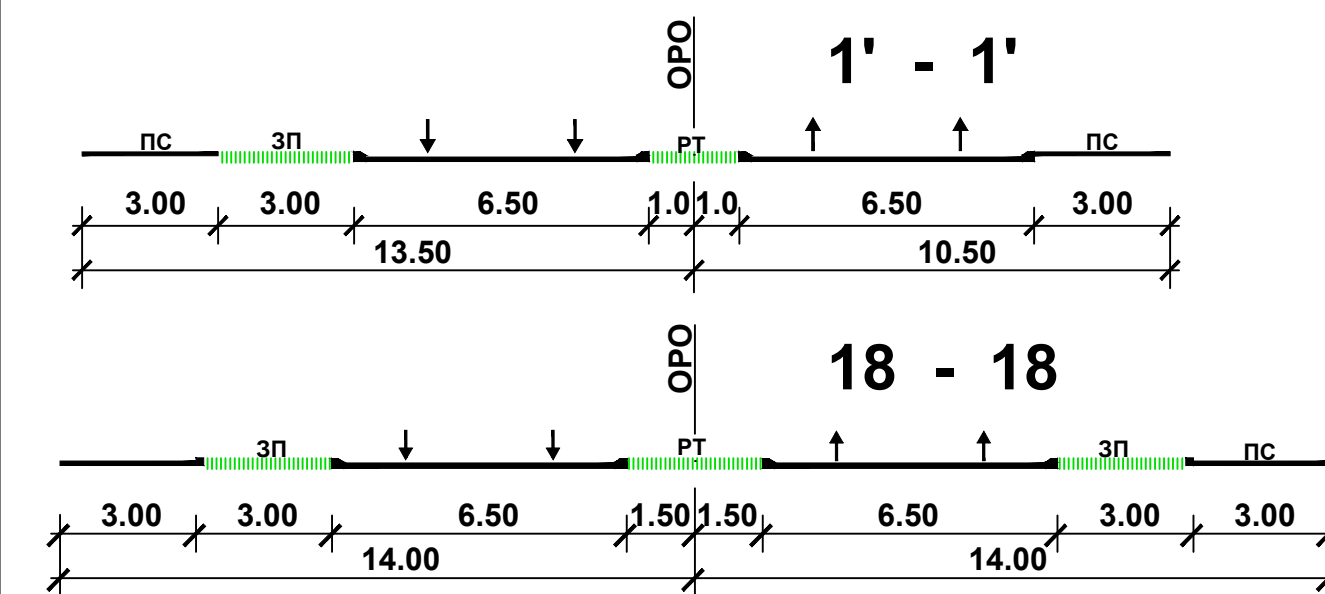
ИНВЕСТИТОР	SM INVEST 2023 DOO, Милоја Павловића 2А/45, Крагујевац		
НАЗИВ ПРОЈЕКТА	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE" НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4, локација: Улица Лицеја кнежевине Србије		
НАЗИВ ПРИЛОГА	ИЗВОД ИЗ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ДЕФИНИСАНЕ ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	ЈЕЛЕНА СТЕФАНОВИЋ, дипл.инж.арх.		
ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ	ЈЕЛЕНА СТЕФАНОВИЋ, пр.		
ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ	БРОЈ	03	БРОЈ ЛИСТА: 01 Датум: Мај 2023. РАЗМЕРА: 1:2500



КООРДИНАТЕ ТЕМЕНИХ И ОСОВИНСКИХ ТАЧКАКА		
ОЗНАКА ТАЧКЕ	Y	X
OT55zp	7494567.865	4875318.902
OT98zp	7494026.467	4875103.724
OT99zp	7494041.760	4875356.090
V6	7494216.052	4875144.787
V7	7494139.000	4875237.800
V8	7494050.000	4875271.300
V9	7493941.000	4875338.000

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНИХ И ОСОВИНСКИХ ТАЧКАКА - интерне саобраћајне површине -		
ОЗНАКА ТАЧКЕ	Y	X
A	7494111.790	4875351.140
B	7494114.320	4875338.073
C	7494126.878	4875311.995
D	7494132.650	4875296.997
E	7494128.299	4875287.340
F	7494118.250	4875291.868
G	7494120.664	4875324.899
H	7494077.177	4875327.973
I	7494072.928	4875312.345
J	7494064.614	4875316.074
K	7494055.153	4875295.077
L	7494038.126	4875296.109

РЕГУЛАЦИОНИ ПРОФИЛИ



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE" НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4, ЛОКАЦИЈА: Улица Лицеја кнежевине Србије

ЛЕГЕНДА:

- Граница обухвата УПа (5367m²)
- Граница катастарске парцеле
- Регулациона линија
- Планирана грађевинска линија
- Пројектована подземна грађевинска линија
- Обележена осовина (ОРО)
- Овничење коловоза
- Габарит подземне етаже објекта Б
- Габарит етаже приземља објекта А
- Колски улаз у парцелу
- Колски улаз у објект (гаражу)
- Улаз у пословни део објекта
- Улаз у стамбени део објекта
- Зелене површине-ниско и високо растиње (1095.90m² - 20,42%)
- Колски саобраћај (1039.81m² - 19,37%)
- Хоризонтална пројекција објекта (2020.85m² - 37,65%)
- Контура приземља објеката А и Б (1753.15m² - 32,67%)
- Пешачка комуникација и остале површине (1366.38m² - 25,46%)
- Комуналне површине (111.76m² - 2,08%)
- Пројектоване коте нивелационог плана

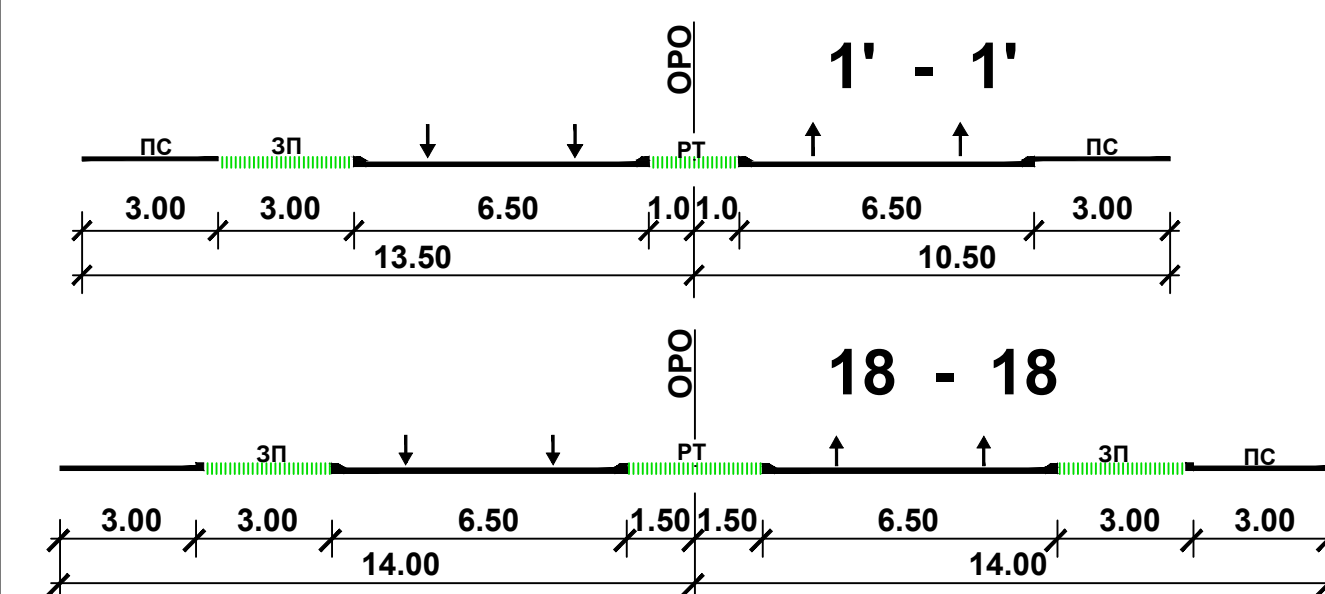
URBING TIM - BIRO ZA URBANIZAM I ARHITEKTURU
Sedište: Tanasko Rajića br. 5A, 34000 Kragujevac, Srbija.
Telefon: +381654040014, e-mail: urbingtim@gmail.com.
MB 06781879 РИБ 113379776

ИНВЕСТИТОР	SM INVEST 2023 д.о.о. Крагујевац, Милоја Павловића 2А/45, Крагујевац
НАЗИВ ПРОЈЕКТА	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE" НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4, ЛОКАЦИЈА: Улица Лицеја кнежевине Србије
НАЗИВ ПРИЛОГА	РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ СА ПРИКАЗОМ ПРИЗЕМЉА ОБЈЕКТА "А"
УРБАНИСТА	ДРАГАН ПЛАНИЋ, мастер инж. геод.
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА И ОБВЈАШЊЕНО ЛИЦЕ	ЈЕЛЕНА СТЕФАНОВИЋ, пр.
ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БРОЈ	04
БРОЈ ЛИСТА	01
Датум: мај 2023.	
РАЗМЕРА: 1:250	

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНИХ И ОСОВИНСКИХ ТАЧКА		
ОЗНАКА ТАЧКЕ	Y	X
OT55zp	7494567.865	4875318.902
OT98zp	7494026.467	4875103.724
OT99zp	7494041.760	4875356.090
V6	7494216.052	4875144.787
V7	7494139.000	4875237.800
V8	7494050.000	4875271.300
V9	7493941.000	4875338.000

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНИХ И ОСОВИНСКИХ ТАЧКА - интерне саобраћајне површине -		
ОЗНАКА ТАЧКЕ	Y	X
A	7494111.790	4875351.140
B	7494114.320	4875338.073
C	7494126.878	4875311.995
D	7494132.650	4875296.997
E	7494128.299	4875287.340
F	7494118.250	4875291.868
G	7494120.664	4875324.899
H	7494077.177	4875327.973
I	7494072.928	4875312.345
J	7494064.614	4875316.074
K	7494055.153	4875295.077
L	7494038.126	4875296.109

РЕГУЛАЦИОНИ ПРОФИЛИ



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE" НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4, ЛОКАЦИЈА: Улица Лицеја кнежевине Србије

ЛЕГЕНДА:

- Граница обухвата УПа (5367m²)
- Граница катастарске парцеле
- Регулациона линија
- Планирана грађевинска линија
- Пројектована подземна грађевинска линија
- Обележена осовина (ОРО)
- Овнечиће коловоза
- Габарит етажне приземља објекта Б
- Габарит првог спрата објекта А
- Колски улаз у парцелу
- Колски улаз у објект (гаражу)
- Улаз у пословни део објекта
- Улаз у стамбени део објекта
- Зелене површине-ниско и високо растиње (1095.90m² - 20,42%)
- Колски саобраћај (1039.81m² - 19,37%)
- Хоризонтална пројекција објекта (2020.85m² - 37,65%)
- Контура приземља објеката А и Б (1753.15m² - 32,67%)
- Пешачка комуникација и остале површине (1366.38m² - 25,46%)
- Комуналне површине (111.76m² - 2,08%)
- Пројектоване коте нивелационог плана

URBING TIM - BIRO ZA URBANIZAM I ARHITEKTURU
Sedište: Tanasko Rajića br. 5A, 34000 Kraгујевац, Србија.
Telefon: +381654040014, e-mail: urbingtim@gmail.com.
MB 06781879 РПБ 115379776

ИНВЕСТИТОР	SM INVEST 2023 д.о.о. Крагујевац, Милоја Павловића 2А/45, Крагујевац
НАЗИВ ПРОЈЕКТА	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE" НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4, ЛОКАЦИЈА: Улица Лицеја кнежевине Србије
НАЗИВ ПРИЛОГА	РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ СА ПРИКАЗОМ ПРИЗЕМЉА ОБЈЕКТА "Б"
УРБАНИСТА	ДРАГАН ПЛАНИЋ, мастер инж. геод.
ОСЛОВИЦИ УРБАНИСТА И ОБИЈАШЊЕНО ЛИЦЕ	ЈЕЛЕНА СТЕФАНОВИЋ, пр.
ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БРОЈ	04
БРОЈ ЛИСТА	02
ДАТУМ	Мај 2023.
РАЗМЕРА	1:250



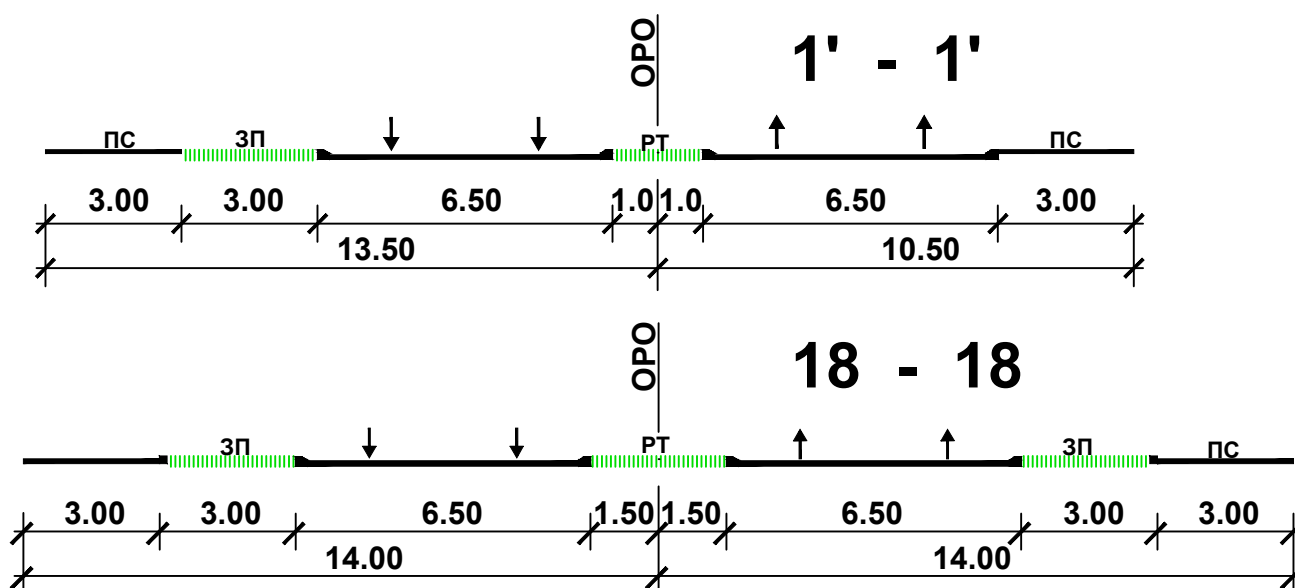
Урбанистичким пројектом и идејним решењем остварени су следећи урбанистички параметри:

Карактеристике пројектованог објекта:	Зна 67m ² (5367.00m ²)
• Површина грађевинске парцеле	5367.00m ²
• Спратност објекта	2По+П+8 - 3По+П+8
• П бруто под објектима	2020.85 m ²
• П бруто призмља	1753.15 m ²
• П БРТП објекта надземно	17571.82 m ²
• П НЕТО објекта надземно	14462.11 m ²
• П БРТП објекта укупно	24961.19 m ²

Процентуална заступљеност планираних намена		
- површина грађевинске парцеле	5367.00m ²	(100%)
- саобраћајне површине/колоске	1039.81m ²	(19.37%)
- саобраћајне површине/пешачке	1366.38m ²	(25.46%)
- слободне површине/зеленило	1095.90m ²	(20.42%)
- површина под објектом (бруто)	2020.85m ²	(37.65%)
- комуналне површине	111.70m ²	(2.08%)

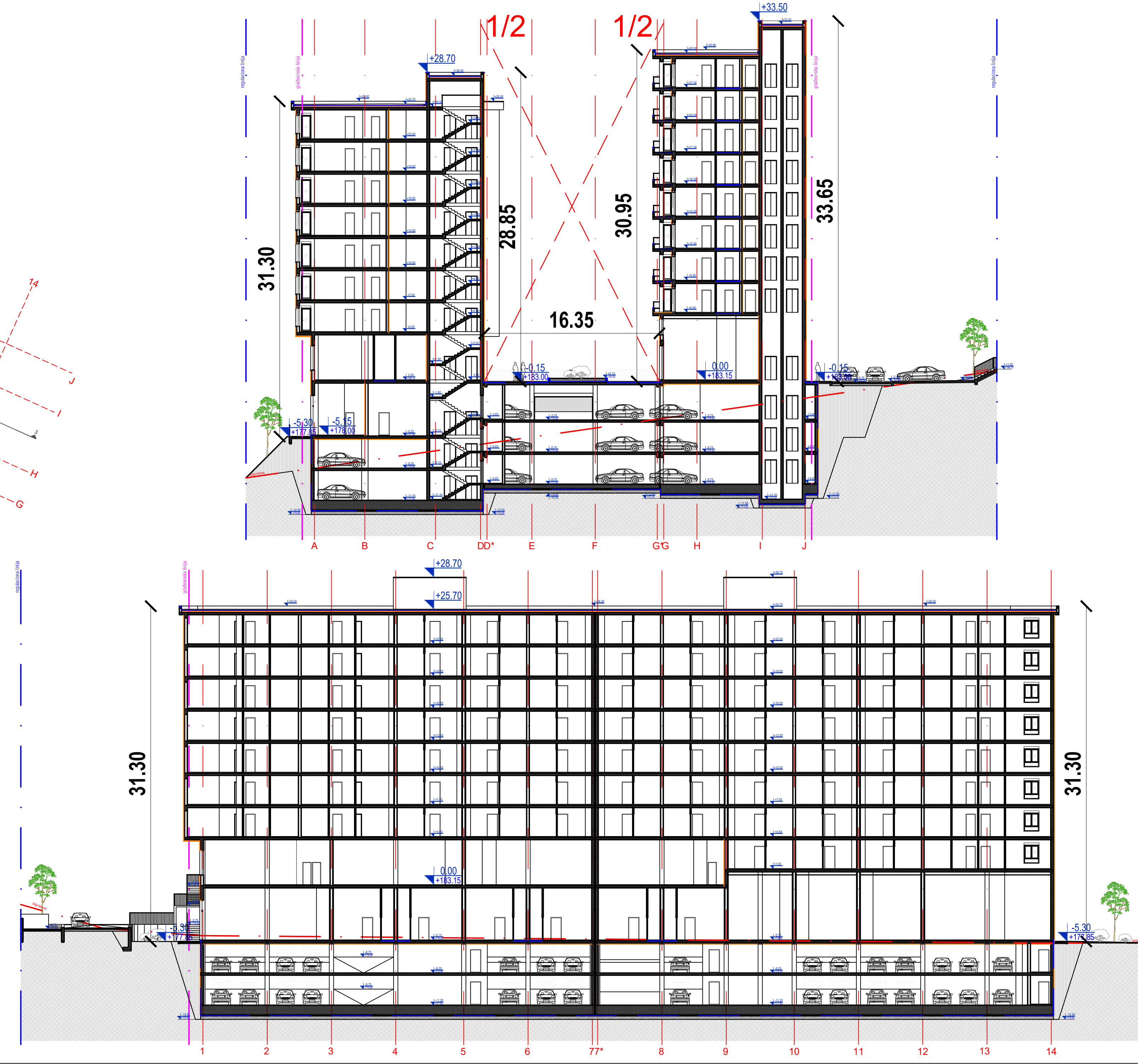
УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	ПЛАН	УП
- минимална површина парцеле	4000.00m ²	5367.00m ²
- минимална ширина фронта парцеле	30.00m	32.00 - 46.00m
- индекс заузетости парцеле	45%	37.65%
- индекс изграђености парцеле	/	3.27
- индекс заузетости подземном етажом	80%	55.93%
- уређена површина са партерним зеленилом	20%	20.42%
- максимална спратност објекта	П+8	3По+П+8
- максимална висина објекта	35m	33.65m
- број паринг места	240	244

РЕГУЛАЦИОНИ ПРОФИЛИ



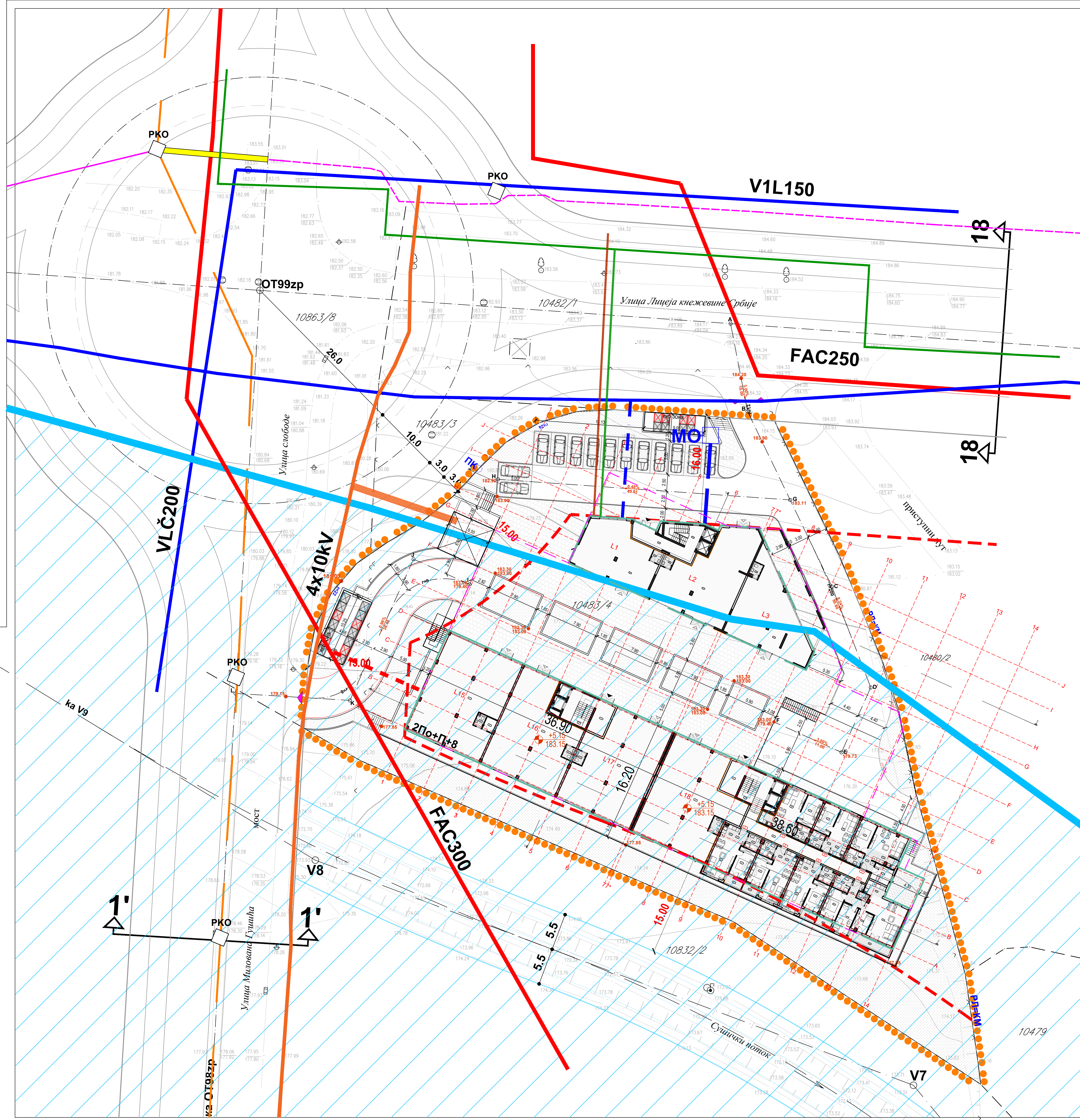
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE"
НА КТ БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4,
ЛОКАЦИЈА: Улица Лицеја кнежевине Србије**

- ЛЕГЕНДА:**
- Граница обухвата УПа (5367m²)
 - Граница катастарске парцеле
 - Регулациона линија
 - Планирана грађевинска линија
 - Пројектована грађевинска линија објекта
 - Пројектована подземна грађевинска линија
 - Обележена осовина (ОРО)
 - Оивичење коловоза
 - Линија потпорног зида
 - Габарит етажне приземља објекта Б
 - Габарит првог спрата објекта А
 - Колски улаз у парцелу
 - Колски улаз у објект (гаражу)
 - Улаз у пословни део објекта
 - Улаз у стамбени део објекта
 - Зелене површине-ниско и високо растиње
 - Колски саобраћај
 - Хоризонтална пројекција објекта
 - Контура приземља објекта
 - Пешачка комуникација и остале површине
 - Комуналне површине
 - Пројектоване коте нивелационог плана



URBING TIM - BIRO ZA URBANIZAM I ARHITEKTURU
Srednje Tanaska Rajka br. 5A, 34000 Kragujevac, Srbija.
Telefon: +381644040014, e-mail: urbingtim@gmail.com,
MB: 60/218179, PIB: 113379776.

ИНВЕСТИТОР: **SM INVEST 2023 д.о.о.** Крагујевац, Милоја Павловића 2А/45, Крагујевац
НАЗИВ ПРОЈЕКТА: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE"**
НА КТ БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4, ЛОКАЦИЈА: Улица Лицеја кнежевине Србије
НАЗИВ ПРИЛОГА: **УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ**
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: **ЈЕЛЕНА СТЕФАНОВИЋ, пр.**
ОБВЈАШЊЕНО ЛИЦЕ: **ЈЕЛЕНА СТЕФАНОВИЋ, пр.**
ГЛАВНИ ПРИЛОГ БРОЈ: **05** ЕРПУ ЛИСТА: **01** Датум: Мај 2023. РАЗМЕР: **1:250**



КООРДИНАТЕ ТЕМЕНИХ И ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА

ОЗНАКА ТАЧКЕ	Y	X
OT55zp	7494567.865	4875318.902
OT98zp	7494026.467	4875103.724
OT99zp	7494041.760	4875356.090
V6	7494216.052	4875144.787
V7	7494139.000	4875237.800
V8	7494050.000	4875271.300
V9	7493941.000	4875338.000

**КООРДИНАТЕ ТЕМЕНИХ И ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА
интерне саобраћајне површине**

ОЗНАКА ТАЧКЕ	Y	X
A	7494111.790	4875351.140
B	7494114.320	4875338.073
C	7494126.878	4875311.995
D	7494132.650	4875296.997
E	7494128.299	4875287.340
F	7494118.250	4875291.868
G	7494120.664	4875324.899
H	7494077.177	4875327.973
I	7494072.928	4875312.345
J	7494064.614	4875316.074
K	7494055.153	4875295.077
L	7494038.126	4875296.109

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE"
НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4,
ЛОКАЦИЈА: Улица Лицеја кнежевине Србије**

- ЛЕГЕНДА:**
- граница обухвата УПа
 - Регулациона линија
 - Грађевинска линија
 - Граница катастарске парцеле
 - Зона поплавног таласа бране
 - Постојећа водоводна линија
 - Постојећа фекална канализација
 - Постојећи ЕЕ кабл 10kV
 - Постојећа телекомуникациона линија - ТК кабл примар
 - Постојећи оптички ТК кабл-ОК
 - Постојећа ПВЦ, ПЕ цев - ТК канализација
 - Постојеће кабловско ТК окно - ПКО
 - Постојећи прелаз ПВЦ цев
 - Постојећи вреловод
- ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЧЦИ**
- Планирани прикључак на фекалну канализацију
 - Планирани прикључак на водоводну мрежу
 - Планирани прикључак на вреловодну мрежу
 - Планирани прикључак на гасоводну мрежу
 - Планирани прикључак на електро мрежу-10kV кабал
 - Планирани прикључак на ТК мрежу
 - Планирано монтажно окно оТК окно-МО

URBING TIM - BIRO ZA URBANIZAM I ARHITEKTURU
Sedište: Tanasko Rajića br. 5A, 34000 Kraгујевац, Србија.
Telefon: +381654040014, e-mail: urbingtim@gmail.com, MB: 66781879, PIB: 115379776.

ИНВЕСТИТОР: СИ INVEST 2023 д.о.о. Крагујевац, Милоја Павловића 2А/45, Крагујевац

НАЗИВ ПРОЈЕКТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE" НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4, ЛОКАЦИЈА: Улица Лицеја кнежевине Србије

НАЗИВ ПРИЛОГА: ПЛАН КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ

УРБАНИСТА: ДРАГАН ПЛАНИЋ, мастер инж. геод.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА И ОБИЈАШЊЕНО ЛИЦЕ: ЈЕЛЕНА СТЕФАНОВИЋ, пр.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БРОЈ: 06 ЕРОЈ ЛИСТА: 01 Датум: Мај 2023. РАЗМЕРА: 1:250

**ДОСТАВЉЕНА
ДОКУМЕНТАЦИЈА**



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД КРАГУЈЕВАЦ
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНСКЕ
ПОСЛОВЕ, УРБАНИЗАМ, ИЗГРАДЊУ
И ОЗАКОЊЕЊЕ
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И
ИЗГРАДЊУ
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПОСЛОВЕ У ОБЛАСТИ
УРБАНИЗМА

Број: ХХХ 02 350-1921/22

Датум: 08.11.2022.г

К Р А Г У Ј Е В А Ц

Тел: 306-224

Градинг доо Београд
Београд
УЛ. Кронштатска бр.5/2

Градска Управа за имовинске послове, урбанизам, изградњу и озакоњење, Секретеријат за урбанизам и изградњу, Одељење за послове у области урбанизма, поступајући по захтеву, заведеног под бројем: ХХХ 02-350-1921/22 поднетог дана 14.10.2022. године, за издавање информације о локацији, у складу са чланом 53. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС» бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/2014, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21) чланом 5. **Правилника** о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник Републике Србије" бр. 3/10) према ПГР-у "НАСЕЉА БУБАЊ-ДОБРЕ ВОДЕ" («Сл. лист града Крагујевца», бр.25/16) а по овлашћењу бр: 035-713/21-ХХХ од 20.07.2021. године, издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
са подацима за израду
урбанистичког пројекта за КП бр. 10483/4 КО Крагујевац 4

I ПРАВНИ и ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09 – исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19,37/19 и 52/21).
- ПРАВИЛНИК о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/2019).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта:

ПГР-у "НАСЕЉА БУБАЊ-ДОБРЕ ВОДЕ" («Сл. лист града Крагујевца», бр.25/16), УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ израђује се за изградњу објекта на КП бр. **10483/4 КО Крагујевац 4** (на овереном катастарско-топографском плану, са урбанистичко архитектурном разрадом локације).

II ОБУХВАТ ПРОЈЕКТА:

- Предметна парцела кп.бр. **10483/4 КО Крагујевац 4**, налази се у обухвату ПГР-у "НАСЕЉА БУБАЊ-ДОБРЕ ВОДЕ" («Сл. лист града Крагујевца», бр.25/16) у зони пословања. У непосредном окружењу се налази зона становања А 1.2..
- Предметна парцела кп.бр. **10483/4 КО Крагујевац 4**, представља грађевинску парцелу.

III ОБРАЗЛОЖЕЊЕ РЕШЕЊА И УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ:

- За формирану грађевинску парцелу примењују се следећа Правила уређења и грађења из наведеног плана, у зони пословања.

- За предметну парцелу кп. бр. 10483/4 КО Крагујевац 4, обавезна је израда УП-а.
- Предметна парцела , кп.бр. 10483/4 КО Крагујевац 4, се налази у зони плавног таласа.

2.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА

1. Намена објеката и простора

Намена објеката и простора

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

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

- ТИПОЛОГИЈА ОБЈЕКТА

- вишепородично становање у отвореним градским блоковима – компактни и слободностојећи (А.1.2.);
- породично или вишепородично становање у полуотвореним градским блоковима - компактни и слободностојећи (А.2.2.);
- претежно породично становање Б.1.1.

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 објеката на парцели - хоризонтална регулација

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

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

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката.
- доградња објекта.

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

- за објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, грађевинска линија се утврђује кроз локацијске услове према критеријуму прописане међусобне удаљености 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

Индекс заузетости или изграђености дефинишу површине свих објеката на парцели.

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

Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП.

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.

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

Могуће је реализовати и више од 50% потребног капацитета паркинг места на парцели ван објекта. Обавезно је озелењавање високим зеленилом паркинг простора, уз обезбеђење пропусности паркинг површина

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

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

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.

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).

Оградавање 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.

У зонама заштите око комплекса Војске «Милан Благојевић», примењиваће се посебни услови надлежног Министарства.

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.

2.2.2.2. ЦЕНТРИ, УСЛУГЕ И ПОСЛОВАЊЕ

1. Врста и намена објеката:

ДОМИНАНТНА НАМЕНА – пословање

ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ - становање високих густина (у зонама пословања, становање као пратећа намена или посебан вид пословног становања), верски објекти, површине и објекти јавних намена, објекти и мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА У ОВОЈ ЗОНИ: све намене које могу да угрозе животну средину и основну намену

Ове зоне уређују се према карактеру програма и локације, односно суседних зона становања.

2. Услови за формирање грађевинске парцеле:

Минимална површина и ширина фронта парцеле одређују се:

- у зависности од специфичности и функције самог објекта/локације (без ограничења датих за суседне зоне становања);
- у зависности од типа становања у непосредном окружењу.

3. Хоризонтална регулација:

Хоризонтална регулација се дефинише планом грађевинских линија.

4. Највећи дозвољени индекси:

ЛОКАЛНИ ЦЕНТРИ - Индекс заузетости одређује се према типу и врсти становања у непосредном окружењу.

ЛИНИЈСКИ ЦЕНТРИ - важе Правила прописана за зону становања на коју се ослањају.

ПОСЛОВАЊЕ - мах 70% (изузетно 80% за блокове ниже спратности - до П(в)+3), уколико су задовољени остали услови: индекс изграђености одређен према типу становања у непосредном окружењу; прописана удаљеност од суседних објеката и др. и при томе није угрожена основна намена, јавни интерес и функционисање самог објекта.

5. Највећа дозвољена висина објеката:

Основи показатељ максималне висине објеката је растојање наспрамних грађевинских линија. За сваки конкретан случај, максимална висина објекта, одређује се према правилима за суседну стамбену зону. Спратност одговара максималној спратности суседне зоне становања и одређује се у зависности од намене објекта и врсте пословања.

Препоручује се анализа урбане форме зона пословања (као специфичне концентрисане урбане зоне) које нису предвиђене за даљу планску разраду (плановима детаљне регулације и урбанистичким пројектима), са циљем да се испитају врсте интервенције, капацитети локације, уклапање у амбијент и др. Анализа парцеле, низа, потеза, дела блока, блока или ширег захвата, се врши у складу са програмом изградње, наменом објеката и уређењем земљишта.

6. Услови за изградњу других објеката на парцели:

Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри. Помоћни и пратећи простори обезбеђују се искључиво у склопу основних објеката.

2.2.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛОМ ЗЕМЉИШТУ

2.2.2.1. СТАНОВАЊЕ

Објекти становања могу бити:

- Породични објекат
- Вишепородични објекат.

А - ВИСОКЕ ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА

А1.2. - ВИСОКЕ ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА

Формирана вишепородична стамбена насеља: «Бубањ» (Подцелина 4) и «1. Мај» (Подцелина 3)

1. Намена објеката и простора

ДОМИНАНТНА НАМЕНА - становање.

A.1.2: Постојећи и планирани вишепородични стамбени објекти у оквиру отворених блокова, слободностојећи или компактни

ПРАТЕЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ - услуге, пословање, објекти и површине јавних намена, и инфраструктура.

НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА У ОВОЈ ЗОНИ - све намене које могу да угрозе животну средину и основну намену..

2. Услови за формирање грађевинске парцеле:

- Минимална површина парцеле

(грађевинског комплекса / блока / дела блока:..... 4.000 m²)

У отвореним блоковима густине А.1.2 могуће је реализовати објекте и на мањим грађевинским парцелама од прописане минималне површине, под условом да се тиме обезбеђује комплетирање реализације блока/дела блока типа А.1.2, у складу са правилима грађења ових зона становања. У овом случају, обавезна је израда Плана детаљне регулације блока/дела блока.

Парцеле објекта у отвореним блоковима могу да се формирају на земљишту испод објекта, као земљишту за редовну употребу објекта у складу са чл. 70 Закона о планирању и изградњи.

- Минимална ширина фронта парцеле30,00 m

3. Хоризонтална регулација:

НАДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

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

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

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

МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА:

- мин 1/2 висине вишег објекта

под условом да се задовоље минимална удаљења фасадних отвора појединих стамбених просторија оријентисаних ка истом дворишту који су прописани одговарајућим Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова.

4. Највећи дозвољени индекси:

ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ:

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

5. Највећа дозвољена висина објекта:

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

- мах девет надземних етажа (П+8);

- мах висина објекта $h=35m$ (до коте венца).

6. Услови за изградњу других објекта на парцели:

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

Помоћни и пратећи простори морају да буду искључиво у склопу основних објекта и не могу да се усагласе на други начин.

Наведена кп.бр 10483/4 КО Крагујевац 4, се према геолошкој подлози налази у рејону I подрејону I-4 и рејону II, подрејону II-6.

РЕЈОН I

Ово су терени повољни за урбанистичко планирање без потребе за интервенцијама у циљу заштите терена и објеката. Код објеката који се укопавају преко 2m потребно је предвидети подграђивање у смислу очувања постојеће стабилности терена.

РЕЈОН II

Ови терени су повољни за коришћење и урбанистичко планирање са малим ограничењима која се односе на извесне мере заштите и побољшања инжењерскогеолошких својстава терена. Ниво подземне воде је на већој дубини од 4,0 m, а на појединим деловима терена и преко 10 m, Треба рачунати на контролисано засецање падина уз одговарајуће мере заштите.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ САДРЖИ :

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

- Правни и плански основ;
- Обухват урбанистичког пројекта;
- Услове изградње (намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања и по потреби друге специфичне услове);
- Нумеричке показатеље (површине, индекс изграђености или индекс заузетости, спратност или висина, број паркинг места, проценат зелених површина и по потреби друге специфичне услове);
- Начин уређења слободних и зелених површина ;
- Начин прикључења на инфраструктурну мрежу ;
- Инжењерскогеолошке услове ;
- Мере заштите животне средине ;
- Мере заштите непокретних културних и природних добара;
- Технички опис објекта и по потреби фазност изградње ;

II ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА САДРЖИ

- Регулационо нивелационо решење локације, односно Ситуационо решење, композициони план и партерно, односно, пејзажно решење;
- Приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу;
- Идејно архитектонско решење;

Урбанистичким пројектом се може предвидети фазна изградња, уз обезбеђење минималног степена комуналне опремљености, капацитета паркирања и услова и мера заштите у првој фази.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Приликом израде УП-а за изградњу/реконструкцију објекта потребно је:
- Прикупити услове за прикључења надлежних имаоца инфраструктурних водова на планиране капацитете
- Идејно решење, које је саставни део УП-а, мора бити израђено у складу са чланом 35-41 Правилника о садржини, начину и поступку израде и вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Сл.гласник РС бр. 78/19).
- Потврђени УП представља технички документ који је основ за издавање локацијских услова.
- Информација о локацији није основ за подношење захтева за грађевинску дозволу, већ је потребно прибавити локацијске услове.

Саставни део Информације о локацији за израду урбанистичког пројекта графички прилози:

Планирана намена површина из ПГР-а "НАСЕЉА БУБАЊ-ДОБРЕ ВОДЕ" («Сл. лист града Крагујевца», бр.25/16).

План регулације и грађевинских линија из ПГР-а "НАСЕЉА БУБАЊ-ДОБРЕ ВОДЕ" («Сл. лист града Крагујевца», бр.25/16).

План инфраструктуре из ПГР-а "НАСЕЉА БУБАЊ-ДОБРЕ ВОДЕ" («Сл. лист града Крагујевца», бр.25/16).

Све иправе се прилажу у оригиналу или овереној фотокопији.

Информација о локацији није основ за подношење захтева за грађевинску дозволу, већ је потребно прибавити Локацијске услове.

Ivan
Anastasijev

Digitally signed by
Ivan Anastasijević
Date: 2022.11.08
15:55:20 +01'00'

Обрађивач: ić

Иван Анастасијевић, дипл.инж.арх.

Доставити:
именованом
документацију
у архиву

Tatjana
Jovanović

Digitally signed by
Tatjana Jovanović
Date: 2022.11.08
16:13:36 +01'00'

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Татјана Јовановић, дипл.пинж.арх.

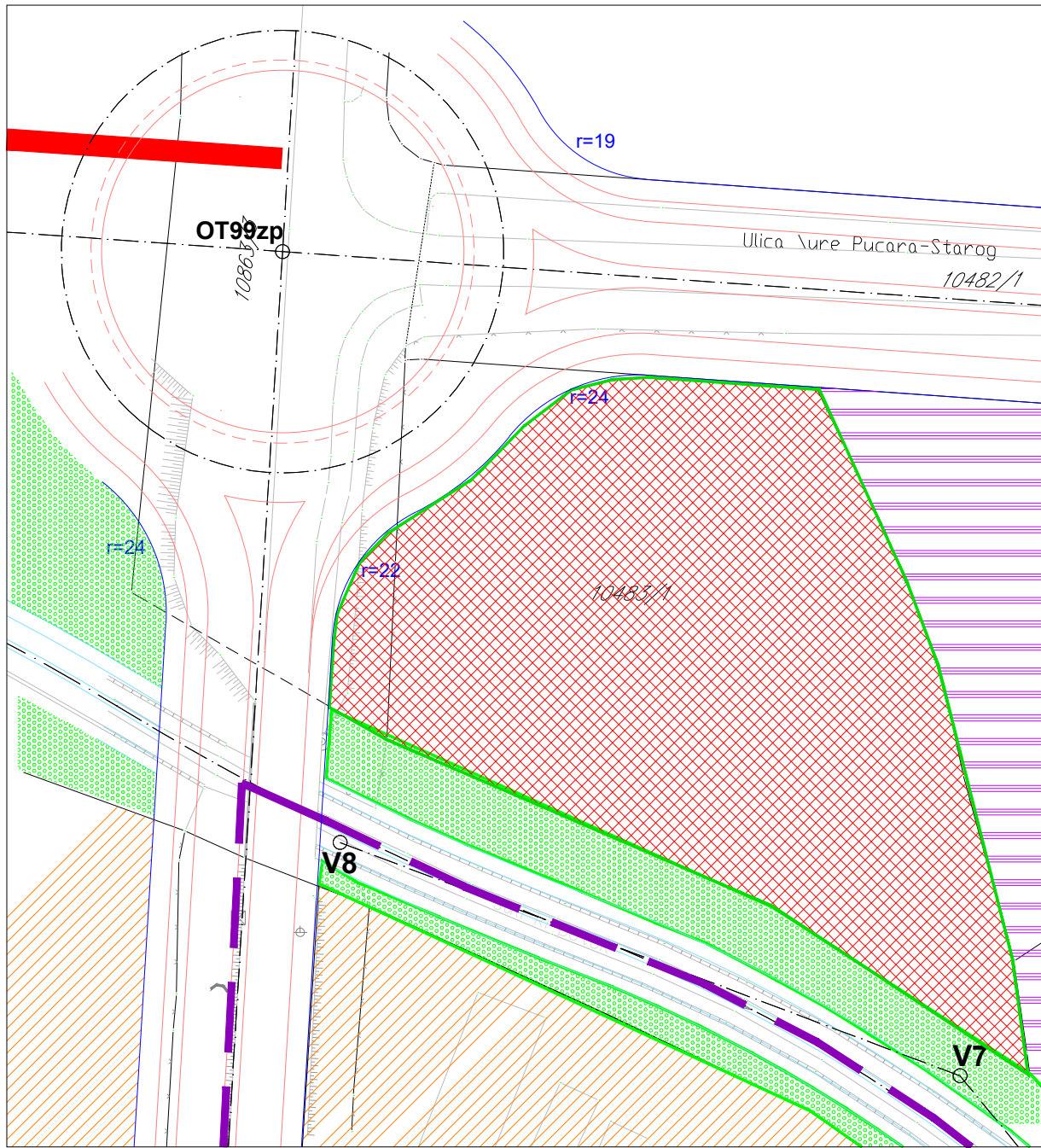
МЕСТО:	Крагујевац	КП број:	10486/4 КО Крагујевац 4
Предмет број:	XXX 02 350-1921/2022	Површина КП:	
Инвеститор:	ГРАДИНГ ДОО БЕОГРАД	Датум:	08.11.2022.

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

број: XXX 02 350-1921/2022

СИТУАЦИОНИ ПЛАН, ОДНОСНО ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ ПАРЦЕЛЕ СА ПЛАНИРАНОМ ДИСПОЗИЦИЈОМ, ВИСИНОМ, ГАБАРИТОМ И НАМЕНОМ ОБЈЕКТА

P 1:1000



УСЛУГЕ И МРЕЖА ЦЕНТРА



ПОСЛОВАЊЕ



ВИСОКЕ ГУСТИНЕ - А.1.2.

Digitally signed by
Ivan Anastasijević
Date: 2022.11.08
15:54:49 +01'00'

Ivan Anastasijević, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА:

Tatjana Jovanović Digitally signed by Tatjana Jovanović
Date: 2022.11.08 16:14:00 +01'00'

Татјана Јовановић, дипл.инж.арх.

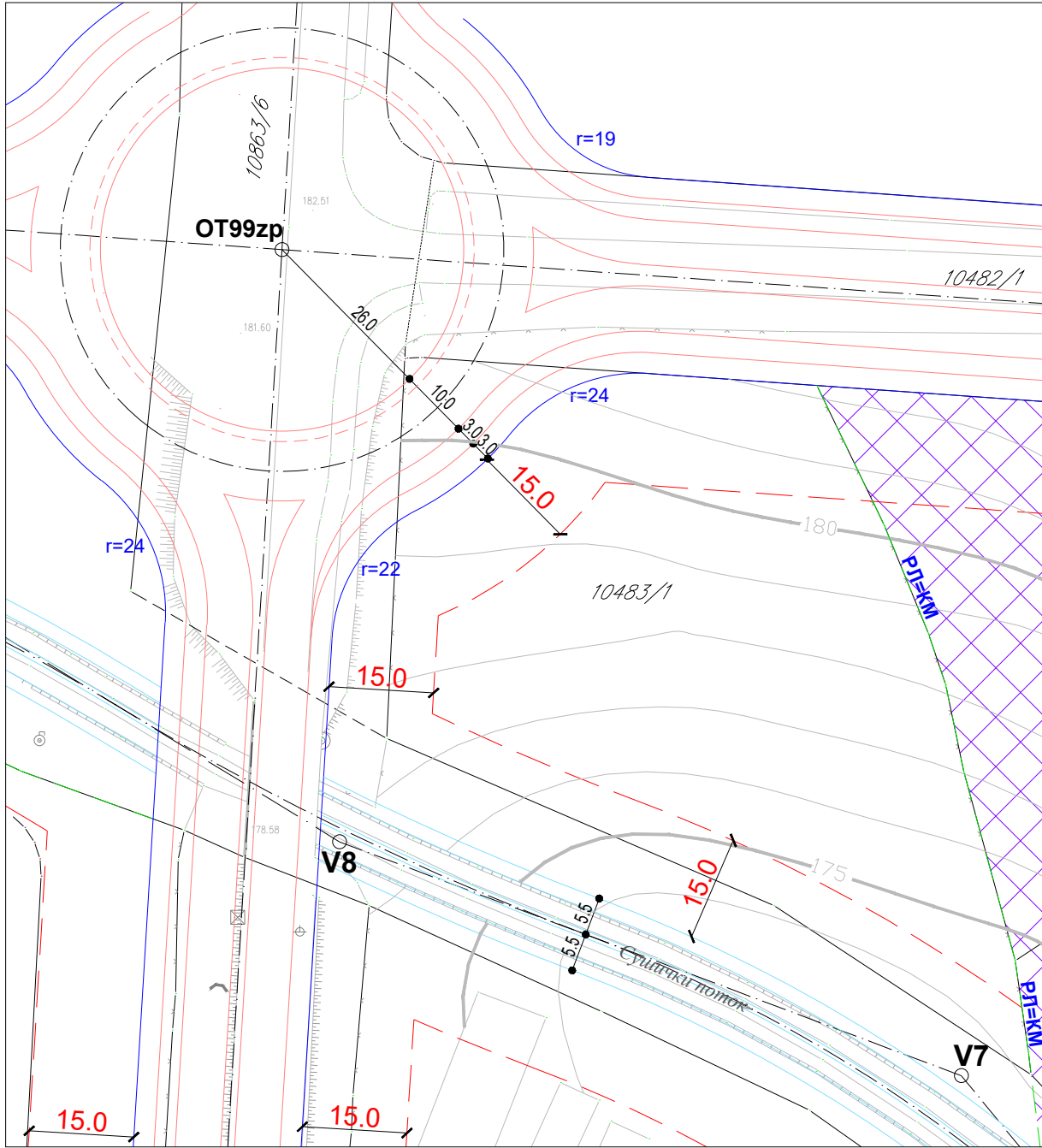
МЕСТО:	Крагујевац	КП број:	10486/4 КО Крагујевац 4
Предмет број:	XXX 02 350-1921/2022	Површина КП:	
Инвеститор:	ГРАДИНГ ДОО БЕОГРАД	Датум:	08.11.2022.

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

број: **XXX 02 350-1921/2022**

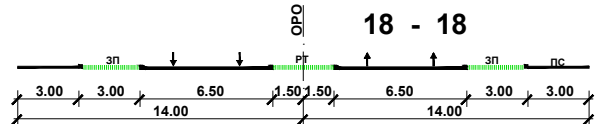
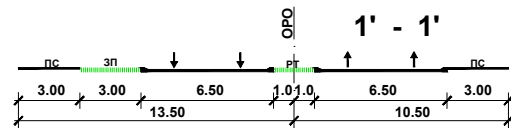
СИТУАЦИОНИ ПЛАН, ОДНОСНО ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ ПАРЦЕЛЕ СА ПЛАНИРАНОМ ДИСПОЗИЦИЈОМ, ВИСИНОМ, ГАБАРИТОМ И НАМЕНОМ ОБЈЕКТА

Р 1:1000



ЛЕГЕНДА:

- регулациона линија (РЛ)
- регулациона линија водотока
- - - обележена регулациона осовина (ОРО)
- ивица коловоза
- регулациона линија између различитих намена
- - - грађевинска линија (ГЛ)
- КМТ** катастарска међна тачка
- КМ** катастарска међа
- ПГЛ** постојећа грађевинска линија



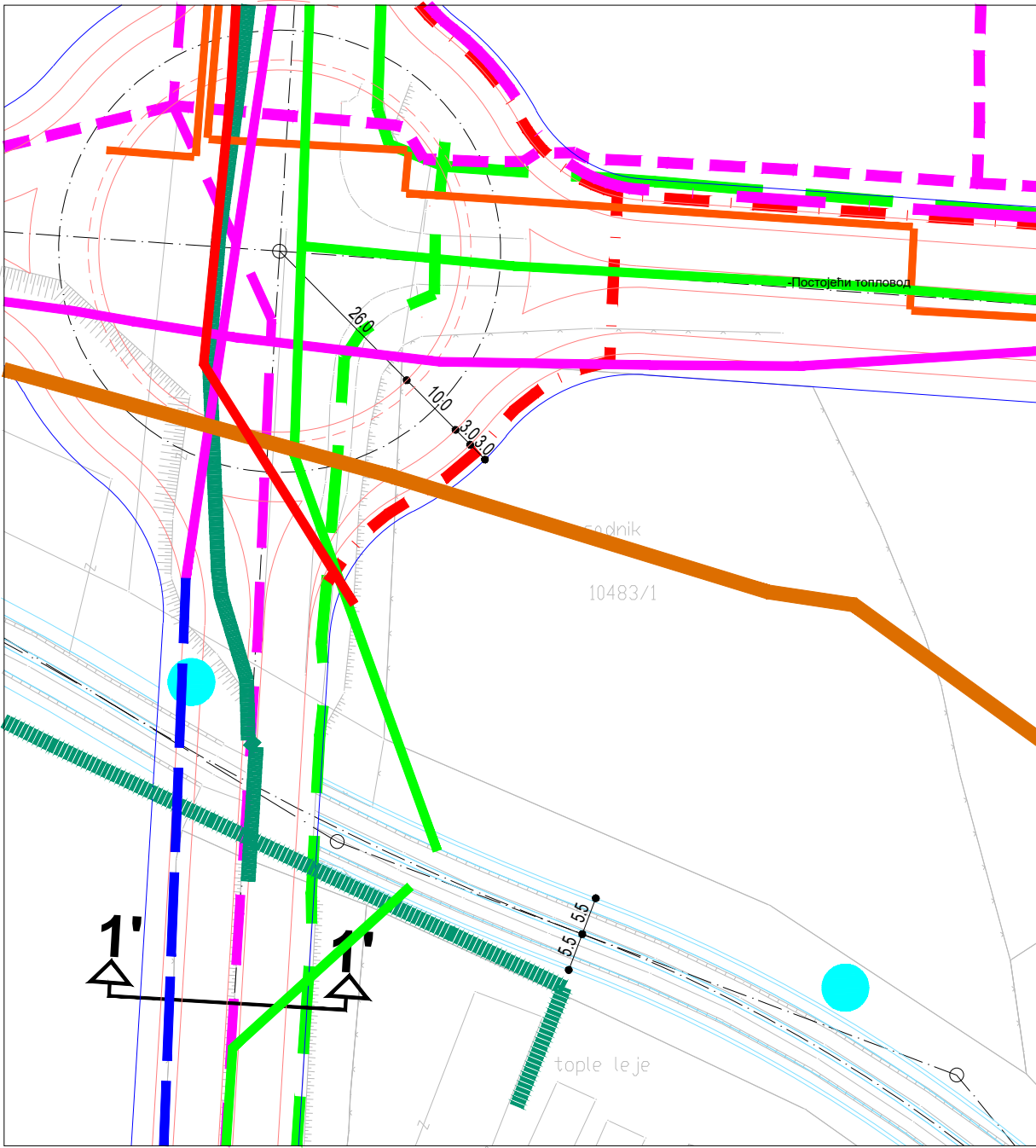
МЕСТО:	Крагујевац	КП број:	10486/4 КО Крагујевац 4
Предмет број:	XXX 02 350-1921/2022	Површина КП:	
Инвеститор:	ГРАДИНГ ДОО БЕОГРАД	Датум:	08.11.2022.

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

број: XXX 02 350-1921/2022

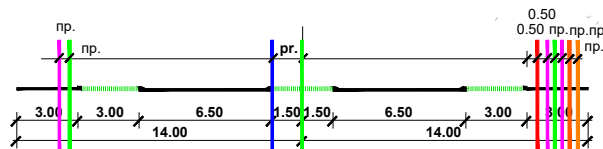
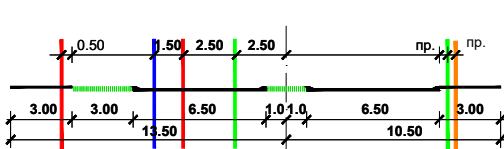
СИТУАЦИОНИ ПЛАН, ОДНОСНО ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ ПАРЦЕЛЕ СА ПЛАНИРАНОМ ДИСПОЗИЦИЈОМ, ВИСИНОМ, ГАБАРИТОМ И НАМЕНОМ ОБЈЕКТА

Р 1:1000



1' - 1'

18 - 18



ЛЕГЕНДА :

- Постојећи електроенергетски кабл 35kV
- Постојећи далековод 10kV који се каблира
- Постојећи електроенергетски кабл 10kV
- Планирани електроенергетски кабл 10kV
- Постојећи телекомуникациони кабл
- Планирани телекомуникациони кабл
- Постојећа трансформација 10/0.4kV
- Планирана трансформација 10/0.4kV
- Постојећи комуникациони чвор
- Планирани комуникациони чвор
- Постојећи објект поште
- Постојећи дистрибутивни гасовод од челичних цеви притиска до 16 бар
- Планирана дистрибутивна гасоводна мрежа од полимерних цеви притиска до 4 бар
- Планирана дистрибутивна гасоводна мрежа од полимерних цеви притиска до 4 бар
- Постојећи топловоди
- Планирани дистрибутивни гасовод од челичних цеви притиска до 16 бар
- Постојећа мерно регулациона станица
- Постојећа котларница

- Постојећи магистрални цевовод
- Постојећа водоводна линија која се реконструише
- Планирана водоводна линија
- Постојећа фекална канализација
- Планирана фекална канализација
- Постојећа кишна канализација
- Планирана кишна канализација
- Постојећи електроенергетски кабл 35kV
- Постојећи електроенергетски кабл 10kV
- Планирани електроенергетски кабл 10kV
- Постојећи топловодна линија
- Планирана топловодна линија
- Постојећи гасоводна дистрибутивна мрежа притиска до 4 бар
- Планирана гасоводна дистрибутивна мрежа притиска до 4 бар
- Постојећи дистрибутивни гасовод од челичних цеви притиска до 16 бар

ЛЕГЕНДА ПРОФИЛА:

- Постојећа водоводна линија
- Планирана водоводна линија
- Постојећа фекална канализација
- Планирана фекална канализација
- Постојећа кишна канализација
- Планирана кишна канализација
- Постојећи електроенергетски кабл 35kV
- Постојећи електроенергетски кабл 10kV
- Планирани електроенергетски кабл 10kV
- Постојећи топловодна линија
- Планирана топловодна линија
- Постојећи гасоводна дистрибутивна мрежа притиска до 4 бар
- Планирана гасоводна дистрибутивна мрежа притиска до 4 бар
- Постојећи дистрибутивни гасовод од челичних цеви притиска до 16 бар

Digitally signed by Ivan Anastasijević
Date: 2022.11.08 15:54:00 +01'00'

Ivan Anastasijević
Иван Анастасијевић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА :
Tatjana Jovanović
Digitally signed by Tatjana Jovanović
Date: 2022.11.08 16:14:53 +01'00'

Tatjana Jovanović
Татјана Јовановић, дипл.инж.арх.

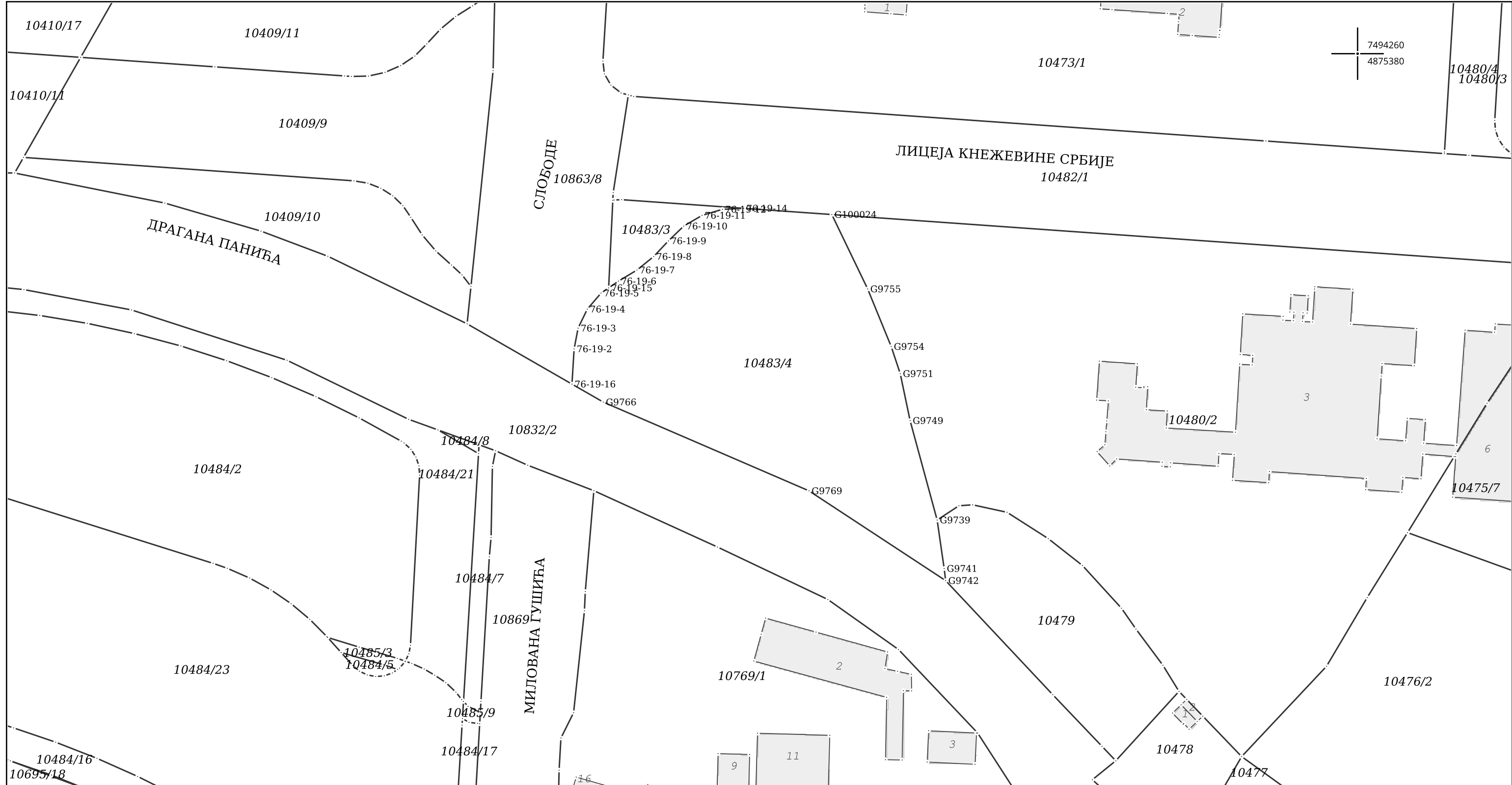


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Крагујевац
Трг слободе 3
Број: 952-025-40090/2022
КО: Крагујевац IV

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА
издавање података

Катастарска парцела број: 10483/4

Размера штампе: 1:1000



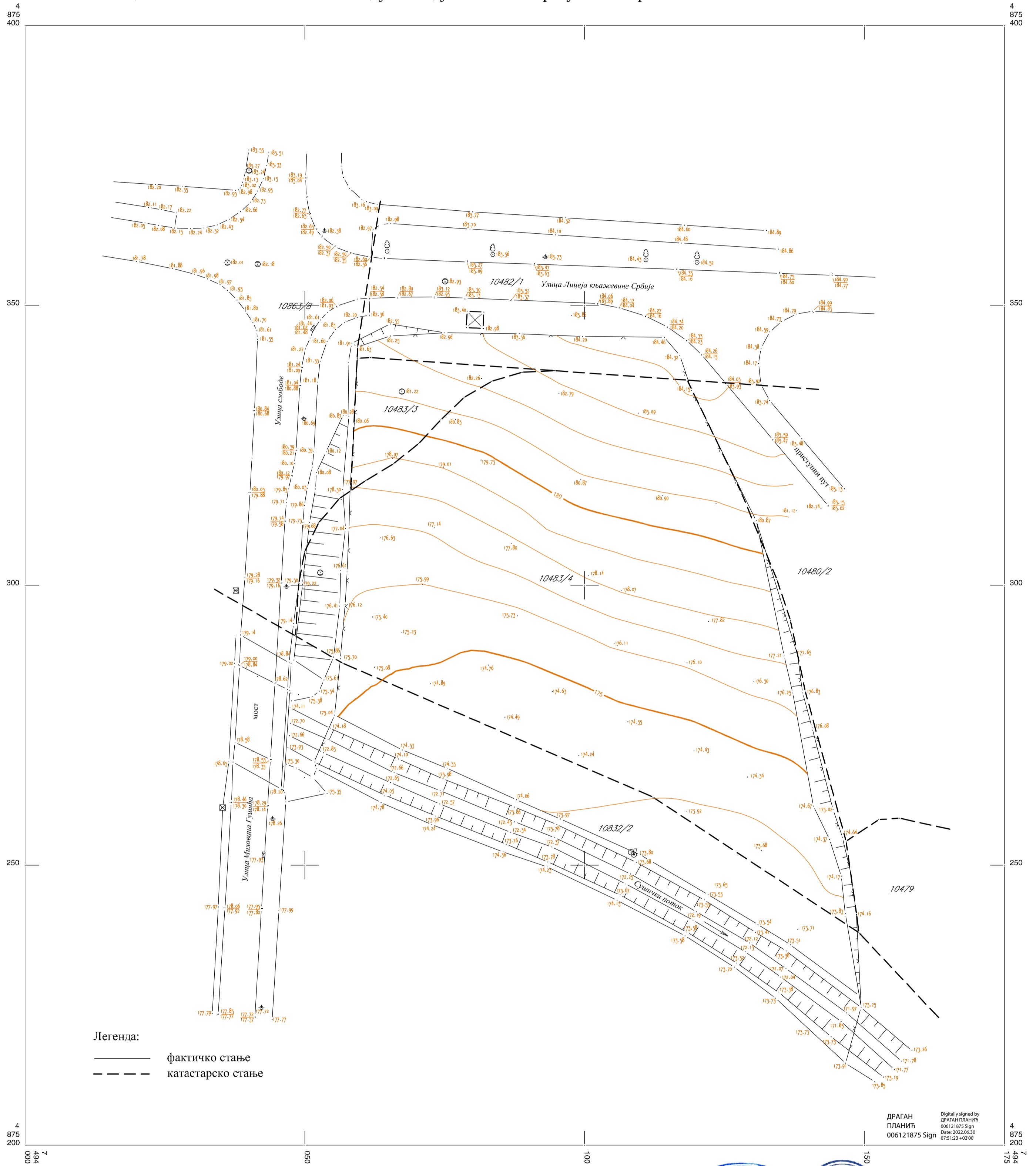
Датум и време издавања:
09.05.2022 године у 14:12

Билјана Марковић
09.05.2022 14:45:00

Овлашћено лице:

М.П. _____

Á Á Á Á



Легенда:
— фактичко стање
- - - катастарско стање

ДРАГАН ПЛАНИЋ
006121875 Sign
Digitally signed by ДРАГАН ПЛАНИЋ
006121875 Sign
Date: 2022.06.30
07:53:23 +0200

Служба за катастар непокретности Крагујевац
Бр. предмета: 952-025-40090/2022 од 07.05.2022.г.
Датум овере: 07.05.2022.год.

РАЗМЕРА 1:500
Еквидистанција 1,0m



Катастарско топографски план израдио и оверио:
"ВИЗУРА ИНГ" Крагујевац
Овлашћено лице Драган Планић, мастр инж.геод.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 21553

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 30.06.2022. 08:11:13

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	3416212a-fe41-4d93-9a05-b56b6c5c0632
Матични број општине:	70645
Општина:	КРАГУЈЕВАЦ
Матични број катастарске општине:	745111
Катастарска општина:	КРАГУЈЕВАЦ IV
Датум ажурности:	13.06.2022. 14:45
Служба:	КРАГУЈЕВАЦ
Извор податка:	КРАГУЈЕВАЦ, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЛИЦЕЈА КНЕЖЕВИНЕ СРБИЈЕ
Број парцеле:	10483/4
Површина m²:	5367
Број листа непокретности:	21553

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина m²:	5168

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	КОСТИЋ (РАДИСАВ) СТЕФАН
Адреса:	КРАГУЈЕВАЦ, РАКЕ АДАМОВИЋА 24
Матични број лица:	0301991720030
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 21553

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 30.06.2022. 08:12:47

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	aaff0e3e-abf4-4a02-b21e-a3f55e0c7515
Матични број општине:	70645
Општина:	КРАГУЈЕВАЦ
Матични број катастарске општине:	745111
Катастарска општина:	КРАГУЈЕВАЦ IV
Датум ажурности:	13.06.2022. 14:45
Служба:	КРАГУЈЕВАЦ
Извор податка:	КРАГУЈЕВАЦ, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЛИЦЕЈА КНЕЖЕВИНЕ СРБИЈЕ
Број парцеле:	10483/4
Површина m ² :	5367
Број листа непокретности:	21553

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина m ² :	199

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	КОСТИЋ (РАДИСАВ) СТЕФАН
Адреса:	КРАГУЈЕВАЦ, РАКЕ АДАМОВИЋА 24
Матични број лица:	0301991720030
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.





Бр. предмета	4558/1
Датум	05.06.2023.г.

Инвеститор	SM INVEST 2023 DOO
Улица и бр	Милоја Павловић 2А/45
Место	Крагујевац

ПРЕДМЕТ :

Услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословно стамбеног објекта на кп.бр.10483/4 КО Крагујевац 4

По захтеву:

URBING TIM

Бр.

////

Датум:

26.05.
2023.г

На основу закона о водама објављеног Сл.РС.30/10 од 07.05.2010 ; става 4.Водоводна делатност; члан 46 -обавештавамо Вас да по изводима из Елабората о обавештавању и узбуњивању становништва на подручју угроженом од рушења бране СПОМЕН ПАРК у Крагујевцу који је урадио Институт за водопривреду Јарослав Черни предметна парцела КП бр.10483/4, КО Крагујевац 4 се налазе у зони поплавног таласа бране.

Унутар граница обухвата положајно су нанете инсталација воде и канализације као и пречници истих, на обрађеном катастарско топографском плану.Уколико се планирају садржаји у достављеној граници захвата, водити рачуна да се не нађу на постојећим инсталацијама уз прописно удаљење од истих.

Водоснабдевање се решава прикључењем на јавну водоводну мрежу, изграђену дуж улице. Капацитет прикључка ће се утврдити у складу са хидрауличким прорачуном. За потребе прикључења на јавну водоводну мрежу, треба изградити одговарајући шахт са прописним водомером. Локација, димензије, опрема изглед шахте мора бити у складу са "Условима за пројектовање и прикључење", које је прописало ЈКП "Водовод и канализација"Крагујевац. Противпожарну заштиту предметног комплекса обезбедити са интерне водоводне мреже,путем противпожарних хидраната, апарата за суво гашење пожара, све у складу са одредбама Закона о заштити од пожара. Спољне противпожарне хидранте предвидети као надземне, где год то локални услови дозвољавају. Дубина укопавања код водоводне мреже мора да обезбеди најмање 1.0 м слоја земље изнад цеви. Уколико се овај надслој не може обезбедити, трасу сместити у у заштитну цев. Приликом изградње, ниво подземне воде (у зависности од геомеханичких услова на терену) мора бити испод дна радне јаме.

Прикључак на фекалну канализацију је цевни спој од уличне канализационе мреже до првог ревизионог окна које се поставља на 1,00м иза регулационе линије плаца. Дубина укопавања код канализационе мреже мора да обезбеди најмање 0,8 м слоја земље изнад цеви. Уколико се овај надслој не може обезбедити, трасу сместити у у заштитну цев.У случају потребе, извршити насипање терена како би се обезбедио прописани надслој.

Прикључак на атмосферску канализацију је цевни спој од уличне атмосферске канализационе мреже до првог ревизионог окна које се поставља на 1,00м иза регулационе линије плаца. Дубина укопавања код канализационе мреже мора да обезбеди најмање 0,6 м слоја земље изнад цеви. Уколико се овај надслој не може обезбедити, трасу сместити у у заштитну цев. У случају потребе, извршити насипање терена како би се обезбедио прописани надслој.

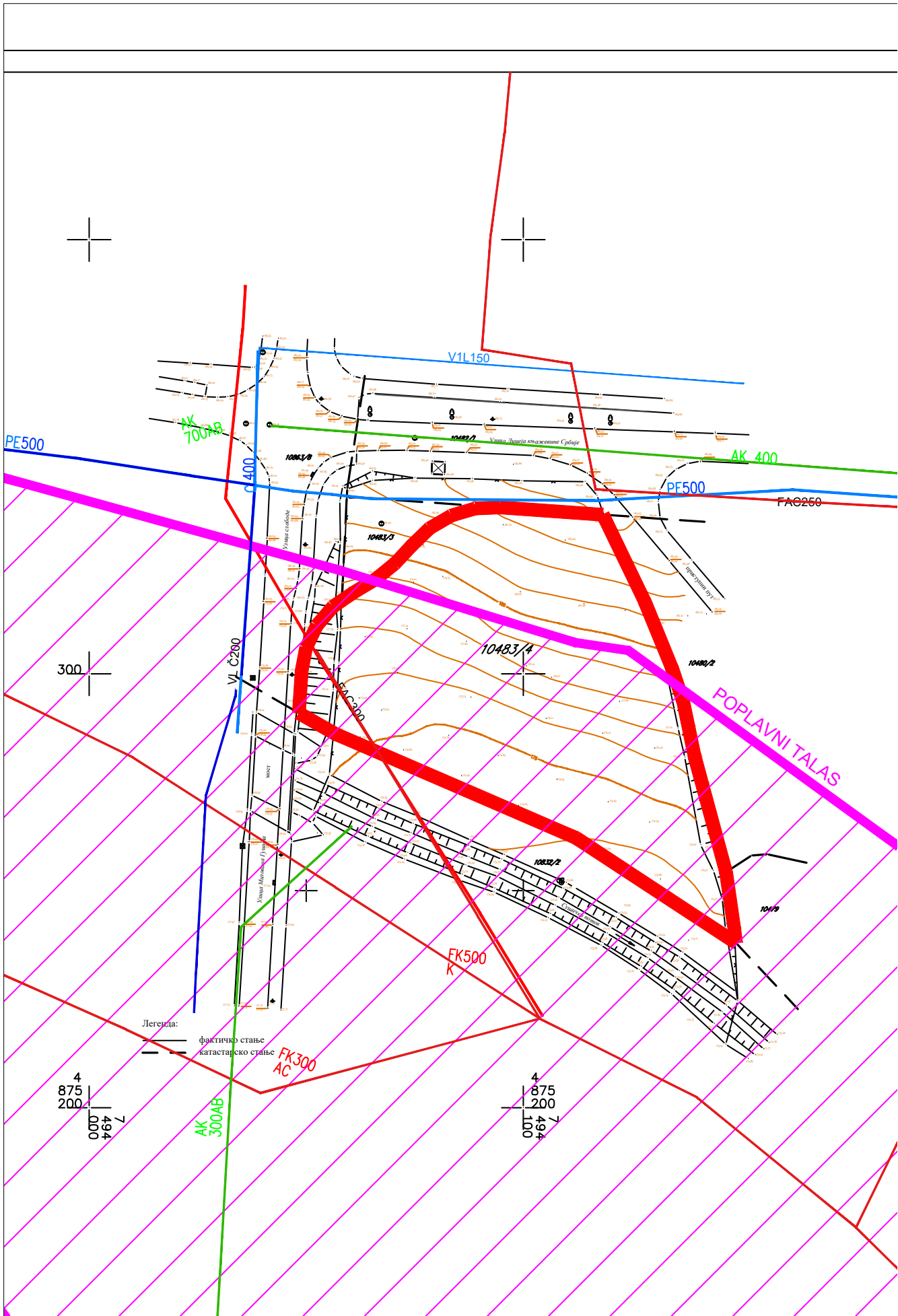
Услови за пројектовање и прикључење биће издати инвеститору у оквиру Обједињене процедуре у складу са Законом о изградњи.

Важност услова је годину дана од дана издавања.

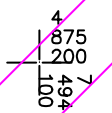
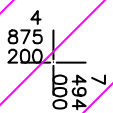
Прилог: Обрађена ситуација

Обрадио:
Драгољуб Бајовић инж.грађ

ИЗ 233(И4.013)



Легенда:
 ————— фактичко стање
 - - - - - катастарско стање





Огранак Електродистрибуција Крагујевац

Крагујевац ул. Слободе бр.7

„ ВИЗУРА ИНГ „

Наш број: 8W.1.0.0-209040/3

Ул. Николе Пашића бр.13/2Б

Ваш број:

34000 КРАГУЈЕВАЦ

Место, датум: 01.06.2022.

02-06-2022

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде УП-а за изградњу стамбено-пословног објекта на кп бр.10483/4 К.О. Крагујевац 4 у Крагујевцу

Поводом Вашег захтева, наш број 8W.1.0.0-209040/1, у којем тражите услове за потребе израде УП-а за изградњу стамбено-пословног објекта на кп бр.10483/4 К.О. Крагујевац 4 у Крагујевцу обавештавамо Вас следеће:

1. Извршили смо увид у приложену документацију:

- 1.1. Захтев за издавање Улова
- 1.2. КТП са границом обухвата

2. Извршили смо преглед постојећих електроенергетских објеката (ЕЕО) Електродистрибуције- Огранак Крагујевац напонског нивоа 35,10,0,4kV на наведеном подручју :

2.1. Има постојећих водова на датој парцели
Постојећи ЕЕО су уцртани и биће достављени у прилогу овог документа

На основу сагледавања издајемо следеће услове:

1. Свака градња у близини и испод водова 35,10,0,4 kV, као и близини трафо-станица 35/10 kV и 10/0,4 kV је условљена :

- Законом о енергетици (Сл.гласник РС бр.145/2014, 95/2018-др. Закон и 40/2021)
- Законом о планирању и изградњи(Сл.гласник РС бр. бр. 72 од 3. септембра 2009, 81 од 2. октобра 2009 - исправка, 64 од 10. септембра 2010 - УС, 24 од 4. априла 2011, 121 од 24. децембра 2012, 42 од 14. маја 2013 -УС, 50 од 7. јуна 2013 - УС, 98 од 8. новембра 2013 - УС, 132 од 9. децембра 2014, 145 од 29. децембра 2014, 83 од 29. октобра 2018, 31/2019-9, 37/219-др. Закон, 9/2020)
- Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1-400 kV(Сл.лист СФРЈ 65/88 Сл.лист СРЈ 18/92)
- Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV(Сл.лист СФРЈ 6/92)

- Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона 1000V (Сл.лист СФРЈ 4/74)

- Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000V(Сл.лист СРЈ 61/95)
- Законом о заштити од нејонизујућих зрачења(Сл.гласник РС бр.36/2009)
- Техничким препорукама ЕД Србије (Интерни стандарди)

2. У случају потребе за измештањем ЕЕО :

- Приступити изради пројектног задатка ,који усваја стручни савет Електродистрибуције
- Приступити изради техничке документације,која се подноси на ревизију стручном савету Електродистрибуције.Пројекат се израђује о трошку Инвеститора.
- Приступити склапању Уговора о реализацији измештања ЕЕО , о трошку Инвеститора

3. Технички услови за будући прикључак:

За напајање будућег објекта је потребно изградити недостајућу електроенергетску инфраструктуру :трафостаницу и прикључне водове 10 kV и 1kV:

3.1. Трафостаница МБТС 10/042kV 1x1000 KVA

Трафо станицу лоцирати у простору обухвата УП-а (по могућству у близини 10kV-них каблова),да буде олакшан прилаз ради монтаже и одржавања, ширина прилаза буде најмање 3,5м и висина најмање 3,5м.

Потребно пројектовати и изградити нову МБТС 10/042kV 2x1000 KVA, у коју се смешта : 1 трансформатор снаге 1000 KVA (са смањеним губицима : празног хода ≤ 1100 W и губицима због оптерећења ≤ 9500 W,спрега Ду5), ВН блок које се састоји од 3 водне и 1 трафо ћелије, један НН блока минимално са 10 извода,са пратећом опремом.

3.2. Прикључни вод 10 kV

Будућу трафостаницу МБТС 10/042kV 1x1000 KVA напојити каблом 10kV ХНЕ 49-А (1x150) mm² . Пресећи кабловски вод 2x IPO13-AS 3x150mm² који повезује ТС 10/0,4 kV бр.200190 и ТС 10/0,4 kV бр.200121 и прелазним спојницама повезати будуће прикључне каблове за МБТС 10/042kV 1x1000KVA.

Мрежа 10 kV изолована

3.3. Прикључење објекта

Напајање електричном енергијом будућег објекта је могуће остварити кабловима типа РР00-А 4x150mm². За сваку ламелу предвидети одговарајући број каблова.

За прикључење објекта на свакој ламели поставити одговарајући број КПК (од изолационог материјала) на фасади објекта,што ближе улазу у објекат, тако да горња ивица буде на висини од 1,3м.

Од КПК до ормана мерних места (ОММ) положити кабл одговарајућег пресека на начин да кабл иде најкраћим путем,приступачним за будуће одржавање , а све у складу са законском регулативом и стандардима из области које регулишу ову материју (посебно посветити пажњу заштити од пожара).

За сваку ламелу оставити одговарајући простор , што ближе улазу у објекат, за уградњу ОММ (од изолационог материјала).

У ОММ се уграђују уређаји за мерење електричне енергије који има могућност даљинске комуникације путем ДЛМС протокола и GPRS модемом (предвидети за 30 бројила по један)са интегрисаним уклопним сатом и мерну групу која садржи активно

и реактивно трофазно двотарифно бројило са показивачем максималне снаге, вишефункцијско електронско бројило са функцијом чувања обрачунских података и уклопним сатом са могућношћу даљинске комуникације путем ДЛМС протокола и GPRS модемом .

На објекту извести темељни уземљивач , а као заштиту од индиректног напона додира предвидети аутоматско искључење напајања у ТТ систему мрежа 0,4 kV је директно уземљена

4. Остали општи технички услови:

- Најкасније осам дана пре почетка било каквих радова у близини електроенергетских објеката Инвеститор је у обавези да се у писаној форми обрати Служби за припрему и надзор одржавања „Електродистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Крагујевац у коме ће навести датум и време почетка радова, одговорно лице за извођење радова и контакт телефон.
- Грађевинске радове у непосредној близини електроенергетских објеката вршити ручно, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите.
- Приликом извођења радова као и касније приликом експлоатације планираних објеката водити рачуна да се не наруше сигурносни разамаци, задати наведеним Правилницима
- Приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа не сме се угрозити статичка стабилност ЕЕО.
- Уколико настану промене које се односе на ситуацију трасе-локације предметног објекта, инвеститор је у обавези да промене пријави и затражи издавање нових услова.

За неуважавање било којег од наведених услова Инвеститор сноси пуну одговорност.

Ови Услови имају важност 12 месеци од дана издавања.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Крагујевац ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

Прилози:

Доставити :

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



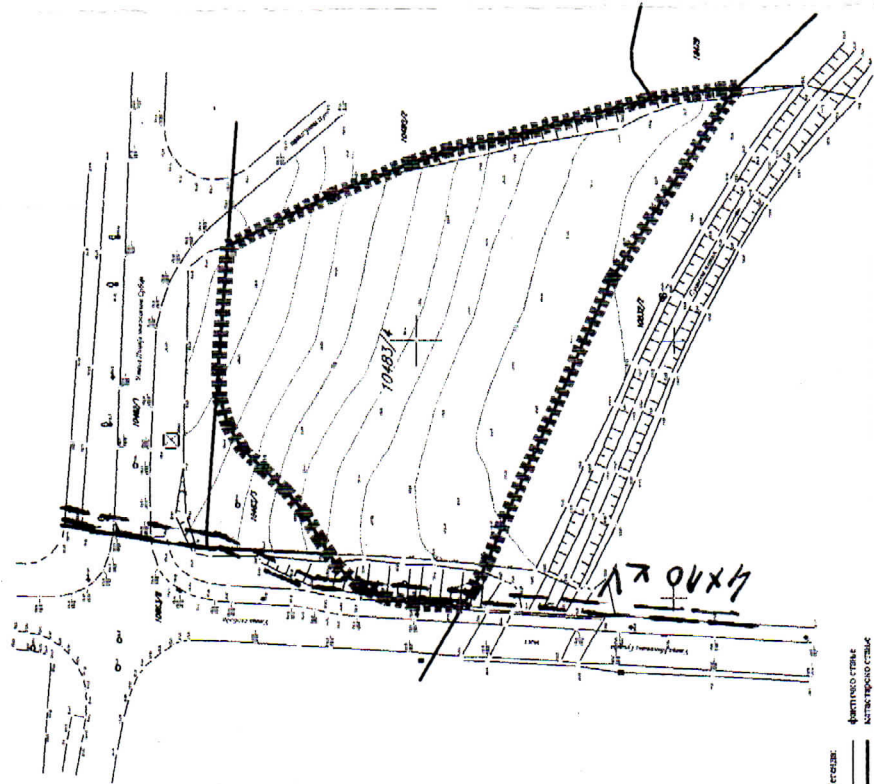
Директор Огранка

Зоран Стошић

ЦД

Л

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО
СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА НА КП БР. 10483/4 К.О. КРАГУЈЕВАЦ 4**



ЛЕГЕНДА:

- граница катастарске парцеле
- граница израде Урбанистичког пројекта



ВИЗУРА ИНГ - БИРО ЗА ГЕОДЕТСКЕ И ИНЖЕЊЕРСКЕ ДЕЛАТНОСТИ
 Улица Крагујевацка бр. 24, Крагујевац
 Контакт: 030/303-1111, 030/303-1112, 030/303-1113, 030/303-1114, 030/303-1115, 030/303-1116, 030/303-1117, 030/303-1118, 030/303-1119, 030/303-1120, 030/303-1121, 030/303-1122, 030/303-1123, 030/303-1124, 030/303-1125, 030/303-1126, 030/303-1127, 030/303-1128, 030/303-1129, 030/303-1130, 030/303-1131, 030/303-1132, 030/303-1133, 030/303-1134, 030/303-1135, 030/303-1136, 030/303-1137, 030/303-1138, 030/303-1139, 030/303-1140, 030/303-1141, 030/303-1142, 030/303-1143, 030/303-1144, 030/303-1145, 030/303-1146, 030/303-1147, 030/303-1148, 030/303-1149, 030/303-1150, 030/303-1151, 030/303-1152, 030/303-1153, 030/303-1154, 030/303-1155, 030/303-1156, 030/303-1157, 030/303-1158, 030/303-1159, 030/303-1160, 030/303-1161, 030/303-1162, 030/303-1163, 030/303-1164, 030/303-1165, 030/303-1166, 030/303-1167, 030/303-1168, 030/303-1169, 030/303-1170, 030/303-1171, 030/303-1172, 030/303-1173, 030/303-1174, 030/303-1175, 030/303-1176, 030/303-1177, 030/303-1178, 030/303-1179, 030/303-1180, 030/303-1181, 030/303-1182, 030/303-1183, 030/303-1184, 030/303-1185, 030/303-1186, 030/303-1187, 030/303-1188, 030/303-1189, 030/303-1190, 030/303-1191, 030/303-1192, 030/303-1193, 030/303-1194, 030/303-1195, 030/303-1196, 030/303-1197, 030/303-1198, 030/303-1199, 030/303-1200

ИНВЕСТИТОР	ФК10 д.о.о. Крагујевац Раке Адамовић бр. 24, Крагујевац
НАЗИВ ПРОЈЕКТА	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА НА КП БР. 10483/4 К.О. КРАГУЈЕВАЦ 4 локација: Лицеј кнежевине Србије бр. 2 Крагујевац
НАЗИВ ПРИЛОГА	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УЛ-а
ПРОЈЕКТАНТ	ЈЕЛЕНА СТЕВАНОВИЋ, дипл. инж. арх.
ОБЈАШЊЕНО ЛИЦЕ	ДРАГАН ПЛАНИЋ, мајстор инж. геод.



ENERGETIKA d.o.o.

**Društvo sa ograničenom odgovornošću
za proizvodnju energije i fluida i pružanje usluga
»ENERGETIKA d.o.o.«
Prvoslava Rakovića a br. 4 34000 Kragujevac**

Naš broj: 242/22/M.S.
Vaš broj:
Telefon: 305-186 ili 305-175 lok 604
Telefax: 034/336-117, 336-153
Žiro račun: 160-1999-93
Datum: 1.6.2023.

**SM INVEST 2023 DOO
34000 Kragujevac
Ul. Miloja Pavlovića br.2A/45**

PREDMET: Zahtev za izdavanje ažuriranih uslova za izradu UP-a za izgradnju stambeno poslovnog kompleksa na k.p. br. 10483/3 KO Kragujevac 4

Na osnovu zahteva od 29.05.2022.god. zavedenog kod nas pod br.192/23 u kojim se obraćate »ENERGETIKA« d.o.o. radi ažuriranja uslova za izradu Urbanističkog projekta za stambeno poslovni kompleks na k.p. br. 10483/3 KO Kragujevac 4 u ulica Liceja kraljevine Srbije br.2,(izdatih 24.05.2022 pod brojem 242/22 M.S.) zbog izmene IDR odnosno ustupanje raspoloživih podataka i uslova priključenje na infrastrukturu iz naše nadležnosti , koje treba uvažiti prilikom izrade urbanističko tehničke dokumentacije, uređenje i izgradnje predmetnog prostora u Kragujevcu, koji je u ime SM INVEST 2023 DOO iz Kragujevac podneo "URBING TIM" Biro za urbanizam i arhitekturu Kragujevac, obaveštavamo Vas sledeće :

- **Na predloženoj lokaciji, zahvatu izrade Urbanističkog projekta na k.p. br. 10483/3 KO Kragujevac 4, ENERGETIKA d.o.o. nema svojih instalacija , kako je to dato u situaciji koja je prilog ovih uslova.**
- **Priključenje poslovno stambenog objekta je moguće sa distributivnog vrelovoda DN125 odnosno iz novoprojektovane vrelovodne šahte u ulici Licej kraljevine Srbije koja će se nalazi na k.p. br. 10482/1 u neposrednoj blizini zahvata UP-a.**
- **Potrebno je da projektant u projektu za pribavljanje odobrenja za izgradnju objekta u etaži ispod etaže prizemlja odredi prostor za smeštaj opreme toplotne podstanice. Prostorija podstanice mora biti odvojena od ostalih prostorija i u njoj se mora nalaziti vodovodni , kanalizacioni priključak i elektro priključak, a sve u skladu sa Pravila o radu distributivnog sistema ("Sl. list grada Kragujevca", br. 29/2017) članovi od 41 do 46.**
- **Izdavanje Tehničkih uslovi za projektovanje instalacija grejanja sa toplotnom podstanicom i kućnom instalacijom, su jedan od uslova za priključenje na sistem daljinskog grejanja pa je potrebno da Investitor podnese zahtev za**

izdavanje istih po dobijanju lokacijskih uslova odnosno usvajanju Urbanističkog projekta . Projektna dokumentacija unutrašnjih mašinskih instalacija grejanja se dostavlja na uvid „Energetika“ d.o.o. radi sklapanja ugovora o toplifikaciji a sve u skladu sa Odlukom o uslovima i načinu proizvodnje, distribucije i snabdevanja toplotnom energijom (Sl. list Grada Kragujevac br.5/2017 i 28/2018) član 22.

- **Odlukom Gradskog veća od 11.10.2016.god. br. 312-2221/16-V ukida se Odluka o određivanju visine naknade za priključenje na sistem daljinskog grejanja u gradu Kragujevcu ("Službeni list grada Kragujevca", broj 2/10).**
- **Odlukom Gradskog veća od 09.09.2019.god. br.38-6/19-V i stavom III za predmetni stambeno poslovni kompleks oslobođeni ste većeg dela pripadajućih troškova za izgradnji priključnog vrelovoda, odnosno nabavke i ugradnje kalorimetra koju sad ne možemo da iskažemo jer zavisi od položaja toplotne podstanice, kao i od koje faze se počinje izgradnja kompleksa kao i od broja toplotnih podstanica.**

Uslovi se izdaju sa važnošću po Zakonu o planiranju i izgradnji.

Prilog: - Situacioni plan x 1

obradio:

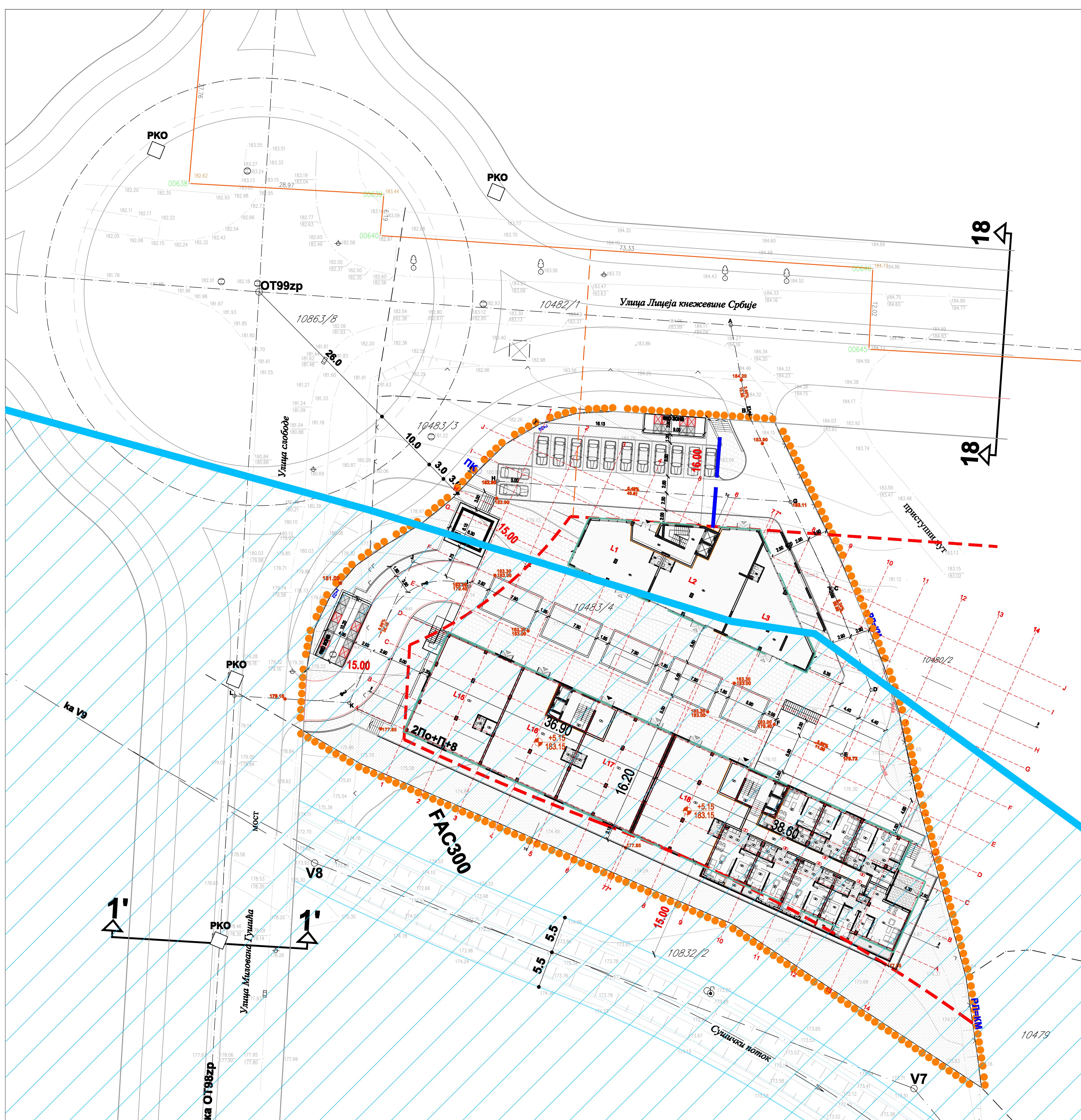
Proković Pavle
Proković Pavle



»ENERGETIKA« d.o.o.
DIREKCIJA ZA TEHNOLOŠKI
RAZVOJ I IT SISTEM
DIREKTOR

Srdan Đokić

Srdan Đokić, dipl. maš. ing.
Digitally signed by
Srdan Đokić
Date: 2023.06.01
14:32:58 +02'00'



КООРДИНАТЕ ТЕМЕНИХ И ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА		
ОЗНАКА ТАЧКЕ	Y	X
OT55zp	7494567.865	4875318.902
OT98zp	7494026.467	4875103.724
OT99zp	7494041.760	4875356.090
V6	7494216.052	4875144.787
V7	7494139.000	4875237.800
V8	7494050.000	4875271.300
V9	7493841.000	4875338.000

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНИХ И ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА -интерне саобраћајне површине-		
ОЗНАКА ТАЧКЕ	Y	X
A	7494111.790	4875351.140
B	7494114.320	4875338.073
C	7494126.878	4875311.995
D	7494132.650	4875296.997
E	7494128.299	4875287.340
F	7494118.250	4875291.868
G	7494120.664	4875324.899
H	7494077.177	4875327.973
I	7494072.928	4875312.345
J	7494064.614	4875316.074
K	7494055.153	4875295.077
L	7494038.126	4875296.109

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE"
НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4,
ЛОКАЦИЈА: Улица Лицеја кнежевине Србије**

- ЛЕГЕНДА:**
- граница обухвата УПа
 - Регулациона линија
 - Грађевинска линија
 - Граница катастарске парцеле
 - Зона поплавног таласа бране

- Постојећи вреловод
- ПЛАНИРАНИ ПРИКЛУЧЦИ
- Планирани прикључак на вреловодну мрежу

ENERGETIKA d.o.o.
DIREKCIJA TEHNOLOŠKI RAZVOJA I IT SUSTAVA

USLOVI ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA
PRI IZRADNJI STAMBENO POSLOVNOG
KOMPLEKSA, na k.p. br. 10483/4 na
KO Kraгујевац 4 u Крагујевацу

SITUACIONI PLAN

datum: 01.06.2023.

URBING TIM - BIRO ZA URBANIZAM I ARHITEKTURU
Srednje: Tatarska Rajica br. 5A, 34000 Крагујевац, Србија
Telefon: +38166400014; e-mail: urbingtim@gmail.com;
MB 66781679; PIB 113379776;

INVESTITOR: **SM INVEST 2023 d.o.o.** Крагујевац, Милоша Паласовића 24А/6, Крагујевац

НАЗИВ ПРОЈЕКТА: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE" НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4, ЛОКАЦИЈА: Улица Лицеја кнежевине Србије**

НАЗИВ ПРИЛОГА: **ПЛАН КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЛУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ**

УРБАНИСТА: **ДРАГАН ПЛАНИЋ**, мастер.инж.геод.

ОСОВОДНИК УРБАНИСТА И ОБИШЉЕНО ЛИДЕ: **ЈЕЛЕНА СТЕВАНОВИЋ**, пр.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БРОЈ: **06** | ВЕРЗИЈА: **01** | Датум: мај 2023. | РАЗМЕР: 1:200

Датум, 02.06. 2023-год.

Наш знак и број: 147/23

УРБИНГ ТИМ
БИРО ЗА УРБАНИЗАМ И АРХИТЕКТУРУ
ул. Танаска Рајића бр. 5А
КРАГУЈЕВАЦ

ПИБ: 103084707 • М.Б. 17524852 • Т.Р. 310-162322-90; 105-40153-44

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

Поштовани,

На основу Вашег захтева за издавање услова за израду УП-а за изградњу стамбено пословног комплекса „ROYAL PLACE“ на КП бр. 10483/3 КО Крагујевац 4, овим путем Вас обавештавамо да у непосредној близини захвата плана К.Г.-Узор д.о.о. има својих подземних инсталација, односно да је у регулисаном делу ул. Слободе изграђена полиетиленска дистрибутивна гасоводна мрежа ДГМ „Сервис 1, 2“, пречника Ø90, притиска до 4bar.

Полиетиленска дистрибутивна гасоводна мрежа ДГМ „Сервис 1, 2“ налази се на око 450m од предвиђеног комплекса. На основу наведеног постоји могућност да се предвиђени комплекс прикључи на полиетиленску дистрибутивну гасоводну мрежу изградњом продужетка полиетиленске дистрибутивне гасоводне мреже.

Наведена полиетиленска дистрибутивна гасоводна мрежа, снабдева све нове индустријске потрошаче у новој индустријској зони око Петровачке магистрале и тренутно је испуњена капацитетом за већ постојеће потрошаче. Предвиђени комплекс као потрошач би могао да користи гас за своје потребе по исходовању употребне дозволе за мерно-регулациону станицу МРС „Сервис 2“, која је у процедури исходовања, чиме би се омогућила несметана и безбедна дистрибуција природног гаса и прикључење нових потенцијалних потрошача.

За пројектовање изградње поменуте недостајуће гасоводне инфраструктуре потребно је благовремено се обратити К.Г.-Узор д.о.о., ради склапања уговора о изградњи и добијања техничких услова.

У прилогу дописа достављамо геореференциран ситуациони план са положајем дистрибутивне гасоводне мреже ДГМ „Сервис 1, 2“, у размери 1:3000, ради лакшег сагледавања и обраде података.

У Крагујевцу, дана 02.06.2023. год.

J. Koprivica
"КГ УЗОР" д.о.о.
КРАГУЈЕВАЦ



Ј П "СРБИЈАГАС"

Организациони део "БЕОГРАД",

11070 – НОВИ БЕОГРАД, АУТОПУТ 11, п.фах 22

Тел: 2 6 7 2-0 3 3; Факс: 2 672-0 33 лок 184; е страна: www.srbijagas.rs

Инвеститор: ФК 10 д.о.о. Крагујевац
Ул. Раке Адамовића бр. 24
Крагујевац

Обрађивач: VIZURA ING
Ул. Николе Пашића бр. 13/2Б
Крагујевац

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање услова за израду УП за изградњу пословно стамбеног објекта на кп бр. 10483/4 КО Крагујевац 4, у Крагујевцу.

У вези Вашег захтева број 05-03-2/471 од 01.06.2022. године, везано за услове за израду Урбанистичког пројекта на кп бр. 10483/4 КО Крагујевац 4, у улици Лицеј краљевине Србије бр. 2, обавештавамо вас следеће:

Поред наведене парцеле 10483/4 КО Крагујевац 4, у улици Лицеј краљевине Србије бр. 2, не постоји изведена дистрибутивна гасоводна мрежа, тако да тренутно није могуће прикључење планираног објекта на гасоводну мрежу.

У улици Слободе, око 400 метара од наведене парцеле, постоји гасоводна мрежа од полиетиленских цеви максималног притиска од 4 бара. Проширењем гасоводне мреже из ове улице до ваше парцеле би се у будућности могло извршити прикључење планираног објекта на гасоводну мрежу.

Власник дистрибутивне гасоводне мреже је предузеће КГ-Узор а дистрибутер гаса је ЈП Србијагас.

За проширење мреже и извођење прикључка потребно је обратити се власнику дистрибутивне мреже предузећу КГ-Узор.

Miroljub
Veljović

Digitally signed by
Miroljub Veljović
Date: 2022.06.01
13:50:02 +02'00'

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 231471/2-2023

ДАТУМ: 02.06.2023.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 71

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац

Одељење за оперативну подршку Крагујевац

КРАЉА ПЕТРА I 28, КРАГУЈЕВАЦ

ТЕЛ: 034/336-918; ФАКС:034/335-511

SM INVEST 2023 DOO

Милоја Павловића 2А/45, 34000 Крагујевац

ПРЕДМЕТ: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА „ROYAL PLACE“ НА КП БР 10483/4, КО КРАГУЈЕВАЦ 4

Веза: Захтев бб од 29.05.2023.год.

На основу Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената који је објављен у „Службеном гласнику РС“, бр. 31/2010 од 11.05.2010. године, измене и допуне у „Службеном гласнику РС“, бр.69/2010 од 26.09.2010. године, „Телеком Србија“ а.д. доставља за одређене врсте планских докумената потребне податке о планираном просторном развоју, постојећим објектима, подручјима, капацитетима и коридорима ТК инфраструктуре и радио коридорима, као и опште услове за грађење ради њихове заштите, и то за израду: **Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног комплекса „ROYAL PLACE“ у улици Лицеј Кнежевине Србије, на кп. бр.10483/4, КО Крагујевац 4 у Крагујевцу.**

На основу Вашег захтева за достављање података и услова за прикључење на инфраструктуру које треба уважити приликом **Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног комплекса „ROYAL PLACE“ у улици Лицеј Кнежевине Србије, на кп. бр.10483/4, КО Крагујевац 4 у Крагујевцу**, утврђено је да на предметној парцели **нема телекомуникационе инсталације (има у непосредној близини)**, па се сагласност издаје без посебних услова.

ПРЕПОРУКА: Могућности и услови за прикључење објекта на приступну мрежу Телекома

УСЛОВИ ЗА ТЕХНИЧКО РЕШЕЊЕ ПО ОПТИЧКОМ ПРИВОДУ:

С обзиром да је за постојећи објект планирана изградња оптичког приводног кабла (Телеком), препоручује се пројектанту да приликом пројектовања новог објекта, као и целокупне инфраструктуре потребне за изградњу објекта, испоштује следеће услове:

1. За разлику од до сада уобичајених начина решавања кућних инсталација, код овог решења **нису потребни бакарни DSL каблови унутар објекта као ни ИТО ормани и реглете.** Пренос сигнала од Телекомове мреже до сваке јединице (односно радног места) врши се путем УТР/ФТР кабла као медија и **подразумева да је кућна инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објекта.**

2. Да унутрашњу кабловску инсталацију заврши на једном месту (МТК, СЕРВЕР СОБИ - РЕК...)
3. Пројектант, зависно од архитектонског решења треба да предвиди најпогодније место за завршетак оптичког кабла како би се везе обавиле са што краћим кабловима. **FTP каблови не смеју да имају дужину већу од 80m**, а уколико имамо растојање веће од 80m, потребно је предвидети активну опрему (switch) за агрегацију по етажама којим би се дужина FTP кабла смањила и била мања од 80m. Сви switch-ви по етажама би били повезани на централни switch који би се налазио у РЕК-у.
4. На погодном месту у згради (преорука је да то буде посебно издвојена просторија, подрум, помоћна просторија – СЕРВЕР СОБА) резервисати простор за монтажу РЕК орман. У РЕК-у је потребно обезбедити што више монофазних утичница (220V) за напајање активне опреме коју ће инсталирати корисник и Телеком. Овај број утичница се препоручује због комфора комбиновања већег броја сервиса и опреме. У орману треба предвидети и полице за смештај опреме.
5. У поменутом РЕК ормару треба завршити све FTP каблове који полазе од RJ45 утичница где пројектант предвиђа смештај опреме (телефон, рачунар, телевизор...). За сваки уређај понаособ предвидети по једну RJ45 утичницу (једна за телефон, једна за рачунар и једна за прикључење телевизора), или минимум два по радном месту. На поменути местима обезбедити и одговарајући број утичница за напајање уређаја (минимум 2 утичнице се предвиђају за телевизију - један за STB и један за ТВ апарат)).
6. FTP каблови треба да буду минимум категорије 5е (преорука Телекома категорија 6) и у РЕК орману би их требало завршити на одговарајућем patch panelu. Поменуте каблове је потребно провући техничким каналима како би се омогућила лакша поправка и проширење истих или кроз негорива ребраста црева. **Потребно је предвидети резервни простор у каналима или ребрестим цевима за будућа проширења са оптичким или FTP кабловима.** У рек орману је потребно извршити адекватно обележавање patch panela, FTP каблова као и RJ 45 утичница у просторијама.
7. У РЕК ормару треба предвидети и место за још један patch panel на коме ће се завршити оптички кабл којим се планира да објекат буде повезан на оптичку мрежу Телекома. Величина patch panela за завршетак оптике је 1U (4.44cm). Непосредно уз РЕК орман оставити и простор за смештај резерве оптичког кабла.
8. Од помоћне просторије (СЕРВЕР СОБА) - РЕК ормана до планираног МО-монтажно окно положити 2 РЕ цеви Ø40mm. Детаљи за полагање ових цеви дати су у поглављу II - ПОСЕБНИ ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ТК ПРИВОДА.
9. Преорука ја да се корисник при избору активне опреме (нпр. switch) предходно обрати Телекому како би се опрема ускладила са жељеним техничким решењем.
10. Уколико се захтева да се објекат покрије WiFi сигналом потребно је од рек ормара до позиција монтаже AP (access point) положити FTP каблове, минимално категорије 6 као и да се на исто место доведе 220V са каблом 3x1,5mm (потрошња AP је око 30 W, зависно од произвођача). AP планирати на местима окупљања – чекаонице. Начин реализације WiFi мреже у објекту планираће Телеком уз обезбеђивање неопходне опреме.
11. За све консултације по питању помоћи при пројектовању контактирати надлежну службу за планирање и развој: Регија Крагујевац, Извршна јединица Крагујевац, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, контакт особа Александар Сенић, тел: 034/330-182.

I УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ТК ПРИВОДА

1. Инвестиционо-техничка документација приводних РЕ цеви (пројекат, документација изведеног стања) мора бити урађена у складу са важећим прописима ЗЈПТТ и Законом о планирању и изградњи.

- Инвеститор је у обавези да изради пројекат у складу са издатим условима. Након израде пројекта инвеститор је у обавези да исти достави на увид „Телекому Србија“ а.д., Служби за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Краља Петра I бр. 28, Крагујевац.
- Приликом изградње пословних и стамбених објеката, по Члану 43 Закона о електронским комуникацијама, инвеститори су дужни да изграде пратећу инфраструктуру потребну за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме до просторија корисника, у складу са прописаним техничким и другим захтевима.
- Забрањена је израда приводне ТК мреже, односно прикључење објекта на постојећу мрежу пре добијања грађевинске дозволе. Инвеститор је у обавези да обавести Телеком Србије о датуму техничког пријема објекта како би се благовремено обезбедило учешће представника Телекома у раду комисије у циљу провере испуњења захтеваних услова и ради провере исправности ТК инсталација.
- Изградња приводног оптичког кабла до објекта је обавеза Телекома.
- Инвеститор ће обезбедити надзор над извођењем свих радова на приступној ТК канализацији и о томе обавестити Телеком.
- Телеком ће одредити стручно лице за праћење ових радова и о томе обавестити инвеститора.
- Повезивање приводног ТК кабла са постојећом ТК мрежом, као и касније одржавање, врши искључиво Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., а у складу са Општим условима за пружање услуга у фиксној телекомуникационој мрежи (без накнаде).

II ПОСЕБНИ ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ТК ПРИВОДА

- На катастарској парцели бр.10483/4 К.О. Крагујевац 4 у Крагујевцу, потребно је уградити (**законом предвиђено**) МО – монтажно окно. Новопроековано МО - монтажно окно повезати са објектом полагањем две РЕ цеви Ø40mm и у обе цеви увући жицу FeZn d=1,5mm.
- Цеви које се полажу од планираног МО окна до предметног објекта до места мрежне концентрације (МТК-РЕК ормана...), завршити на погодном месту на зиду помоћне просторије (СЕРВЕР СОБА.) где су доведене успонске цеви за ТК инсталацију.
- Новопроековано МО окно као и РЕ цеви Ø40mm су **оријентационо приказани на КТП-у које је дато у прилогу**. По Члану 43 Закона о електронским комуникацијама набавка и уградња пратеће инфраструктуре, која подразумева поменуте цеви и потребне за постављање електронских комуникационих мрежа су обавеза инвеститора.
- При полагању РЕ цеви водити рачуна о углу савијања; полупречник кривине треба да износи минимално $r = 2,3m$, ради несметаног провлачења каблова. Место савијања цеви се не сме затрпати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена. У случају да не може да постигне наведени полупречник савијања, на месту кривине израдити ревизионо кабловско окно димензија 0.8x0.8x1m.

Рекапитулација међусобних обавеза по питању унутрашњих инсталација

Обавеза инвеститора је изградња МО окана као и набавка и уградња РЕ цеви Ø40mm (описано у поглављу IV - ПОСЕБНИ ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ТК ПРИВОДА), набавка и уградња негоривих црева одговарајућег пречника унутар објекта, затим негоривих црева за вертикални и хоризонтални развод FTP/ оптичког кабла унутар зграде, као и набавка и уградња свих FTP каблова од утичница до рек ормара, набавка и уградња негоривог ребрастог црева, набавка и уградња рек ормара, набавка и уградња patch panelа на ком завршавају сви FTP каблови унутрашње кућне мрежне инсталације.

Телеком ће, према захтевима корисника за услугама, кроз црева које је положио инвеститор провлачити касније и оптичке каблове. Телеком ће инвестирати набавку приводног оптичког кабла и patch panela за завршавање истог као и потребне опрема за реализацију сервиса (телефонија, интернет и телевизија). Телеком ће све монтажне радове, потребна мерења и испитивања, израду техничке документације изведеног стања и осталу опрему извести и испоручити о свом трошку.

У оквиру израде Урбанистичког пројекта, требало би предвидети изградњу телекомуникационе канализационе инфраструктуре на КП. бр.10483/4 КО. Крагујевац 4, што подразумева изградњу кабловског ТК окна (МО - монтажно окно, **оријентационо уцртано**) и постављање PE/PVC цеви, које ће омогућити неометан приступ и прикључење на телекомуникациону инфраструктуру будућег пословно стамбеног објекта.

Као имаоци јавних овлашћења, посебно напомињемо да су сви инвеститори дужни да се придржавају Закона о електронским комуникацијама Члан 43. као и Упутства Републичке агенције за електронске комуникације (РАТЕЛ) о реализацији техничких и других захтева при изградњи електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава у стамбеним и пословним објектима Члан 14 и омогуће равноправне услове за пословање свих телекомуникационих оператера.

Прикључење планираног пословно стамбеног објекта на ТК мрежу биће извршено на основу поднетог захтева за прикључење подношењем захтева надлежном органу кроз ЦЕОП од стране власника објекта Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.

Важност ових техничких услова је годину дана од дана издавања и односе се на израду Урбанистичког пројекта и у друге сврхе се не могу користити.

Уколико у току важења издатих сагласности и услова настану промене, а које се односе на изградњу објекта, инвеститор је у обавези да настале промене пријави овој Извршној јединици и затражи измену истих.

С поштовањем,

Slobodan Ilić
200044388

Digitally signed by
Slobodan Ilić 200044388
Date: 2023.06.02 09:00:51
+02'00'

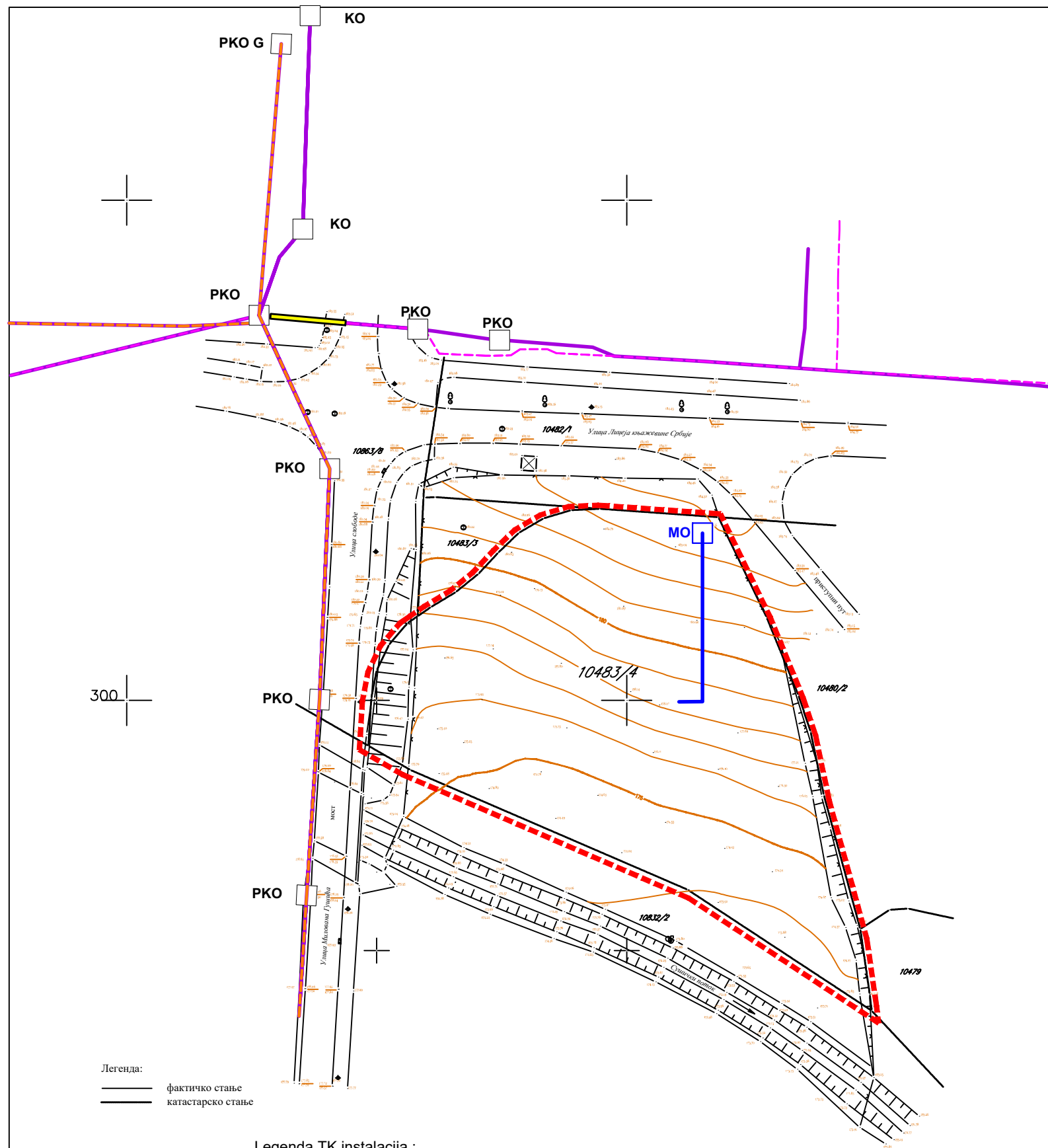
Шеф Службе за планирање и изградњу
мреже Крагујевац



Александар Сенић, дипл. инж.

Прилог: - УП са границом обухвата са постојећом и планираном ТК инсталацијом

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE" НА КП БР. 10483/4 КО КРАГУЈЕВАЦ 4, локација: Ulica Liceja knežvine Srbije



Легенда:
 ————— фактичко стање
 ————— катастарско стање

Legenda TK instalacija :

- | | | |
|------------------------------------|--|------------------------------------|
| 4
875
200
7
494
000 | <ul style="list-style-type: none"> ——— Postojeća PVC/PE cev - TK kanalizacija Postojeće kablovsko okno - PKO/KO - - - - - Postojeći optički kabl - OK - - - - - Postojeći primarni TK kabl Postojeći prelaz PVC cev Planirano montažno okno - MO ——— Planirana PE cev | 4
875
200
7
494
100 |
|------------------------------------|--|------------------------------------|

ЛЕГЕНДА:

- граница катастарске парцеле
- граница израде Урбанистичког пројекта

URBING TIM - BIRO ZA URBANIZAM I ARHITEKTURU

Седиште: Tanaska Rajića бр.5А, 34000 Kragujevac, Srbija; Telefon: +381654040014; e-mail: urbingtim@gmail.com; ПИБ: 113379776 МБ: 66781879

ИНВЕСТИТОР	SM INVEST 2023 DOO Милоја Павловића бр. 2А/45, Крагујевац		
НАЗИВ ПРОЈЕКТА	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "ROYAL PLACE" НА КП БР.10483/4 К.О. КРАГУЈЕВАЦ 4 локација: Лицеј књажевине Србије		
НАЗИВ ПРИЛОГА	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УП-а		
ПРОЈЕКТАНТ	ЈЕЛЕНА СТЕФАНОВИЋ, дипл.инж.арх.		
ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ	ДРАГАН ПЛАНИЋ, мастер инж.геод.		МП
ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БРОЈ	01	БРОЈ ЛИСТА: 01	Датум: мај 2022. РАЗМЕРА: 1:1000 МП



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
**ШУМАДИЈА
КРАГУЈЕВАЦ**



34000 Крагујевац	Контакт центар: 034 501 180, 501-181	Директна банка 150-1026-67	„Banca Intesa“ А.Д.Београд 160-7512-44
ул: Индустриска бр. 12	Матични број: 07337167	„ОТР“ банка 325-9500500417981-75	„UNICREDIT“ банка 170-30009974000-36
Тел/факс: 034 335 585	ПИБ: 101038983	АИК банка 105-40111-73	Поштанска штедионица 200-2792730102005-90
Телефони: 034 335 482, 335 089	Шифра делатности: 3811	Комерцијална банка 205-150016-23	„Addiko Bank“ А.Д.Београд 165-7010552456-47

02.06. 2022 .год.

Наш знак:

f-1327D

ПРЕДМЕТ:

**ВИЗУРА ИНГ – БИРО ЗА
ГЕОДЕТСКЕ И ИНЖЕЊЕРСКЕ ДЕЛАТНОСТИ
Саве Ковачевића бр.8
34000 Крагујевац**

Услови за израду УП-а за изградњу пословно-стамбеног објекта на КП бр.10483/4 КО Крагујевац 4

На основу Вашег захтева, обавештамо Вас да је ЈКП Шумадија Крагујевац увидом у приложену документацију утврдила услове за потребе израде Урбанистичког пројекта и за изградњу пословно-стамбеног објекта на КП бр.10483/4 КО Крагујевац 4, чији је инвеститор ФК10 ДОО, и у ту сврху неопходно је пројектовати у граници обухвата Пројекта следеће услове за организовано управљање комуналним и амбалажним отпадом:

Управљање комуналним и амбалажним отпадом на траженој локацији која се и налази североисточно у односу на централно градско језгро, у његовој непосредној близини у ул. Лицеја кнежевине Србије бр. 2 је тренутно организовано путем контејнера за сакупљање комуналног отпада, који се празне једном дневно. Динамику одређује ЈКП Шумадија Крагујевац у својим актима.

Обезбедити простор у оквиру границе захвата парцеле за сакупљање амбалажног отпада. Димензије простора за постављање једног контејнера запремине 1,1м³ су :1.5м x1,2м. Подлога за смештај посуда мора бити израђена од асфалта, бетона или бехатон плоча.

За несметани прилаз посудама за комунални и амбалажни отпад, ради њиховог пражњења, неопходно је обезбедити слободну ширину приступног коловоза од 3,5м дужине прилаза од минимално 9м и висине прилаза од минимално 4м.

ПРИЛОГ: Услови за израду пројектно-техничке документације за управљање комуналним и амбалажним отпадом.

ЈКП Шумадија Крагујевац
директор
Марко Вујновић, дип.маш.инж.

Услови за израду пројектно-техничке документације за управљање комуналним отпадом

врста објекта	начин организованог одвоза	број домаћинства	врста посуде	број посуда	напомена
индивидуално становање	канте	једно домаћинство	канта запремине 140 L	1	
индивидуално становање	контејнерима	на сваких 15 домаћинства	контејнер 1,1 м ³	1	
колективно становање	контејнерима	на сваких 15 станова	контејнер 1,1 м ³	1	

врста објекта	начин организованог одвоза	површина	врста посуде	број посуда	напомена
пословни - индивидуални корисник	контејнерима-канте	од 100-1000 м ²	контејнер 1,1 м ³	1	
		контејнерима-канте	на сваких следећих 1000м ²	контејнер 1,1 м ³	1

производни-индустријски	контејнерима	до 1000 м ²	контејнер		у зависности од делатности и динамике
	контејнерима	на сваких следећих 1000м ²	контејнер		

1. Прилаз посудама:
 - а) Слободна ширина коловоза: 3,5м,
 - б) Слободна висина гараже: 4м
 - в) Дужина прилаза: минимално 9м
 - г) Коловозна подлога: асфалт, бетон, бехатон плоче
2. Подлога за смештај посуда: асфалт, бетон, бехатон плоче.
3. Димензије подлоге за један контејнер 1,1м³: 1,5 x 1,2 метра

Услови за израду пројектно-техничке документације за управљање амбалажним отпадом

врста објекта	начин организованог одвоза	број домаћинства	врста посуде	број посуда	напомена
индивидуално становање	контејнерима	на сваких 45 домаћинства	контејнер 1,1 м ³	1	
колективно становање	контејнерима	на сваких 45 станова	контејнер 1,1 м ³	1	

врста објекта	начин организованог одвоза	површина	врста посуде	број посуда	напомена
пословни - индивидуални корисник	контејнерима	укупне површине до 1000м ²	контејнер 1,1 м ³	1	
		на сваких следећих 1000м ²	контејнер 1,1 м ³	1	

производни-индустриски	површина		врста посуде	број посуда	напомена
	контејнерима	на сваких следећих 1000м ²			
4. Прилаз посудама:	до 1000 м ²	контејнер	1	у зависности од депатности и динамике	
	контејнерима	на сваких следећих 1000м ²	контејнер	1	у зависности од депатности и динамике

- а) Слободна ширина коловоза: 3,5 м
 б) Слободна висина гараже: 4 м
 в) Дужина прилаза: минимално 9 м
 г) Коловозна подлога: асфалт, бетон, бехатон плоче
5. Подлога за смештај посуда: асфалт, бетон, бехатон плоче.
 6. Димензије подлоге за један контејнер 1,1м³: 1,5 x 1,2 метра



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ШУМАДИЈА
КРАГУЈЕВАЦ



34000 Крагујевац Контакт центар: 034 501 180, 501-181 Директна банка 150-1026-67 „Banca Intesa“ А.Д.Београд 160-7512-44
Индустијска бр. 12 Матични број: 7337167 „ОТП“ банка 325-9500500417981-75 „UNICREDIT“ банка 170-30009974000-36
Тел/факс: 034 335 585 ПИБ: 101038983 АИК банка 05-40111-73 Поштанска штедионица 200-2792730102005-90
Телефони: 034 335 482,335089 Шифра делатности: 3811 Комерцијална банка 205-150016-23 „Addiko Bank“ А.Д.Београд 165-7010552456-47

интерни број:STU-UP-14/22

Јавно комунално предузеће
Шумадија Крагујевац

Бр. 2-13119
01.06.20 22 год.
Крагујевац

ФК 10 д.о.о.

Ул.Раке Адамовића бр. 24

Крагујевац

ПРЕДМЕТ:

Услови за пројектовање саобраћајног прикључка за току израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословно стамбеног објекта на к.п.бр.10483/4 К.О. Крагујевац 4.

На основу **Закона о планирању и изградњи** ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009-испр. 64/2010-УС и 24/2011, 121/12, 42/13- одл. УС, 50/13 - одл. УС, 98/13 - одл УС, 132/14 145/14, 83/2018 и 31/2019-9) и **Закона о путевима** ("Сл. гласник РС", број 41/2018 и 95/2018), а по Вашем Захтеву бр. од 17.05.2022.г., и наш бр.1-11731/2 од 17.5.2022.г. **ЈКП ШУМАДИЈА Крагујевац, ИЗДАЈЕ:**

УСЛОВЕ

За пројектовање саобраћајног прикључка у поступку израде **УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА** за изградњу **ПОСЛОВНО-СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА** на к.п.бр.10483/4 КО Крагујевац 4, у Ул.Лицеј Кнежевине Србије, у Крагујевцу. у свему према важећој планској документацији вишег ранга за предметно подручје, а под следећим **УСЛОВИМА:**

- Имајући у виду локацију к.п.бр.10483/4 КО Крагујевац 4, која је у границама обухвата УП-а и на којој се планира изградња предметног објекта **обухватом Урбанистичког пројекта МОГУЋЕ ЈЕ** планирати:

1(један) ПЕШАЧКО – КОЛСКИ прилазни пут и **ЈЕДНОСМЕРНИ** саобраћајни прикључак (УЛАЗ) на јавну саобраћајницу Ул.Слободе - к.п.бр. 10863/8 КО Крагујевац 4, и **1(један) ПЕШАЧКО – КОЛСКИ** прилазни пут и **ДВОСМЕРНИ** саобраћајни прикључак (ИЗЛАЗ/ИЗЛАЗ) на јавну саобраћајницу Ул.Лицеј Кнежевине Србије - к.п.бр. 10482/1 КО Крагујевац 4, према капацитету и потребама објекта чија се изградња планира, у свему, у складу са

важећом планском документацијом вишег ранга за предметно подручје., а под следећим УСЛОВИМА:

- Планирати **КОЛСКИ ПРИЛАЗНИ ПУТ И ЈЕДНОСМЕРНИ САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК на јавну саобраћајницу, минималне ширине 5,0m, у зони ивице коловоза.**
- Планирати **ПРИЛАЗНИ ПУТ И КОЛСКИ ДВОСМЕРАН САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК минималне ширине 5,0m, у дужини од мин.5m а у зависности од дужине меродавног возила тако да се омогући мимоилажење возила ван коловозне површине у случају истовременог уласка/изласка.**
- Узимајући у обзир чињеницу да се **к.п.бр.10483/4** КО Крагујевац 4, на којој се планира изградња предметних објеката, налази у зони укрштања Ул. Слободе и Ул. Лицеја Кнежевине Србије (**планирана раскрсница са кружним током саобраћаја**) колске саобраћајне прикључке **МОГУЋЕ ЈЕ ПЛАНИРАТИ** тако да крајња тачка функционалног подручја раскрснице и почетна тачка функционалног подручја саобраћајног прикључка буду на растојању које ће омогућити безбедно и неометано функционисање саобраћаја, а минимум 30m од спољне ивице планираног кружног тока, као и да суседни саобр.прикључци, буду на растојању које ће омогућити безбедно и неометано функционисање саобраћаја у складу са правилницима, стандардима и осталим прописима који регулишу ову област.
- **Радијусе саобраћајног прикључка на јавну саобраћајницу пројектовати тако да обезбеде неометано кретање меродавног возила, на начин да се приликом УЛАСКА/ИЗЛАСКА користи само најближа саобраћајна трака.**
- **Осовина саобраћајног прикључка и прилазног пута мора бити управна на осовину коловоза на који се прикључује уз дозвољено одступање од $\pm 15^\circ$**
- Пројектом омогућити **неометано и безбедно функционисање постојећих саобраћајних прикључака у широј зони планираног саобраћајног прикључка.**
- Саобраћајне прикључке планирати тако да се **омогући неопходна прегледност и безбедност свих учесника у саобраћају**
- Уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила која приступају објекту, **улазну капију** потребно је померити ка унутрашњости парцеле, а тачан положај одредити према дужини возила која ће имати приступ објекту.
- Излаз на јавну површину планирати тако да се **не нарушава постојећа улична инфраструктура** (дрвореди, зелене површине, стубови јавне расвете, јавни паркинг, аутобуско стајалиште). Изузетно, уколико није могуће на други начин обезбедити УЛАЗ/ИЗЛАЗ на парцелу обавеза је инвеститора да у току израде пројектне документације (а најкасније до издавања Решења Одобрења за изградњу) потпише споразум о измештању постојеће уличне инфраструктуре са одговарајућим управљачем јавног добра (надлежном градском управом или одговарајућим јавним предузећем), односно прибави Одобрење за сечу /вађење стабала, од ГУ-е надлежне за заштиту животне средине а на основу позитивног мишљења Комисије, образоване од стране Градског већа, о оправданости Захтева за сечу/вађење стабала, а све на основу Одлуке о одржавању јавних зелених површина бр.352-1245/20-I (Сл. лист Града Крагујевца бр.39 од 29.12.2020.г.)

- Паркирање које се граничи са јавном површином и са директним приступом саобраћајници, НЕ планирати.
- Паркирање планирати на катастарској парцели која је у обухвату У.П.-а и која је у власништву инвеститора.
- Параметре стационарног и динамичког саобраћаја и његове елементе у зони регулације испоштовати у складу са важећом планском документацијом. Уколико се Урбанистичким пројектом планирају измене ових параметара, пројектовати их у складу са Законом о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018), Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Сл.гласник РС“ број: 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013 - одлука УС, 55/2014, 96/2015 - др. закон, 9/2016 - одлука УС, 24/2018, 41/2018, 41/2018 - др. закон, 87/2018 и 23/2019) и осталим подзаконским актима који регулишу ову област, а да не дође до нарушавања потреба корисника обухвата Урбанистичког пројекта и непосредног окружења у погледу динамичког, стационарног и пешачког саобраћаја.
- Услови се издају за потребе израде УП, и исти се немогу користити у поступку прибављања локацијских услова.
- Важност ових услова је годину дана од дана издавања. Ако се у овом року не исходују локацијски услови исти се морају обновити.

Обрађивач:

Слађана Јевтић, инж.саоб.

Оверио:

РУКОВОДИЛАЦ СЕКТОРА ПУТЕВА
Александар Миљковић, дипл.инж.арх.

Aleksandar
r Miljković Digitally signed by
Aleksandar Miljković
Date: 2022.06.02
09:16:40 +02'00'

интерни број:STU-UP-14-1

Јавно комунално предузеће
Шумадија Крагујевац

Бр. 2-29571
05.12. 20 22 год.
Крагујевац

Стефан Костић

Ул.Раке Адамовића бр. 24

Крагујевац

ПРЕДМЕТ:	ИЗМЕНА Улова за пројектовање саобраћајних прикључака у току израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословно стамбеног објекта на к.п.бр.10483/4 К.О. Крагујевац 4 издатих под бројем: 2-13119 од 01.06.2022.г.
-----------------	--

На основу Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009-испр. 64/2010-УС и 24/2011, 121/12, 42/13- одл. УС, 50/13 - одл. УС, 98/13 - одл УС, 132/14 145/14, 83/2018 и 31/2019-9) и Закона о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018 и 95/2018), сагласно Закључку о усклађености саобраћајног решења из УП-а за изградњу стамбено-пословне зграде на КП бр.10483/4 К.О.Краг.4 са издатим УСЛОВИМА, а по Вашем Захтеву бр. од11.22.г., и наш бр.2-28830/.. од 25.11.2022.г. ЈКП ШУМАДИЈА Крагујевац, ИЗДАЈЕ:

ИЗМЕЊЕНЕ УСЛОВЕ

За пројектовање саобраћајног прикључка у поступку израде УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА за изградњу ПОСЛОВНО-СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА на к.п.бр.10483/4 КО Крагујевац 4, у Ул.Лицеј Кнежевине Србије, у Крагујевцу. у свему према важећој планској документацији вишег ранга за предметно подручје, а под следећим УСЛОВИМА:

- Имајући у виду локацију к.п.бр.10483/4 КО Крагујевац 4, која је у границама обухвата УП-а и на којој се планира изградња предметног објекта обухватом Урбанистичког пројекта **МОГУЋЕ ЈЕ** планирати:

1(један) ПЕШАЧКО – КОЛСКИ прилазни пут и ЈЕДНОСМЕРНИ саобраћајни прикључак (ИЗЛАЗ) на јавну саобраћајницу СА ДЕСНИМ СКРЕТАЊЕМ на Ул.Слободе - к.п.бр. 10863/8 КО Крагујевац 4, и 1(један) ПЕШАЧКО – КОЛСКИ прилазни пут и ДВОСМЕРНИ саобраћајни прикључак (УЛАЗ/ИЗЛАЗ) на јавну саобраћајницу СА ДЕСНИМ СКРЕТАЊЕМ на Ул.Лицеј Кнежевине Србије - к.п.бр. 10482/1 КО Крагујевац 4, према капацитету и потребама

објекта чија се изградња планира, у свему, у складу са важећом **планском документацијом вишег ранга** за предметно подручје., а под следећим **УСЛОВИМА**:

- Планирати **КОЛСКИ ПРИЛАЗНИ ПУТ И ЈЕДНОСМЕРНИ САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК на јавну саобраћајницу, минималне ширине 5,0m, у зони ивице коловоза.**
- Планирати **ПРИЛАЗНИ ПУТ И КОЛСКИ ДВОСМЕРАН САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК минималне ширине 5,0m, у дужини од мин.5m а у зависности од дужине меродавног возила тако да се омогући мимоилажење возила ван коловозне површине у случају истовременог уласка/изласка.**
- Узимајући у обзир чињеницу да се **к.п.бр.10483/4** КО Крагујевац 4, на којој се планира изградња предметних објеката, налази у зони укрштања Ул. Слободе и Ул. Лицеја Кнежевине Србије (**планирана раскрсница са кружним током саобраћаја**) колске саобраћајне прикључке **МОГУЋЕ ЈЕ ПЛАНИРАТИ** тако да крајња тачка функционалног подручја раскрснице и почетна тачка функционалног подручја саобраћајног прикључка буду на растојању које ће омогућити безбедно и неометано функционисање саобраћаја, као и да суседни саобр.прикључци, буду на растојању које ће омогућити безбедно и неометано функционисање саобраћаја у складу са правилницима, стандардима и осталим прописима који регулишу ову област.
- *„Сви саобраћајни прикључци могу да функционишу искључиво у режиму десног скретања“*
- *Планирану рампу (12%) на саобраћајном прикључку на Ул.Слободе неопходно је започети ван планиране јавне површине, тек након тротоара са обавезним заравњеним делом мин.дужине која одговара дужини меродавног возила. Идентично заравњење неопходно је обезбедити и на саобраћајном прикључку у Ул.Лицеја Кнежевине Србије.*
- **Радијусе саобраћајног прикључка на јавну саобраћајницу пројектовати тако да обезбеде неометано кретање меродавног возила, на начин да се приликом УЛАСКА/ИЗЛАСКА користи само најближа саобраћајна трака.**
- **Осовина саобраћајног прикључка и прилазног пута мора бити управна на осовину коловоза на који се прикључује уз дозвољено одступање од $\pm 15^\circ$**
- Пројектом омогућити **неометано и безбедно функционисање постојећих саобраћајних прикључака у широј зони планираног саобраћајног прикључка, „уколико су постојећи прилази изведени са прописаним правилом да прилазни пут мора бити управан на осовину коловоза на који се прикључује уз дозвољено одступање од $\pm 15^\circ$.“**
- Саобраћајне прикључке планирати тако да се **омогући неопходна прегледност и безбедност свих учесника у саобраћају**
- Уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила која приступају објекту, **улазну капију** потребно је померити ка унутрашњости парцеле, а тачан положај одредити према дужини возила која ће имати приступ објекту.
- Излаз на јавну површину планирати тако да се **не нарушава постојећа улична инфраструктура** (дрвореди, зелене површине, стубови јавне расвете, јавни паркинг, аутобуско стајалиште). Изузетно, уколико није могуће на други начин обезбедити УЛАЗ/ИЗЛАЗ на парцелу обавеза је инвеститора да у току израде пројектне документације (а најкасније до издавања Решења Одобрења за изградњу) потпише споразум о измештању постојеће уличне инфраструктуре са

одговарајућим управљачем јавног добра (надлежном градском управом или одговарајућим јавним предузећем), односно прибави Одобрење за сечу /вађење стабала, од ГУ-е надлежне за заштиту животне средине а на основу позитивног мишљења Комисије, образоване од стране Градског већа, о оправданости Захтева за сечу/вађење стабала, а све на основу Одлуке о одржавању јавних зелених површина бр.352-1245/20-I (Сл. лист Града Крагујевца бр.39 од 29.12.2020.г.)

- **Паркирање које се граничи са јавном површином и са директним приступом саобраћајници, НЕ планирати.**
- **Паркирање планирати на катастарској парцели која је у обухвату У.П.-а и која је у власништву инвеститора.**
- **Параметре стационарног и динамичког саобраћаја и његове елементе у зони регулације испоштовати у складу са важећом планском документацијом. Уколико се Урбанистичким пројектом планирају измене ових параметара, пројектовати их у складу са Законом о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018), Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Сл.гласник РС“ број: 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013 - одлука УС, 55/2014, 96/2015 - др. закон, 9/2016 - одлука УС, 24/2018, 41/2018, 41/2018 - др. закон, 87/2018 и 23/2019) и осталим подзаконским актима који регулишу ову област, а да не дође до нарушавања потреба корисника обухвата Урбанистичког пројекта и непосредног окружења у погледу динамичког, стационарног и пешачког саобраћаја.**
- **Услови се издају за потребе израде УП-а и исти се не могу користити у поступку прибављања локацијских услова.**
- **Важност ових услова је годину дана од дана издавања. Ако се у овом року не исходују локацијски услови исти се морају обновити.**

Обрађивач:
Слађана Јевтић, инж.саоб.

Оверио:

РУКОВОДИЛАЦ СЕКТОРА ПУТЕВА

Александар Миљковић, дипл.инж.арх.

Aleksandar
Miljković

Digitally signed by
Aleksandar Miljković
Date: 2022.12.05
14:33:28 +01'00'

ЖКП ШУМАДИЈА КРАГУЈЕВАЦ
Сектор Нискоградње-Служба путева
Улица индустријска 12, 34000 Крагујевац
Телефон: 034/335482

Јавно комунално предузеће
Шумадија Крагујевац
Бр. 2-28830
25-11-2022 год.
Крагујевац

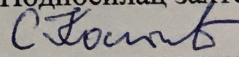
ПРЕДМЕТ: Захтев за измену услова за пројектовање саобраћајног прикључка у току израде УП-а за изградњу пословно-стамбеног објекта на КП бр. 10483/4 К.О. Крагујевац 4 издатих под бројем 2-13119 од 01.06.2022.године

Сагласно Закључку о усклађености саобраћајног решења из УП-а за изградњу стамбено пословне зграде на КП бр. 10483/4 К.О. Крагујевац 4, са условима ЖКП „Шумадија“, као и са правилницима, стандардима и осталим прописима из области саобраћаја, који је донео радни тим Комисије за планове за питања из области саобраћаја, молим вас да извршите измену издатих услова бр. 2-13119 од 01.06.2022.године у следећем:

- Поменути условима је дат један пешачко-колски прилазни пут и једносмерни саобраћајни прикључак (улаз) на јавну саобраћајницу Улицу слободе, док је препорука Радног тима и наш захтев да се због „повољније геометрије омогући једносмерни излазни саобраћајни прикључак са десним скретањем на Улицу слободе“. То значи да треба у условима нагласити да се планира колски излазни пут и једносмерни саобраћајни прикључак на Улицу слободе;
- Условима је одређено да крајња тачка функционалног подручја раскрснице и почетна тачка функционалног подручја саобраћајног прикључка буду на растојању које ће омогућити безбедно и неометано функционисање саобраћаја, а минимум 30m од спољне ивице планираног кружног тока. Закључком радног тима је констатовано да овакав услов растојања саобраћајног прикључка од раскрснице (минимум 30m), није детерминисан важећим правилницима, стандардима и другим прописима из области саобраћаја. Захтев је да се новим условима брише део који се односи на нумеричко растојање од прикључка од раскрснице;
- Издатим условима је дефинисано да се пројектом омогући неометано и безбедно функционисање постојећих саобраћајних прикључака у широј зони планираног саобраћајног прикључка. Овај став треба допунити текстом „уколико су постојећи прилази изведени са прописаним правилом да прилазни пут мора бити управан на осовину коловоза на који се прикључује уз дозвољено одступање од $\pm 15^{\circ}$ “.

Молим вас да ми тражене и редифинисане услове издате у што краћем року, како би ново саобраћајно решење усаглашено са новим условима, презентирали Радном тиму и Комисији за планове. Молим вас да услови гласе на моје име, а не на ФК10 доо Крагујевац.

Прилози: Закључак радног тима
Ситуациони план

Подносилац захтева

СТЕФАН КОСТИЋ
Раке Адамовића бр. 24
34000 Крагујевац
Тел. 0653217420

Условима управљача путева, као и да ли планирани објекти и саобраћајни прикључци, ометају сигурност саобраћајних кретања и прегледност раскрсница, суседне објекте и саобраћајне прикључке, уз симулацију очекиваних саобраћајних оптерећења ове локације").

Седница Радног тима је сазвана од стране председника Комисије за планове, у циљу давања стручног мишљења о усклађености саобраћајног решења из Урбанистичког пројекта са условима ЈКП «Шумадија» издатим за потребе израде Урбанистичког пројекта (бр. 2-13119 од 1.06.2022.године), као и са правилницима, стандардима и осталим прописима из области саобраћаја, а с обзиром да ЈКП «Шумадија» не издаје мишљење/сагласност на решење Урбанистичког пројекта (односно на испуњеност издатих услова).

Разматрајући да ли је предметни Урбанистички пројекат усклађен са условима ЈКП „Шумадија“, правилницима, стандардима и осталим прописима из области саобраћаја, чланови Радног тима су изнели своје стручно мишљење на достављени материјал:

- услов растојања почетне тачке функционалног подручја саобраћајног прикључка од крајње тачке функционалног подручја раскрснице (који ће омогућити безбедно и неометано функционисање саобраћаја), од минимум 30 m од спољне ивице планираног кружног тока, није испуњен. У предложеном решењу, за прикључак са ул. Слободе (градска магистрала; планиране 4 траке) ово растојање износи 18,8 m, а за прикључак са ул. Лицеја (сабирна саобраћајница; планиране 4 траке) износи 24,0 m. Овај услов, ни у једној варијанти решења не би ни могао да буде испуњен, јер нема простора за значајно померање позиције прикључка. С обзиром да овакав услов растојања саобраћајног прикључка од раскрснице није детерминисан важећим правилницима, стандардима и другим прописима из области саобраћаја, постоји могућност да га издавалац услова у даљој процедури преформулише, тако да га је могуће испунити.
- услов укрштања осовине саобраћајног прикључка и јавне саобраћајнице под правим углом (уз дозвољено одступање од $\pm 15^\circ$), није испуњен (у овом случају је $23^\circ/24^\circ$).
- услов минималног радијуса саобраћајног прикључка меродавног возила на јавне саобраћајнице (ватрогасно возило, у складу са одговарајућим техничким нормативом, $r > 7m$), није испуњен (у овом случају је 4,0/5,0m и 3,5/12,0m).
- услов растојања суседних саобраћајних прикључака, који ће омогућити безбедно и неометано функционисања саобраћаја, није испуњен када је у питању планирани двосмерни саобраћајни прикључак са ул. Лицеја на предметну парцелу и планирани саобраћајни прикључак на парцелу Друге гимназије (с обзиром да је потребно решити их тако да се приликом уласка/изласка на парцелу користи најближа планирана саобраћајна трака, у складу са условима ЈКП „Шумадија“). Предмет Урбанистичког пројекта би требало да буде и нови (кориговани) саобраћајни прикључак са ул. Лицеја на парцелу Друге гимназије, који је потребно укрстити под приближно правим углом са осовином јавне саобраћајнице, уз испуњење услова минималног радијуса за меродавно возило (тако да се не преклопе радијуси суседних саобраћајних прикључака), уколико Комисија за планове процени да је то у складу са чл. 60. став 2. Закона о планирању и изградњи („Урбанистички пројекат се може изградити и за изградњу објеката јавне намене за потребе утврђивања јавног интереса, без измене планског документа, изузев за утврђивање јавног интереса за пројекте у заштићеним подручјима“). Поред тога, саобраћајница за двосмерно кретање ватрогасног возила на парцели Друге гимназије треба да се прошири са постојећих 4,0m на 6,0m, у складу са одговарајућим техничким нормативом.
- сви саобраћајни прикључци могу да функционишу искључиво у режиму десног скретања (улаз и излаз десним скретањем).
- у складу са условима ЈКП „Шумадија“, прикључак на ул. Слободе је дат као једносмеран (улаз). С обзиром на повољнију геометрију саобраћајног прикључка за излаз десним скретањем, предлаже се овакав прикључак на ул. Слободе (по свему судећи, није могуће обезбедити двосмерни прикључак са ове улице), пре свега за излаз ватрогасног возила, које би се кретало једносмерно кроз комплекс (путнички аутомобили би обезбеђивали улаз/излаз са улице Лицеја, и кретали се двосмерно кроз комплекс, све до последњег улаза/излаза у гаражу).
- рампа (нагиба цца 12%) на саобраћајном прикључку са ул. Слободе, почиње од планираног коловоза јавне саобраћајнице (кота 179,00), што је недопустиво (прекида се ток пешачког кретања тротоаром ул. Слободе). Рампу је потребно започети (без обзира да ли је прикључак „излазни“ или „улазни“), свакако тек након тротоара, али и након заравњеног дела мин. дужине која одговара дужини меродавног возила (нагиба до 3%) на излазу/улазу у парцелу,

како рампа не би негативно утицала на безбедност саобраћајног прикључка. Идентично заравњење је потребно обезбедити и на прикључку са ул. Лицеја (кота 184,20).

- паркирање у нагибу цца 12% (10 паркинг места) није условно и потребно га је укинути.
- раздвојити дупли улаз/излаз у гаражу на нивоу „-1“, односно „-3“, с обзиром да ће то сигурно бити генератор саобраћајних конфликта у комплексу. Са друге стране, и раздвојени улази/излази у гаражу на нивоу „-2“ такође су неусловни, поготово онај који је на кривини, одакле је дато са рампе од цца 12% десно скретање у гаражу са радијусом кривине од 1,0m (излаз је са радијусом од 1,5m), што је ван свих стандарда. За све улазе/излазе у гараже обезбедити радијусе кривине за проходност меродавног возила.

ЗАКЉУЧАК

Радни тим је (једногласно) закључио да *Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословне зграде на кп.бр.10483/4 КО Крагујевац 4*, који је био предмет стручне контроле Комисије за планове на седници одржаној 29.09.2022.године (Извештај о стручној контроли бр. 350-1791/22-I-01), НИЈЕ УСКЛАЂЕН са Условима ЈКП «Шумадија» издатим за потребе израде Урбанистичког пројекта (бр. 2-13119 од 1.06.2022.године), као ни са правилницима, стандардима и осталим прописима из области саобраћаја.

ЗАКЉУЧАК РАДНОГ ТИМА је обавезан део материјала који се разматра на седници Комисије за планове, на којој се обавља стручна контрола (коригованог) *Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословне зграде на кп.бр.10483/4 КО Крагујевац 4*.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА СКУПШТИНА ГРАДА КРАГУЈЕВЦА

Комисија за планове

Радни тим Комисије за планове за питања из области саобраћаја

Број: 06-700/22-I-01

Датум: 07.11.2022. године

К Р А Г У Ј Е В А Ц

ПРЕДСЕДНИК РАДНОГ ТИМА

МИЛУН МИЛИЋЕВИЋ Digitally signed by МИЛУН
МИЛИЋЕВИЋ
0102965720011-0102965
0102965720011-0102965720011
720011 Date: 2022.11.22 11:00:26 +01'00'

Милун Милићевић, дипл.инж.саобр.

ЧЛАНОВИ РАДНОГ ТИМА:

НИКОЛА МИЛЕТИЋ Digitally signed by НИКОЛА
МИЛЕТИЋ 011425241 Auth
011425241 Auth Date: 2022.11.23 08:25:24
+01'00'

Никола Милетић, дипл.инж.саобр.

ВЛАДИМИР РАКОВИЋ Digitally signed by ВЛАДИМИР РАКОВИЋ
1003981720086-1003981720086
6 Date: 2022.11.22 10:59:37 +01'00'

Владимир Раковић, дипл.инж.саобр.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ

ИВАН РАДУЛОВИЋ Digitally signed by ИВАН РАДУЛОВИЋ 011573256
Sign
DN: c=RS, serialNumber=PNORS-1004974720018,
serialNumber=CA-RS-011573256,
sn=РАДУЛОВИЋ, givenName=ИВАН, cn=ИВАН
РАДУЛОВИЋ 011573256 Sign
Date: 2022.11.22 13:02:39 +01'00'

Иван Радуловић, дипл.инж.арх.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
СКУПШТИНА ГРАДА КРАГУЈЕВЦА
Комисија за планове
Радни тим Комисије за планове за
питања из области саобраћаја
Број: 06-700/22-I-01
Датум: 07.11.2022. године
КРАГУЈЕВАЦ

Радни тим Комисије за планове Скупштине града Крагујевца за питања из области саобраћаја, образован Закључком Комисије за планове Скупштине града Крагујевца број 112-1133/22-I-01 од 11.10.2022.године, на основу члана 14. Правилника о начину и поступку избора чланова комисије за стручну контролу планских докумената, комисије за контролу усклађености планских докумената, комисије за планове јединице локалне самоуправе и комисије за стручну контролу урбанистичког пројекта, праву и висини накнаде члановима комисије, као и условима и начину рада комисија („Службени гласник РС“, бр. 32/19) и члана 12. Одлуке о образовању Комисије за планове („Службени лист града Крагујевца“, бр. 24/19 и 13/21), а у складу са чланом 25. Пословника о раду Комисије за планове („Службени лист града Крагујевца“, бр. 24/19), на првој седници одржаној 25.10.2022.године и 01.11.2022.године (наставак прве седнице), сачинио је

ЗАКЉУЧАК

о усклађености саобраћајног решења (а посебно саобраћајних прикључака) из Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословне зграде на кп.бр.10483/4 КО Крагујевац 4, са условима ЈКП «Шумадија», као и са правилницима, стандардима и осталим прописима из ове области

Радни тим Комисије за планове за питања из области саобраћаја (у даљем тексту: Радни тим), на првој седници Радног тима одржаној 25.10.2022. године и 01.11.2022.године (наставак прве седнице), у канцеларији 119 зграде Града Крагујевца, разматрао је усклађености саобраћајног решења (а посебно саобраћајних прикључака) из Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословне зграде на кп.бр.10483/4 КО Крагујевац 4 (у даљем тексту: Урбанистички пројекат) са условима ЈКП «Шумадија», као и са правилницима, стандардима и осталим прописима из ове области.

Радни тим је радио у саставу: Милун Милићевић, председник Радног тима, Никола Милетић и Владимир Раковић, чланови Радног тима. Седници Радног тима је присуствовао и председник Комисије за планове, Иван Радуловић.

Комисија за планове (у даљем тексту: Комисија) је разматрала Урбанистички пројекат на 56.седници Комисије одржаној 29.09.2022. године, и тим поводом сачинила *Извештај о стручној контроли Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословне зграде на кп бр. 10483/4 КО Крагујевац 4* (бр. 350-1791/22-I-01), којим је закључила да је Урбанистички пројекат потребно *кориговати* према примедбама и сугестијама наведеним у овом Извештају. Једна од главних примедби односи се на саобраћајне прикључке: *„саобраћајни прикључци се не могу значајно померати, јер једноставно за то даље нема места (ни у једној варијанти решења). Услов растојања почетне тачке функционалног подручја саобраћајног прикључка од крајње тачке функционалног подручја раскрснице (који ће омогућити безбедно и неометано функционисање саобраћаја), од минимум 30 м од спољне ивице планираног кружног тока, неће у потпуности моћи да се оствари, уколико га управљач путева који је издао Услове за пројектовање саобраћајних прикључака за потребе израде овог Урбанистичког пројекта (ЈКП „Шумадија“ Крагујевац), у даљој процедури не преформулише у „на најдаљој могућој тачки од спољне ивице планираног кружног тока“.* Постојећи саобраћајни прикључак кп.бр. 10480/2 (Друга Гимназија), је на растојању од око 5 м од североисточне међе, и његов радијус се не преклапа са радијусом планираног двосмерног саобраћајног прикључка на предметну парцелу, у складу са предложеним решењем из Урбанистичког пројекта. Питање је да ли је тиме испуњен услов растојања суседних саобраћајних прикључака, који ће омогућити безбедно и неометано функционисања саобраћаја у складу са правилницима, стандардима и осталим прописима који регулишу ову област, а које прописује управљач пута кроз Услове за израду овог Урбанистичког пројекта“. С тим у вези, Комисија закучује да би од обрађивача било оправдано затражити *„формално обновљену анализу, у оквиру унапређене верзије понуђеног решења“*, уз допуну Урбанистичког пројекта *анализом саобраћаја („посебна експертиза којом се доказује да ли је у Урбанистичком пројекту поступљено по*



34000 Крагујевац	Контакт центар: 034 501 180, 501-181	Директна банка 150-1026-67	„Banca Intesa“ А.Д.Београд 160-7512-44
ул: Индустијска бр. 12	Матични број: 07337167	„ОТР“ банка 325-9500500417981-75	„UNICREDIT“ банка 170-30009974000-36
Тел/факс: 034 335 585	ПИБ: 101038983	АИК банка 105-40111-73	Поштанска штедионица 200-2792730102005-90
Телефони: 034 335 482, 335 089	Шифра делатности: 3811	Комерцијална банка 205-150016-23	„Addiko Bank“ А.Д.Београд 165-7010552456-47

07.06.2022 .год.

Наш знак:

1-13602

ПРЕДМЕТ:

**Визура Инг – Биро за геодетске и
инжењерске делатности**
ул. Саве Ковачевића бр. 8а
34000 Крагујевац

Издавање услова за израду

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА НА КП бр. 10483/4, КО КРАГУЈЕВАЦ 4

На основу вашег захтева бр. 1-11731/1 од 17.05.2022.год. за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословно стамбеног објекта на КП бр. 10483/4 КО Крагујевац 4, достављамо вам тражене податке:

ЛОКАЦИЈА

Предметна локација налази се североисточно у односу на централно градско језгро, у његовој непосредној близини, на КП бр. 10483/4, КО Крагујевац 4, у ул. Лицеја Кнежевине Србије бр. 2. Површина катастарске парцеле је 5.367 m². Терен је у паду у правцу север - југ, североисток – југозапад, ка кориту Сушичког потока.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Обиласком терена констатовано је да се на предметној катастарској парцели налази дендроматеријал, као и самоникла жбунаста вегетација, који се једним својим делом граниче са зоном специфичног – заштитног зеленила уз корито Сушичког потока. Од крупније вегетације заступљене су следеће врсте орах (*Juglans regia*), пајавац (*Acer negundo*), гледичија (*Gleditsia triacanthos*), дивља шљива (*Prunus cerasifera*), једно велико стабло кедре (*Cedrus deodara*), туја (*Thuja sp.*), затим од жбунасте вегетације дрен (*Cornus mas*), дивља ружа (*Rosa canina*), од пузавица павит (*Vitis sp.*), као и самоникла травна вегетација. На предметној парцели нема никаквих објеката.

УСЛОВИ

На основу ПГР- а „НАСЕЉА БУБАЊ – ДОБРЕ ВОДЕ“ (Сл. лист града Крагујевца бр. 25/2016), као планског основа за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта и на основу Информације о локацији са подацима за израду Урбанистичког пројекта за КП бр. 10483/4, КО Крагујевац 4, утврђено је да се предметна парцела налази у зони пословања.

Што се тиче уређења слободних површина и процентуалног учешћа зелених површина на нивоу парцела, поштовати параметре и правила дефинисана планским основом где је наведено да се индекс заузетости одређује према типу и врсти становања у непосредном окружењу. Како је најближе непосредно окружење чија је намена становање у зони становања високих густина типа А.1.2, где је прописано минимално **20 % уређене, претежно компактне зелене површине**, то значи да се овај прописани норматив односи и на предметну катастарску парцелу.

С обзиром да се катастарска парцела налази, према геолошкој подлози у рејону I (подрејон I-4) и рејону II (подрејону II-6), потребно је применити извесне мере заштите и побољшања инжењерско-геолошких својстава терена, како би се постигла што већа стабилност тла. Сем ових мера, то се такође може постићи и употребом адекватног биљног материјала, пре свега дендроматеријала (и лишћарског и четинарског) који има развијен коренов систем и добро везује подлогу. Осим дрвећа, и многе врсте шибља, па чак и трава и перена показале су се као добар избор за везивање земљишта на косинама и за стабилизацију тла. На предметној локацији потребно је формирати мешовите засаде дрвећа и шибља, који осим ове функције имају и позитиван утицај на микроклиматске услове, како на самој локацији, тако и у непосредном окружењу.

Пројекат спољног уређења и озелењавања треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла – инжењера пејзажне архитектуре и хортикултуре.

У зони становања, посебну пажњу обратити на правилну организацију зеленила. Зелене површине у зонама вишепородичног становања сматрају се једном од најважнијих категорија зеленила у граду. У њима се одвија велики део активности градских становника.

Површине зелених простора у оквиру становања су намењене ограниченом коришћењу. Озелењавање и опремање простора прилагодити основној функцији и намени површина, као и наменама у окружењу. Квантитативни показатељи зелених простора у стамбено - пословним зонама требало би да задовоље минималне стандарде и нормативе за ову врсту градских простора. Одржавање постојећих зелених површина подразумева свакодневну бригу о свим елементима ових простора. Основни принципи озелењавања заснивају се на еколошко - естетским критеријумима. Потребно је водити рачуна о оним елементима зеленила који утичу на заштиту од разних загађења. Зато се препоручује подизање густог и високог појаса зеленила око читавог комплекса, чији је задатак да штити простор у унутрашњости од буке и утицаја загађивача. У унутрашњости треба подићи мање групе зеленила са посебном наменом.

Код избора биљака треба водити рачуна и о особеностима терена на коме се зеленило подиже (осунчаност, квалитет земљишта, експозиција и др.). Треба бирати аутохтоне биљне врсте као и ниже декоративне лишћарске и четинарске врсте за озелењавање партера. Композиција зеленила треба у максималној мери да погодује побољшању услова у стану, његовој изолацији од различитих сметњи, а такође просторној и визуелној вези стана са околним слободним простором. Засади треба да умање негативне утицаје саобраћаја на кориснике зелених површина, као и утицај буке и сл. услед коришћења појединачних садржаја у склопу слободних површина на стамбене објекте, али и унапреде амбијенталне вредности простора. Просторна дистрибуција садржаја, као и новоформираних засада треба да омогући несметано одржавање.

Уз зону паркирања, препоручује се озелењавање у виду линијског зеленила или у виду појединачних стабала дрвећа распоређених тако да пружају адекватан хлад за паркирана возила (на два паркинг места по једно стабло). Садњу планирати у отворима за садњу, уз одговарајућу хоризонталну и вертикалну заштиту садних места и самих садница. Избор врста свести на развијена стабла, отпорна на штетне гасове и прашину. Садити их на растојању од 5 до 8 m у зависности од врсте и при том узети у обзир близину и висину грађевинских објеката као и удаљеност од подземних и надземних инсталација. Дрворедне саднице морају бити адекватно узгојен садни материјал - дебло очишћено од грана мора

бити најмање 2,2-2,5 m (висина саднице од нивоа кореновог врата до развођа круне), обима 20/25 cm на висини од 1 m.

Слободне површине решити у складу са наменом тј. организацијом слободних површина, потребама корисника, као и архитектуром објекта. Простор између регулационе и грађевинске линије озеленити репрезентативним садним материјалом различите спратности, уколико простор то дозвољава, у циљу унапређења амбијенталних вредности простора и компензације недостајућег зеленила у регулацији саобраћајница у контактної зони. Обезбедити адекватну удаљеност стабала од фасаде објекта.

С обзиром на оскудне капацитете постојеће вегетације и зелених површина у контактної зони, предвидети значајније учешће брзорастућих врста. При избору садног материјала, предност дати врстама са ниским захтевима у односу на услове средине, зимзеленим врстама и врстама толерантним на аерозагађења и присуство соли у земљишту. Садни материјал треба да буде расаднички однегован, одговарајуће старости, без фитопатолошких и ентомолошких обољења и оштећења. Пожељно је повећано учешће зимзелених врста како би се обезбедила функционалност зелених површина током читаве године. Врсте са развијеним површинским кореном не планирати у склопу отвора у застору или непосредној близини застора.

Нивелацијом терена, омогућити несметано отицање површинских вода у кишну канализацију, односно зелене површине. Предност треба дати порозним засторима. Присуство подземних инсталација у склопу површина намењених озелењавању свести на минимум, како би се избегли потенцијални конфликти у погледу садње и одржавања.

Садњу и пресађивање планирати за период мировања вегетације, рано пролеће или касну јесен. Формирати садне јаме двоструко већег пречника у односу на пречник бусена, избацити стерилну земљу и додати одговарајућу количину хранљивих материја, у зависности од категорије садног материјала.

По завршетку грађевинских радова, уклонити шут и површински слој стерилне земље у слоју од 30 cm са површина које се озелењавају, а затим насути плодну хумусну земљу до планиране коте терена и извршити формирање травњака.

Обезбедити адекватне количине воде за заливање зелених површина у складу са биолошким потребама биљног материјала.

Уколико постоје стабла у границама интервенције, које се задржавају кроз новопроектковано решење као и потенцијално угрожена вегетација у контактної зони, према важећим нормама и прописима предвидети одговарајућу заштиту (како надземног, тако и подземног дела) од механичких оштећења, површинског раскопавања у радијусу од минимум 2,5 m, проласка механизације и одлагања грађевинског материјала, алата и сл. у непосредној близини стабала, током извођења радова.

Вегетацију ускладити са подземним и надземним инсталацијама по важећим прописима за њихово међусобно одстојање. Приликом садње садница придржавати се норматива који се односе на удаљеност стабла од ивице рова инсталација:

- од водоводних инсталација..... 1,50 m;
 - од канализационих инсталација..... 2,50-3,00 m;
 - од гасовода2,00 m;
 - од ПТТ инсталација..... 1,50 m;
 - од електроинсталација1,50 m;
 - од топловода2,00-2,500 m
- (одстојање се рачуна од стабла до ивице рова инсталација).

Специфично (заштитно) зеленило дуж Сушичког потока - Заједнице овог типа имају вишеструки значај. Поред тога што представљају станишта различитих биљних и животињских врста, имају и функцију заштите од ерозије, заштите од буке, загађења ваздуха и воде, па их је из тог разлога значајно заштитити и сачувати. Такође, екосистеми овог типа

имају улогу у повезивању зеленила у јединствен систем.

Приликом извођења радова, посебну пажњу обратити на очување зеленила у овој зони. Потребно је евидентирати присутну вредну вегетацију и уклопити је у концепт планираног зеленила.

Зеленило овог типа важно је очувати у циљу заштите биодиверзитета. Унапређење стања у области биодиверзитета подразумева коришћење грађевинског подручја под условима и на начин који обезбеђује очување вредности биодиверзитета и предела, односно у складу са прописима о заштити природних добара. Приликом озелењавања, очувати постојећи дендрофонд и користити врсте прилагођене условима станишта, као и врсте које добро подносе висок ниво подземних вода, као што су врба, бреза, топола и друге. Такође, користити и жбунасте врсте одговарајућих биоэколошких карактеристика.

Директор
Марко Вујновић, дипл.инж.маш.



Handwritten initials 'Hh' are visible to the left of the stamp, and 'MB' is written below it.

Број / 1133-02/1

Дана / 23.06 2022 год.

КРАГУЈЕВАЦ

Завод за заштиту споменика културе у Крагујевцу, на основу члана 99. став 2. тачка 1, 100. став 1. и 104. Закона о културним добрима ("Сл. гласник" бр. 71/94) и члана 104. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник" бр. 18/164), поступајући по захтеву Визура инг (заведено у Заводу број 1133-02 од 25.05.2022.године) утврђује следеће

РЕШЕЊЕ

Увидом у постојећу документацију и изласком на лице места, утврђено је да у граници захвата предметног плана нема утврђених споменика културе, археолошких локалитета, евидентираних добара која уживају претходну заштиту, као ни валоризованих објеката и простора.

I Мере техничке заштите:

1. Опште мере заштите:

„Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежан Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен „ (члан 109 Закона о заштити културних добара „Сл. гласник 2 бр. 71/94“).

II Пројекат и документација морају бити израђени у свему у складу са условима из тачке II овог решења.

III По изради пројекта и документације у складу са овим условима, подносилац захтева је дужан да на исте прибави сагласност Завода за заштиту споменика културе у Крагујевцу.

IV Ово решење не ослобађа подносиоца захтева обавезе прибављања и других услова, дозвола и сагласности предвиђених прописима о планирању и уређењу простора и изградњи објеката.

V Ово решење важи годину дана од дана издавања.

VI Жалба не одлаже извршење овог решења

Образложење

Заводу за заштиту споменика културе Крагујевац достављен је захтев од стране Визура инг (заведено у Заводу број 1133-02 од 25.05.2022.године) – Захтев за издавање Услови за израду УП-а за изградњу пословно-стамбеног објекта на кп. бр. 10483/4 К.О. Крагујевац 4 .

Након увида у документацију којом Завод располаже утврђени су услови за извођење мера технике заштите и других радова из диспозитива овог решења.

ПРАВНА ПОУКА: Против овог решења дозвољена је жалба Републичком заводу за заштиту споменика културе, Београд у року од 15 дана од дана његовог достављања.

Жалба не задржава извршење овог решења.

Податке дали:

Марија Каличанин-Крстић, дипломирани археолог
Ива Поскурица Глишовић, мастер инжењер архитектуре
Мирјана Андрић, дипл. историчар уметности

М. Каличанин-Крстић
Ива Поскурица Глишовић
М. Андрић

Правна обрада:

Предраг Вукашиновић мастер правник

П. Вукашиновић



ДИРЕКТОР

Ненад Карамидјалковић

Доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви завода
- досијеу

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

0 GLAVNA SVESKA



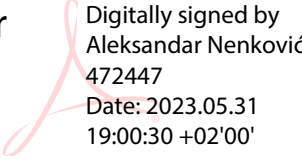
IDEJNOG REŠENJA ZA UP

PRONEKS	BIRO ZA PROJEKTOVANJE PETAR NENKOVIĆ pr. , MILOVANA GUŠIĆA 7, KRAGUJEVAC
NAZIV OBJEKTA/LOKACIJA/PARCELA	“ROYAL PLACE” – STAMBENO POSLOVNI KOMPLEKS SA 2 STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA Kragujevac, K.P. br. 10483/4 K.O. Kragujevac 4
INVESTITOR	“SM INVEST 2023” D.O.O. Kragujevac
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE ZA UP – IDR
BROJ I NAZIV DELA PROJEKTA	0 GLAVNA SVESKA
PREDUZETNIK	Petar Nenковиć pr: “PRONEKS” Biro za projektovanje
PROJEKTANT/LICENCA	Aleksandar Nenковиć, dipl. ing. arh. Br. licence inž. komore. 300 0181 03
BROJ PROJEKTA	03/23
MESTO	KRAGUJEVAC
DATUM	MAJ, 2023.

POTPIS ODGOVORNOG LICA

Petar Nenковиć

0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE IDEJNOG REŠENJA ZA UP

Investitor	"SM INVEST 2023" D.O.O. Kragujevac
Objekat	"ROYAL PLACE" – STAMBENO POSLOVNI KOMPLEKS SA 2 STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA Kragujevac, K.P. br. 10483/4 K.O. Kragujevac 4
Vrsta tehničke dokumentacije	IDEJNO REŠENJE ZA UP – IDR
Za građenje / izvođenje radova	NOVA GRADNJA
Projektant	Petar Nenković pr: "PRONEKS" Biro za projektovanje
Odgovorno lice / zastupnik	Petar Nenković pr.
Potpis odgovornog lica - zastupnika 	
Glavni projektant	Aleksandar Nenković dipl. ing. arh.
Broj licence	Br. licence inž. komore. 300 0181 03
Potpis	Elektronski potpis  Aleksandar Nenković 472447  Digitally signed by Aleksandar Nenković 472447 Date: 2023.05.31 19:00:30 +02'00'
Broj tehničke dokumentacije	03/23
Mesto i datum	Kragujevac, MAJ 2023.

0.2. SADRŽINA GLAVNE SVESKE IDEJNOG REŠENJA ZA UP

0.1.	NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE
0.2.	SADRŽINA GLAVNE SVESKE
0.3.	ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA
0.4.	IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA
0.5.	SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
0.6.	PODACI O PROJEKTANTIMA
0.7.	OPŠTI PODACI O OBJEKTU
0.8.	SAŽET TEHNIČKI OPIS

0.3. ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-isppravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14,145/14,83/18, 31/19 i 37/19) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 73/2019) kao:

GLAVNI PROJEKTANT

za izradu **IDEJNOG REŠENJA ZA UP STAMBENO POSLOVNOG KOMPLEKSA SA 2 STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA** Kragujevac, K.P. br. 10483/4 K.O. Kragujevac 4, određuje se:

Aleksandar Nenковиć dipl. ing. arh., Licenca IKS br. 300 0181 03

Investitor:	"SM INVEST 2023" D.O.O. Kragujevac
Odgovorno lice / zastupnik:	STEFAN KOSTIĆ

Potpis:

Pečat:



Broj tehničke dokumentacije: 03/23
Mesto i datum: Kragujevac, MAJ 2023.

0.4. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA

Ja, Glavni projektant

IDEJNOG REŠENJA ZA UP STAMBENO POSLOVNOG KOMPLEKSA SA 2 STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA Kragujevac, K.P. br. 10483/4 K.O. Kragujevac 4,

Aleksandar Nenковиć dipl. ing. arh., Licenca IKS br. 300 0181 03

IZJAVLJUJEM

da su delovi Idejnog rešenja za UP međusobno usaglašeni i da podaci u glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta Idejnog rešenja.

PROJEKTI

0	GLAVNA SVESKA	03/23
1	PROJEKAT ARHITEKTURE – IDEJNO REŠENJE ZA UP	03/23

Glavni projektant IDR: **Aleksandar Nenковиć dipl. ing. arh.**

Broj licence: **Licenca IKS br. 300 0181 03**

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije:

03/23


Mesto i datum:

Kragujevac, MAJ 2023.


0.5. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNOG REŠENJA ZA UP - IDR**PROJEKTI**

0	GLAVNA SVESKA	03/23
1	PROJEKAT ARHITEKTURE – IDEJNO REŠENJE ZA UP	03/23

0.6. PODACI O PROJEKTANTIMA**0. GLAVNA SVESKA:**

Projektant:	Petar Nenковиć pr: "PRONEKS" biro za projektovanje Milovana Gušića 7, Kragujevac
Glavni projektant:	Aleksandar Nenковиć dipl. ing. arh.
Broj licence:	Licenca IKS br. 300 0181 03
Potpis:	

1. PROJEKAT ARHITEKTURE – IDEJNO REŠENJE ZA UP:

Projektant:	Petar Nenковиć pr: "PRONEKS" biro za projektovanje Milovana Gušića 7, Kragujevac
Odgovorni projektant:	Aleksandar Nenковиć dipl. ing. arh.
Broj licence:	Licenca IKS br. 300 0181 03
Potpis:	

0.7. OPŠTI PODACI O OBJEKTU (OBJEKTIMA)

OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

Tip objekta:	Slobodnostojeći stambeno – poslovni objekti	
Kategorija objekta:	V	
Klasifikacija pojedinih delova objekta:	Učešće u ukupnoj površini objekta (%):	Klasifikaciona oznaka:
	86,42 %	112222 - Izdvojene i ostale stambene zgrade sa više od tri stana, kao što su stambeni blokovi preko 2.000 m ² ili P+4+Pk (PS)
	13,58 %	123002 - Zgrade za trgovinu na veliko i malo: trgovački centri, zgrade sa prodavnicama, robne kuće, izdvojene prodavnice, apoteke i butici, preko 400 m ² ili P+1 – PRODAJNI PROSTOR (LOKALI)
Naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	PLANA GENERALNE REGULACIJE „NASELJE DOBRE VODE - BUBANJ“ (“Službeni list grada Kragujevca” br. 25/16)	
Mesto:	Kragujevac	
Broj katastarke parcele, spisak katastarskih parcela i katastarska opština:	K.P. br. 10483/4 K.O. Kragujevac 4	
Broj katastarke parcele, spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	K.P. br. 10482/1 i 10863/8 K.O. Kragujevac 4	
Broj katastarke parcele, spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javni put:	K.P. br. 10482/1 K.O. Kragujevac 4	
PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:		
Priključak na elektro distributivnu mrežu – EDM	PREDVIĐEN	
Priključak za vodovod i kanalizaciju	PREDVIĐEN	
Priključak na centralno grejanje	NIJE PREDVIĐEN	
Priključak na gas	PREDVIĐEN	

LOKACIJSKI USLOVI:

Lokacijski uslovi:	INFORMACIJA O LOKACIJI	XXX 02-350-1921/22 od 08.11.2022. god.
	KOPIJA PLANA	Br. 952-025-40090/2022 od 09.05.2022. god.
	PREPIS LISTA NEPOKRETNOSTI	Br. 21553 od 30.06.2022. god.

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

Dimenzije objekta:	Površina parcele:	5 367,00 m ²
	Ukupna BRGP nadzemno:	17 571,82 m ²
	Ukupna BRGP podzemno:	7 389,37 m ²
	Ukupna BRUTO površina SA PODZEMNIM ETAŽAMA:	24 961,19 m ²
	Ukupna NETO površina nadzemno:	14 462,11 m ²
	Ukupna NETO površina SA PODZEMNIM ETAŽAMA:	21 761,66 m ²
	Neto površina GARAŽA:	7 299,55 m ²
	Neto površina lokala	1 725,83 m ²
	Neto površina stambenih prostora	10 984,27 m ²
	Bruto površina pod objektom-sve lamele / Indeks zauzetosti parcele:	2 020,85 m ² (37,65 %)
	Spratnost:	OBJEKAT A: 2Po+P+8 OBJEKAT B: 3Po+P+8
	Visina objekta (venac):	OBJEKAT A: 31,31 m OBJEKAT B: 30,95 m
	Apsolutna visinska kota poda prizemlja:	+183,15 m
	Spratna visina (od poda do poda)	ETAŽA -3: 3,00m ETAŽA -2: 3,00m ETAŽA -1: 3,75m PRIZEMLJE A: 5,15m PRIZEMLJE B: 6,30m SPRATOVI (1.-8.): 3,00m
	Broj funkcionalnih jedinica:	211 – stambenih jedinica 21 – lokal 232 – UKUPNO
Broj parking mesta:	potrebna PM - 240 projektovana PM - 244	
Materijalizacija objekta:	Materijalizacija fasade:	Fasadni paneli, veštački kamen i zidovi sa završnom obradom od "bavalit" fasade ili sl.
	Orientacija slemena:	Krovovi na oba objekta su ravani i neprohodni.
	Nagib krova:	Ravni krovovi sa padom od 1,5%

	Materijalizacija krova:	Krov je neprohodan sa PVC DWG membranom.
Procenat zelenih površina:	Minimum 20%	1153,00 m² (21,48%)
Index zauzetosti:	Maksimum 45% Podzemna etaža - maksimum 80%	37,65 % (2020,85m²) u nivou prizemlja 55,93% (2962,17m²) zauzeće podzemnom etažom – Etaža -3
index izgrađenosti		3,27
Procenjena vrednost investicije	1.450.000.000.00 RSD	

0.8. SAŽETI TEHNIČKI OPIS



REZIME

- 1 LOKACIJA I UVODNE NAPOMENE – FAZNOST, USKLAĐENOST SA PLANOM
- 2 STAMBENO POSLOVNI OBJ. – LAMELA „A“
- 3 STAMBENO POSLOVNI OBJ. – LAMELA „B“
- 4 KONSTRUKCIJA
- 5 SPOLJNA OBRADA
- 6 UNUTRAŠNJA OBRADA
- 7 ZAŠTITA OBJEKTA
- 8 INSTALACIJE
- 9 OPREMA

1. LOKACIJA I UVODNE NAPOMENE – FAZNOST IZGRADNJE

POSLOVNO STAMBENI KOMPLEKS SA 2 STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA će se nalaziti na lokaciji Investitora u Kragujevcu – Opština Kragujevac, na K.P.br. 10483/4 K.O. Kragujevac 4, u ulici Liceja kneževine Srbije. Parcela je oivičena parcelama 10832/2 (Sušički potok), parcelom 10480/2 (2 Gimnazija), parcelom 10482/1 (ulica Liceja kneževine Srbije), parcelom 10863/8 (ulica Slobode) te parcelom 10483/3 koja je rezervisana za izgradnju kružnog toka. Nije predviđena fazna izgradnja stambeno poslovnog kompleksa:

DISPOZICIJA I FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA

U skladu sa projektnim zadatkom izvršena je funkcionalna organizacija prostora tako da je, u arhitektonskom smislu, u punoj meri iskorišćena lokacija i moguća veličina objekata u skladu sa: važećim PGR-om „**NASELJE DOBRE VODE - BUBANJ**“ (“Službeni list grada Kragujevca” br. 25/16), u daljem tekstu Plan, urbanističkim parametrima, propisima kao i željama i potrebama investitora. Na lokaciji nema postojećih objekata. Teren je u padu od ulice Liceja kneževine Srbije prema Sušičkom potoku. Referentna apsolutna visinska kota je na osi izvedenog pristupnog puta prema

ulici Liceja kneževine Srbije i iznosi + 184,15. Druga referentna apsolutna visinska kota je na osi pristupnog puta prema ulici Slobode i iznosi +179,00.

1.1 USKLAĐENOST SA PLANSKIM DOKUMENTOM

Za predmetnu parcelu je pribavljena Informacija o lokaciji za izradu urbanističkog projekta br. XXX 02-350-1921/22.

Projekat je urađen u skladu sa: važećim PGR-om „**NASELJE DOBRE VODE - BUBANJ**“ (“Službeni list grada Kragujevca” br. 25/16).

POSTOJEĆE STANJE

Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja je neizgrađena. Izgradnja je predviđena na parceli 10483/4 K.O. Kragujevac 4 koja je građevinska parcela. Površina parcele je 5367,00 m². Topografija parcele pokazuje pad (oko 14%) u pravcu jugoistoka.

PROJEKTOVANO STANJE

OBJEKTI „A“ I „B“ SU NEZAVISNI, DOK SU NIVOI PODZEMNIH GARAŽA JEDINSTVENI I PROSTIRU SE ISPOD OBA OBJEKTA KAO I ISPOD PLATOA KOJI JE PROJEKTOVAN IZMEDJU OBJEKATA. OBA OBJEKTA SU SPRATNOSTI P+8. PRIZEMLJE OBJEKTA „A JE NA KOTI -5,15 (+178,00), DOK JE PRIZEMLJE OBJEKTA „B“ NA KOTI +- 0,00 (+183,15).

OSNOVNI NUMERIČKI PODACI

<i>Ukupna neto površina objekta nadzemno (A+B)</i>	14462.11
<i>Ukupna neto površina objekta za prodaju (A+B)</i>	12710.10
<i>Ukupna neto površina stanova (A+B)</i>	10984.27
<i>Ukupna neto površina lokala (A(bez prizemlja)+B)</i>	1015.39
<i>Ukupna neto površina lokala (prizemlje - lamela A)</i>	710.44
<i>Ukupna bruto površina objekta podzemno (A+B)</i>	7389.37
<i>Ukupna bruto površina objekta nadzemno (A+B)</i>	17571.82
<i>Ukupna bruto površina objekta (A+B)</i>	24961.19
<i>Odnos površina za prodaju prema ukupnoj bruto površini nadzemno</i>	0.74

LAMELA	UKUPNO STANOVA	UKUPNO LOKALA
A	147	18
B	64	3
UKUPNO	211	21

Budući stambeno-poslovni kompleks sa 2 lamele i garažom, projektovan je uz maksimalno poštovanje planskih dokumenata i zakonskih okvira koji dalje i bliže određuju

mogućnosti i ograničenja planiranja prostora.

Prilikom projektovanja su korišćeni sledeći Zakonski i podzakonski akti kao i planska dokumenta koja su prethodno navedena:

1. *Zakon o planiranju i izgradnji (Službeni glasnik RS, br. 72/09, 81/09 – ispr, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13 – odluka US, 50/13- odluka US, 98/13 – odluka US, 132/14, 145/14, 183/18, 31/19 i 37/19 – dr. zakon i 9/2020)*
2. *Zakon o zaštiti od požara (Službeni glasnik RS, 111/09, 20/15, 87/18 i 87/18 – dr. zakoni)*
3. *Pravilnik o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova („Službeni glasnik RS“, br. 58/2012, 74/2015 i 82/2015)*
4. *Pravilnik o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekta, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starijim osobama (Službeni glasnik RS, br. 22/15)*
5. *Pravilnik o energetske efikasnosti zgrada (Službeni glasnik RS, br. 61/11)*
6. *Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu od požara stambenih i poslovnih objekata i objekata javne namene („Službeni glasnik RS“ br. 22/2019)*
7. *Pravilnik o tehničkim zahtevima bezbednosti od požara spoljnih zidova zgrada („Službeni glasnik RS“, br. 59/2016, 36/2017 i 6/2019)*
8. *Pravilnik o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list SCG“, br. 31/05)*
9. *Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SRJ“, br. 8/95)*
10. *i svi relevantni SRPS i EN standardi za projektovanje*

Uporedni pregled urbanističkih parametara

URBANISTIČKI PARAMETAR	ZADATO VAŽEĆIM PGR-om	OSTVARENO URBANISTIČKIM PROJEKTOM
Namena	Poslovanje/stanovanje	Stambeno poslovni kompleks
Tipologija objekata	Sl. stojeći, prekinuti niz, dvojni	Slobodno stojeći objekti
Površina parcele	Min 4 000,00 m ²	5367,00 m ²
Širina uličnog fronta	Min 20 m ¹	91.00 m ¹
Indeks zauzetosti	Max 45 %	37,65 % (2020,85 m ²)
Zauzeće podzemnom etažom	Max 80 %	55,93% (2962,17 m ²)
Indeks izgrađenosti	-	3.02
Maksimalna spratnost	P+8	P+8
Visina objekata	Max - 35,00 m ¹	31,31 m ¹ (A), 30,95 (B)
Procenat zelenih površina	Min 20 % (1073,40 m ²)	20,42% (1095,90 m ²)
Saobraćajne površine		19,37 % (1039,81 m ²)
Broj stambenih/poslovnih jedinica	-	211 stanova 21 prodajnih lokala (potrebno 29 pm)
Normativi za parkiranje	1 pm/ 1 stan 1 pm/ 70 m ² poslovanja 1 pm/100 m ² trgovine	Potrebno 240 pm Ostvareno 244 pm

Situaciono rešenje

Kolski pristup kompleksu je iz ulica Liceja kneževine Srbije i Slobode. Na severozapadnom uglu kompleksa predviđena je kružna raskrsnica na koju izlaze obe pomenute saobraćajnice u punim profilima sa po 2 saobraćajne trake u oba smera. Projektom je predviđen izlaz na obe pomenute saobraćajnice u planskim profilima. (Do realizacije ovih saobraćajnica omogućen je pristup sa postojećih profila.)

Interni saobraćajni tokovi

Interni saobraćajni tokovi su u svemu usklađeni sa Uslovima JKP Šumadija Kragujevac. U cilju formiranja kompletnog i funkcionalnog saobraćajnog rešenja u kompleksu je projektovana interna saobraćajnica koja povezuje oba pristupna puta. Ova interna saobraćajnica je dvosmerna. Saobraćajnica prolazi kroz prvi nivo podzemne garaže, gde se bočnim rampama pristupa donjim nivoima podzemne garaže. Širina saobraćajnice u zoni garaže je 5.50 m1.

PRISTUP VATROGASNIM VOZILIMA

Izvan garaže saobraćajnica je široka 6.00 m1, što omogućava dvosmerni saobraćaj vatrogasnim vozilima. Pristup vatrogasnim vozilima je omogućen sa ulice Liceja kneževine Srbije do vatrogasne okretnice koja je projektovana ispred ulaza u podzemnu garažu. Nagib pristupne rampe je 10.90%. Ova rampa će biti opremljena grejačima kako bi se sprečilo zamrzavanje u periodima ledenih dana, što je u skladu sa zahtevima iz „Pravilnika o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uredene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara” (Sl. List SRJ”, br. 8/95)

Plato za vatrogasno vozilo u intervenciji je predviđen ispred ulaza u podzemnu garažu tako da je lociran na AB konstrukciji koja će biti posebno dimenzionisana u skladu sa opterećenjem od merodavnog vatrogasnog vozila.

Vatrogasna „T“ okretnica je projektovana u skladu sa članom 5. gore pomenutog pravilnika.

SAOBRAĆAJNICE ZA PRISTUP PARKING PROSTORIMA

U okviru parcele predviđen je jedan parking na otvorenom i troetažna podzemna garaža.

- Parking na otvorenom za 13 vozila lociran je neposredno ispod saobraćajnog priključka na ulicu Liceja kneževine Srbije. Širina interne dvosmerne saobraćajnice je 5.00 m1.
- Podzemna garaža za 231 vozilo.

Interni pešački tokovi

Pešački pristup kompleksu predviđen je iz ulice Slobode, kao i iz ulice Liceja kneževine Srbije. Direktni pešački pristup centralnom prostoru između objekata „A“ i „B“, omogućen je iz više pravaca:

- Direktnim pešačkim tokom, preko stepenica, sa ulice Liceja kneževine Srbije
- Direktnim pešačkim tokom sa ulice Slobode
- Direktnim pešačkim pristupom sa trotoara oko kružnog toka

Prostor za komunalni otpad

Prostor za odlaganje komunalnog i ambalažnog otpada je predviđen na dve lokacije u okviru parcele. Obe lokacije su uz saobraćajne priključke kompleksa na javne saobraćajnice. Uz ulicu Liceja kneževine Srbije je predviđen prostor za 8 kontejnera, a

uz ulicu Slobode je predviđen prostor za 14 kontejnera. Ukupan broj od 22 kontejnera zadovoljava normirane potrebe kompleksa za komunalnim kao i ambalažnim kontejnerima.

Pristup lameli „A“

Pristup poslovnim prostorima lamele „A“ (lokali L1 do L11) je sa pešačkog trotoara koji je uz lamelu „A“ na koti -5,30 (+177,85) .

Pristup poslovnim prostorima lamele „A“ (lokali L12 do L14) je sa pešačkog trotoara koji je uz lamelu „A“ na koti -3,75 (+179,40).

Pristup lokalima L15 do L18 omogućen je sa platoa između objekata „A“ i „B“, nivo +1 objekta „A“ na koti -0,15 (+183,30).

Pristup stambenim prostorima lamele „A“ je preko posebnih stambenih ulaza kojih ima 2, na nivou „+1“, direktno sa platoa na koti 0,15 (+183,30). Oba ulaza vode do vertikalnih komunikacija koje povezuju sve etaže: od -3 do 7 . Obe vertikalne komunikacije koje imaju stepenište i po 2 lifta takođe su dostupne sa podzemnih, garažnih nivoa (-1, -2 i -3). Pošto svaki od ovih nivoa ima po 2 polunivoa, ukupno ima 5 ulaza prema svakoj od vertikala iz prostora garaže, kao i jedan ulaz do stepenišne vertikale 2 sa nivoa P (-3,75) koji je istovremeno i spoljni ulaz, neposredno pored kolskog ulaza u garažu.

Pristup lameli „B“

Pristup poslovnim prostorima lamele „B“ (lokali L1, L2 i L3) je omogućen sa nivoa P (-0,15). Pristup stambenim prostorima lamele „B“ je preko posebnog stambenog ulaza, kome se pristupa sa nivoa P (-0,15), od strane spoljnog parkinga. Stepenišna vertikala kao i 2 lifta se protežu od garažnog nivoa -3 do 8 sprata.

Parkiranje

Na nivou kompleksa parkiranje je predviđeno na sledećim lokacijama:

1. U podzemnoj garaži, na nivou -1

Na koti -3,75 projektovano je 41 PM

Na koti -3,75 u individualnoj garaži projektovano je 1 PM

Na koti -5,25 projektovano je 4 PM – nivo prizemlja objekta „A“

2. U podzemnoj garaži, na nivou -2

Na koti -6,75 projektovano je 38 PM

Na koti -8,25 projektovano je 54 PM

3. U podzemnoj garaži, na nivou -3

Na koti -9,75 projektovano je 38 PM

Na koti -11,25 projektovano je 55 PM

4. Na otvorenom parkingu na koti +182,90 projektovano je 13 PM

Ukupno je projektovano 244 PM

Ukupna neto površina podzemne garaže (nivoi -1,-2 i -3) od 7299,55 m² uslovlila je projektovanje dva kolska ulaza – izlaza kao i dovoljan broj (11) evakuacionih pešačkih izlaza za koje se koriste stepenišne vertikale objekata „A“ i „B“. Predviđen je i jedan potpuno nezavistan i izdvojen ulaz za vatrogasnu intervenciju. U okviru garaže predviđena su parking mesta,

evakuacioni izlazi, rezervoari za vodu za potrebe sprinkler sistema kao i pomoćni prostori za sve potrebne tehničke prostorije. Ukupna korisna površina garažnog prostora iznosi 7299,55 m² pa se tako klasifikuje kao velika podzemna garaža. Ukupan broj projektovanih parking mesta u garaži je **231**.

Potrebe za parking mestima :

1. Za stambene jedinice – **211** parking mesta (1 PM po stambenoj jedinici)
2. Za trgovinski prostor (lokali) – **29** parking mesta (1 PM na 100 m²)

Ukupan broj potrebnih parking mesta – 211+29 = 240

Projektom je predviđeno 244 PM

Potreban broj parking mesta za lica sa posebnim potrebama je **12** (5%).
Ostvareno je **14** i to sva u podzemnoj garaži na nivoima -1,-2 i -3.

2. STAMBENO POSLOVNI KOMPLEKS – LAMELA “A”

Koncepcija

Lamele A i B su konstruktivno nezavisne, odvojene dilatacionom razdelnicom. Garaža na nivoima -1,-2 i -3 je dilataciono podeljena na delove ispod objekata i između objekata A i B.

LAMELA “A”

Poslovno stambeni objekat (2Po+P+8) – lamela “A” je linijski objekat u osnovi, gabaritnih dimenzija 79,80/16,20 u osnovi prizemlja, sa jasno naglašenim i odvojenim pristupima stambenom i prodajnom delu. Objekat je pozicioniran tako da se nalazi u zoni dozvoljene gradnje, koja je određena građevinskom linijom prema Sušičkom potoku i bočno prema ulici Slobode. Bočno prema parceli 10480/2 ugao objekta, bez prozora je udaljen više od 2.50 m¹. U podrumu, na etažama -1 (prizemlje), -2 i -3 je predviđen garažni prostor koji je koncipiran tako da se garaža prostire ispod svih lamela (A i B) kao i ispod slobodnih parternih površina centralnog prostora koje čine pešački tokovi i nisko zelenilo. Pad terena je uslovio funkcionalno rešenje celog kompleksa kojim je u centralni prostor između objekata A i B uvedena interna dvosmerna saobraćajnica koja prolazi kroz nivo -1, ispod centralnog platoa sa direktnim kontaktom na obe javne saobraćajnice koje u svom zahvatu formiraju parcelu kompleksa. Poslovni prostor lamele “A” je projektovan na etaži +1, na nivou +-0,00 kao i delimično na nivou P (-3,75). Ceo objekat – Lamela A je jedinstven sa 2 stepenišne vertikale koje imaju po dva lifta i stepenište. Vertikalne komunikacije se spuštaju do svih nivoa podzemne garaže. Podeljen je konstruktivno na 2 dilatacione celine. Predviđena su 3 spoljna ulaza za stanare: Dva sa nivoa +1 i 1 sa nivoa P, kao i pristup vertikalama iz garaže na svim nivoima.

Lamela “A” je po vertikali podeljena na prostorno funkcionalne celine:

Nivo -3 i -2 – podzemna garaža

Nivo P – ukopana garaža sa delimičnim (ivičnim) prodajnim prostorima koji su orijentisani prema pešačkim komunikacijama. (Lokali L1 do L11 na nivou -5,30 i lokali L12 do L14 na nivou -3,65)

Nivo “+1” – prodajni prostor (lokali L15 do L18 na nivou 0,00), koji imaju direktni pristup sa pešačkog platoa koji je formiran iznad garažnog prostora na nivou -1.

- Stanovi (S1 do S7 na nivou +1,50) sa direktnim pristupom preko ulaza 2 i stepenišnog prostora.

Nivoi 2 - 8 – identične stambene etaže sa po 20 stanova.
Ukupno je u lameli "A" predviđeno 18 prodajnih lokala i 147 stambenih jedinica.

Površine lokala LAMELA „A“

Broj lokala	naziv lokala	NETO (m ²)	Potreban broj parking mesta
L1	PRODAJNI PROSTOR	177,96	2
L2	PRODAJNI PROSTOR	26,45	1
L3	PRODAJNI PROSTOR	24,12	1
L4	PRODAJNI PROSTOR	26,45	1
L5	PRODAJNI PROSTOR	26,85	1
L6	PRODAJNI PROSTOR	26,85	1
L7	PRODAJNI PROSTOR	26,45	1
L8	PRODAJNI PROSTOR	63,10	1
L9	PRODAJNI PROSTOR	59,75	1
L10	PRODAJNI PROSTOR	59,75	1
L11	PRODAJNI PROSTOR	103,52	2
L12	PRODAJNI PROSTOR	34,92	1
L13	PRODAJNI PROSTOR	26,73	1
L14	PRODAJNI PROSTOR	26,54	1
L15	PRODAJNI PROSTOR	180,78	2
L16	PRODAJNI PROSTOR	153,83	2
L17	PRODAJNI PROSTOR	167,02	2
L18	PRODAJNI PROSTOR	174,88	2

Površine stanova – LAMELA A – ETAŽA +1

Broj stana	Tip stana	NETO (m ²)
S1	DVOSOBAN	40,01
S2	DVOSOBAN	36,90
S3	TROSOBAN	50,46
S4	ČETVOROSOBAN	88,80
S5	DVOSOBAN	44,00
S6	DVOSOBAN	44,03
S7	DVOSOBAN	46,75

Površine stanova – LAMELA "A" – ETAŽE 2 - 8

Broj stana	Tip stana	NETO (m ²)
S8	DVOSOBAN	43,75
S9	DVOSOBAN	44,03
S10	TROSOBAN	59,01
S11	ČETVOROSOBAN	88,80
S12	DVOSOBAN	44,00
S13	DVOSOBAN	44,03
S14	DVOSOBAN	46,75
S15	DVOSOBAN	44,03
S16	DVOSOBAN	44,72

S17	DVOSOBAN	44,72
S18	DVOSOBAN	44,05
S19	DVOSOBAN	46,55
S20	TROSOBAN	66,37
S21	ČETVOROSOBAN	80,87
S22	ČETVOROSOBAN	80,87
S23	TROSOBAN	66,07
S24	DVOSOBAN	43,75
S25	DVOSOBAN	44,72
S26	DVOSOBAN	44,72
S27	DVOSOBAN	43,75

Svi stanovi se ponavljaju po etažama od etaže 2 do etaže 8

3. STAMBENO POSLOVNI KOMPLEKS – LAMELA “B”

Poslovno stambeni objekat (3Po+P+8) – lamela “B” je samostalan nepravilan objekat, gabaritnih dimenzija 39,90/17,70 u osnovi prizemlja, sa jasno naglašenim i odvojenim pristupima stambenom i prodajnom delu. Objekat je pozicioniran tako da se nalazi u zoni dozvoljene gradnje, unutar parcele, bez direktnog dodira sa javnom saobraćajnicom. Bočno prema parceli 10480/2 je predviđena interna saobraćajnica pa je odstojanje lamele B od granice prema toj parceli veće od 6.00 m1. Građevinska linija prema ulici Liceja kneževine Srbije je povučena 16,00 m1. U prostoru između regulacione i građevinske linije projektovan je spoljni parking za 13 vozila. U podrumu, na etažama -1, -2 i -3 je predviđen garažni prostor koji je koncipiran tako da se garaža prostire ispod svih lamela (A i B) kao i ispod slobodnih parternih površina centralnog prostora. Poslovni prostor lamele “B” je projektovan kao prodajni na nivou P, Projektovano je 3 lokala. Pored ovih lokala u prizemlju objekta B je predviđen i ulaz za stanare, kao i pešački nadkriveni prolaz – pasaž do centralnog prostora – platoa.

Ceo objekat – Lamela “B” je jedinstvena sa 1 stepenišnom vertikalom koja ima dva lifta i stepenište. Vertikalne komunikacije se spuštaju do nivoa podzemne garaže. Predviđen je 1 spoljni ulaza za stanare sa nivoa prizemlja, kao i pristup vertikalama iz garaža na nivoima -1, -2 i -3.

Lamela “B” je po vertikali podeljena na prostorno funkcionalne celine:

Nivo -1,-2 i -3 – podzemne garaže

Nivo P – (Lokali L1, L2 i L3), pasaž i ulaz u stambeni deo.

Nivo 1 - 8 – stambene etaže sa po 8 stanova.

Ukupno je u lameli “B” predviđeno 3 prodajna lokala, i 64 stambene jedinice.

Površine prodajnih lokala LAMELE B

Broj lokala	naziv lokala	NETO (m2)	Potreban broj parking mesta
L1	PRODAJNI PROSTOR	90,52	1
L2	PRODAJNI PROSTOR	136,28	2
L3	PRODAJNI PROSTOR	112,08	2

Površine stanova – LAMELA B – ETAŽE 1 - 8

Broj stana	Tip stana	NETO (m2)
S1	DVOSOBAN	39,80
S2	DVOSOBAN	51,36
S3	TROSOBAN	65,23
S4	DVOSOBAN	40,30
S5	DVOSOBAN	43,99
S6	DVOSOBAN	40,40
S7	DVOSOBAN	42,60
S8	ČETVOROSOBAN	73,17

Svi stanovi se ponavljaju po etažama od etaže 1 do etaže 8

Površine garaža – NIVOI -1, -2, -3

NIVO	BRUTO POVRŠINA	NETO POVRŠINA
-1	1465,03	1705,41
-2	2962,17	2797,07
-3	2962,17	2797,07
UKUPNA POVRŠINA	7389,37	7299,55

3. KONSTRUKCIJA STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA

Za stambeno poslovni objekat je predviđen skeletni sistem gradnje:

Skeletni sistem čine armirano betonski konstruktivni elementi - stubovi, ploče, grede i seizmički zidovi. Spoljašnji zidovi su planirani od termobloka debljine 25cm a unutrašnji od giter bloka debljine 25cm i 10cm za pregradne zidove.

Krovni sistem prilagođen ekstenzivnom ozelenjavanju: Predviđen je ravan krov sa svim potrebnim slojevima prema normativima.

Temelji su dilataciono odvojene temeljne ploče po statičkom proračunu. Unutrašnji pregradni zidovi su zidani od bloka debljine 10 cm. Međuspratne tavanice se formiraju kao pune AB ploče, a njihova debljina će biti određena u skladu sa statičkim proračunom za predviđeno opterećenje. (20-30 cm).

Stepeništa su armirano - betonska.

Elementi konstrukcije: stubovi, podvlake i međuspratna konstrukcija se izvode od armiranog betona marke MB 30.

Armatura stubova i podvlaka je RA 400/500-2 i GA 240/360.

Armatura međuspratnih tavanica je RA 400/500 i MA 500/560.

5. SPOLJNA OBRADA

- **Spoljni fasadni zidovi** su završno obrađeni na više načina, u skladu sa vizuelnim arhitektonskim konceptom objekta, a to su fasadni paneli, veštački kamen i beton sa završnom obradom od bavalit fasade male granulacije zrna, u neutralnim bojama i tonovima.
- **Spoljni prozori i vrata** su aluminijumski ili od PVC-a, šestokomorni sa poboljšanim termo prekidom, zastakljeni dvostrukim niskoemisionim staklom

d 4+12+4 mm punjenih kriptonom. Svi prozori i balkonska vrata su opremljeni spoljnim roletnama.

- **Stepenice** su obložene keramikom ili prirodnim kamenom.
- **Krovni pokrivač** - neprohodan, ravan krov sa svim neophodnim slojevima.
 - **Zelenilo** - Na parceli je ostvareno 1095,90 m² zelenih površina odnosno 20,42 %. Potrebno je 20 % površine parcele, odnosno 1073,40 m².

6. UNUTRAŠNJA OBRADA

6.1. Zidovi

Svi unutrašnji zidovi objekta su malterisani produžnim malterom, gletovani i bojeni posnim bojama po izboru projektanta, osim zidova sanitarnih prostorija i kuhinja koji su obloženi keramičkim pločicama I klase po izboru projektanta celom visinom.

6.2. Podovi

Predviđeni su sledeći podovi:

- u svim prodajnim prostorima – sinterovana granitna keramika
- u svim garažnim prostorima – aditivni visokootporni pod.
- u svim stambenim prostorijama predviđa se završna obrada od laminata klase 32 po izboru investitora ili od parketa I klase koji se hobljuje i lakira 3x poliuretanskim lakom.
- U kuhinjskim prostorijama, hodnicima, sanitarnim čvorovima i prodajnom prostoru lokala pod je od keramičkih ili sinterovanih granitnih keramičkih pločica. Pod u garaži je od industrijskog aditivnog betona.
- Terasa su popločane granitnom keramikom, a prilazi objektima i parter granitnim pločama debljine 4 i 6 cm.

6.3. Plafoni

- u svim prodajnim prostorima – spuštene, kasetirani plafon
- u svim garažnim prostorima – gletovani i bojeni plafon

Svi plafoni stambenih prostora su malterisani produžnim malterom, gletovani i bojeni poludisperzivnom belom bojom. Spušteni plafon je predviđen i u sanitarnim prostorijama stambenih jedinica.

6.4. Stolarija

Predviđena je nabavka i ugradnja kvalitetne fabričke stolarije I klase.

7. ZAŠTITA OBJEKATA

7.1. ZAŠTITA OD POŽARA

Posebним elaboratima u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara u okviru projektnog elaborata biće obradjeni svi aspekti zaštite od požara u okviru zakonske regulative kojom je ova materija regulisana:

U okviru PGD - ELABORAT ZAŠTITE OD POŽARA,

U okviru PZI - GLAVNI PROJEKAT ZAŠTITE OD POŽARA,

U skladu sa zahtevima iz gore navedenih elaborata biće izradjeni za veliku garažu :

- GLAVNI PROJEKAT STABILNOG SISTEMA ZA GAŠENJE POŽARA U GARAŽI,

- GLAVNI PROJEKAT ODIMLJAVANJA,
- GLAVNI PROJEKAT DETEKCIJE CO2 i
- GLAVNI PROJEKAT SISTEMA DOJAVE POŽARA.

7.2. ZAŠTITA OD PRODORA VODE I VLAGE

Primarna zaštita objekta od prodora atmosferske vode postignuta je primenom kvalitetnog krovnog pokrivača – atestirane krovne membrane, čijom se primenom uz stručnu ugradnju garantuje vodonepropustljivost u svim vremenskim uslovima.

Olučnim sistemom “pluvia” sva atmosferska voda koja dospe na krovne ravni, odvodi se do nivoa terena gde se preko trotoara usmerava u kišnu kanalizaciju. Olučne vertikale su skrivene u termoizolaciji, a načinjene su od plastificiranog čeličnog lima, kao i horizontale i opšivke.

Fasadni zidovi su od materijala koji garantuju dugotrajnost i vodonepropustljivost. Zastakljivanje je dvostruko sistemom termoizolacionih staklenih monoblokova sa dva stakla i vazдушnim međuprostorom koji je kondicioniran vazduhom bez prisustva vlage.

Kapilarna vlaga se eliminiše presecanjem svih mogućih puteva i to slojem hidroizolacije na podu prizemlja koja se sastoji od najmanje dva sloja terhartije sa tri premaza bitumenom ili upotrebom alternativnih elastičnih (KONDOR) ili krutih (POLICEM, TPB – 4MS....ili sl) materijala koji moraju biti ugrađeni po uputstvima proizvođača.

Difuzija vodene pare je omogućena iz unutrašnjeg prostora prema spolja, a svi higroskopni termoizolacioni materijali su zaštićeni parnom branom. Vreme isušivanja zidova od dejstva difuzije vodene pare je u dozvoljenim granicama.

7.3. TOPLOTNA ZAŠTITA

Primenjeni su svi neophodni sistemi toplotne zaštite objekta;

Termička izolacija je kamena vuna i stiropor različitih debljina od 10 – 25cm.

Termoizolacija fasadnih zidova je postignuta primenom tvrdih *negorivih termoizolacionih* ploča debljine 10 cm (grafitni polistiren ili mineralna vuna).

Termoizolacija poda na tlu je postignuta primenom tvrdih *negorivih termoizolacionih* ploča debljine 10 cm. Termoizolacija krovne konstrukcije je postignuta primenom odgovarajućih termoizolacionih materijala debljine 20-25 cm.

7.4. ZVUČNA ZAŠTITA

SPOLJNA BUKA - Lokacija objekta pored saobraćajnice sa tranzitnim i stacionarnim saobraćajem određuje zvučnu ugroženost objekta. od strane okolnih objekata i tranzitnog saobraćaja. Može se smatrati da je maksimalni iznos buke koja ugrožava objekat oko 50 dB (Podatak uzet iz uporednih tabela nivoa buke u životnoj sredini – JUS U.J6.151. I JUS U.J6.029)

Sa aspekta lokacije ne postoji neka druga zvučna opasnost.

UNUTRAŠNJA BUKA - U toku upotrebe objekta odnosno korišćenja kao poslovno-stambenog prostora ne proizvodi se buka većeg intenziteta pa je potrebna zvučna zaštita postignuta projektovanjem odgovarajućih pregradnih zidova između stanova, kao i između stanova i zajedničkih hodnika, atestiranih unutrašnjih otvora, fiksnih pregrada i plivajućih podova.

MERE GRAĐEVINSKE ZAŠTITE - Zone ugroženosti (STANOVI) su od izvora buke (ULICA) odvojene građevinskim elementima: Prozori i balkonska vrata su glavna barijera od štetnog uticaja i moraju imati ateste o postignutom stepenu zvučne zaštite.

7.5. SEIZMIČKA ZAŠTITA

U okviru elaborata konstrukcije posebno će biti dat proračun seizmičke stabilnosti objekta koja je potrebna u zoni izgradnje.

8. INSTALACIJE

8.1 ELEKTRO INSTALACIJE

Potrebno je obezbediti napajanje za 211 stanova površine 37 do 81 m², 12 lokala površine 24 do 63 m² i 9 lokala površine 90 do 180 m².

U okviru kompleksa nalazi se i garaža površine oko 7500 m² tako da spada u „velike“ garaže. U njoj se izvodi instalacija za ventilaciju, odimljavanje i gašenje požara za čiju opremu je potrebno obezbediti napajanje za snagu od oko 250 kW. (ventilatori, pumpe za povećanje pritiska vode i dr.)

Shodno važećim propisima za opremu u garaži traži se i rezervno napajanje. Za to se predviđa dizel agregat potrebne snage. On bi bio kontejnerskog tipa i bio bi smešten na platou.

Napajanje el.energijom izvelo bi se iz trafo stanice tipskim kablovima PP00-A 4x150 mm² koji bi se postavili po plafonu najvišeg nivoa garaže (nivo -1) i doveli do kablovskih priključnih ormara (KPO) koji se postavljaju kod ulaza u objekte. Kod ulaza 1 objekta „A“ bio bi postavljen poseban KPO za napajanje garaže.

Od KPO do mernorazvodnih ormara MRO postavili bi se kablovi potrebnog preseka. MRO se postavljaju u ulaznim delovima objekata.

U MRO bi se postavili glavni prekidači, osigurači i merni uređaji (brojila i merne grupe) u skladu sa uslovima EPS-a

U objektima se predviđa upotreba kvalitetnih elektro razvoda i pažljivo odabranih materijala. Projektom elektroinstalacija biće dati su svi tekstualni, numerički i grafički prilozi neophodni za kvalitetnu izradu svih predviđenih elektroenergetskih, telekomunikacionih i signalnih instalacija.

Predviđa se instalacija osvetljenja, priključnica kao i napajanje opreme koja je data drugim projektima. Projektom gromobranske zaštite biće obezbedjena zaštita objekta od atmosferskog pražnjenja. Projektom telekomunikacionih i signalnih instalacija biće predviđen razvod optičkih, koaksijalnih i mrežnih kablova kao i instalacija interfona čime se omogućuje korišćenje savremenih uređaja

8.2. VODOVOD I KANALIZACIJA

Glavnim projektom instalacija vodovoda i kanalizacije biće predviđeno sve što je potrebno za uredno snabdevanje objekta tekućom i toplom vodom, odvodnjavanje svih ugroženih horizontalnih površina u garaži i sanitarnim prostorijama, kao i odvod otpadne vode u kanalizaciju. Ovim projektom će biti predviđeni svi tekstualni, numerički i grafički prilozi neophodni za kvalitetnu izradu svih predviđenih instalacija vodovoda i kanalizacije. Za potrebe hidrantske mreže predviđena je unutrašnja i spoljna hidrantska mreža.

8.3. MAŠINSKE INSTALACIJE

Predvidjeno je spajanje instalacija grejanja na individualne gasne bojlere. Glavnim projektom mašinskih instalacija biće obrađene unutrašnje mašinske instalacije kao i projekat gasnog priključka. Potrebno je obezbediti toplotno napajanje za

8.4. VENTILACIONE INSTALACIJE

Mašinskim projektom pored instalacija grejanja, biće predviđena i instalacija ventilisanja podzemne garaže u skladu sa protivpopžarnim propisima.

U okviru stambenih jedinica predviđeno je ventiliranje sanitarnih prostorija upotrebom "Schiedel" ili sl. ventilacionih kanala. Ovaj način provetranja predstavlja najbolje rešenje ventilacionih sistema koji deluju na principu termičkog uzgona. Kod provetranja pomoću kanala svaka prostorija, odnosno svako kupatilo priključeno je na zbirni ventilacioni kanal.

9. OPREMA OBJEKTA

- SANDUČIĆI ZA POŠTU
- LIFTOVI
- KLIMA UREĐAJI (SPLIT sistem)
- INTERFON



Aleksandar Nenковиć, dipl. ing. arh.
Br. licence inž. komore. 300 0181 03

01 ARHITEKTURA

IDEJNOG REŠENJA ZA UP

PRONEKS	BIRO ZA PROJEKTOVANJE PETAR NENKOVIĆ pr. , MILOVANA GUŠIĆA 7, KRAGUJEVAC
NAZIV OBJEKTA/LOKACIJA/PARCELA	“ROYAL PLACE” – STAMBENO POSLOVNI KOMPLEKS SA 2 STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA Kragujevac, K.P. br. 10483/4 K.O. Kragujevac 4
INVESTITOR	“SM INVEST 2023” D.O.O. Kragujevac
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE ZA UP – IDR
BROJ I NAZIV DELA PROJEKTA	01 ARHITEKTURA
PREDUZETNIK	Petar Nenковиć pr: “PRONEKS“ Biro za projektovanje
PROJEKTANT/LICENCA	Aleksandar Nenковиć, dipl. ing. arh. Br. licence inž. komore. 300 0181 03
BROJ PROJEKTA	03/23
MESTO	KRAGUJEVAC
DATUM	MAJ, 2023.

POTPIS ODGOVORNOG LICA



01 ARHITEKTURA



IDEJNOG REŠENJA ZA UP

OPŠTA DOKUMENTACIJA

PRONEKS		BIRO ZA PROJEKTOVANJE PETAR NENKOVIĆ pr. , MILOVANA GUŠIĆA 7, KRAGUJEVAC
NAZIV OBJEKTA/LOKACIJA/PARCELA	“ROYAL PLACE” – STAMBENO POSLOVNI KOMPLEKS SA 2 STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA Kragujevac, K.P. br. 10483/4 K.O. Kragujevac 4	
INVESTITOR	“SM INVEST 2023” D.O.O. Kragujevac	

1.1. NASLOVNA STRANA IDEJNOG REŠENJA ARHITEKTURE ZA UP - IDR

1 – ARHITEKTURA

Investitor	“SM INVEST 2023” D.O.O. Kragujevac
Objekat	“ROYAL PLACE” – STAMBENO POSLOVNI KOMPLEKS SA 2 STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA Kragujevac, K.P. br. 10483/4 K.O. Kragujevac 4
Vrsta tehničke dokumentacije	IDEJNO REŠENJE ZA UP - IDR
Deo projekta	1 - ARHITEKTURA
Za građenje / izvođenje radova	NOVI OBJEKAT – ZA GRAĐENJE
Projektant	Petar Nenković pr: “PRONEKS” Biro za projektovanje
Odgovorno lice / zastupnik	Petar Nenković pr.
Potpis odgovornog lica - zastupnika 	
Odgovorni projektant	Aleksandar Nenković, dipl. ing. arh.
Broj licence	Projektantska - 300 0181 03
Potpis	Elektronski potpis  Aleksandar Nenković 472447 Digitally signed by Aleksandar Nenković 472447 Date: 2023.05.31 19:03:19 +02'00'
Broj tehničke dokumentacije	03/23
Mesto i datum	Kragujevac, MAJ 2023.

1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

1. NASLOVNA STRANA
2. SADRŽAJ
3. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA ZA ARHITEKTURU
4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA ARHITEKTURE

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1. Tehnički izveštaj

3. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

1. Pregled površina

4. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

0. TOPOGRAFSKI PLAN

1. SITUACIONI PLAN SA OSNOVAMA PRIZEMLJA (B) I
 1. SPRATA (A) R 1 : 250
2. SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA R 1 : 250
3. SITUACIONI PLAN SA REŠENJEM SAOBRAĆAJA R 1 : 250
4. OSNOVA TEMELJA R 1 : 100
5. OSNOVA NIVOA -3 R 1 : 100
6. OSNOVA NIVOA -2 R 1 : 100
7. OSNOVE PRIZEMLJA (A) I NIVOA -1 (B) R 1 : 100
8. OSNOVE 1. SPRATA (A) I PRIZEMLJA (B) R 1 : 100
9. OSNOVE TIPSKIH SPRATOVA (2-8 obj. A i 1-8 obj. B) R 1 : 100
10. OSNOVA KROVA R 1 : 100
11. PRESEK 1-1 (objekti A i B) R 1 : 100
12. PRESEK 2-2 (objekat A) R 1 : 100
13. PRESEK 3-3 (objekat B) R 1 : 100
14. FASADA KA SUŠIČKOM POTOKU (objekat A) R 1 : 100
15. FASADA KA CENTRALNOM PLATOU (objekat A) R 1 : 100
16. FASADA KA ULICI SLOBODE (objekti A i B) R 1 : 100
17. FASADA KA II GIMNAZIJI (objekti A i B) R 1 : 100
18. FASADA KA UL. LICEJA KNJAŽEVINE SRBIJE (objekat B) R 1 : 100
19. FASADA KA CENTRALNOM PLATOU (objekat B) R 1 : 100
20. 3D PRIKAZI CELOG KOMPLEKSA

1.3. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14,145/14,83/18, 31/19 i 37/19) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 73/2019) kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu projekta	1 – ARHITEKTURE – IDEJNOG REŠENJA ZA UP - IDR	
za		
Objekat: "ROYAL PLACE" – STAMBENO POSLOVNI KOMPLEKS SA 2 STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA na K.P. br. 10483/4 K.O. Kragujevac 4	određuje se:	
Aleksandar Nenковиć, dipl. ing. arh.	Licenca br. 300 0181 03	
Projektant	Petar Nenковиć pr: "PRONEKS" Biro za projektovanje	
Odgovorno lice / zastupnik	Petar Nenковиć pr.	
Potpis odgovornog lica - zastupnika		
		
Broj tehničke dokumentacije	03/23	
Mesto i datum	Kragujevac, MAJ 2023.	


1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant arhitekture – Idejnog rešenja za UP za “ROYAL PLACE” – STAMBENO POSLOVNI KOMPLEKS SA 2 STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA na KP. br. 10483/4, K.O. Kragujevac 4

Aleksandar Nenковиć, dipl. ing. arh.

IZJAVLJUJEM

- da je Idejno rešenje za UP urađeno u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;
- da su pri izradi **IDEJNOG REŠENJA ZA UP**, poštovane sve mere i preporuke za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat i da je Idejno rešenje izrađeno u skladu sa merama i preporukama kojima se dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva.

Odgovorni projektant arhitekture:	Aleksandar Nenковиć, dipl. ing. arh.
Broj licence:	Licenca IKS br. 300 0181 03
Potpis:	

Broj tehničke dokumentacije	03/23
Mesto i datum	Kragujevac, MAJ 2023.

01 ARHITEKTURA

IDEJNOG REŠENJA ZA UP

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

PRONEKS	BIRO ZA PROJEKTOVANJE PETAR NENKOVIĆ pr. , MILOVANA GUŠIĆA 7, KRAGUJEVAC
NAZIV OBJEKTA/LOKACIJA/PARCELA	“ROYAL PLACE” – STAMBENO POSLOVNI KOMPLEKS SA 2 STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA Kragujevac, K.P. br. 10483/4 K.O. Kragujevac 4
INVESTITOR	“SM INVEST 2023” D.O.O. Kragujevac

Projektant	"PRONEKS" - KRAGUJEVAC	TEHNIČKO OBRAZLOŽENJE IDEJNOG REŠENJA
Investitor	"SM INVEST 2023" D.O.O. Kragujevac	
Objekat	– STAMBENO POSLOVNI KOMPLEKS "ROYAL PLACE" SA 2 STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA	
Projekat	IDEJNO REŠENJE ZA UP	
Datum	Maj, 2023	



REZIME

- 1 *LOKACIJA I UVODNE NAPOMENE – FAZNOST, USKLADENOST SA PLANOM*
- 2 *STAMBENO POSLOVNI OBJ. – LAMELA „A“*
- 3 *STAMBENO POSLOVNI OBJ. – LAMELA „B“*
- 4 *KONSTRUKCIJA*
- 5 *SPOLJNA OBRADA*
- 6 *UNUTRAŠNJA OBRADA*
- 7 *ZAŠTITA OBJEKTA*
- 8 *INSTALACIJE*
- 9 *OPREMA*

1. LOKACIJA I UVODNE NAPOMENE – FAZNOST IZGRADNJE

POSLOVNO STAMBENI KOMPLEKS SA 2 STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA će se nalaziti na lokaciji Investitora u Kragujevcu – Opština Kragujevac, na K.P.br. 10483/4 K.O. Kragujevac 4, u ulici Liceja kneževine Srbije. Parcela je oivičena parcelama 10832/2 (Sušički potok), parcelom 10480/2 (2 Gimnazija), parcelom 10482/1 (ulica Liceja kneževine Srbije), parcelom 10863/8 (ulica Slobode) te parcelom 10483/3 koja je rezervisana za izgradnju kružnog toka. Nije predviđena fazna izgradnja stambeno poslovnog kompleksa :

DISPOZICIJA I FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA

U skladu sa projektnim zadatkom izvršena je funkcionalna organizacija prostora tako da je, u arhitektonskom smislu, u punoj meri iskorišćena lokacija i moguća veličina objekata u skladu sa: važećim PGR-om „**NASELJE DOBRE VODE - BUBANJ**“ (“Službeni list grada Kragujevca” br. 25/16), u daljem tekstu Plan, urbanističkim parametrima, propisima kao i željama i potrebama investitora. Na lokaciji nema postojećih objekata. Teren je u padu od ulice Liceja kneževine Srbije prema Sušičkom potoku. Referentna apsolutna visinska kota je na osi izvedenog pristupnog puta prema ulici Liceja kneževine Srbije i iznosi + 184,15. Druga referentna apsolutna visinska kota je na osi pristupnog puta prema ulici Slobode i iznosi +179,00.

1.1 USKLAĐENOST SA PLANSKIM DOKUMENTOM

Za predmetnu parcelu je pribavljena Informacija o lokaciji za izradu urbanističkog projekta br. XXX 02-350-1921/22.

Projekat je urađen u skladu sa: važećim PGR-om „**NASELJE DOBRE VODE - BUBANJ**“ (“Službeni list grada Kragujevca” br. 25/16).

POSTOJEĆE STANJE

Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja je neizgrađena. Izgradnja je predviđena na parceli 10483/4 K.O. Kragujevac 4 koja je građevinska parcela. Površina parcele je 5367,00 m². Topografija parcele pokazuje pad (oko 14 %) u pravcu jugoistoka.

PROJEKTOVANO STANJE

OBJEKTI „A“ I „B“ SU NEZAVISNI, DOK SU NIVOI PODZEMNIH GARAŽA JEDINSTVENI I PROSTIRU SE ISPOD OBA OBJEKTA KAO I ISPOD PLATOJA KOJI JE PROJEKTOVAN IZMEDJU OBJEKATA. OBA OBJEKTA SU SPRATNOSTI P+8. PRIZEMLJE OBJEKTA „A JE NA KOTI -5,15 (+178,00), DOK JE PRIZEMLJE OBJEKTA „B“ NA KOTI +- 0,00 (+183,15).

OSNOVNI NUMERIČKI PODACI

<i>Ukupna neto površina objekta nadzemno (A+B)</i>	14462.11
<i>Ukupna neto površina objekta za prodaju (A+B)</i>	12710.10
<i>Ukupna neto površina stanova (A+B)</i>	10984.27
<i>Ukupna neto površina lokala (A(bez prizemlja)+B)</i>	1015.39
<i>Ukupna neto površina lokala (prizemlje - lamela A)</i>	710.44
<i>Ukupna bruto površina objekta podzemno (A+B)</i>	7389.37
<i>Ukupna bruto površina objekta nadzemno (A+B)</i>	17571.82
<i>Ukupna bruto površina objekta (A+B)</i>	24961.19
<i>Odnos površina za prodaju prema ukupnoj bruto površini nadzemno</i>	0.74

LAMELA	UKUPNO STANOVA	UKUPNO LOKALA
A	147	18
B	64	3
UKUPNO	211	21

Budući stambeno-poslovni kompleks sa 2 lamele i garažom, projektovan je uz maksimalno poštovanje planskih dokumenata i zakonskih okvira koji dalje i bliže određuju mogućnosti i ograničenja planiranja prostora.

Prilikom projektovanja su korišćeni sledeći Zakonski i podzakonski akti kao i planska dokumenta koja su prethodno navedena:

- 1. Zakon o planiranju i izgradnji (Službeni glasnik RS, br. 72/09, 81/09 – ispr, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13 – odluka US, 50/13- odluka US, 98/13 – odluka US, 132/14, 145/14, 183/18, 31/19 i 37/19 – dr. zakon i 9/2020)*
- 2. Zakon o zaštiti od požara (Službeni glasnik RS, 111/09, 20/15, 87/18 i 87/18 – dr. zakoni)*
- 3. Pravilnik o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova („Službeni glasnik RS“, br. 58/2012, 74/2015 i 82/2015)*
- 4. Pravilnik o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekta, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starijim osobama (Službeni glasnik RS, br. 22/15)*
- 5. Pravilnik o energetske efikasnosti zgrada (Službeni glasnik RS, br. 61/11)*
- 6. Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu od požara stambenih i poslovnih objekata i objekata javne namene („Službeni glasnik RS“ br. 22/2019)*
- 7. Pravilnik o tehničkim zahtevima bezbednosti od požara spoljnih zidova zgrada („Službeni glasnik RS“, br. 59/2016, 36/2017 i 6/2019)*
- 8. Pravilnik o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list SCG“, br. 31/05)*
- 9. Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SRJ“, br. 8/95)*
- 10. i svi relevantni SRPS i EN standardi za projektovanje*

Uporedni pregled urbanističkih parametara

URBANISTIČKI PARAMETAR	ZADATO VAŽEĆIM PGR-om	OSTVARENO URBANISTIČKIM PROJEKTOM
Namena	Poslovanje/stanovanje	Stambeno poslovni kompleks
Tipologija objekata	Sl. stojeći, prekinuti niz, dvojni	Slobodno stojeći objekti
Površina parcele	Min 4 000,00 m ²	5367,00 m ²
Širina uličnog fronta	Min 20 m ¹	91.00 m ¹
Indeks zauzetosti	Max 45 %	37,65 % (2020,85 m ²)
Zauzeće podzemnom etažom	Max 80 %	55,93% (2962,17 m ²)
Indeks izgrađenosti	-	3.02
Maksimalna spratnost	P+8	P+8
Visina objekata	Max - 35,00 m ¹	31,31 m ¹ (A), 30,95 (B)
Procenat zelenih površina	Min 20 % (1073,40 m ²)	20,42% (1095,90 m ²)
Sabračajne površine		19,37 % (1039,81 m ²)
Broj stambenih/poslovnih jedinica	-	211 stanova 21 prodajnih lokala (potrebno 29 pm)
Normativi za parkiranje	1 pm/ 1 stan 1 pm/ 70 m ² poslovanja 1 pm/100 m ² trgovine	Potrebno 240 pm Ostvareno 244 pm

Idejno rešenje - IDR - Tehničko obrazloženje stambeno poslovnog kompleksa "ROYAL PLACE" sa podzemnom garažom na kp. 10483/4 K.O. Kragujevac 4.

INVESTITOR: "SM INVEST 2023" D.O.O. Kragujevac

Situaciono rešenje

Kolski pristup kompleksu je iz ulica Liceja kneževine Srbije i Slobode. Na severozapadnom uglu kompleksa predviđena je kružna raskrsnica na koju izlaze obe pomenute saobraćajnice u punim profilima sa po 2 saobraćajne trake u oba smera. Projektom je predviđen izlaz na obe pomenute saobraćajnice u planskim profilima. (Do realizacije ovih saobraćajnica omogućen je pristup sa postojećih profila.)

Interni saobraćajni tokovi

Interni saobraćajni tokovi su u svemu usklađeni sa Uslovima JKP Šumadija Kragujevac. U cilju formiranja kompletnog i funkcionalnog saobraćajnog rešenja u kompleksu je projektovana interna saobraćajnica koja povezuje oba pristupna puta. Ova interna saobraćajnica je dvosmerna. Saobraćajnica prolazi kroz prvi nivo podzemne garaže, gde se bočnim rampama pristupa donjim nivoima podzemne garaže. Širina saobraćajnice u zoni garaže je 5.50 m1.

PRISTUP VATROGASNIM VOZILIMA

Izvan garaže saobraćajnica je široka 6.00 m1, što omogućava dvosmerni saobraćaj vatrogasnim vozilima. Pristup vatrogasnim vozilima je omogućen sa ulice Liceja kneževine Srbije do vatrogasne okretnice koja je projektovana ispred ulaza u podzemnu garažu. Nagib pristupne rampe je 10.90%. Ova rampa će biti opremljena grejačima kako bi se sprečilo zamrzavanje u periodima ledenih dana, što je u skladu sa zahtevima iz „Pravilnika o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uredene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara” (Sl. List SRJ”, br. 8/95)

Plato za vatrogasno vozilo u intervenciji je predviđen ispred ulaza u podzemnu garažu tako da je lociran na AB konstrukciji koja će biti posebno dimenzionisana u skladu sa opterećenjem od merodavnog vatrogasnog vozila.

Vatrogasna „T“ okretnica je projektovana u skladu sa članom 5. gore pomenutog pravilnika.

SAOBRAĆAJNICE ZA PRISTUP PARKING PROSTORIMA

U okviru parcele predviđen je jedan parking na otvorenom i troetažna podzemna garaža.

- Parking na otvorenom za 13 vozila lociran je neposredno ispod saobraćajnog priključka na ulicu Liceja kneževine Srbije. Širina interne dvosmerne saobraćajnice je 5.00 m1.
- Podzemna garaža za 231 vozilo.

Interni pešački tokovi

Pešački pristup kompleksu predviđen je iz ulice Slobode, kao i iz ulice Liceja kneževine Srbije. Direktni pešački pristup centralnom prostoru između objekata „A“ i „B“, omogućen je iz više pravaca:

- Direktnim pešačkim tokom, preko stepenica, sa ulice Liceja kneževine Srbije
- Direktnim pešačkim tokom sa ulice Slobode
- Direktnim pešačkim pristupom sa trotoara oko kružnog toka

Prostor za komunalni otpad

Prostor za odlaganje komunalnog i ambalažnog otpada je predviđen na dve lokacije u okviru parcele. Obe lokacije su uz saobraćajne priključke kompleksa na javne saobraćajnice. Uz ulicu Liceja kneževine Srbije je predviđen prostor za 8 kontejnera, a uz ulicu Slobode je predviđen prostor za 14 kontejnera. Ukupan broj od 22 kontejnera zadovoljava normirane potrebe kompleksa za komunalnim kao i ambalažnim kontejnerima.

Pristup lameli „A“

Pristup poslovnim prostorima lamele „A“ (lokali L1 do L11) je sa pešačkog trotoara koji je uz lamelu „A“ na koti -5,30 (+177,85) .

Pristup poslovnim prostorima lamele „A“ (lokali L12 do L14) je sa pešačkog trotoara koji je uz lamelu „A“ na koti -3,75 (+179,40).

Pristup lokalima L15 do L18 omogućen je sa platoa između objekata „A“ i „B“, nivo +1 objekta „A“ na koti -0,15 (+183,30).

Pristup stambenim prostorima lamele „A“ je preko posebnih stambenih ulaza kojih ima 2, na nivou „+1“, direktno sa platoa na koti 0,15 (+183,30). Oba ulaza vode do vertikalnih komunikacija koje povezuju sve etaže: od -3 do 7 . Obe vertikalne komunikacije koje imaju stepenište i po 2 lifta takođe su dostupne sa podzemnih, garažnih nivoa (-1, -2 i -3). Pošto svaki od ovih nivoa ima po 2 polunivoa, ukupno ima 5 ulaza prema svakoj od vertikala iz prostora garaže, kao i jedan ulaz do stepenišne vertikale 2 sa nivoa P (-3,75) koji je istovremeno i spoljni ulaz, neposredno pored kolskog ulaza u garažu.

Pristup lameli „B“

Pristup poslovnim prostorima lamele „B“ (lokali L1, L2 i L3) je omogućen sa nivoa P (-0,15). Pristup stambenim prostorima lamele „B“ je preko posebnog stambenog ulaza, kome se pristupa sa nivoa P (-0,15), od strane spoljnog parkinga. Stepenišna vertikala kao i 2 lifta se protežu od garažnog nivoa -3 do 8 sprata.

Parkiranje

Na nivou kompleksa parkiranje je predviđeno na sledećim lokacijama:

- 1. U podzemnoj garaži, na nivou -1**
Na koti -3,75 projektovano je 41 PM
Na koti -3,75 u individualnoj garaži projektovano je 1 PM
Na koti -5,25 projektovano je 4 PM – nivo prizemlja objekta „A“
- 2. U podzemnoj garaži, na nivou -2**
Na koti -6,75 projektovano je 38 PM
Na koti -8,25 projektovano je 54 PM
- 3. U podzemnoj garaži, na nivou -3**
Na koti -9,75 projektovano je 38 PM
Na koti -11,25 projektovano je 55 PM
- 4. Na otvorenom parking u na koti +182,90 projektovano je 13 PM**
Ukupno je projektovano 244 PM

Ukupna neto površina podzemne garaže (nivoi -1,-2 i -3) od 7299,55 m² uslovlila je projektovanje dva kolska ulaza – izlaza kao i dovoljan broj (11) evakuacionih pešačkih izlaza za koje se koriste stepenišne vertikale objekata “A” i “B”. Predviđen je i jedan potpuno nezavistan i izdvojen ulaz za vatrogasnu intervenciju. U okviru garaže predviđena su parking mesta, evakuacioni izlazi, rezervoari za vodu za potrebe sprinkler sistema kao i pomoćni prostori za sve potrebne tehničke prostorije. Ukupna korisna površina garažnog prostora iznosi 7299,55 m² pa se tako klasifikuje kao velika podzemna garaža. Ukupan broj projektovanih parking mesta u garaži je **231**.

Potrebe za parking mestima :

1. Za stambene jedinice – **211** parking mesta (1 PM po stambenoj jedinici)
2. Za trgovinski prostor (lokali) – **29** parking mesta (1 PM na 100 m2)

Ukupan broj potrebnih parking mesta – 211+29 = 240

Projektom je predviđeno 244 PM

Potreban broj parking mesta za lica sa posebnim potrebama je **12** (5%). Ostvareno je **14** i to sva u podzemnoj garaži na nivoima -1,-2 i -3.

2. STAMBENO POSLOVNI KOMPLEKS – LAMELA "A"

Koncepcija

Lamele A i B su konstruktivno nezavisne, odvojene dilatacionom razdelnicom. Garaža na nivoima -1,-2 i -3 je dilataciono podeljena na delove ispod objekata i između objekata A i B.

LAMELA "A"

Poslovno stambeni objekat (2Po+P+8) – lamela "A" je linijski objekat u osnovi, gabaritnih dimenzija 79,80/16,20 u osnovi prizemlja, sa jasno naglašenim i odvojenim pristupima stambenom i prodajnom delu. Objekat je pozicioniran tako da se nalazi u zoni dozvoljene gradnje, koja je određena građevinskom linijom prema Sušičkom potoku i bočno prema ulici Slobode. Bočno prema parceli 10480/2 ugao objekta, bez prozora je udaljen više od 2.50 m1. U podrumu, na etažama -1 (prizemlje), -2 i -3 je predviđen garažni prostor koji je koncipiran tako da se garaža prostire ispod svih lamela (A i B) kao i ispod slobodnih parternih površina centralnog prostora koje čine pešački tokovi i nisko zelenilo. Pad terena je uslovio funkcionalno rešenje celog kompleksa kojim je u centralni prostor između objekata A i B uvedena interna dvosmerna saobraćajnica koja prolazi kroz nivo -1, ispod centralnog platoa sa direktnim kontaktom na obe javne saobraćajnice koje u svom zahvatu formiraju parcelu kompleksa. Poslovni prostor lamele "A" je projektovan na etaži +1, na nivou +-0,00 kao i delimično na nivou P (-3,75). Ceo objekat – Lamela A je jedinstven sa 2 stepenišne vertikale koje imaju po dva lifta i stepenište. Vertikalne komunikacije se spuštaju do svih nivoa podzemne garaže. Podeljen je konstruktivno na 2 dilatacione celine. Predviđena su 3 spoljna ulaza za stanare: Dva sa nivoa +1 i 1 sa nivoa P, kao i pristup vertikalama iz garaže na svim nivoima.

Lamela "A" je po vertikali podeljena na prostorno funkcionalne celine:

Nivo -3 i -2 – podzemna garaža

Nivo P – ukopana garaža sa delimičnim (ivičnim) prodajnim prostorima koji su orijentisani prema pešačkim komunikacijama. (Lokali L1 do L11 na nivou -5,30 i lokali L12 do L14 na nivou -3,65)

Nivo "+1" – prodajni prostor (lokali L15 do L18 na nivou 0,00), koji imaju direktni pristup sa pešačkog platoa koji je formiran iznad garažnog prostora na nivou -1.

- Stanovi (S1 do S7 na nivou +1,50) sa direktnim pristupom preko ulaza 2 i stepenišnog prostora.

Nivoi 2 - 8 – identične stambene etaže sa po 20 stanova.

Ukupno je u lameli "A" predviđeno 18 prodajnih lokala i 147 stambenih jedinica.

Površine lokala LAMELA „A“

Broj lokala	naziv lokala	NETO (m2)	Potreban broj parking mesta
L1	PRODAJNI PROSTOR	177,96	2
L2	PRODAJNI PROSTOR	26,45	1
L3	PRODAJNI PROSTOR	24,12	1
L4	PRODAJNI PROSTOR	26,45	1

Idejno rešenje - IDR - Tehničko obrazloženje stambeno poslovnog kompleksa "ROYAL PLACE" sa podzemnom garažom na kp. 10483/4 K.O. Kragujevac 4.

INVESTITOR: "SM INVEST 2023" D.O.O. Kragujevac

L5	PRODAJNI PROSTOR	26,85	1
L6	PRODAJNI PROSTOR	26,85	1
L7	PRODAJNI PROSTOR	26,45	1
L8	PRODAJNI PROSTOR	63,10	1
L9	PRODAJNI PROSTOR	59,75	1
L10	PRODAJNI PROSTOR	59,75	1
L11	PRODAJNI PROSTOR	103,52	2
L12	PRODAJNI PROSTOR	34,92	1
L13	PRODAJNI PROSTOR	26,73	1
L14	PRODAJNI PROSTOR	26,54	1
L15	PRODAJNI PROSTOR	180,78	2
L16	PRODAJNI PROSTOR	153,83	2
L17	PRODAJNI PROSTOR	167,02	2
L18	PRODAJNI PROSTOR	174,88	2

Površine stanova – LAMELA A – ETAŽA +1

Broj stana	Tip stana	NETO (m2)
S1	DVOSOBAN	40,01
S2	DVOSOBAN	36,90
S3	TROSOBAN	50,46
S4	ČETVOROSOBAN	88,80
S5	DVOSOBAN	44,00
S6	DVOSOBAN	44,03
S7	DVOSOBAN	46,75

Površine stanova – LAMELA "A" – ETAŽE 2 - 8

Broj stana	Tip stana	NETO (m2)
S8	DVOSOBAN	43,75
S9	DVOSOBAN	44,03
S10	TROSOBAN	59,01
S11	ČETVOROSOBAN	88,80
S12	DVOSOBAN	44,00
S13	DVOSOBAN	44,03
S14	DVOSOBAN	46,75
S15	DVOSOBAN	44,03
S16	DVOSOBAN	44,72
S17	DVOSOBAN	44,72
S18	DVOSOBAN	44,05
S19	DVOSOBAN	46,55
S20	TROSOBAN	66,37
S21	ČETVOROSOBAN	80,87
S22	ČETVOROSOBAN	80,87
S23	TROSOBAN	66,07
S24	DVOSOBAN	43,75
S25	DVOSOBAN	44,72
S26	DVOSOBAN	44,72
S27	DVOSOBAN	43,75

Svi stanovi se ponavljaju po etažama od etaže 2 do etaže 8

3. STAMBENO POSLOVNI KOMPLEKS – LAMELA "B"

Poslovno stambeni objekat (3Po+P+8) – lamela "B" je samostalan nepravilan objekat, gabaritnih dimenzija 39,90/17,70 u osnovi prizemlja, sa jasno naglašenim i odvojenim pristupima stambenom i prodajnom delu. Objekat je pozicioniran tako da se nalazi u zoni dozvoljene gradnje, unutar parcele, bez direktnog dodira sa javnom saobraćajnicom. Bočno prema parceli 10480/2 je predviđena interna saobraćajnica pa je odstojanje lamele B od granice prema toj parceli veće od 6.00 m1. Građevinska linija prema ulici Liceja kneževine Srbije je povučena 16,00 m1. U prostoru između regulacione i građevinske linije projektovan je spoljni parking za 13 vozila. U podrumu, na etažama -1, -2 i -3 je predviđen garažni prostor koji je koncipiran tako da se garaža prostire ispod svih lamela (A i B) kao i ispod slobodnih parternih površina centralnog prostora. Poslovni prostor lamele "B" je projektovan kao prodajni na nivou P, Projektovano je 3 lokala. Pored ovih lokala u prizemlju objekta B je predviđen i ulaz za stanare, kao i pešački nadkriveni prolaz – pasaž do centralnog prostora – platoa.

Ceo objekat – Lamela "B" je jedinstvena sa 1 stepenišnom vertikalom koja ima dva lifta i stepenište. Vertikalne komunikacije se spuštaju do nivoa podzemne garaže. Predviđen je 1 spoljni ulaza za stanare sa nivoa prizemlja, kao i pristup vertikalama iz garaža na nivoima -1, -2 i -3.

Lamela "B" je po vertikali podeljena na prostorno funkcionalne celine:

Nivo -1,-2 i -3 – podzemne garaže

Nivo P – (Lokali L1, L2 i L3), pasaž i ulaz u stambeni deo.

Nivo 1 - 8 – stambene etaže sa po 8 stanova.

Ukupno je u lameli "B" predviđeno 3 prodajna lokala, i 64 stambene jedinice.

Površine prodajnih lokala LAMELE B

Broj lokala	naziv lokala	NETO (m2)	Potreban broj parking mesta
L1	PRODAJNI PROSTOR	90,52	1
L2	PRODAJNI PROSTOR	136,28	2
L3	PRODAJNI PROSTOR	112,08	2

Površine stanova – LAMELA B – ETAŽE 1 - 8

Broj stana	Tip stana	NETO (m2)
S1	DVOSOBAN	39,80
S2	DVOSOBAN	51,36
S3	TROSOBAN	65,23
S4	DVOSOBAN	40,30
S5	DVOSOBAN	43,99
S6	DVOSOBAN	40,40
S7	DVOSOBAN	42,60
S8	ČETVOROSOBAN	73,17

Svi stanovi se ponavljaju po etažama od etaže 1 do etaže 8

Površine garaža – NIVOI -1, -2, -3

NIVO	BRUTO POVRŠINA	NETO POVRŠINA
-1	1465,03	1705,41
-2	2962,17	2797,07
-3	2962,17	2797,07
UKUPNA POVRŠINA	7389,37	7299,55

3. KONSTRUKCIJA STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA

Za stambeno poslovni objekat je predviđen skeletni sistem gradnje:

Skeletni sistem čine armirano betonski konstruktivni elementi - stubovi, ploče, grede i seizmički zidovi. Spoljašnji zidovi su planirani od termobloka debljine 25cm a unutrašnji od giter bloka debljine 25cm i 10cm za pregradne zidove.

Krovni sistem prilagođen ekstenzivnom ozelenjavanju: Predviđen je ravan krov sa svim potrebnim slojevima prema normativima.

Temelji su dilataciono odvojene temeljne ploče po statičkom proračunu. Unutrašnji pregradni zidovi su zidani od bloka debljine 10 cm. Međuspratne tavanice se formiraju kao pune AB ploče, a njihova debljina će biti određena u skladu sa statičkim proračunom za predviđeno opterećenje. (20-30 cm).

Stepeništa su armirano - betonska.

Elementi konstrukcije: stubovi, podvlake i međuspratna konstrukcija se izvode od armiranog betona marke MB 30.

Armatura stubova i podvlaka je RA 400/500-2 i GA 240/360.

Armatura međuspratnih tavanica je RA 400/500 i MA 500/560.

5. SPOLJNA OBRADA

- *Spoljni fasadni zidovi* su završno obrađeni na više načina, u skladu sa vizuelnim arhitektonskim konceptom objekta, a to su fasadni paneli, veštački kamen i beton sa završnom obradom od bavalit fasade male granulacije zrna, u neutralnim bojama i tonovima.
- *Spoljni prozori i vrata* su aluminijumski ili od PVC-a, šestokomorni sa poboljšanim termo prekidom, zastakljeni dvostrukim niskoemisionim staklom d 4+12+4 mm punjenih kriptonom. Svi prozori i balkonska vrata su opremljeni spoljnim roletnama.
- *Stepenice* su obložene keramikom ili prirodnim kamenom.
- *Krovni pokrivač* - neprohodan, ravan krov sa svim neophodnim slojevima.
 - *Zelenilo* - Na parceli je ostvareno 1095,90 m² zelenih površina odnosno 20,42 %. Potrebno je 20 % površine parcele, odnosno 1073,40 m².

6. UNUTRAŠNJA OBRADA

6.1. Zidovi

Svi unutrašnji zidovi objekta su malterisani produžnim malterom, gletovani i bojani posnim bojama po izboru projektanta, osim zidova sanitarnih prostorija i kuhinja koji su obloženi keramičkim pločicama I klase po izboru projektanta celom visinom.

6.2. Podovi

Predviđeni su sledeći podovi:

- u svim prodajnim prostorima – sinterovana granitna keramika
- u svim garažnim prostorima – aditivni visokootporni pod.
- u svim stambenim prostorijama predviđa se završna obrada od laminata klase 32 po izboru investitora ili od parketa I klase koji se hobluje i lakira 3x poliuretanskim lakom.
- U kuhinjskim prostorijama, hodnicima, sanitarnim čvorovima i prodajnom prostoru lokala pod je od keramičkih ili sinterovanih granitnih keramičkih pločica. Pod u garaži je od industrijskog aditivnog betona.
- Terase su popločane granitnom keramikom, a prilazi objektima i parter granitnim pločama debljine 4 i 6 cm.

6.3. Plafoni

- u svim prodajnim prostorima – spuštene, kasetirani plafon
- u svim garažnim prostorima – gletovani i bojeni plafon

Svi plafoni stambenih prostora su malterisani produžnim malterom, gletovani i bojeni poludisperzivnom belom bojom. Spušteni plafon je predviđen i u sanitarnim prostorijama stambenih jedinica.

6.4. Stolarija

Predviđena je nabavka i ugradnja kvalitetne fabričke stolarije I klase.

7. ZAŠTITA OBJEKATA

7.1. ZAŠTITA OD POŽARA

Posebnim elaboratima u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara u okviru projektnog elaborata biće obradjeni svi aspekti zaštite od požara u okviru zakonske regulative kojom je ova materija regulisana:

U okviru PGD - ELABORAT ZAŠTITE OD POŽARA,

U okviru PZI - GLAVNI PROJEKAT ZAŠTITE OD POŽARA,

U skladu sa zahtevima iz gore navedenih elaborata biće izradjeni za veliku garažu :

- GLAVNI PROJEKAT STABILNOG SISTEMA ZA GAŠENJE POŽARA U GARAŽI,
- GLAVNI PROJEKAT ODIMLJAVANJA,
- GLAVNI PROJEKAT DETEKCIJE CO₂ i
- GLAVNI PROJEKAT SISTEMA DOJAVE POŽARA.

7.2. ZAŠTITA OD PRODORA VODE I VLAGE

Primarna zaštita objekta od prodora atmosferske vode postignuta je primenom kvalitetnog krovnog pokrivača – atestirane krovne membrane, čijom se primenom uz stručnu ugradnju garantuje vodonepropustljivost u svim vremenskim uslovima.

Olučnim sistemom "pluvia" sva atmosferska voda koja dospe na krovne ravni, odvodi se do nivoa terena gde se preko trotoara usmerava u kišnu kanalizaciju. Olučne vertikale su skrivene u termoizolaciji, a načinjene su od plastificiranog čeličnog lima, kao i horizontale i opšivke.

Fasadni zidovi su od materijala koji garantuju dugotrajnost i vodonepropustljivost. Zastakljivanje je dvostruko sistemom termoizolacionih staklenih monoblokova sa dva stakla i vazдушnim međuprostorom koji je kondicioniran vazduhom bez prisustva vlage.

Kapilarna vlaga se eliminiše presecanjem svih mogućih puteva i to slojem hidroizolacije na podu prizemlja koja se sastoji od najmanje dva sloja terhartije sa tri premaza bitumenom ili upotrebom alternativnih elastičnih (KONDOR) ili krutih (POLICEM, TPB – 4MS...ili sl) materijala koji moraju biti ugradjeni po uputstvima proizvođača.

Difuzija vodene pare je omogućena iz unutrašnjeg prostora prema spolja, a svi higroskopski termoizolacioni materijali su zaštićeni parnom branom. Vreme isušivanja zidova od dejstva difuzije vodene pare je u dozvoljenim granicama.

7.3. TOPLOTNA ZAŠTITA

Primenjeni su svi neophodni sistemi toplotne zaštite objekta;

Termička izolacija je kamena vuna i stiropor različitih debljina od 10 – 25cm.

Termoizolacija fasadnih zidova je postignuta primenom tvrdih *negorivih termoizolacionih* ploča debljine 10 cm (grafitni polistiren ili mineralna vuna). Termoizolacija poda na tlu je

postignuta primenom tvrdih *negorivih termoizolacionih* ploča debljine 10 cm. Termoizolacija krovne konstrukcije je postignuta primenom odgovarajućih termoizolacionih materijala debljine 20-25 cm.

7.4. ZVUČNA ZAŠTITA

SPOLJNA BUKA - Lokacija objekta pored saobraćajnice sa tranzitnim i stacionarnim saobraćajem određuje zvučnu ugroženost objekta, od strane okolnih objekata i tranzitnog saobraćaja. Može se smatrati da je maksimalni iznos buke koja ugrožava objekat oko 50 dB (Podatak uzet iz uporednih tabela nivoa buke u životnoj sredini – JUS U.J6.151. I JUS U.J6.029)

Sa aspekta lokacije ne postoji neka druga zvučna opasnost.

UNUTRAŠNJA BUKA - U toku upotrebe objekta odnosno korišćenja kao poslovno-stambenog prostora ne proizvodi se buka većeg intenziteta pa je potrebna zvučna zaštita postignuta projektovanjem odgovarajućih pregradnjih zidova između stanova, kao i između stanova i zajedničkih hodnika, atestiranih unutrašnjih otvora, fiksnih pregrada i plivajućih podova.

MERE GRAĐEVINSKE ZAŠTITE - Zone ugroženosti (STANOVI) su od izvora buke (ULICA) odvojene građevinskim elementima: Prozori i balkonska vrata su glavna barijera od štetnog uticaja i moraju imati ateste o postignutom stepenu zvučne zaštite.

7.5. SEIZMIČKA ZAŠTITA

U okviru elaborata konstrukcije posebno će biti dat proračun seizmičke stabilnosti objekta koja je potrebna u zoni izgradnje.

8. INSTALACIJE

8.1 ELEKTRO INSTALACIJE

Potrebno je obezbediti napajanje za 211 stanova površine 37 do 81 m², 12 lokala površine 24 do 63 m² i 9 lokala površine 90 do 180 m².

U okviru kompleksa nalazi se i garaža površine oko 7500 m² tako da spada u „velike“ garaže. U njoj se izvodi instalacija za ventilaciju, odimljavanje i gašenje požara za čiju opremu je potrebno obezbediti napajanje za snagu od oko 250 kW. (ventilatori, pumpe za povećanje pritiska vode i dr.)

Shodno važećim propisima za opremu u garaži traži se i rezervno napajanje. Za to se predviđa dizel agregat potrebne snage. On bi bio kontejnerskog tipa i bio bi smešten na platou.

Napajanje el.energijom izvelo bi se iz trafo stanice tipskim kablovima PP00-A 4x150 mm² koji bi se postavili po plafonu najvišeg nivoa garaže (nivo -1) i doveli do kablovskih priključnih ormara (KPO) koji se postavljaju kod ulaza u objekte. Kod ulaza 1 objekta „A“ bio bi postavljen poseban KPO za napajanje garaže.

Od KPO do mernorazvodnih ormara MRO postavili bi se kablovi potrebnog preseka. MRO se postavljaju u ulaznim delovima objekata.

U MRO bi se postavili glavni prekidači, osigurači i merni uređaji (brojila i merne grupe) u skladu sa uslovima EPS-a

U objektima se predviđa upotreba kvalitetnih elektro razvoda i pažljivo odabranih materijala. Projektom elektroinstalacija biće dati su svi tekstualni, numerički i grafički prilozi neophodni za kvalitetnu izradu svih predviđenih elektroenergetskih, telekomunikacionih i signalnih instalacija.

Predviđa se instalacija osvetljenja, priključnica kao i napajanje opreme koja je data drugim projektima. Projektom gromobranske zaštite biće obezbedjena zaštita objekta od atmosferskog pražnjenja. Projektom telekomunikacionih i signalnih instalacija biće predviđen razvod optičkih, koaksijalnih i mrežnih kablova kao i instalacija interfona čime se omogućuje korišćenje savremenih uređaja

8.2. VODOVOD I KANALIZACIJA

Glavnim projektom instalacija vodovoda i kanalizacije biće predviđeno sve što je potrebno za uredno snabdevanje objekta tekućom i toplom vodom, odvodnjavanje svih ugroženih horizontalnih površina u garaži i sanitarnim prostorijama, kao i odvod otpadne vode u kanalizaciju. Ovim projektom će biti predviđeni svi tekstualni, numerički i grafički prilozi neophodni za kvalitetnu izradu svih predviđenih instalacija vodovoda i kanalizacije. Za potrebe hidrantske mreže predviđena je unutrašnja i spoljna hidrantska mreža.

8.3. MAŠINSKE INSTALACIJE

Predviđeno je spajanje instalacija grejanja na individualne gasne bojlere. Glavnim projektom mašinskih instalacija biće obrađene unutrašnje mašinske instalacije kao i projekat gasnog priključka. Potrebno je obezbediti toplotno napajanje za

8.4. VENTILACIONE INSTALACIJE

Mašinskim projektom pored instalacija grejanja, biće predviđena i instalacija ventilisanja podzemne garaže u skladu sa protivpopžarnim propisima.

U okviru stambenih jedinica predviđeno je ventiliranje sanitarnih prostorija upotrebom "Schiedel" ili sl. ventilacionih kanala. Ovaj način provetravanja predstavlja najbolje rešenje ventilacionih sistema koji deluju na principu termičkog uzgona. Kod provetravanja pomoću kanala svaka prostorija, odnosno svako kupatilo priključeno je na zbirni ventilacioni kanal.

9. OPREMA OBJEKTA

- SANDUČIĆI ZA POŠTU
- LIFTOVI
- KLIMA UREĐAJI (SPLIT sistem)
- INTERFON

Aleksandar Nenковиć, dipl. ing. arh.
Br. licence inž. komore. 300 0181 03

01 ARHITEKTURA

IDEJNOG REŠENJA ZA UP

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

PRONEKS	BIRO ZA PROJEKTOVANJE PETAR NENKOVIĆ pr. , MILOVANA GUŠIĆA 7, KRAGUJEVAC
NAZIV OBJEKTA/LOKACIJA/PARCELA	“ROYAL PLACE” – STAMBENO POSLOVNI KOMPLEKS SA 2 STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA Kragujevac, K.P. br. 10483/4 K.O. Kragujevac 4
INVESTITOR	“SM INVEST 2023” D.O.O. Kragujevac

PREGLED POVRŠINA PODZEMNIH GARAŽNIH ETAŽA

PROJEKTANT:	Petar Nenković pr. "PRONEKS" - KRAGUJEVAC
INVESTITOR:	"SM INVEST 2023" D.O.O. Kragujevac
OBJEKAT:	STAMBENO - POSLOVNI KOMPLEKS SA 2 STAMBENO - POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA
PROJEKAT:	IDEJNO REŠENJE ZA URBANISTIČKI PROJEKAT - IDR
DATUM:	MAJ, 2023. god.

broj	naziv prostorije	površina m2	pod	plafon	zid
NIVO -3					
zajedničke prostorije					
1	GARAŽA	2643.03			
2	PROTIVPOŽARNI PREDPROSTOR 1	10.71			
3	PROTIVPOŽARNI PREDPROSTOR 2	8.65			
4	STEPENIŠNI HOL 1	11.22			
5	STEPENIŠTE 1	8.26			
6	PROTIVPOŽARNI PREDPROSTOR 3	10.71			
7	PROTIVPOŽARNI PREDPROSTOR 4	8.65			
8	STEPENIŠNI HOL 2	11.22			
9	STEPENIŠTE 2	8.26			
10	PROTIVPOŽARNI PREDPROSTOR 5	19.64			
11	STEPENIŠTE 2 SA HOLOM	15.80			
12	REZERVOAR ZA VODU	18.56			
13	PREDPROSTOR EVAKUACIONOG STEPENIŠTA	11.43			
14	EVAKUACIONO STEPENIŠTE	10.93			
Ukupna neto površina zajedničkih prostorija		2797.07			
Ukupna neto površina nivoa -3		2797.07			
Ukupna bruto površina nivoa -3		2962.17			

broj	naziv prostorije	površina m2	pod	plafon	zid
NIVO -2					
zajedničke prostorije					
1	GARAŽA	2643.03			
2	PROTIVPOŽARNI PREDPROSTOR 1	10.71			
3	PROTIVPOŽARNI PREDPROSTOR 2	8.65			
4	STEPENIŠNI HOL 1	11.22			
5	STEPENIŠTE 1	8.26			
6	PROTIVPOŽARNI PREDPROSTOR 3	10.71			
7	PROTIVPOŽARNI PREDPROSTOR 4	8.65			
8	STEPENIŠNI HOL 2	11.22			
9	STEPENIŠTE 2	8.26			
10	PROTIVPOŽARNI PREDPROSTOR 5	19.64			
11	STEPENIŠTE 2 SA HOLOM	15.80			
12	REZERVOAR ZA VODU	18.56			
13	PREDPROSTOR EVAKUACIONOG STEPENIŠTA	11.43			
14	EVAKUACIONO STEPENIŠTE	10.93			
Ukupna neto površina zajedničkih prostorija		2797.07			

Ukupna neto površina nivoa -2	2797.07
Ukupna bruto površina nivoa -2	2962.17

broj	naziv prostorije	površina m2	pod	plafon	zid
NIVO -1 (garažni deo)					
zajedničke prostorije					
1	GARAŽA	1585.38			
2	PROTIVPOŽARNI PREDPROSTOR 1	10.71			
3	PROTIVPOŽARNI PREDPROSTOR 2	8.65			
4	STEPENIŠNI HOL	11.22			
5	STEPENIŠTE	8.26			
6	PROTIVPOŽARNI PREDPROSTOR 3	19.64			
7	STEPENIŠTE 2 SA HOLOM	15.80			
8	REZERVOVAR ZA VODU	18.56			
9	INDIVIDUALNA GARAŽA	27.19			
Ukupna neto površina zajedničkih prostorija		1705.41			

Ukupna neto površina nivoa -1	1705.41
Ukupna bruto površina nivoa -1	1465.03

Ukupna neto površina podzemnih etaža	7299.55
Ukupna bruto površina podzemnih etaža	7389.37

sastavio

A. Nenковиć

Aleksandar Nenковиć, d.i.a.

PREGLED POVRŠINA LAMELE "A" NADZEMNO

PROJEKTANT:	Petar Nenković pr. "PRONEKS" - KRAGUJEVAC
INVESTITOR:	"SM INVEST 2023" D.O.O. Kragujevac
OBJEKAT:	STAMBENO - POSLOVNI KOMPLEKS SA 2 STAMBENO - POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA
PROJEKAT:	IDEJNO REŠENJE ZA URBANISTIČKI PROJEKAT - IDR
DATUM:	MAJ, 2023. god.

broj	naziv prostorije	površina m2	pod	plafon	zid
PRIZEMLJE					
zajedničke prostorije					
1	ULAZNI HOL	11.05			
2	STEPENIŠTE	8.43			
3	PROTIVPOŽARNI PREDPROSTOR	9.12			
4	GARAŽNI PREDPROSTOR	7.16			
5	NADSTREŠNICA EVAKUACIONOG STEPENIŠTA	9.12			
Ukupna neto površina zajedničkih prostorija		44.88			

lokal L1					
1	PRODAJNI PROSTOR	175.98			
2	WC	1.98			
Ukupna neto površina lokala L1		177.96			

lokal L2					
1	PRODAJNI PROSTOR	24.49			
2	WC	1.96			
Ukupna neto površina lokala L2		26.45			

lokal L3					
1	PRODAJNI PROSTOR	23.16			
2	WC	1.96			
Ukupna neto površina lokala L3		25.12			

lokal L4					
1	PRODAJNI PROSTOR	24.49			
2	WC	1.96			
Ukupna neto površina lokala L4		26.45			

lokal L5					
1	PRODAJNI PROSTOR	24.89			
2	WC	1.96			
Ukupna neto površina lokala L5		26.85			

lokal L6					
1	PRODAJNI PROSTOR	24.89			
2	WC	1.96			
Ukupna neto površina lokala L6		26.85			

lokal L7					
1	PRODAJNI PROSTOR	24.49			
2	WC	1.96			
Ukupna neto površina lokala L7		26.45			

lokal L8					
1	PRODAJNI PROSTOR	61.12			
2	WC	1.98			
Ukupna neto površina lokala L8		63.10			

lokal L9					
1	PRODAJNI PROSTOR	57.77			
2	WC	1.98			
Ukupna neto površina lokala L9		59.75			

lokal L10					
1	PRODAJNI PROSTOR	57.77			
2	WC	1.98			
Ukupna neto površina lokala L10		59.75			

lokal L11					
1	PRODAJNI PROSTOR	101.28			
2	WC	2.24			
Ukupna neto površina lokala L11		103.52			

lokal L12					
1	PRODAJNI PROSTOR	32.68			
2	WC	2.24			
Ukupna neto površina lokala L12		34.92			

lokal L13					
1	PRODAJNI PROSTOR	24.77			
2	WC	1.96			
Ukupna neto površina lokala L13		26.73			

lokal L14					
1	PRODAJNI PROSTOR	24.56			
2	WC	1.98			
Ukupna neto površina lokala L14		26.54			

Ukupna neto površina prizemlja		755.32			
Ukupna bruto površina prizemlja		1270.88			

broj	naziv prostorije	površina m2	pod	plafon	zid
1. SPRAT					
zajedničke prostorije					
1	ULAZNI HOL 1	23.72			
2	STEPENIŠTE 1	8.43			
3	ULAZNI HOL 2	21.70			
4	STEPENIŠTE 2	8.43			
5	HODNIK	38.03			
Ukupna neto površina zajedničkih prostorija		100.31			

lokal L15					
1	PRODAJNI PROSTOR	175.42			
2	WC	2.13			
3	OSTAVA	3.23			
Ukupna neto površina lokala L15		180.78			

lokal L16					
1	PRODAJNI PROSTOR	151.31			
2	WC	2.52			
Ukupna neto površina lokala L16		153.83			

lokal L17					
1	PRODAJNI PROSTOR	164.50			
2	WC	2.52			
Ukupna neto površina lokala L17		167.02			

lokal L18					
1	PRODAJNI PROSTOR	171.72			
2	WC	3.16			
Ukupna neto površina lokala L18		174.88			

stan S1					
1	HODNIK	3.59			
2	KUHINJA	5.59			
3	DNEVNI BORAVAK	15.66			
4	KUPATILO	4.19			
5	SPAVAĆA SOBA	10.98			
Ukupna neto površina stana S1		40.01			

stan S2					
1	HODNIK	3.30			
2	KUHINJA	4.29			
3	DNEVNI BORAVAK	14.14			
4	KUPATILO	4.19			
5	SPAVAĆA SOBA	10.98			
Ukupna neto površina stana S2		36.90			

stan S3					
1	HODNIK	4.98			
2	KUHINJA	5.30			
3	DNEVNI BORAVAK	16.95			
4	KUPATILO	4.64			
5	SPAVAĆA SOBA 1	11.34			
6	SPAVAĆA SOBA 2	7.25			
Ukupna neto površina stana S3		50.46			

stan S4					
1	HODNIK	7.72			
2	KUHINJA	5.75			
3	DNEVNI BORAVAK	29.18			
4	KUPATILO	5.00			
5	WC	1.52			
6	SPAVAĆA SOBA 1	10.97			
7	SPAVAĆA SOBA 2	10.80			
8	SPAVAĆA SOBA 3	7.32			
9	TERASA 1	7.80			
10	TERASA 2	2.74			
Ukupna neto površina stana S4		88.80			

stan S5					
1	HODNIK	3.30			
2	KUHINJA	4.30			
3	DNEVNI BORAVAK	18.53			
4	KUPATILO	4.15			
5	SPAVAĆA SOBA	10.98			
6	TERASA	2.74			
Ukupna neto površina stana S5		44.00			

stan S6					
1	HODNIK	3.63			
2	KUHINJA	3.96			
3	DNEVNI BORAVAK	18.53			
4	KUPATILO	4.19			
5	SPAVAĆA SOBA	10.98			
6	TERASA	2.74			
Ukupna neto površina stana S6		44.03			

stan S7					
1	HODNIK	4.40			
2	KUHINJA	3.91			
3	DNEVNI BORAVAK	20.11			
4	KUPATILO	4.19			
5	SPAVAĆA SOBA	10.98			
6	TERASA	3.16			
Ukupna neto površina stana S7		46.75			

Ukupna neto površina 1. sprata	1127.77
Ukupna neto P prodajnih prostora 1. sprata	676.51
Ukupna bruto P prodajnih prostora 1. sprata	748.02
Ukupna bruto P stambenih prostora 1. sprata	538.64
Ukupna bruto površina 1. sprata	1286.66

broj	naziv prostorije	površina m2	pod	plafon	zid
TIPSKI SPRAT (2-8)					
zajedničke prostorije					
1	STEPENIŠTE 1	8.43			
2	LIFTOVSKI HOL 1	11.15			
3	HODNIK 1	62.59			
4	STEPENIŠTE 2	8.43			
5	LIFTOVSKI HOL 2	11.15			
6	HODNIK 2	67.95			
Ukupna neto površina zajedničkih prostorija		169.70			

stan S8					
1	HODNIK	3.63			
2	KUHINJA	3.91			
3	DNEVNI BORAVAK	18.30			
4	KUPATILO	4.19			
5	SPAVAĆA SOBA	10.98			
6	TERASA	2.74			
Ukupna neto površina stana S8		43.75			

stan S9					
1	HODNIK	3.30			
2	KUHINJA	4.29			
3	DNEVNI BORAVAK	18.53			
4	KUPATILO	4.19			
5	SPAVAĆA SOBA	10.98			
6	TERASA	2.74			
Ukupna neto površina stana S9		44.03			

stan S10					
1	HODNIK	4.98			
2	KUHINJA	5.30			
3	DNEVNI BORAVAK	19.89			
4	KUPATILO	4.64			
5	SPAVAĆA SOBA 1	11.34			
6	SPAVAĆA SOBA 2	7.25			
7	TERASA 1	3.07			
8	TERASA 2	2.54			
Ukupna neto površina stana S10		59.01			

stan S11					
1	HODNIK	7.72			
2	KUHINJA	5.75			
3	DNEVNI BORAVAK	29.18			
4	KUPATILO	5.00			
5	WC	1.52			
6	SPAVAĆA SOBA 1	10.97			
7	SPAVAĆA SOBA 2	10.80			
8	SPAVAĆA SOBA 3	7.32			
9	TERASA 1	7.80			
10	TERASA 2	2.74			
Ukupna neto površina stana S11		88.80			

stan S12					
1	HODNIK	3.30			
2	KUHINJA	4.30			
3	DNEVNI BORAVAK	18.53			
4	KUPATILO	4.15			
5	SPAVAĆA SOBA	10.98			
6	TERASA	2.74			
Ukupna neto površina stana S12		44.00			

stan S13					
1	HODNIK	3.63			
2	KUHINJA	3.96			
3	DNEVNI BORAVAK	18.53			
4	KUPATILO	4.19			
5	SPAVAĆA SOBA	10.98			
6	TERASA	2.74			
Ukupna neto površina stana S13		44.03			

stan S14					
1	HODNIK	4.40			
2	KUHINJA	3.91			
3	DNEVNI BORAVAK	20.11			
4	KUPATILO	4.19			
5	SPAVAĆA SOBA	10.98			
6	TERASA	3.16			
Ukupna neto površina stana S14		46.75			

stan S15					
1	HODNIK	3.63			
2	KUHINJA	3.96			
3	DNEVNI BORAVAK	18.53			
4	KUPATILO	4.19			
5	SPAVAĆA SOBA	10.98			
6	TERASA	2.74			
Ukupna neto površina stana S15		44.03			

stan S16					
1	HODNIK	3.30			
2	KUHINJA	4.49			
3	DNEVNI BORAVAK	19.02			
4	KUPATILO	4.19			
5	SPAVAĆA SOBA	10.98			
6	TERASA	2.74			
Ukupna neto površina stana S16		44.72			

stan S17					
1	HODNIK	3.30			
2	KUHINJA	4.49			
3	DNEVNI BORAVAK	19.02			
4	KUPATILO	4.19			
5	SPAVAĆA SOBA	10.98			
6	TERASA	2.74			
Ukupna neto površina stana S17		44.72			

stan S18					
1	HODNIK	3.63			
2	KUHINJA	3.97			
3	DNEVNI BORAVAK	18.54			
4	KUPATILO	4.19			
5	SPAVAĆA SOBA	10.98			
6	TERASA	2.74			
Ukupna neto površina stana S18		44.05			

stan S19					
1	HODNIK	4.40			
2	KUHINJA	3.96			
3	DNEVNI BORAVAK	20.11			
4	KUPATILO	4.15			
5	SPAVAĆA SOBA	10.98			
6	TERASA	2.95			
Ukupna neto površina stana S19		46.55			

stan S20					
1	HODNIK	7.41			
2	KUHINJA	5.54			
3	DNEVNI BORAVAK	23.62			
4	KUPATILO	5.13			
5	SPAVAĆA SOBA 1	11.11			
6	SPAVAĆA SOBA 2	7.96			
7	TERASA	5.60			
Ukupna neto površina stana S20		66.37			

stan S21					
1	HODNIK	6.65			
2	KUHINJA	3.92			
3	DNEVNI BORAVAK	23.93			
4	KUPATILO	5.35			
5	WC	2.11			
6	SPAVAĆA SOBA 1	11.56			
7	SPAVAĆA SOBA 2	11.28			
8	SPAVAĆA SOBA 3	9.04			
9	TERASA 1	4.05			
10	TERASA 2	2.98			
Ukupna neto površina stana S21		80.87			

stan S22					
1	HODNIK	6.65			
2	KUHINJA	3.92			
3	DNEVNI BORAVAK	23.93			
4	KUPATILO	5.35			
5	WC	2.11			
6	SPAVAĆA SOBA 1	11.56			
7	SPAVAĆA SOBA 2	11.28			
8	SPAVAĆA SOBA 3	9.04			
9	TERASA 1	4.05			
10	TERASA 2	2.98			
Ukupna neto površina stana S22		80.87			

stan S23					
1	HODNIK	7.41			
2	KUHINJA	5.48			
3	DNEVNI BORAVAK	23.38			
4	KUPATILO	5.13			
5	SPAVAĆA SOBA 1	11.11			
6	SPAVAĆA SOBA 2	7.96			
7	TERASA	5.60			
Ukupna neto površina stana S23		66.07			

stan S24					
1	HODNIK	3.63			
2	KUHINJA	3.91			
3	DNEVNI BORAVAK	18.30			
4	KUPATILO	4.19			
5	SPAVAĆA SOBA	10.98			
6	TERASA	2.74			
Ukupna neto površina stana S24		43.75			

stan S25					
1	HODNIK	3.30			
2	KUHINJA	4.49			
3	DNEVNI BORAVAK	19.02			
4	KUPATILO	4.19			
5	SPAVAĆA SOBA	10.98			
6	TERASA	2.74			
Ukupna neto površina stana S25		44.72			

stan S26					
1	HODNIK	3.30			
2	KUHINJA	4.49			
3	DNEVNI BORAVAK	19.02			
4	KUPATILO	4.19			
5	SPAVAĆA SOBA	10.98			
6	TERASA	2.74			
Ukupna neto površina stana S26		44.72			

stan S27					
1	HODNIK	3.63			
2	KUHINJA	3.91			
3	DNEVNI BORAVAK	18.30			
4	KUPATILO	4.19			
5	SPAVAĆA SOBA	10.98			
6	TERASA	2.74			
Ukupna neto površina stana S27		43.75			

Ukupna neto površina tipskog sprata	1235.26
Ukupna bruto površina tipskog sprata	1466.31

Ukupna neto površina objekta A nadzemno	10529.91
Ukupna neto površina objekta A za prodaju	9196.82
Ukupna neto površina objekta A stanovi	7809.87
Ukupna neto površina objekta A lokali nivo P	710.44
Ukupna neto površina objekta A lokali 1. SPRAT	676.51
Ukupna bruto površina objekta A nadzemno	12821.71

sastavio

A. Nenковиć

Aleksandar Nenковиć, d.i.a.

PREGLED POVRŠINA LAMELE "B" NADZEMNO

PROJEKTANT:	Petar Nenković pr. "PRONEKS" - KRAGUJEVAC
INVESTITOR:	"SM INVEST 2023" D.O.O. Kragujevac
OBJEKAT:	STAMBENO - POSLOVNI KOMPLEKS SA 2 STAMBENO - POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA
PROJEKAT:	IDEJNO REŠENJE ZA URBANISTIČKI PROJEKAT - IDR
DATUM:	MAJ, 2023. god.

broj	naziv prostorije	površina m2	pod	plafon	zid
PRIZEMLJE					
zajedničke prostorije					
1	ULAZNI HOL	20.24			
2	STEPENIŠTE SA HOLOM	16.28			
Ukupna neto površina zajedničkih prostorija		36.52			

lokal L1					
1	PRODAJNI PROSTOR	88.08			
2	WC	2.44			
Ukupna neto površina lokala L1		90.52			

lokal L2					
1	PRODAJNI PROSTOR	133.84			
2	WC	2.44			
Ukupna neto površina lokala L2		136.28			

lokal L3					
1	PRODAJNI PROSTOR	109.31			
2	WC	2.77			
Ukupna neto površina lokala L3		112.08			

Ukupna neto površina prizemlja		375.40			
Ukupna bruto površina prizemlja		482.27			

broj	naziv prostorije	površina m2	pod	plafon	zid
1. SPRAT					
zajedničke prostorije					
1	STEPENIŠTE SA HOLOM	16.28			
2	HODNIK	31.52			
Ukupna neto površina zajedničkih prostorija		47.80			

stan S1					
1	HODNIK	3.27			
2	KUHINJA	5.38			
3	DNEVNI BORAVAK	14.51			
4	KUPATILO	3.99			
5	SPAVAĆA SOBA	10.15			
6	TERASA	2.50			
Ukupna neto površina stana S1		39.80			

stan S2					
1	HODNIK	3.72			
2	KUHINJA	3.73			
3	DNEVNI BORAVAK	21.83			
4	KUPATILO	3.92			
5	SPAVAĆA SOBA	13.47			
6	TERASA	4.64			
Ukupna neto površina stana S2		51.31			

stan S3					
1	HODNIK	11.53			
2	KUHINJA	6.85			
3	DNEVNI BORAVAK	18.72			
4	KUPATILO	4.05			
5	SPAVAĆA SOBA 1	9.47			
6	SPAVAĆA SOBA 2	10.42			
7	TERASA	4.19			
Ukupna neto površina stana S3		65.23			

stan S4					
1	HODNIK	3.67			
2	KUHINJA	4.08			
3	DNEVNI BORAVAK	15.52			
4	KUPATILO	4.13			
5	SPAVAĆA SOBA	9.20			
6	TERASA	3.70			
Ukupna neto površina stana S4		40.30			

stan S5					
1	HODNIK	3.33			
2	KUHINJA	5.53			
3	DNEVNI BORAVAK	18.00			
4	KUPATILO	4.23			
5	SPAVAĆA SOBA	9.20			
6	TERASA	3.70			
Ukupna neto površina stana S5		43.99			

stan S6					
1	HODNIK	3.67			
2	KUHINJA	4.08			
3	DNEVNI BORAVAK	15.52			
4	KUPATILO	4.23			
5	SPAVAĆA SOBA	9.20			
6	TERASA	3.70			
Ukupna neto površina stana S6		40.40			

stan S7					
1	HODNIK	3.33			
2	KUHINJA	5.20			
3	DNEVNI BORAVAK	17.25			
4	KUPATILO	4.13			
5	SPAVAĆA SOBA	9.20			
6	TERASA	3.49			
Ukupna neto površina stana S7		42.60			

stan S8					
1	HODNIK	3.73			
2	KUHINJA	5.37			
3	DNEVNI BORAVAK	27.31			
4	KUPATILO	4.20			
5	SPAVAĆA SOBA 1	9.04			
6	SPAVAĆA SOBA 2	8.21			
7	SPAVAĆA SOBA 3	10.94			
8	TERASA	4.37			
Ukupna neto površina stana S8		73.17			

Ukupna neto površina 1. sprata	444.60
Ukupna bruto površina 1. sprata	533.48

Ukupna neto površina objekta B nadzemno	3932.20
Ukupna neto površina objekta B za prodaju	3513.28
Ukupna neto površina objekta B stanovi	3174.40
Ukupna neto površina objekta B lokali	338.88
Ukupna bruto površina objekta B nadzemno	4750.11

Ukupna neto površina objekta nadzemno (A+B)	14462.11
Ukupna neto površina objekta za prodaju (A+B)	12710.10
Ukupna neto površina stanova (A+B)	10984.27
Ukupna neto površina lokala (A+B bez nivoa -1)	1015.39
Ukupna neto površina lokala (na nivou -1 - lamela A)	710.44
Ukupna bruto površina objekta podzemno (A+B)	7389.37
Ukupna bruto površina objekta nadzemno (A+B)	17571.82
Ukupna bruto površina objekta (A+B)	24961.19
Odnos površina za prodaju prema ukupnoj bruto površini nadzemno	0.72

sastavio

Aleksandar Nenковиć, d.i.a.

01 ARHITEKTURA

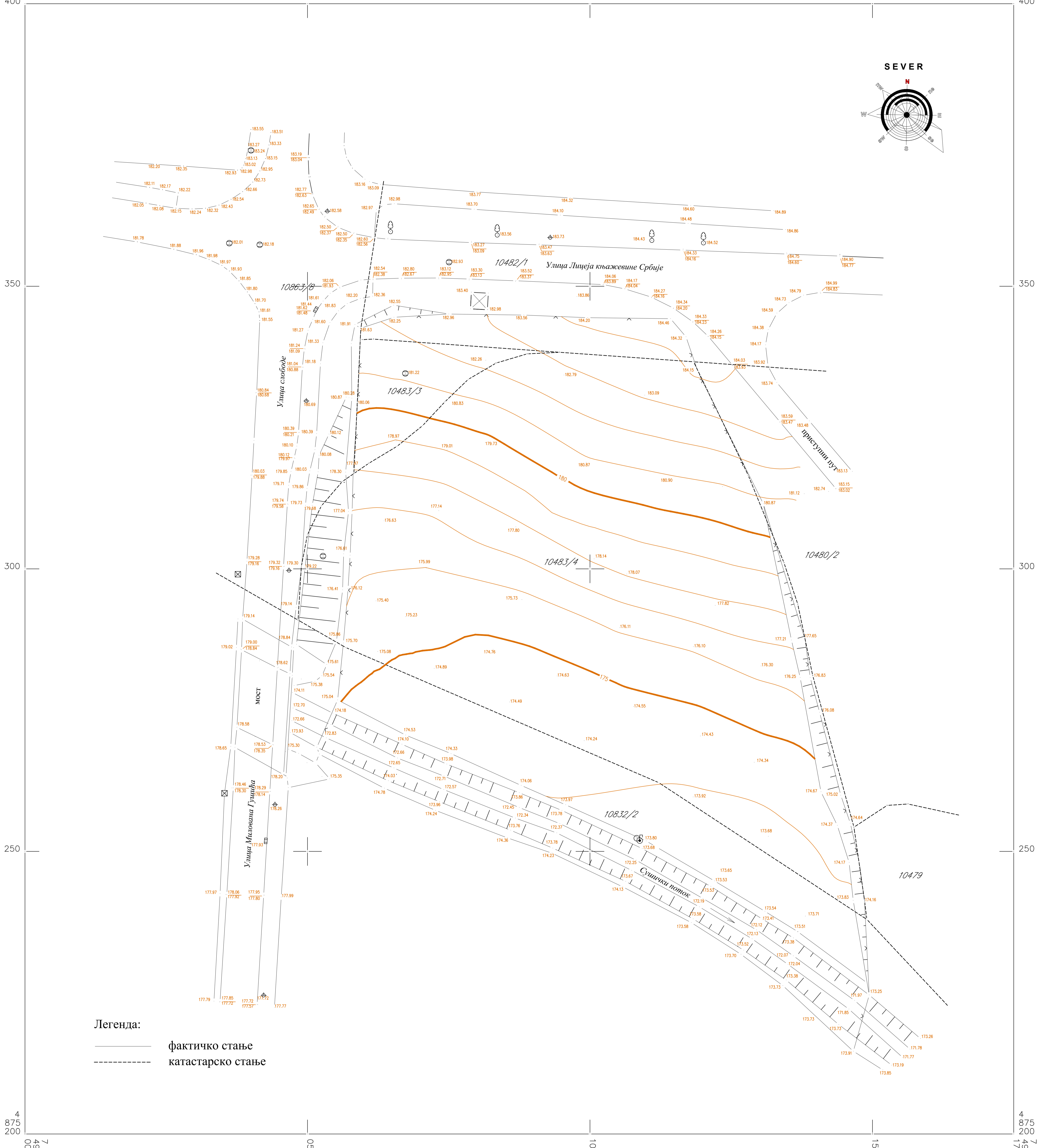
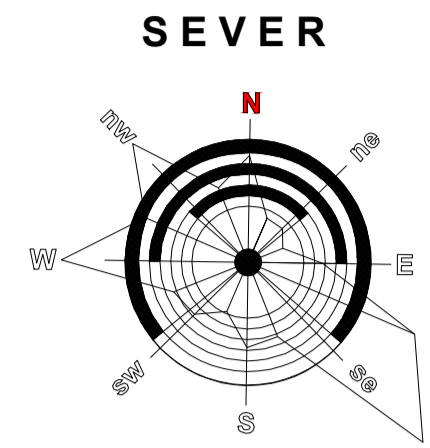
IDEJNOG REŠENJA ZA UP

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

PRONEKS	BIRO ZA PROJEKTOVANJE PETAR NENKOVIĆ pr. , MILOVANA GUŠIĆA 7, KRAGUJEVAC
NAZIV OBJEKTA/LOKACIJA/PARCELA	“ROYAL PLACE” – STAMBENO POSLOVNI KOMPLEKS SA 2 STAMBENO POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA Kragujevac, K.P. br. 10483/4 K.O. Kragujevac 4
INVESTITOR	“SM INVEST 2023” D.O.O. Kragujevac

4
875
400

4
875
400



Легенда:
— фактичко стање
- - - катастарско стање

4
875
200

4
875
200

7
494
000

050

100

150

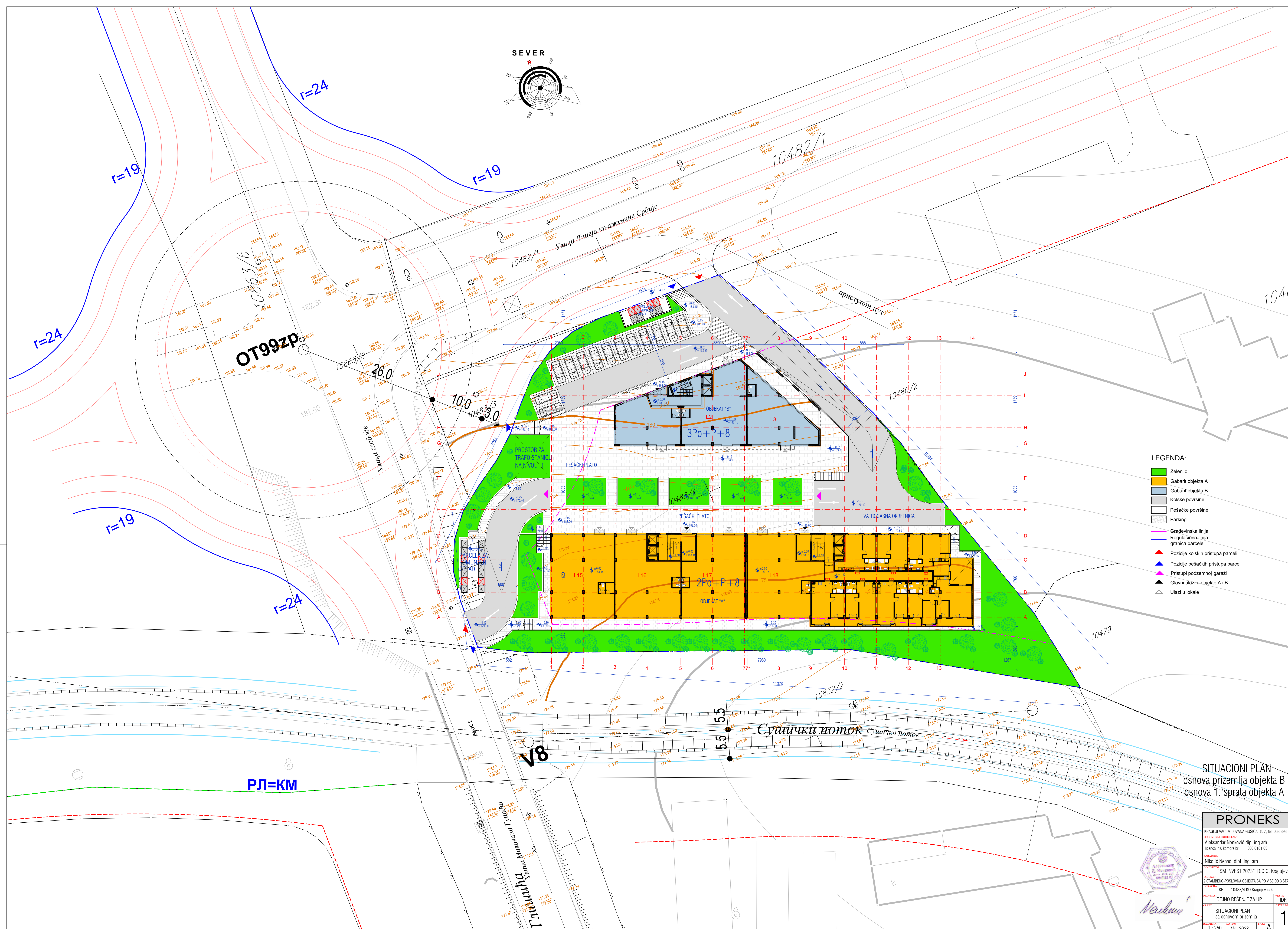
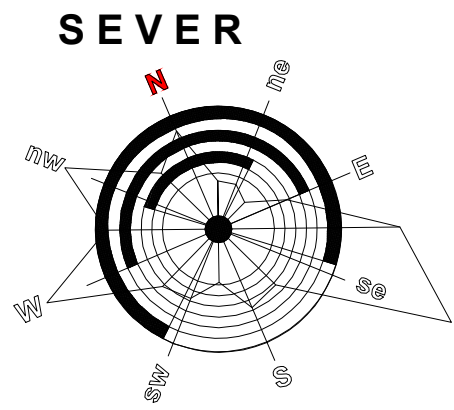
7
494
175

Служба за катастар непокретности Крагујевац
Бр. предмета: 952-025-40090/2022 од 07.05.2022.г.
Датум овере: 07.05.2022.год.

РАЗМЕРА 1:500
Еквидистанција 1,0м



Катастарско топографски план израдио и оверио:
"ВИЗУРА ИНГ" Крагујевац
Овлашћено лице: Драган Планић, маг.инж.геод.



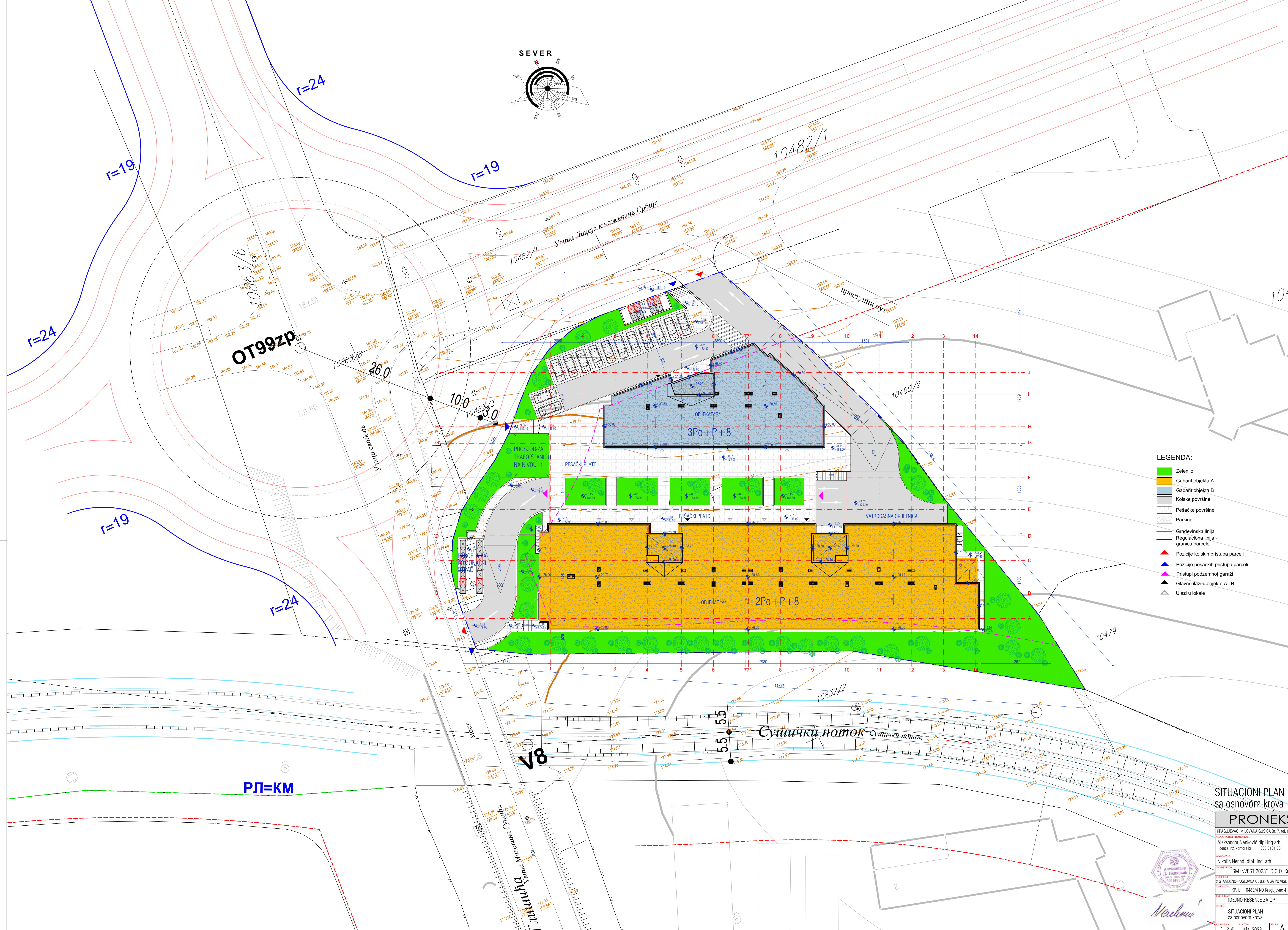
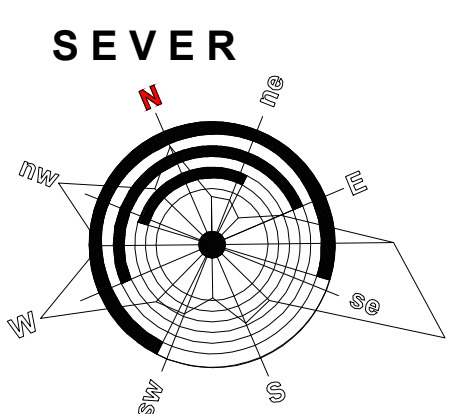
- LEGENDA:**
- Zelenilo
 - Gabarit objekta A
 - Gabarit objekta B
 - Kolske površine
 - Pešačke površine
 - Parking
 - Građevinska linija
 - Regulaciona linija - granica parcele
 - Pozicije kolskih pristupa parceli
 - Pozicije pešačkih pristupa parceli
 - Pristupi podzemnoj garazi
 - Glavni ulazi u objekte A i B
 - Ulazi u lokale

SITUACIONI PLAN
osnova prizemlja objekta B
osnova 1. sprata objekta A

PRONEKS	
Kragujevac, Milovana Gusića Br. 7, tel. 063 398 701	
ODGOVORNI PROJEKTOVAČ	
Aleksandar Nenковиć, dipl. ing. arh.	
licenca inž. komore br. 300 0181 03	
SARADNIK	
Nikolić Nenad, dipl. ing. arh.	
PROJEKTOVANJE	
"SM INVEST 2023" D.O.O. Kragujevac	
ODREĐENJE	
2. STAMBENO-POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA	
POSREDOVANJE	
KP. br. 10483/4 KO Kragujevac 4	
PROJEKTOVAČ	IDEJNO REŠENJE ZA UP
BR. 2	IDR
SITUACIONI PLAN	
sa osnovom prizemlja	
SKALA	BR. 1
1 : 250	Maj 2023
MAŠTAR	PROJEKTOVAČ
	A



Neckhaus



- LEGENDA:**
- Zelenilo
 - Gabariti objekta A
 - Gabariti objekta B
 - Kolske površine
 - Pešačke površine
 - Parking
 - Građevinska linija
 - Regulatorna linija - granica parcele
 - Pozicije kolskih pristupa parceli
 - Pozicije pešačkih pristupa parceli
 - Pristupi podzemnoj garaži
 - Glavni ulazi u objekte A i B
 - Ulazi u lokale

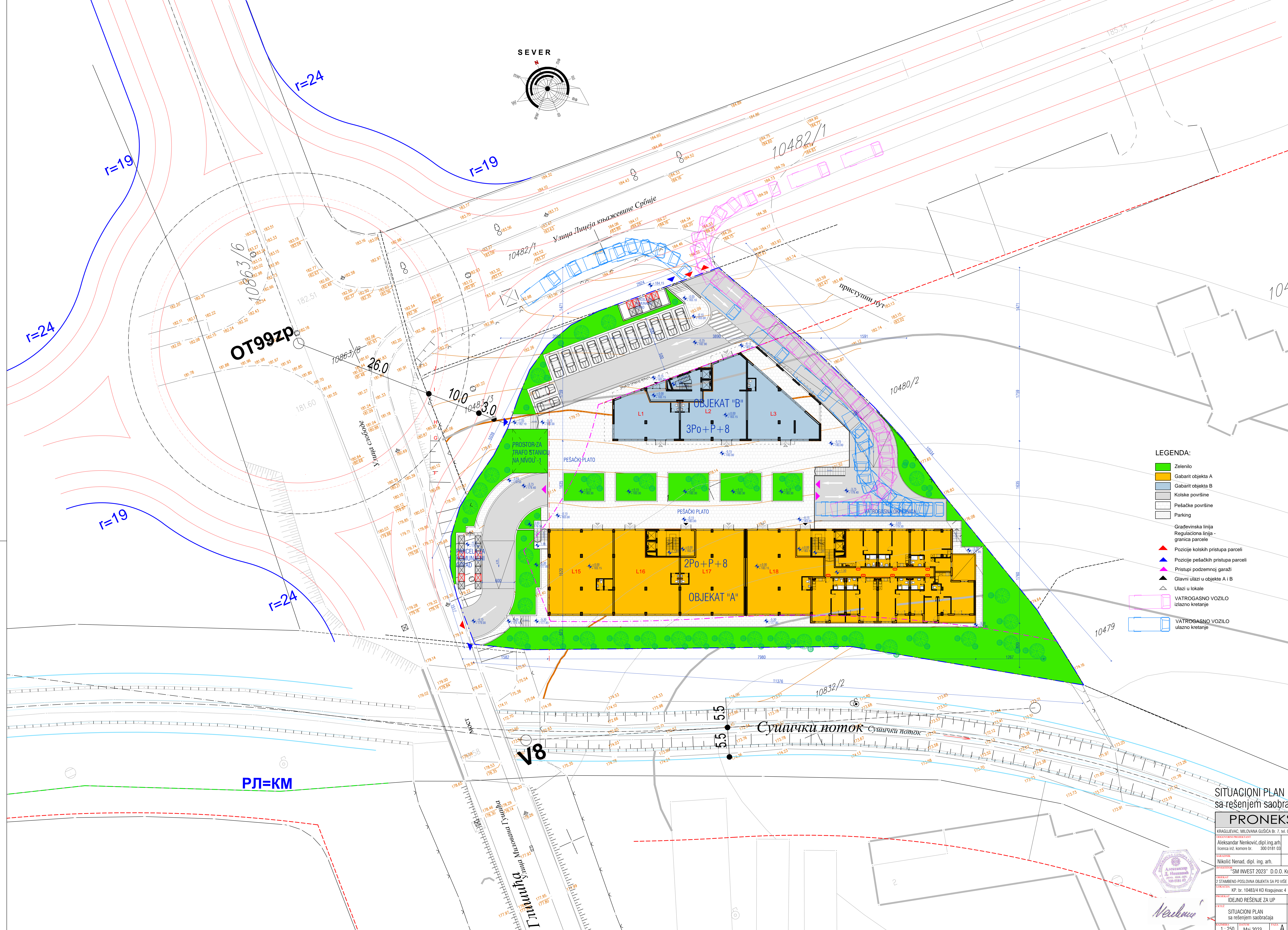
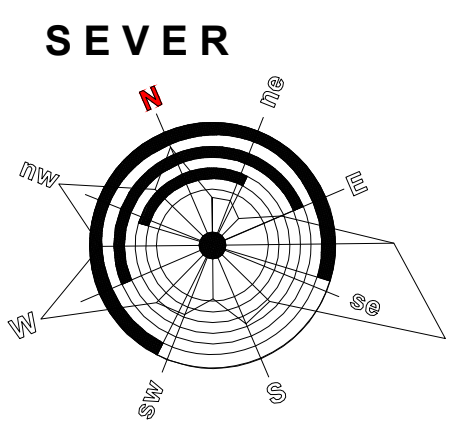
**SITUACIONI PLAN
sa osnovom krova**

PRONEKS

KRAGLJEVAC, MILOVANA GUSIĆA Br. 7, tel. 063 398 701	
ODGOVORNI PROJEKTOVAČ	
Aleksandar Nenковиć, dipl. ing. arh.	licenca inž. komore br. 300 0181 03
SARADNIK	
Nikolić Nenad, dipl. ing. arh.	
PROJEKTOVANJE "SM INVEST 2023" D.O.O. Kragujevac	
PROJEKTOVANJE 2 STAMBENO-POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA	
LOKACIJA	
KP. br. 10483/4 KO Kragujevac 4	
PROJEKTOVANJE IDEJNO REŠENJE ZA UP	
STANJE	VERZIJA
SITUACIONI PLAN sa osnovom krova	IDR
1 : 250	Maj 2023
	A



Nenковиć



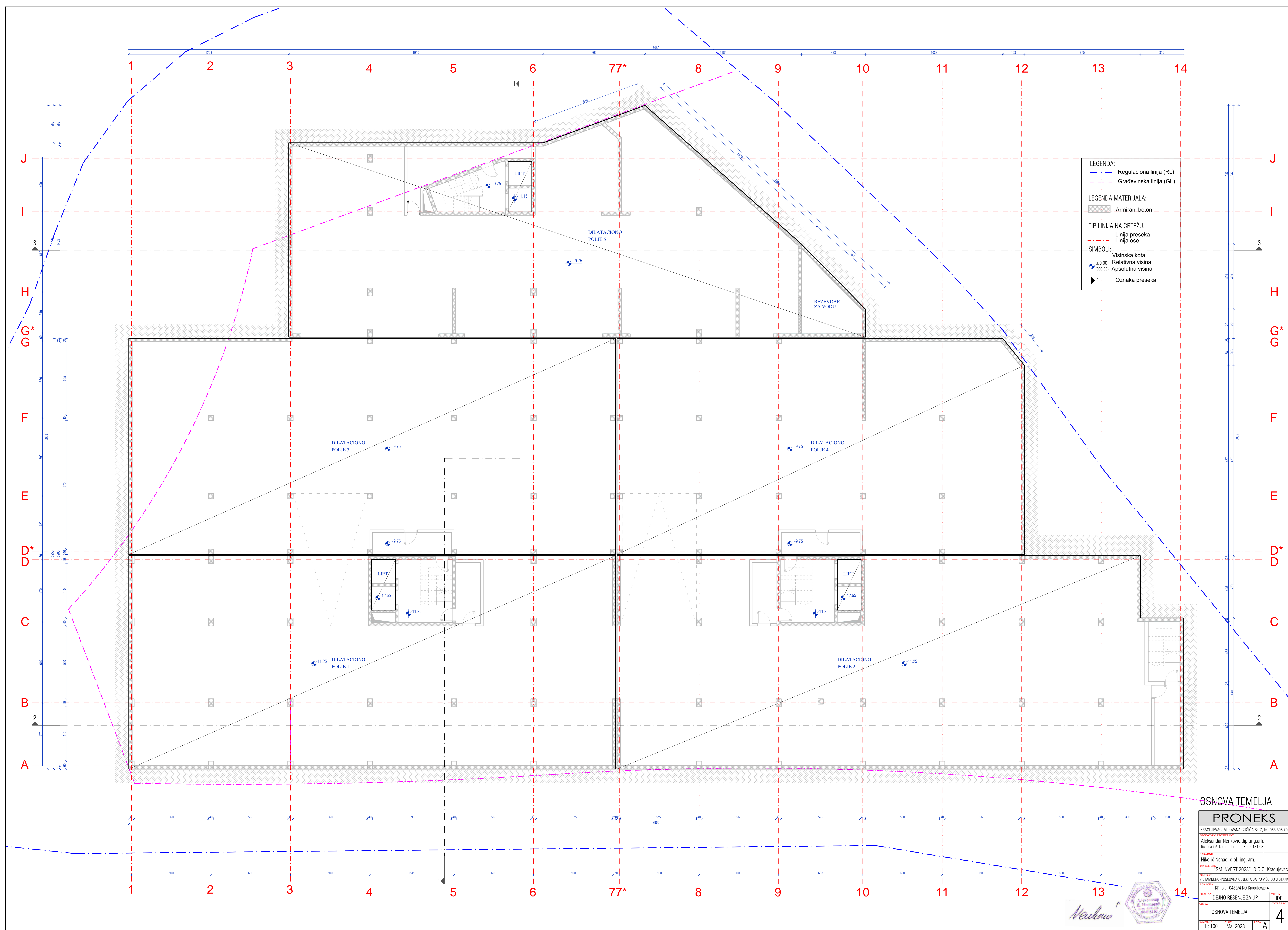
- LEGENDA:**
- Zelenilo
 - Gabarit objekta A
 - Gabarit objekta B
 - Košiske površine
 - Pešačke površine
 - Parking
 - Građevinska linija
 - Regulatorna linija - granica parcele
 - Pozicije koških pristupa parceli
 - Pozicije pešačkih pristupa parceli
 - Pristupi podzemnoj garaži
 - Glavni ulazi u objekte A i B
 - Ulazi u lokale
 - VATROGASNO VOZILO izlazno kretanje
 - VATROGASNO VOZILO ulazno kretanje

SITUACIONI PLAN
sa rešenjem saobraćaja

PRONEKS	
KRAGLJEVAC, MILOVANA GUŠIĆA Br. 7, tel. 063 398 701	
ODGOVORNI PROJEKTANT	
Aleksandar Nenковиć, dipl. ing. arh.	licenca inž. komore br. 300 0181 03
SARADNIK	
Nikolić Nenad, dipl. ing. arh.	
PROJEKTOVANJE	
"SM INVEST 2023" D.O.O. Kragujevac	
OBJEKAT	
2 STAMBENO-POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA	
LOKACIJA	
KP. br. 10483/4 KO Kragujevac 4	
PROJEKTOVANJE	IDEJNO REŠENJE ZA UP
BR. 1	IDR
SITUACIONI PLAN	
sa rešenjem saobraćaja	
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
1 : 250	Maj 2023
3	



Nenковиć



- LEGENDA:**
- Regulaciona linija (RL)
 - Gradevinska linija (GL)
- LEGENDA MATERIJALA:**
- Armirani beton
- TIP LINIJA NA CRTEŽU:**
- Linija preseka
 - Linija ose
- SIMBOLI:**
- Visinska kota
 - Relativna visina
 - Apsolutna visina
 - Oznaka preseka

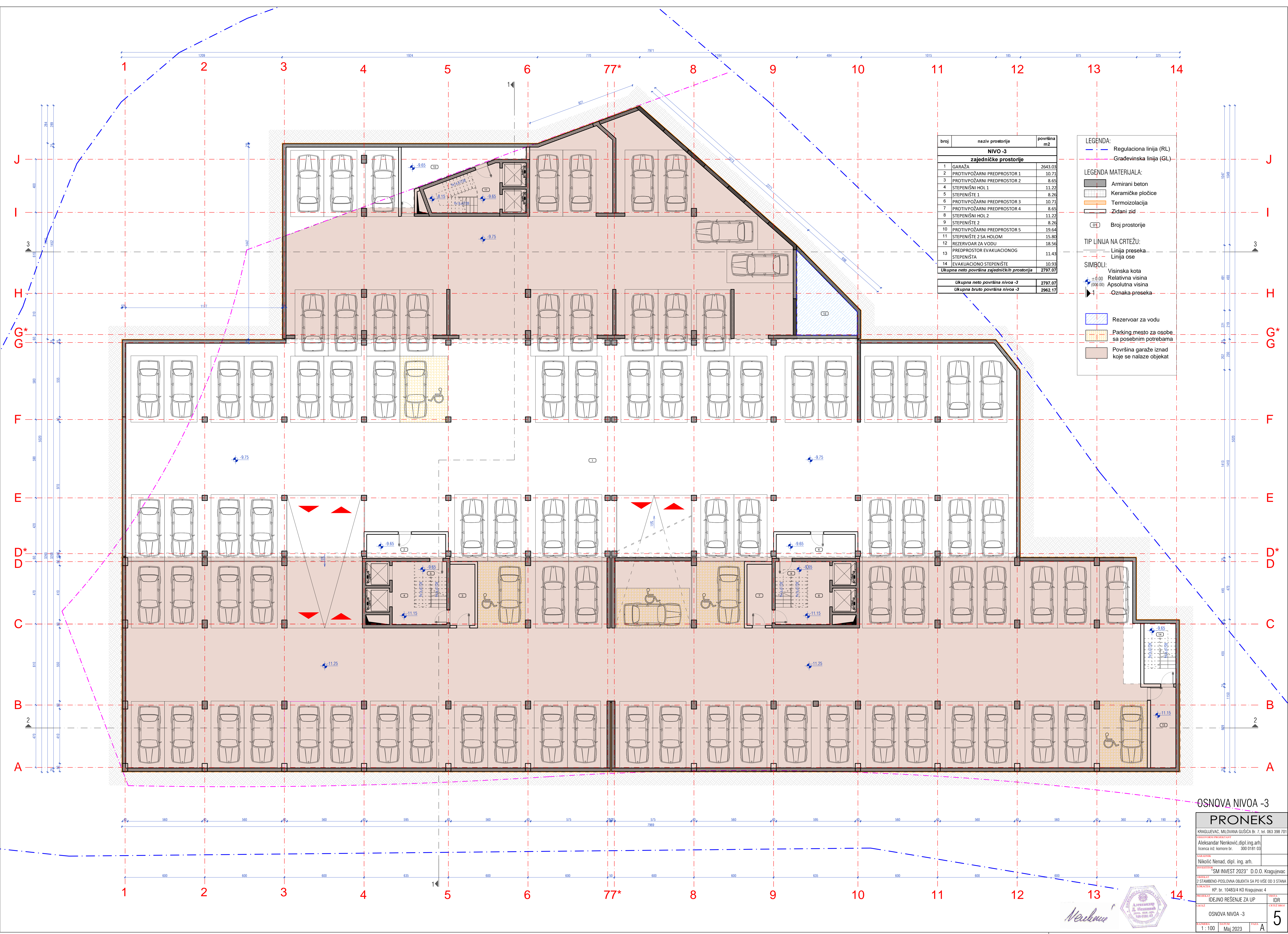
OSNOVA TEMELJA

PRONEKS

KRAGLJEVAC, MILOVANA GUŠIĆA Br. 7, tel. 063 398 701	
PROJEKTOVANJE	
Aleksandar Nenковиć, dipl. ing. arh.	licenca inž. komore br. 300 0181 03
IZOŠTAVANJE	
Nikolić Nenad, dipl. ing. arh.	
PROJEKTOVANJE	
"SM INVEST 2023" D.O.O. Kragujevac	
PROJEKTOVANJE	
2 STAMBENO-POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA	
PROJEKTOVANJE	
KP. br. 10483/4 KO Kragujevac 4	
PROJEKTOVANJE	VERZIJA
IDEJNO REŠENJE ZA UP	IDR
OSNOVA TEMELJA	
4	
MAŠKAR	PROJEKTOVANJE
1 : 100	Maj 2023

Nešković





broj	naziv prostorije	površina m ²
NIVO -3		
zajedničke prostorije		
1	GARAŽA	2643.03
2	PROTIVPOŽARNI PREDPROSTOR 1	10.71
3	PROTIVPOŽARNI PREDPROSTOR 2	8.65
4	STEPENIŠNI HOL 1	11.22
5	STEPENIŠTE 1	8.26
6	PROTIVPOŽARNI PREDPROSTOR 3	10.71
7	PROTIVPOŽARNI PREDPROSTOR 4	8.65
8	STEPENIŠNI HOL 2	11.22
9	STEPENIŠTE 2	8.26
10	PROTIVPOŽARNI PREDPROSTOR 5	19.64
11	STEPENIŠTE 2 SA HOLOM	15.80
12	REZERVOAR ZA VODU	18.56
13	PREDPROSTOR EVAKUACIONOG STEPENIŠTA	11.43
14	EVAKUACIONO STEPENIŠTE	10.93
Ukupna neto površina zajedničkih prostorija		2797.07
Ukupna neto površina nivoa -3		2797.07
Ukupna bruto površina nivoa -3		2962.17

LEGENDA:

- Regulaciona linija (RL)
- Gravevinska linija (GL)

LEGENDA MATERIJALA:

- Armirani beton
- Keramičke pločice
- Termoizolacija
- Zidani zid

Broj prostorije

TIP LINIJA NA CRTEŽU:

- Linija preseka
- Linija ose

SIMBOLI:

- Visinska kota
- Relativna visina
- Apsolutna visina
- Oznaka preseka

Rezerovao za vodu

Parking mesto za osobe sa posebnim potrebama

Površina garaže iznad koje se nalaze objekat

OSNOVA NIVOVA -3

PRONEKS

KRAGUJEVAC, MILOVANA GUSIĆA Br. 7, tel. 063 398 701

OSNOVNI PROJEKTANT
Aleksandar Nenковиć, dipl. ing. arh.
licenca inž. komore br. 300 0181 03

OSNOVNI
Nikolić Nenad, dipl. ing. arh.

POSREDOVAČ
"SM INVEST 2023" D.O.O. Kragujevac

POSREDOVAČ
2 STAMBENO-POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA

POSREDOVAČ
KP. br. 10483/4 KO Kragujevac 4

POSREDOVAČ
IDEJNO REŠENJE ZA UP

POSREDOVAČ
IDR

POSREDOVAČ
OSNOVA NIVOVA -3

POSREDOVAČ
1 : 100

POSREDOVAČ
Maj 2023

POSREDOVAČ
A

POSREDOVAČ
5





broj	naziv prostorije	površina m2
NIVO -2 zajedničke prostorije		
1	GARAŽA	2643.03
2	PROTIVPOŽARNI PREDPROSTOR 1	10.71
3	PROTIVPOŽARNI PREDPROSTOR 2	8.65
4	STEPENIŠNI HOL 1	11.22
5	STEPENIŠTE 1	8.26
6	PROTIVPOŽARNI PREDPROSTOR 3	10.71
7	PROTIVPOŽARNI PREDPROSTOR 4	8.65
8	STEPENIŠNI HOL 2	11.22
9	STEPENIŠTE 2	8.26
10	PROTIVPOŽARNI PREDPROSTOR 5	19.64
11	STEPENIŠTE 2 SA HOLOM	15.80
12	REZERVOAR ZA VODU	18.56
13	PREDPROSTOR EVAKUACIONOG STEPENIŠTA	11.43
14	EVAKUACIONO STEPENIŠTE	10.93
Ukupna neto površina zajedničkih prostorija		2797.07
Ukupna neto površina nivoa -2		2797.07
Ukupna bruto površina nivoa -2		2962.17

- LEGENDA:**
- Regulaciona linija (RL)
 - Gravevinska linija (GL)
- LEGENDA MATERIJALA:**
- Armirani beton
 - Keramičke pločice
 - Termoizolacija
 - Zidani zid
- TIP LINIJA NA CRTEŽU:**
- Linija preseka
 - Linija ose
- SIMBOLI:**
- Visinska kota
 - Relativna visina
 - Apsolutna visina
 - Oznaka preseka
- LEGENDA MATERIJALA (dodatno):**
- Rezervoar za vodu
 - Parking-mesto za osobe sa posebnim potrebama
 - Površina garaže iznad koje se nalaze objekat

OSNOVA NIVOVA -2

PRONEKS

KRAGUJEVAC, MILOVANA GUŠIĆA Br. 7, tel. 063 398 701

ODGOVORNI PROJEKTOVAČ
Aleksandar Nenковиć, dipl. ing. arh.
licenca inž. komore br. 300 0181 03

POSREDOVAČ
Nikolić Nenad, dipl. ing. arh.

POSREDOVAČ
"SM INVEST 2023" D.O.O. Kragujevac

POSREDOVAČ
2 STAMBENO-POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA

POSREDOVAČ
KP. br. 10483/4 KO Kragujevac 4

POSREDOVAČ
IDEJNO REŠENJE ZA UP

POSREDOVAČ
OSNOVA NIVOVA -2

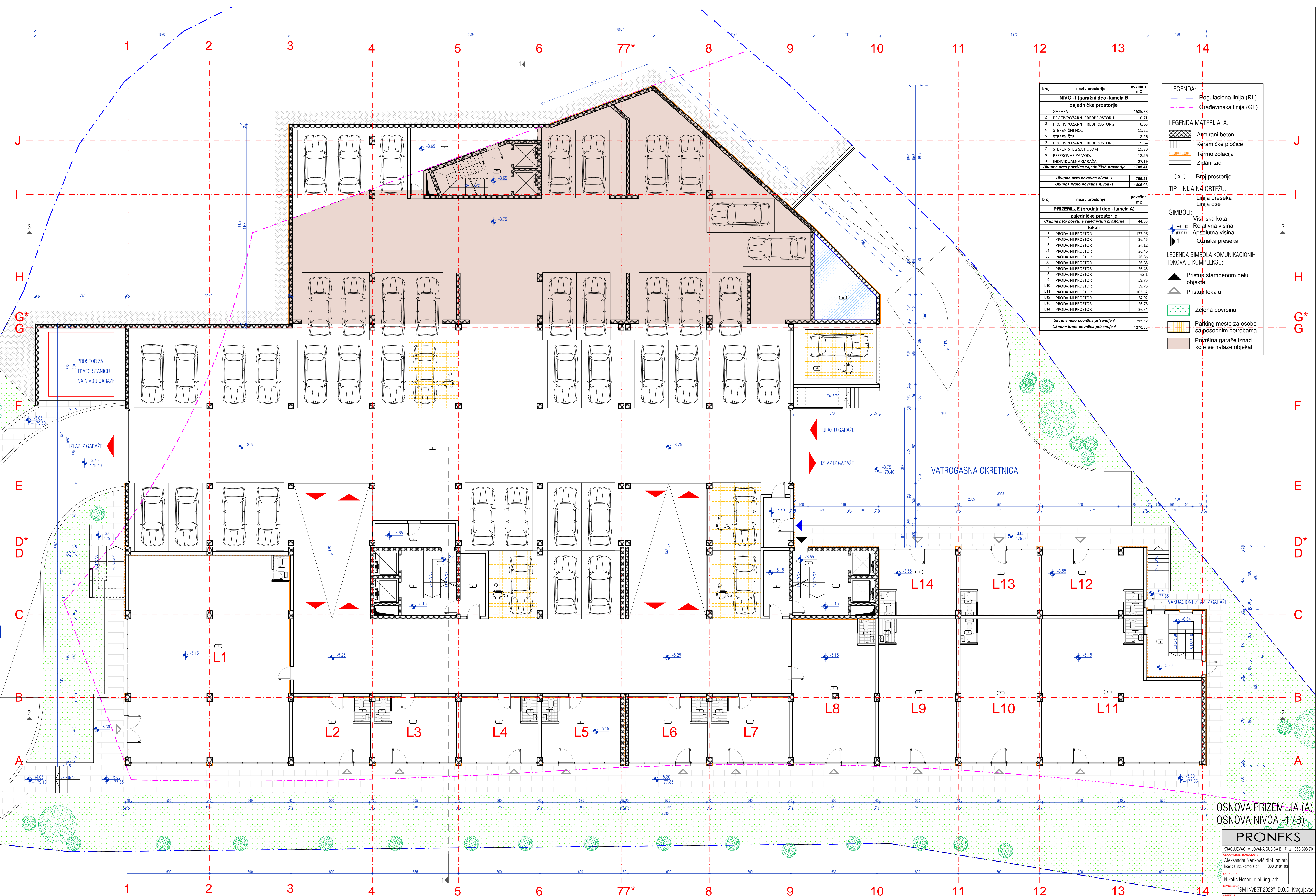
POSREDOVAČ
1:100

POSREDOVAČ
Maj 2023

POSREDOVAČ
IDR

POSREDOVAČ
6

POSREDOVAČ
A



broj	naziv prostorije	površina m2
NIVO -1 (garažni deo) lamela B		
zajedničke prostorije		
1	GARAŽA	1585.38
2	PROTIVPOŽARNI PREDPROSTOR 1	10.71
3	PROTIVPOŽARNI PREDPROSTOR 2	4.68
4	STEPENIŠNI HCL	11.23
5	STEPENIŠTE	8.26
6	PROTIVPOŽARNI PREDPROSTOR 3	19.64
7	STEPENIŠTE 2 SA HOLOM	15.80
8	REZERVOAR ZA VODU	18.56
9	INDIVIDUALNA GARAŽA	27.19
Ukupna neto površina zajedničkih prostorija		1705.41
Ukupna neto površina nivoa -1		1705.41
Ukupna bruto površina nivoa -1		1465.03
PRIZEMLJE (prodajni deo - lamela A)		
zajedničke prostorije		
Ukupna neto površina zajedničkih prostorija		
lokali		
L1	PRODAJNI PROSTOR	177.96
L2	PRODAJNI PROSTOR	26.45
L3	PRODAJNI PROSTOR	24.12
L4	PRODAJNI PROSTOR	26.45
L5	PRODAJNI PROSTOR	26.85
L6	PRODAJNI PROSTOR	26.85
L7	PRODAJNI PROSTOR	26.45
L8	PRODAJNI PROSTOR	63.1
L9	PRODAJNI PROSTOR	59.75
L10	PRODAJNI PROSTOR	59.75
L11	PRODAJNI PROSTOR	103.52
L12	PRODAJNI PROSTOR	34.92
L13	PRODAJNI PROSTOR	26.73
L14	PRODAJNI PROSTOR	26.54
Ukupna neto površina prizemlja A		755.32
Ukupna bruto površina prizemlja A		1270.88

- LEGENDA:**
- Regulaciona linija (RL)
 - Gravevinska linija (GL)
- LEGENDA MATERIJALA:**
- Armirani beton
 - Keramičke pločice
 - Termoizolacija
 - Zidani zid
- TIP LINIJA NA CRTEŽU:**
- Linija preseka
 - Linija ose
- SIMBOLI:**
- Visinska kota
 - Relativna visina
 - Apsolutna visina
 - Oznaka preseka
- LEGENDA SIMBOLA KOMUNIKACIONIH TOKOVA U KOMPLEKSU:**
- Pristup stambenom delu objekta
 - Pristup lokalu
- LEGENDA SIMBOLA VEGETACIJE:**
- Zelena površina
 - Parking mesto za osobe sa posebnim potrebama
 - Površina garaže iznad koje se nalaze objekat

OSNOVA PRIZEMLJA (A)
OSNOVA NIVOVA -1 (B)

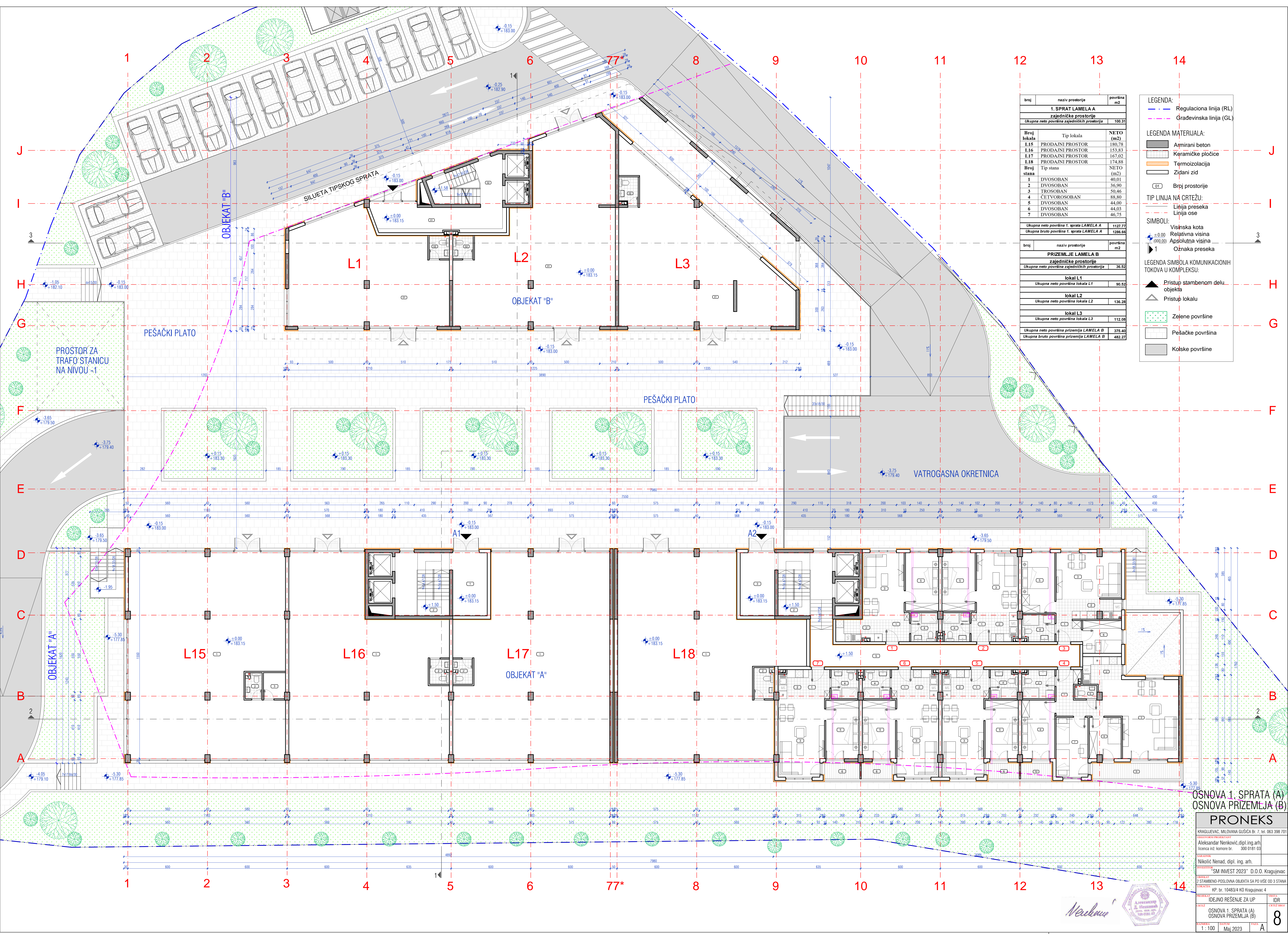
PRONEKS
KRAGLJEVAC, MILOVANA GUSIĆA Br. 7, tel. 063 938 701
ODGOVORNI PROJEKTOVAČ
Aleksandar Nenковиć, dipl. ing. arh.
licenca inž. komore br. 300 0181 03
POSREDOVAČ
Nikolić Nenad, dipl. ing. arh.

PROJEKTOVANJE: "SM INVEST 2023" D.O.O. Kragujevac
PROJEKAT: 2/ STAMBENO-POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA
LOKACIJA: KP. br. 10483/4 KO Kragujevac 4

PROJEKTOVANJE: IDEJNO REŠENJE ZA UP
OSNOVA PRIZEMLJA (A)
OSNOVA NIVOVA -1 (B)

1:100
Maj 2023
A

7



broj	naziv prostorije	površina m ²
1. SPRAT LAMELA A zajedničke prostorije		
Ukupna neto površina zajedničkih prostorija		100.31
PRIZEMLJE LAMELA B zajedničke prostorije		
Ukupna neto površina zajedničkih prostorija		38.52
lokal L1		
Ukupna neto površina lokal L1		90.52
lokal L2		
Ukupna neto površina lokal L2		138.28
lokal L3		
Ukupna neto površina lokal L3		112.08
Ukupna neto površina prizemlja LAMELA B		378.40
Ukupna bruto površina prizemlja LAMELA B		482.27

- LEGENDA:**
- Regulaciona linija (RL)
 - Gravevinska linija (GL)
- LEGENDA MATERIJALA:**
- Armirani beton
 - Keramičke pločice
 - Termoizolacija
 - Zidani zid
- TIP LINIJA NA CRTEŽU:**
- Linija preseka
 - Linija ose
- SIMBOLI:**
- Visinska kota
 - Relativna visina
 - Apsolutna visina
 - Oznaka preseka
- LEGENDA SIMBOLA KOMUNIKACIONIH TOKOVA U KOMPLEKSU:**
- Pristup stambenom delu objekta
 - Pristup lokalu
 - Zelene površine
 - Pešačke površine
 - Kolske površine

**OSNOVA 1. SPRATA (A)
OSNOVA PRIZEMLJA (B)**

PRONEKS

KRAGJEVAČ, MILOVANA GUŠIĆA Br. 7, tel. 063 398 701
 OPOSREDOVANJE NEKRETNOSTI
 Aleksandar Nenковиć dipl.ing.arh.
 licenca inž. komore br. 300 0181 03

POSREDOVANJE
 Nikolić Nenad, dipl. ing. arh.

POSREDOVANJE
 "SM INVEST 2023" D.O.O. Kragujevac

POSREDOVANJE
 2 STAMBENO-POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA

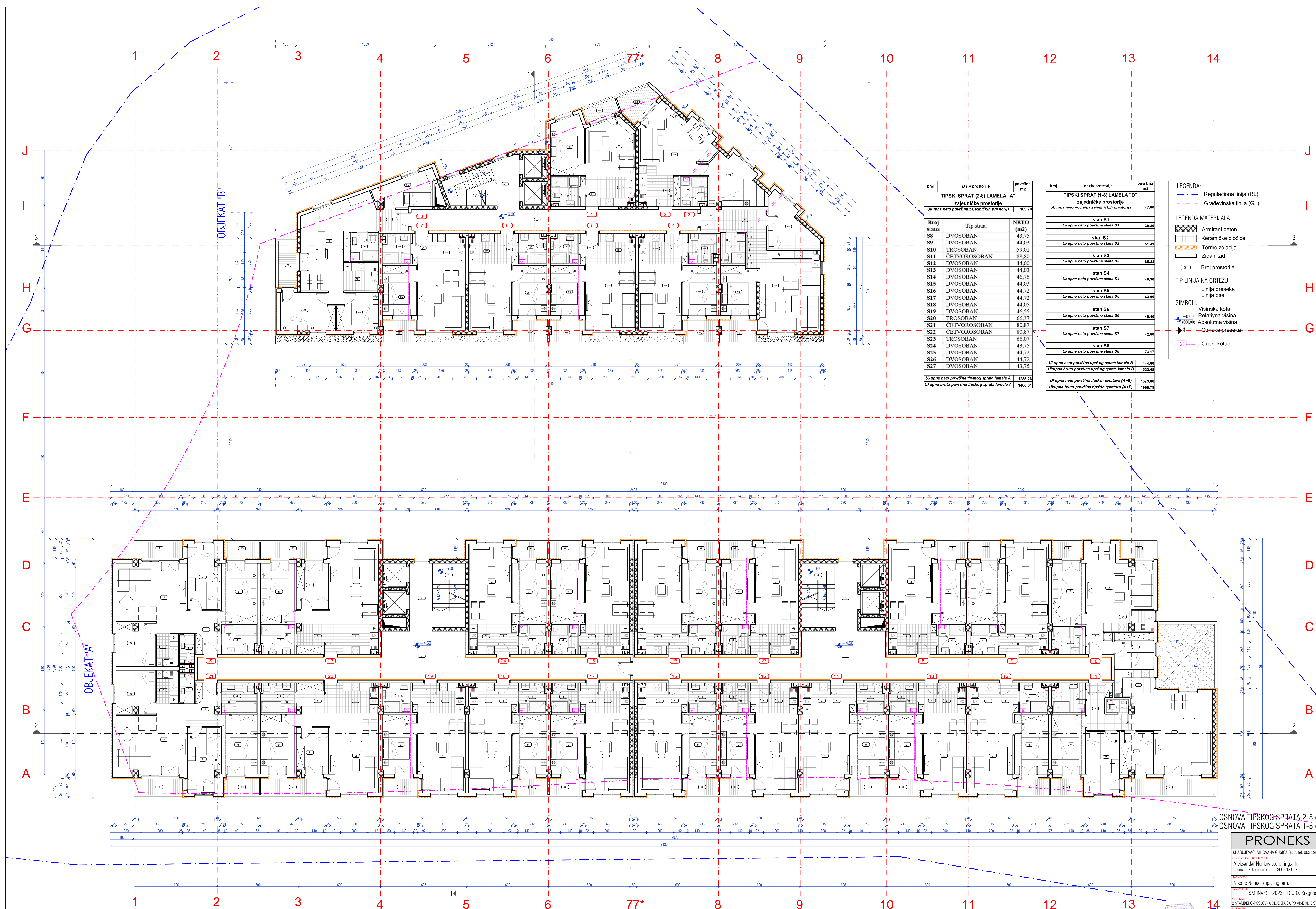
POSREDOVANJE
 KP. br. 10483/4 KO Kragujevac 4

POSREDOVANJE
 IDEJNO REŠENJE ZA UP

POSREDOVANJE
 OSNOVA 1. SPRATA (A)
OSNOVA PRIZEMLJA (B)

POSREDOVANJE
 1:100 Maj 2023

POSREDOVANJE
 IDR
 CRTEŽ
 8
 A



broj stana	tip stana	NETO (m2)
TIPSKI SPRAT (2-8) LAMELA "A"		
zajedničke prostorije		
Ukupna neto površina zajedničkih prostorija		169.70
S8	DVOSOBAN	43.75
S9	DVOSOBAN	44.03
S10	TROSOBAN	59.01
S11	ČETVOROSOBAN	88.80
S12	DVOSOBAN	44.00
S13	DVOSOBAN	44.03
S14	DVOSOBAN	46.75
S15	DVOSOBAN	44.03
S16	DVOSOBAN	44.72
S17	DVOSOBAN	44.72
S18	DVOSOBAN	44.05
S19	DVOSOBAN	46.55
S20	TROSOBAN	66.37
S21	ČETVOROSOBAN	80.87
S22	ČETVOROSOBAN	80.87
S23	TROSOBAN	66.07
S24	DVOSOBAN	43.75
S25	DVOSOBAN	44.72
S26	DVOSOBAN	44.72
S27	DVOSOBAN	43.75
Ukupna neto površina tipskog sprata lamela A		1235.26
Ukupna bruto površina tipskog sprata lamela A		1466.31

broj stana	tip stana	površina (m2)
TIPSKI SPRAT (1-8) LAMELA "B"		
zajedničke prostorije		
Ukupna neto površina zajedničkih prostorija		47.80
S1		39.80
Ukupna neto površina stana S1		39.80
S2		51.31
Ukupna neto površina stana S2		51.31
S3		65.23
Ukupna neto površina stana S3		65.23
S4		40.30
Ukupna neto površina stana S4		40.30
S5		43.99
Ukupna neto površina stana S5		43.99
S6		40.40
Ukupna neto površina stana S6		40.40
S7		42.60
Ukupna neto površina stana S7		42.60
S8		73.17
Ukupna neto površina stana S8		73.17
Ukupna neto površina tipskog sprata lamela B		444.00
Ukupna bruto površina tipskog sprata lamela B		533.48
Ukupna neto površina tipskih spratova (A+B)		1679.86
Ukupna bruto površina tipskih spratova (A+B)		1999.79

LEGENDA:

- Regulaciona linija (RL)
- Gravevinska linija (GL)

LEGENDA MATERIJALA:

- Armirani beton
- Keramičke pločice
- Termoizolacija
- Zidani zid

TIP LINIJA NA CRTEŽU:

- Linija preseka
- Linija ose

SIMBOLI:

- Visinska kota
- Relativna visina
- Apsolutna visina
- Oznaka preseka
- Gasni kotao

OSNOVA TIPSKOG SPRATA 2-8 (A)
OSNOVA TIPSKOG SPRATA 1-8 (B)

PRONEKS
 KRAGLJEVAC, MILOVANA GUŠIĆA Br. 7, tel. 063 398 701
 OSNOVNI PROJEKTANT
 Aleksandar Nenковиć, dipl. ing. arh.
 licenca inž. komore br. 300 0181 03
 SURADNIK
 Nikolić Nenad, dipl. ing. arh.

PROJEKT
 "SM INVEST 2023" D.O.O. Kragujevac
 2. STAMBENO-POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA

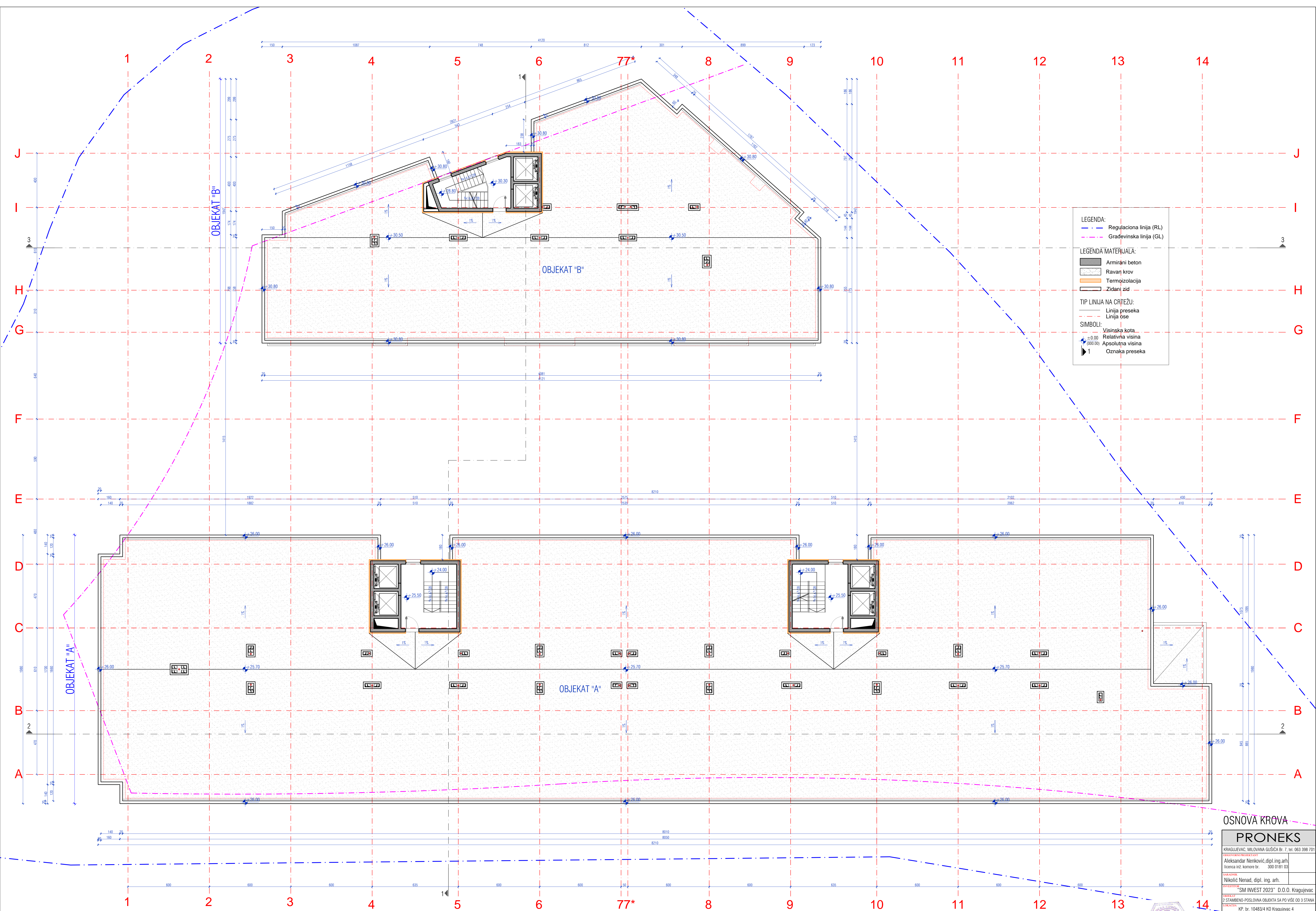
LOKACIJA
 ul. br. 10483/4 KO Kragujevac 4

IDEJNO REŠENJE ZA UP
 IDR
 IDR

OSNOVA TIPSKOG SPRATA 2-8 (A)
 OSNOVA TIPSKOG SPRATA 1-8 (B)

1:100 Maj 2023 A





- LEGENDA:**
- Regulaciona linija (RL)
 - Gravevinska linija (GL)
- LEGENDA MATERIJALA:**
- Armirani beton
 - Ravan krov
 - Termoizolacija
 - Zidani zid
- TIP LINIJA NA CRTEŽU:**
- Linija preseka
 - Linija ose
- SIMBOLI:**
- Visinska kota
 - ±0.00 Relativna visina
 - (000.00) Apsolutna visina
 - Oznaka preseka

OSNOVA KROVA

PRONEKS

KRAGUJEVAC, MILOVANA GUSIĆA Br. 7, tel. 063 398 701

ODGOVORNI PROJEKTOVAČ
Aleksandar Nenковиć, dipl. ing. arh.
licenca inž. komore br. 300 0181 03

SKLADNIK
Nikolić Nenad, dipl. ing. arh.

PROJEKTOVANJE
"SM INVEST 2023" D.O.O. Kragujevac

OBJEKAT
2 STAMBENO-POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA

LOKACIJA
KP. br. 10483/4 KO Kragujevac 4

PROJEKAT
IDEJNO REŠENJE ZA UP

PROJEKTOVAČ
Aleksandar A. Nenковиć
BEOGRAD, BEOGRADSKA
300 0181 03

PROJEKTOVAČ
IDR

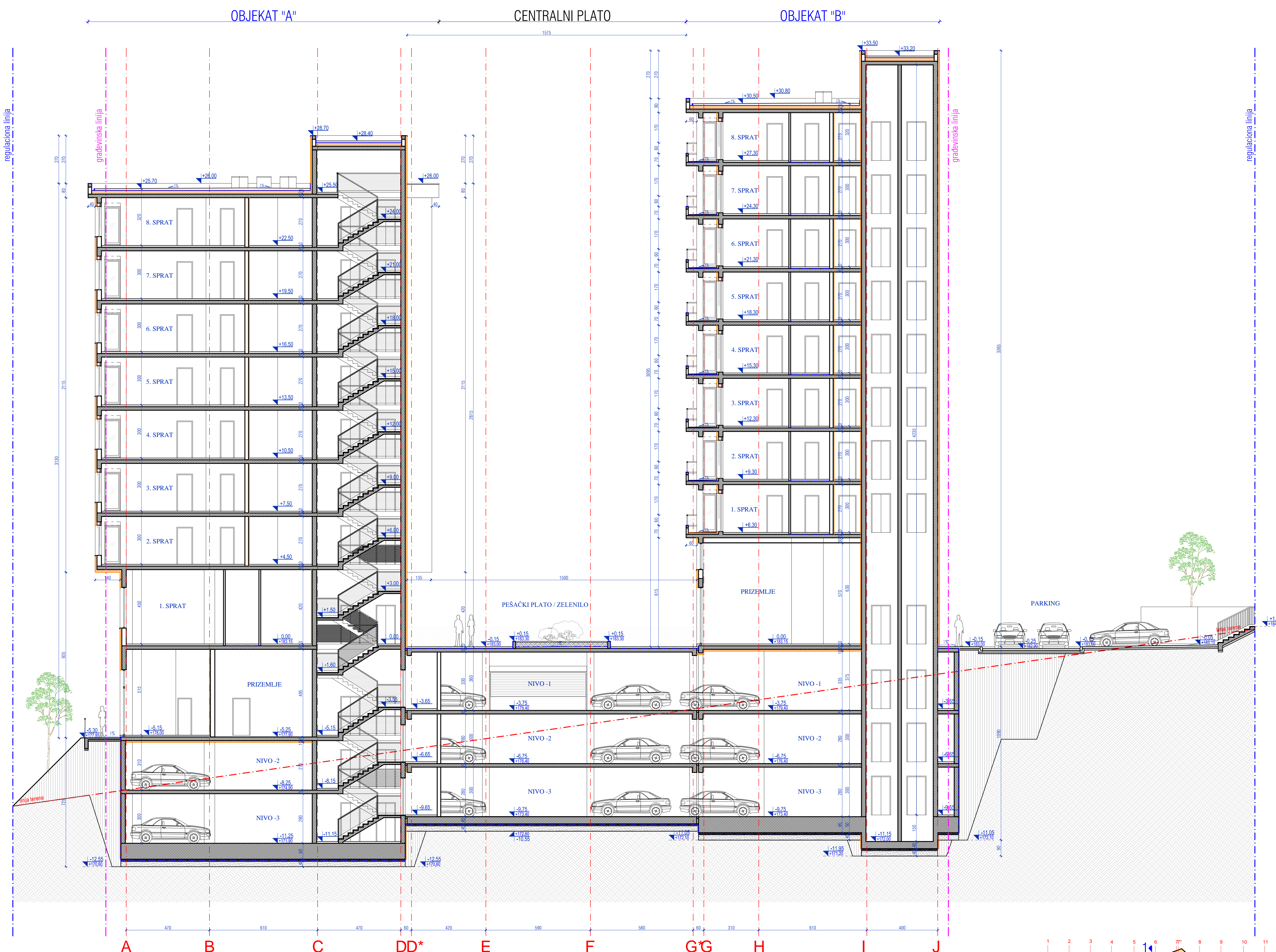
OSNOVA KROVA

1 : 100

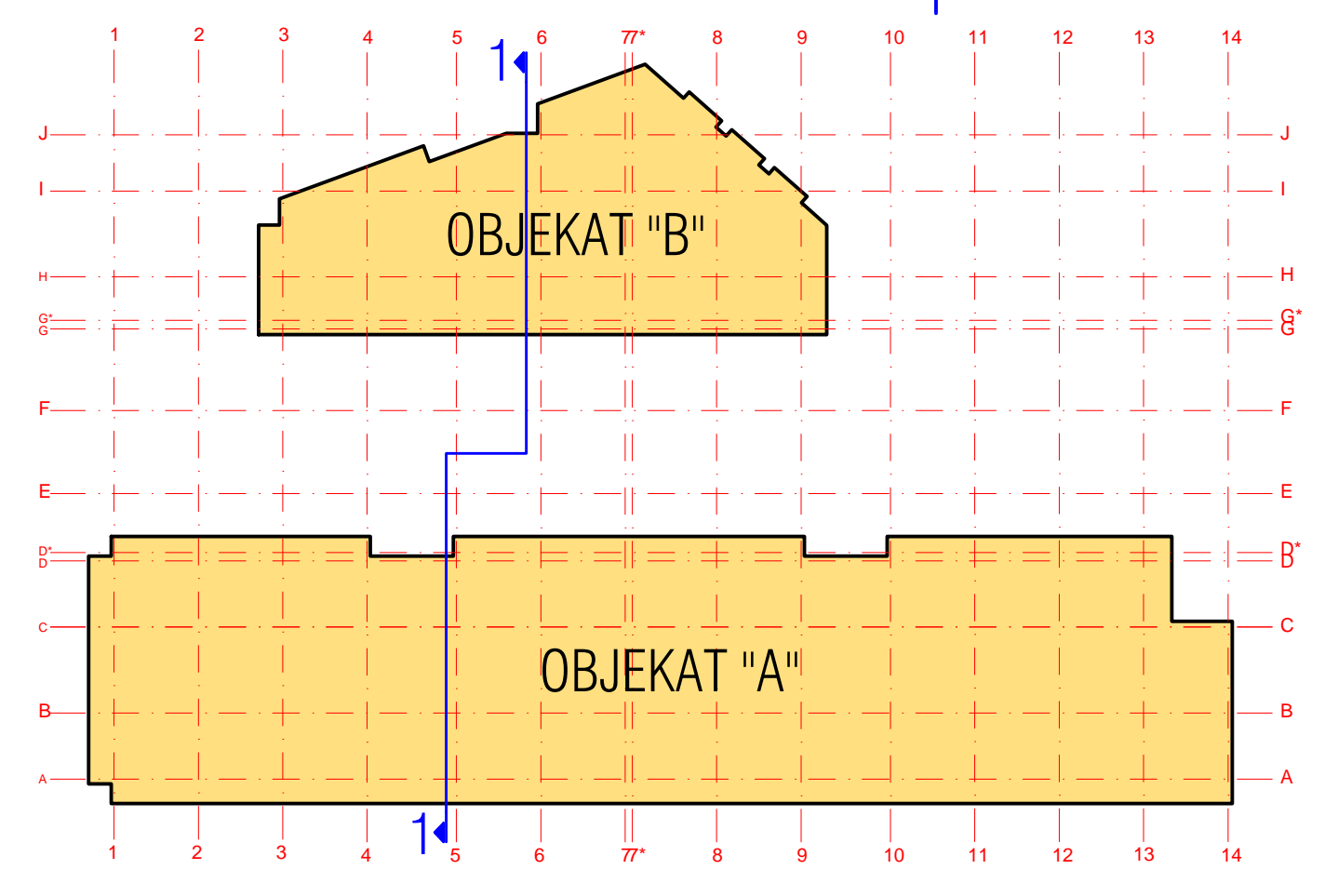
Maj 2023

10





- LEGENDA:
- LEGENDA MATERIJALA:
- Armirani beton
 - Mršavi beton
 - Termoizolacija
 - Zidani zid
 - Hidroizolacija
 - Čepasta membrana
 - Nasip štunjak
 - Zemlja
 - Nasuto tlo
- TIP LINIJA NA CRTEŽU:
- Regulaciona linija (RL)
 - Građevinska linija (GL)
 - Linija preseka kroz građevinsku konstrukciju
 - Linija ose - Lamele
- SIMBOLI:
- Visinska kota
 - Relativna visina
 - Apsolutna visina
 - Oznaka preseka



PRESEK "1-1"
objekti "A" i "B"

PRONEKS	
KRAGLJEVAC, MILOVANA GUŠIĆA Br. 7, tel. 063 398 701	
ODGOVORNI PROJEKTANT	
Aleksandar Nenковиć, dipl. ing. arh.	licenca inž. komore br. 300 0181 03
SARADNIK	
Nikolić Nenad, dipl. ing. arh.	
PROJEKTOVANJE	
"SM INVEST 2023" D.O.O. Kragujevac	
OBJEKAT	
2 STAMBENO-POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA	
LOKACIJA	
KP. br. 10483/4 KO Kragujevac 4	
PROJEKTOVANJE	
IDEJNO REŠENJE ZA UP	VERZIJA
PRESEK "1-1" objekti "A" i "B"	IDR
1 : 100	11
Maj 2023	A

regulaciona linija

regulaciona linija

LEGENDA:

LEGENDA MATERIJALA:

- Armirani beton
- Mršavi beton
- Termoizolacija
- Zidani zid
- Hidroizolacija
- Čepasta membrana
- Nasip šljunak
- Zemlja
- Nasuto tlo

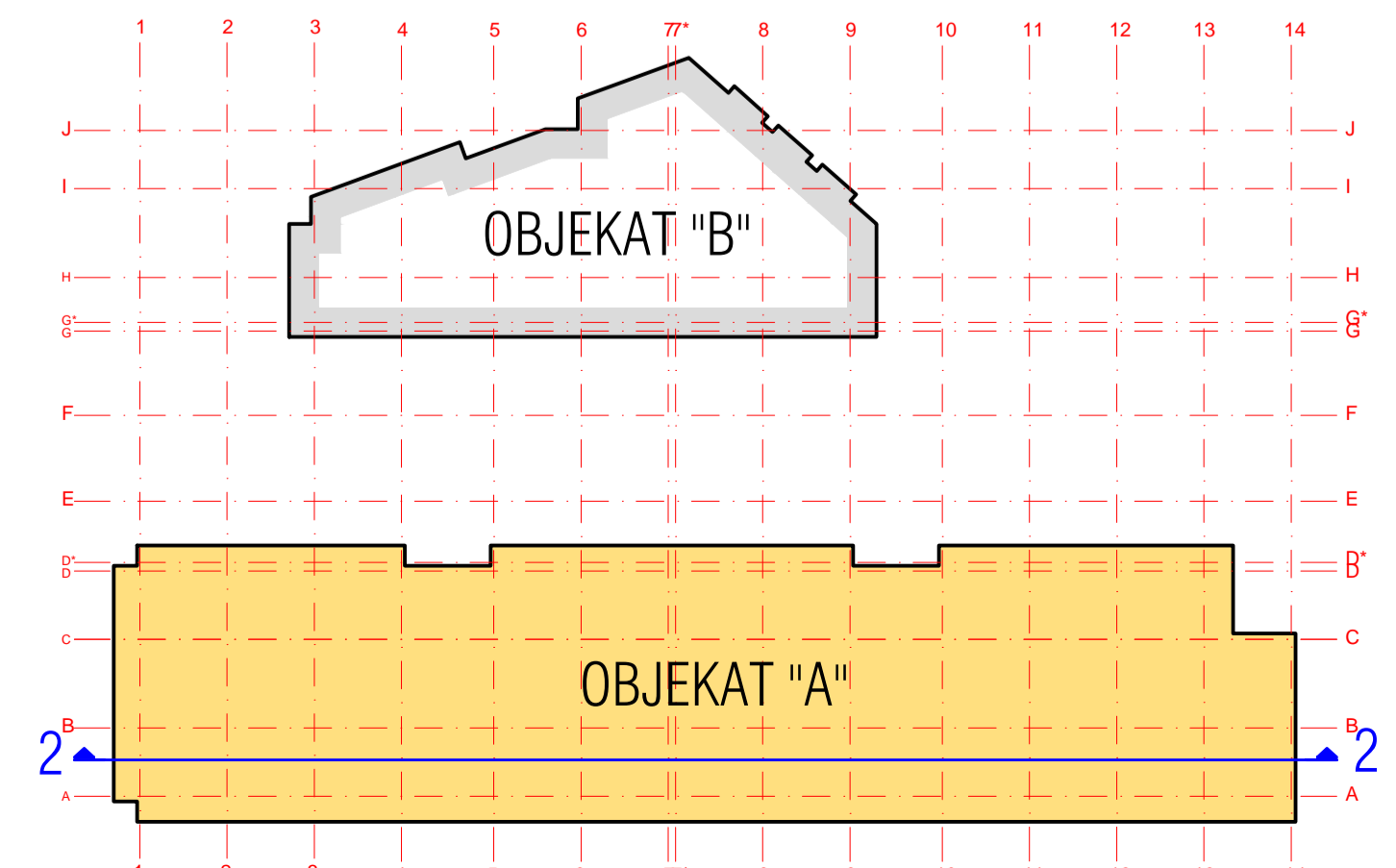
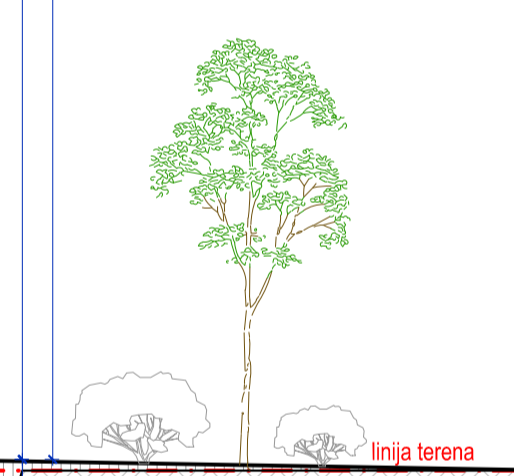
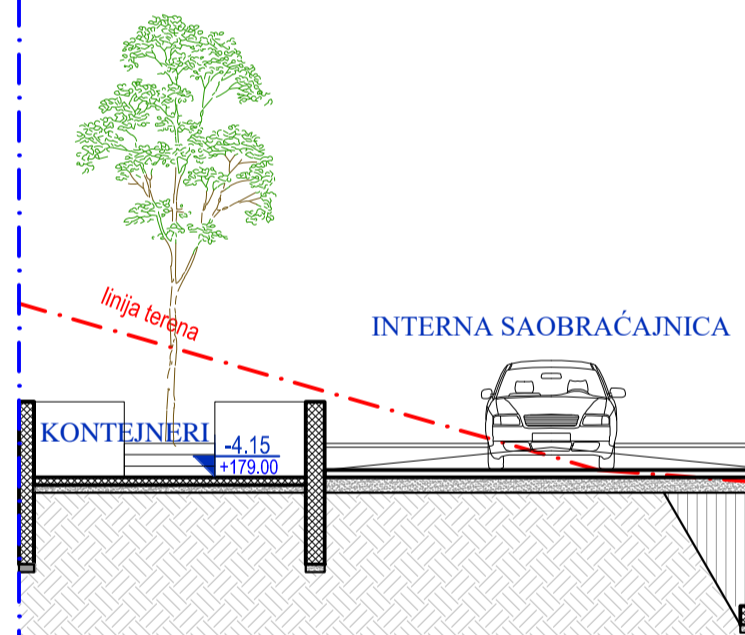
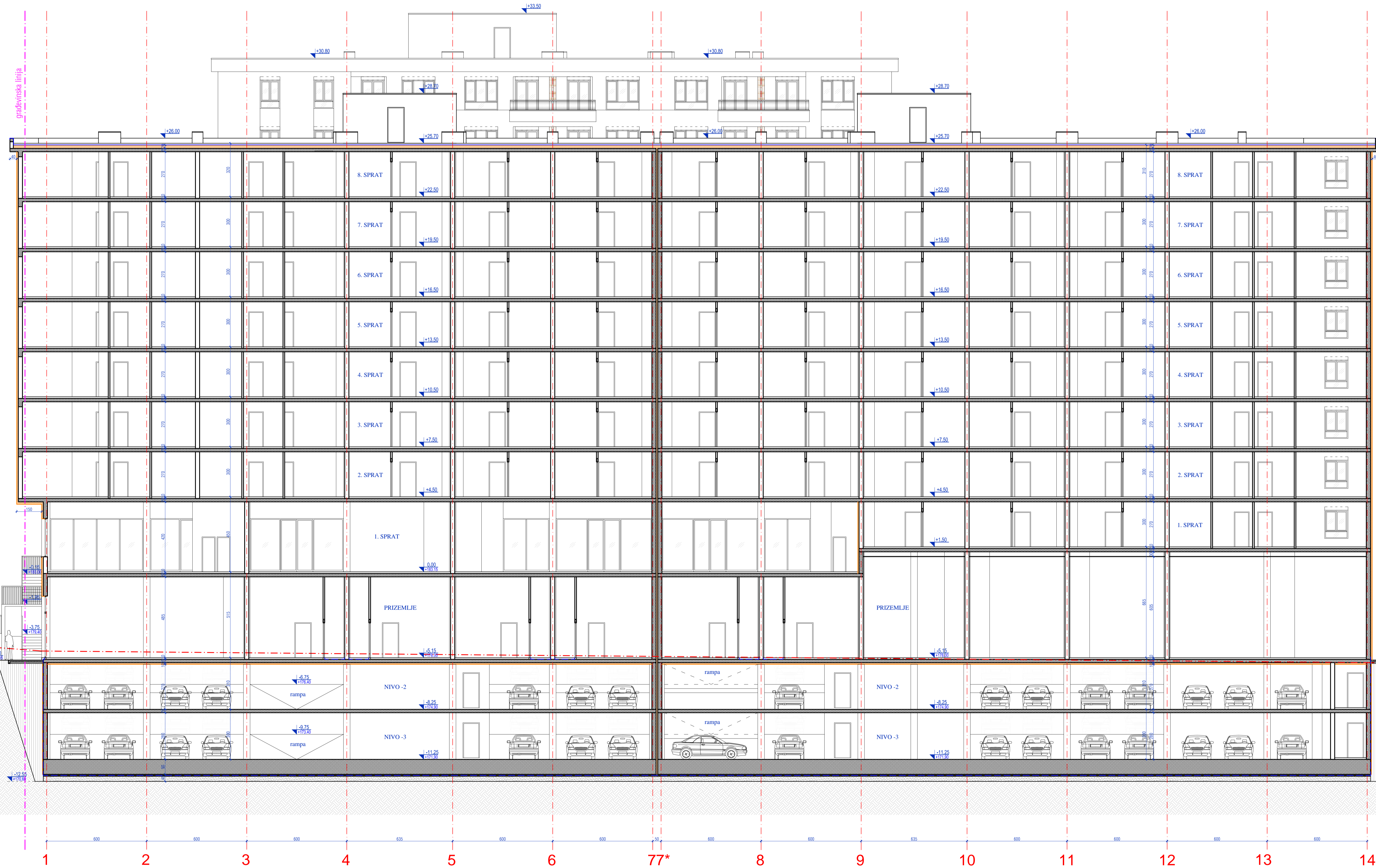
TIP LINIJA NA CRTEŽU:

- Regulaciona linija (RL)
- Građevinska linija (GL)
- Linija preseka kroz građevinsku konstrukciju
- Linija ose - Lamele

SIMBOLI:

- Visinska kota
- Relativna visina
- Apsolutna visina
- Oznaka preseka

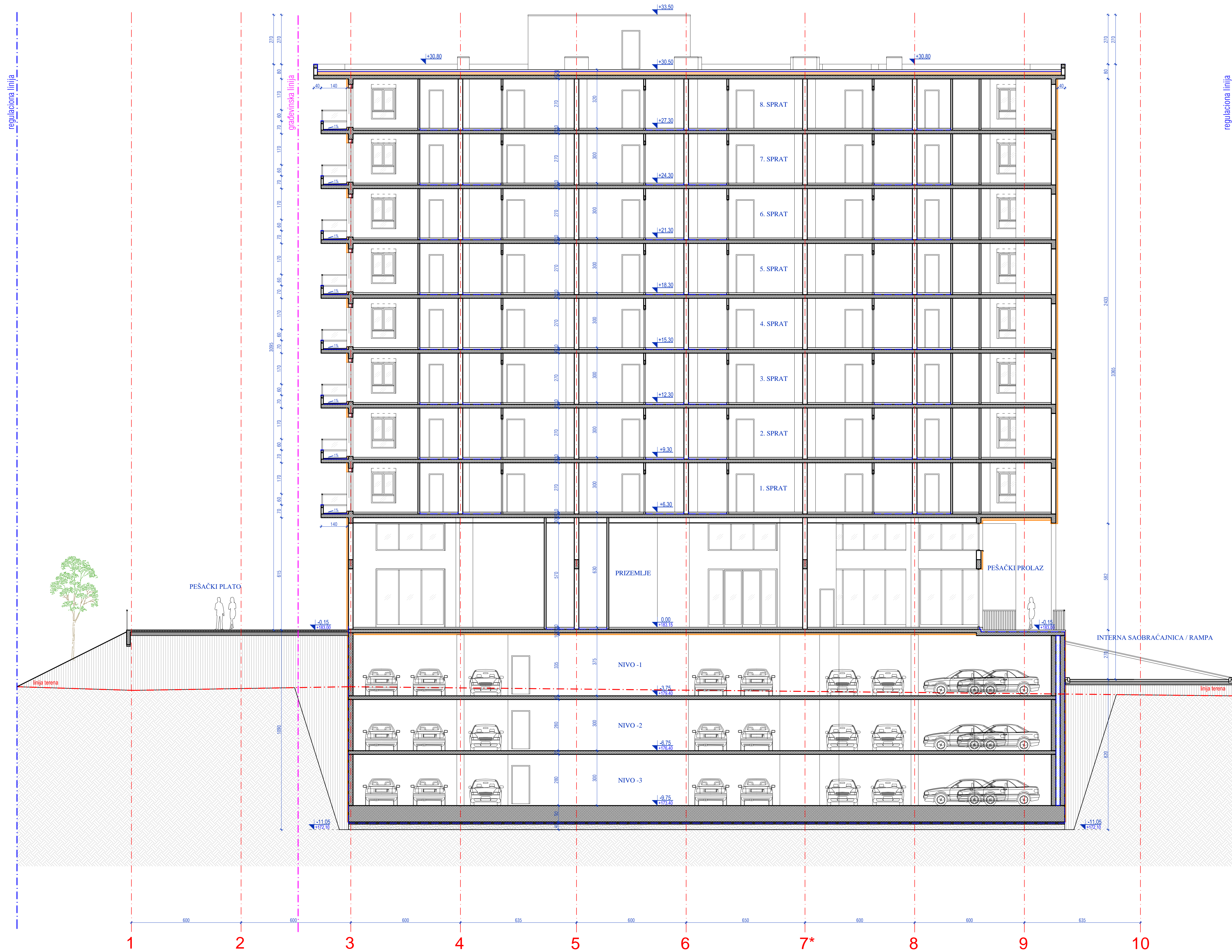
OBJEKAT "B"
OBJEKAT "A"



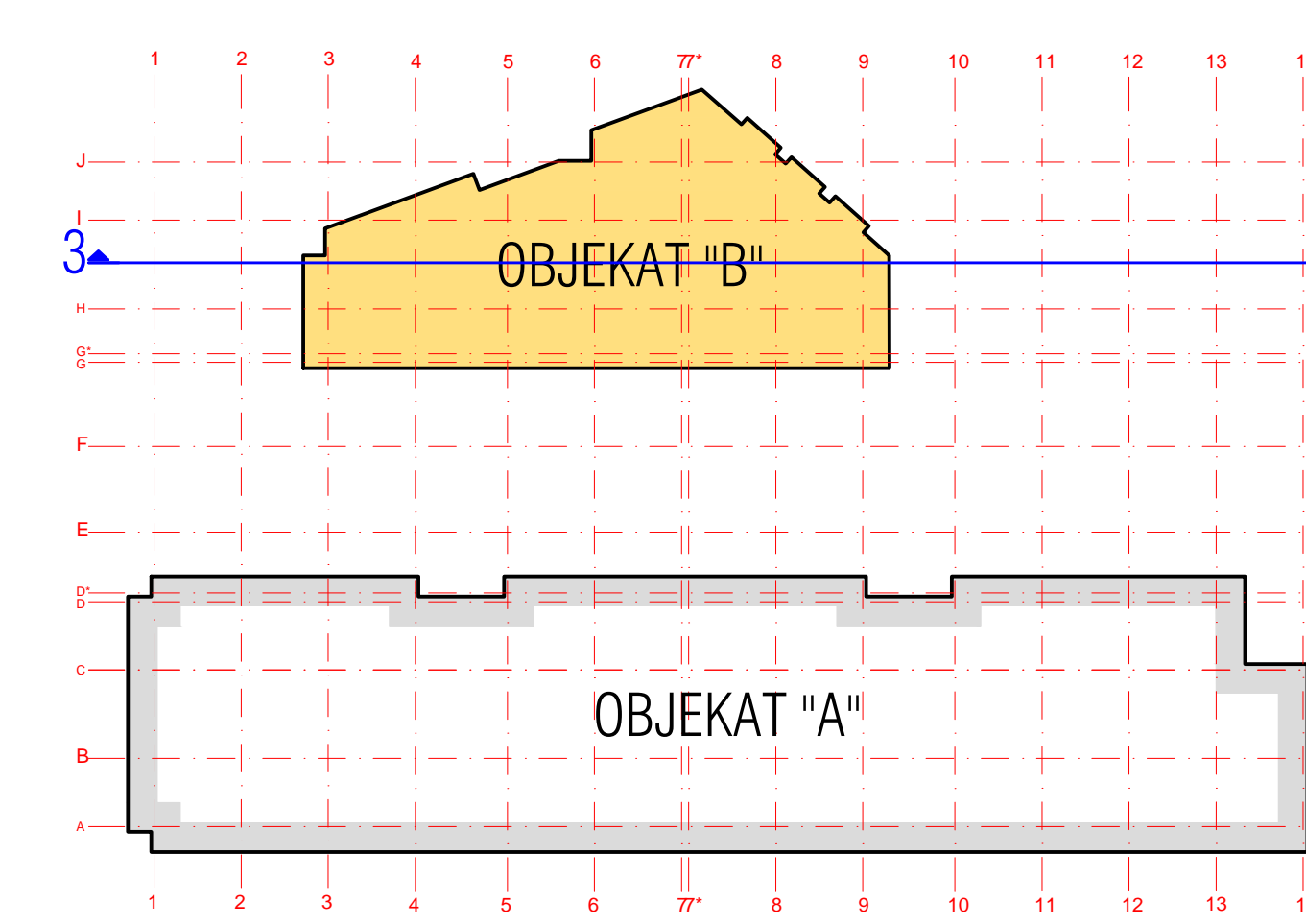
PRESEK "2-2"
objekat "A"

PROJEKTOVANJE	
Aleksandar Nenković, dipl. ing. arh.	300 0181 03
Nikolić Nenad, dipl. ing. arh.	
PROJEKTOVANJE	
"SM INVEST 2023" D.O.O. Kragujevac	
2 STAMBENO-POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA	
KP. br. 10483/4 KO Kragujevac 4	
IDEJNO REŠENJE ZA UP	
PRESEK "2-2"	PRESEK "2-2"
objekat "A"	objekat "A"
1:100	Maj 2023
A	12





- LEGENDA:**
- LEGENDA MATERIJALA:**
- Armirani beton
 - Mršavi beton
 - Termoizolacija
 - Zidani zid
 - Hidroizolacija
 - Čepasta membrana
 - Nasip šljunak
 - Zemlja
 - Nasuto tlo
- TIP LINIJA NA CRTEŽU:**
- Regulaciona linija (RL)
 - Građevinska linija (GL)
 - Linija preseka kroz građevinsku konstrukciju
 - Linija ose - Lamele
- SIMBOLI:**
- Visinska kota
 - Relativna visina
 - Apsolutna visina
 - Oznaka preseka

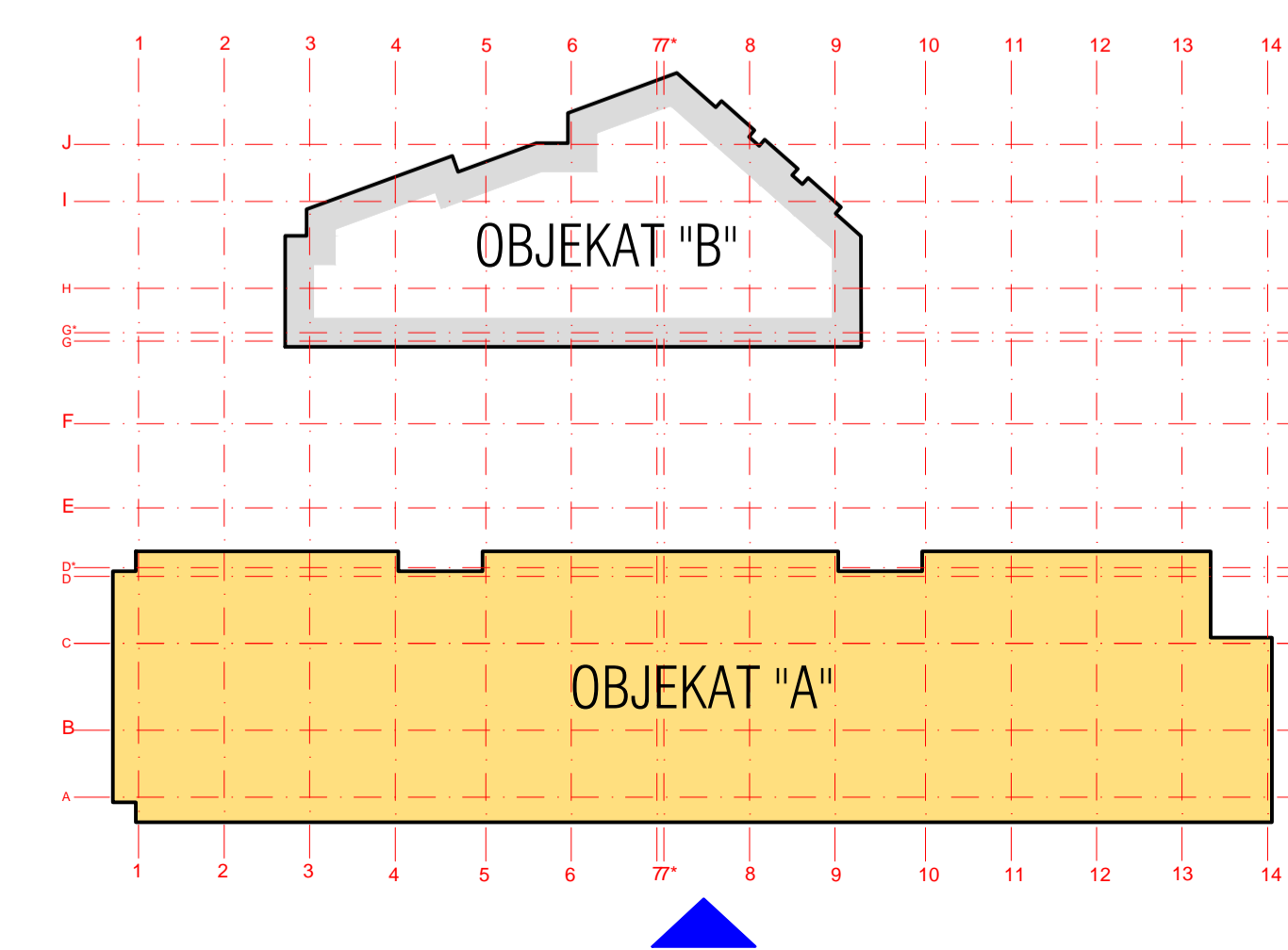


PRESEK "3-3"
objekat "B"

PRONEKS	
KRAGLJEVAC, MILOVANA GUŠIĆA Br. 7, tel. 063 398 701	
ODGOVORNI PROJEKTANT	
Aleksandar Nenковиć, dipl. ing. arh.	licenca inž. komore br. 300 0181 03
SARADNIK	
Nikolić Nenad, dipl. ing. arh.	
PROJEKTOVALAČNA KANCELJIJA	
"SM INVEST 2023" D.O.O. Kragujevac	
PROJEKAT	
2 STAMBENO-POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA	
LOKACIJA	
KP. br. 10483/4 KO Kragujevac 4	
PROJEKAT	
IDEJNO REŠENJE ZA UP	VERZIJA
PRESEK "3-3"	IDR
objekat "B"	CRTEŽ (MOK)
1:100	Maj 2023
	A



Nenковиć



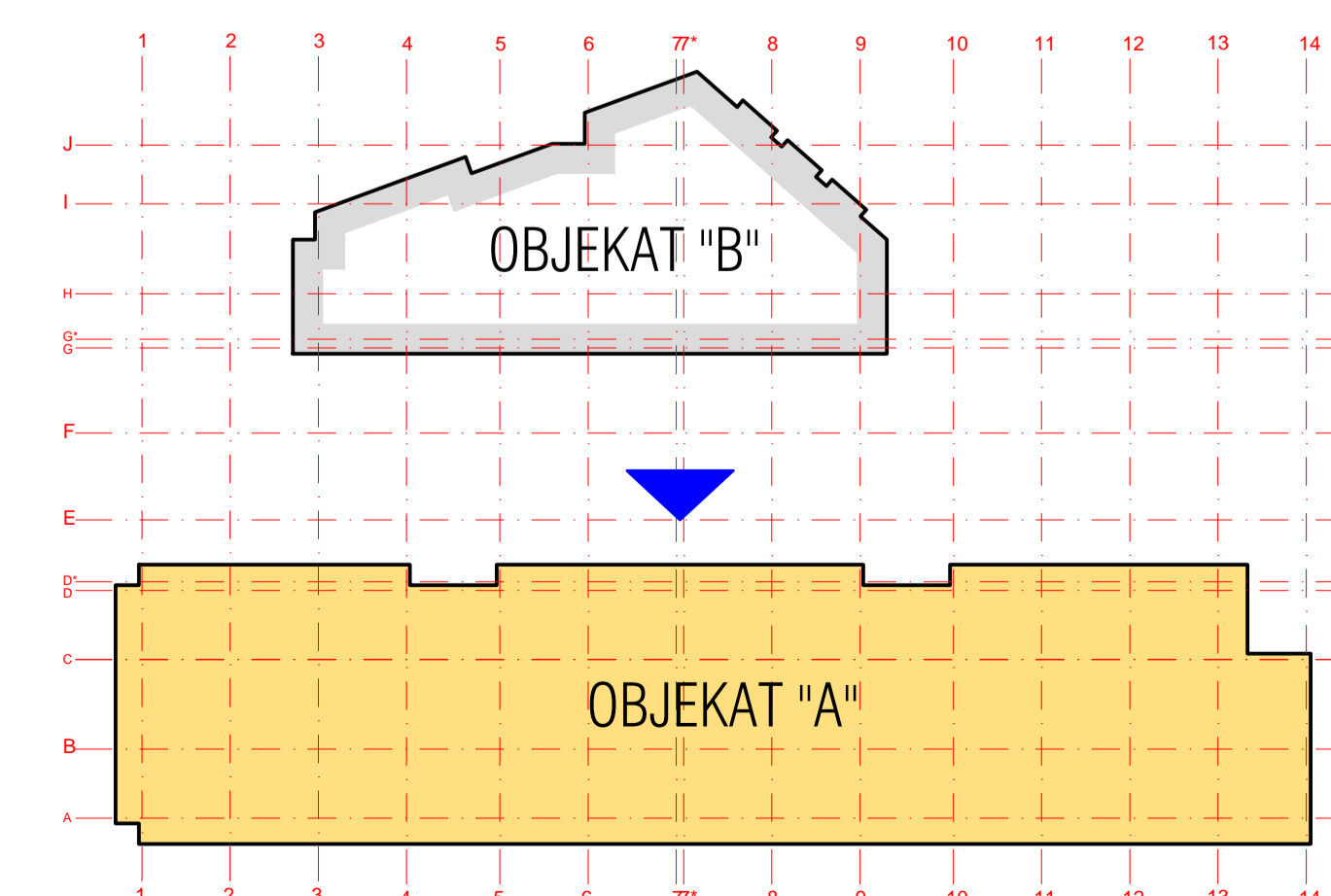
FASADA OBJEKTA "A"
ka Sušičkom potoku

PRONEKS

KRAGUJEVAC, MILOVANA GUSIĆA Br. 7, tel. 063 998 701	
PROJEKTOVAO Aleksandar Nenковиć, dipl. ing. arh. Ispisna ul. Komare br. 300 0181 08	PROJEKTOVALA Nikolić Nenad, dipl. ing. arh.
INVESTICIA "SM INVEST 2023" D.O.O. Kragujevac	
OBJEKAT 2 STAMBENO-POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA	
POSREDOVANJE KP. br. 10483/4 KO Kragujevac 4	
PROJEKTOVALA IDEJNO REŠENJE ZA UP	PROJEKTOVALA IDR
OBJEKAT FASADA OBJEKTA "A" ka Sušičkom potoku	
PROJEKTOVALA 1 : 100	PROJEKTOVALA Maj 2023
STRANICA A	



Nenковиć



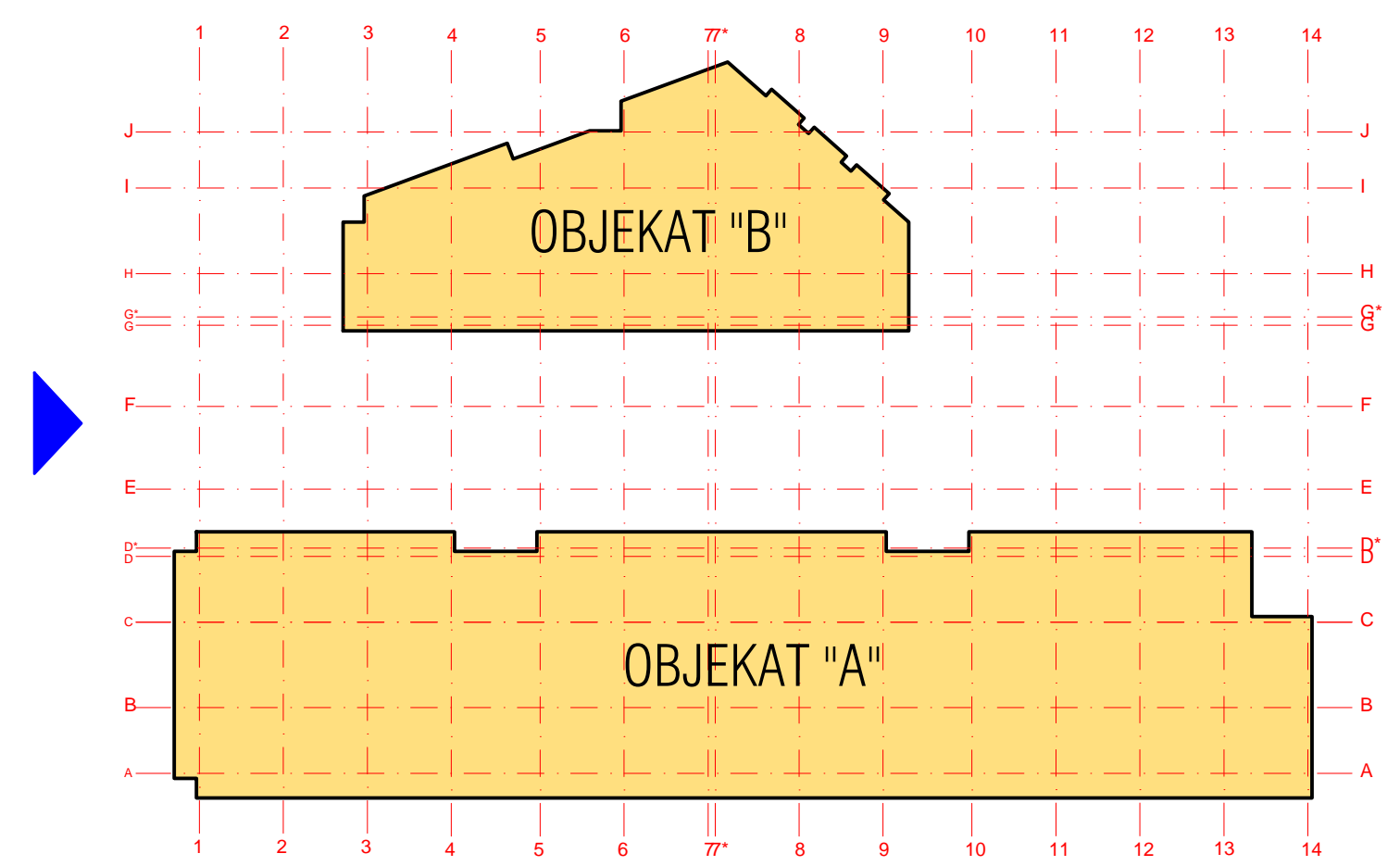
FASADA OBJEKTA "A"
ka centralnom platou

PRONEKS

KRAGUJEVAC, MILOVANA GUŠIĆA Br. 7, tel. 063 998 701	
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
Aleksandar Nenковиć, dipl. ing. arh.	300 0181 08
IZOŠTA	
Nikolić Nenad, dipl. ing. arh.	
INVESTICIA	"SM INVEST 2023" D.O.O. Kragujevac
OBJEKAT	2 STAMBENO-POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA
PROJEKAT	KP. br. 10483/4 KO Kragujevac 4
PROJEKTOVANJE	IDEJNO REŠENJE ZA UP
PROJEKTOVANJE	FAKSA
FASADA OBJEKTA "A" ka centralnom platou	15
1 : 100	Maj 2023



Nenковиć

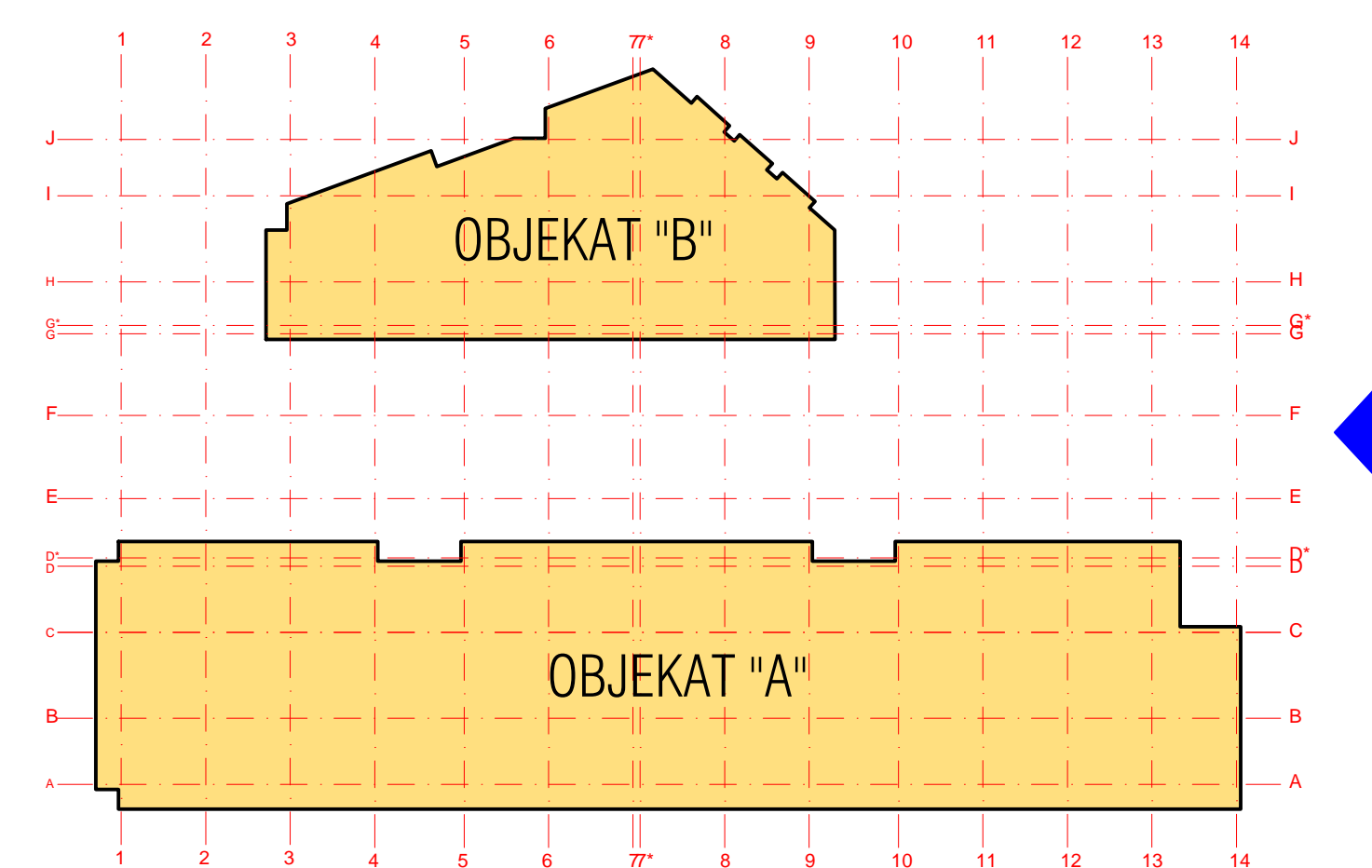
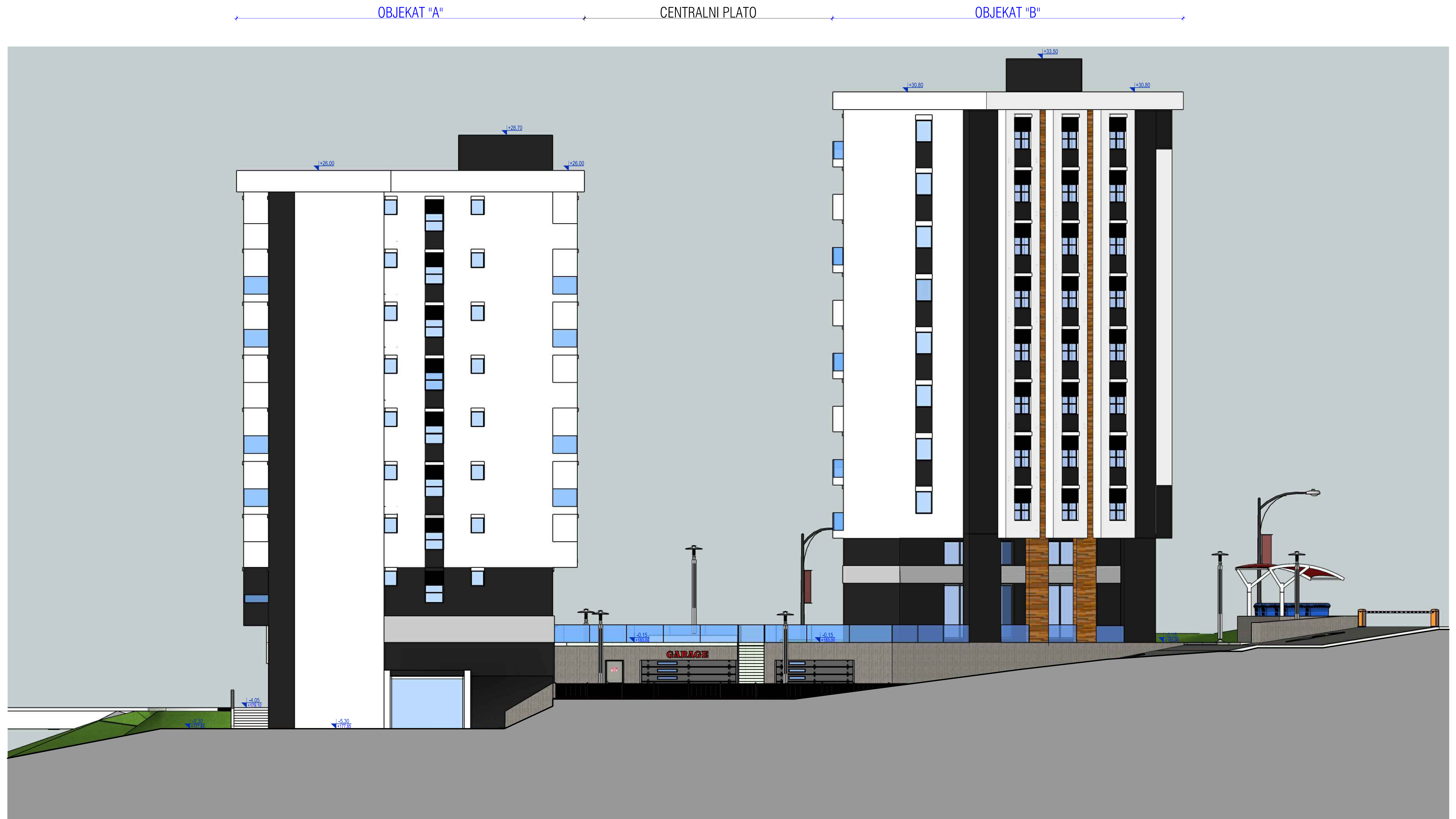


FASADE OBJEKATA "A" i "B"
ka Ulici Slobode

PRONEKS	
KRAGLJEVAC, MILOVANA GUSIĆA Br. 7, tel. 063 398 701	
ODGOVORNI PROJEKTANT	
Aleksandar Nenковиć, dipl. ing. arh.	licenca inž. komore br. 300 0181 03
SARADNIK	
Nikolić Nenad, dipl. ing. arh.	
INVESTITOR	
"SM INVEST 2023" D.O.O. Kragujevac	
OBJEKAT	
2 STAMBENO-POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA	
LOKACIJA	
KP. br. 10483/4 KO Kragujevac 4	
PROJEKAT	VERZIJA
IDEJNO REŠENJE ZA UP	IDR
FASADE OBJEKATA "A" i "B" ka Ulici Slobode	
MAŠKAR	PROJEKTOVANJE
1 : 100	Maj 2023
16	



Nenковиć



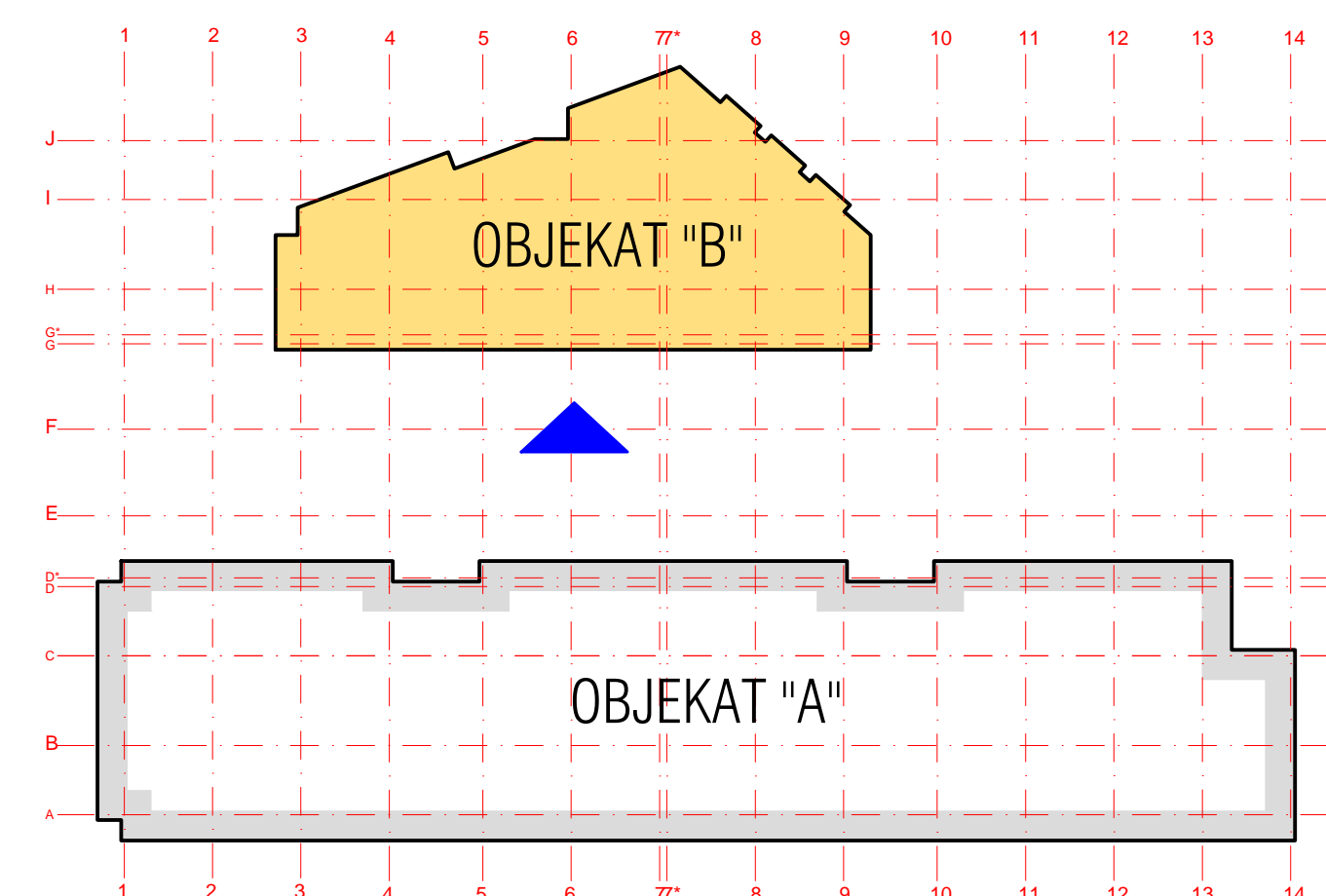
FASADE OBJEKATA "A" i "B"
ka II gimnaziji

PRONEKS

Kragujevac, Milovana Gusića Br. 7, tel. 063 398 701	
ODGOVORNI PROJEKCIJST	
Aleksandar Nenковиć, dipl. ing. arh.	licenca inž. komore br. 300 0181 03
KODIRANJE:	
Nikolić Nenad, dipl. ing. arh.	
PROJEKTOVANJE:	
"SM INVEST 2023" D.O.O. Kragujevac	
OBJEKAT:	
2 STAMBENO-POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA	
LOKACIJA:	
KP. br. 10483/4 KO Kragujevac 4	
PROJEKAT:	VERZIJA:
IDEJNO REŠENJE ZA UP	IDR
FASADE OBJEKATA "A" i "B"	
ka II gimnaziji	
MAŠKAR:	PROJEKTOVANJE:
1 : 100	Maj 2023
LIS:	
A	



Nenковиć



FASADA OBJEKTA "B"
ka centralnom platou

PRONEKS

KRAGLJEVAC, MILOVANA GUŠIĆA Br. 7, tel. 063 398 701	
ODGOVORNI PROJEKTOVAČ	Aleksandar Nenковиć, dipl. ing. arh. licenca inž. komore br. 300 0181 03
ODGOVORNI INŽINJER	Nikolić Nenad, dipl. ing. arh.
POSREDOVAČ	"SM INVEST 2023" D.O.O. Kragujevac
OBJEKT	2 STAMBENO-POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA
LOKACIJA	KP. br. 10483/4 KO Kragujevac 4
PROJEKAT	IDEJNO REŠENJE ZA UP
VRSTA	IDR
LIST	FASADA OBJEKTA "B" ka centralnom platou
MAŠKAR	1 : 100
TERMIN	Maj 2023
STRAŽAR	A



Nenковиć



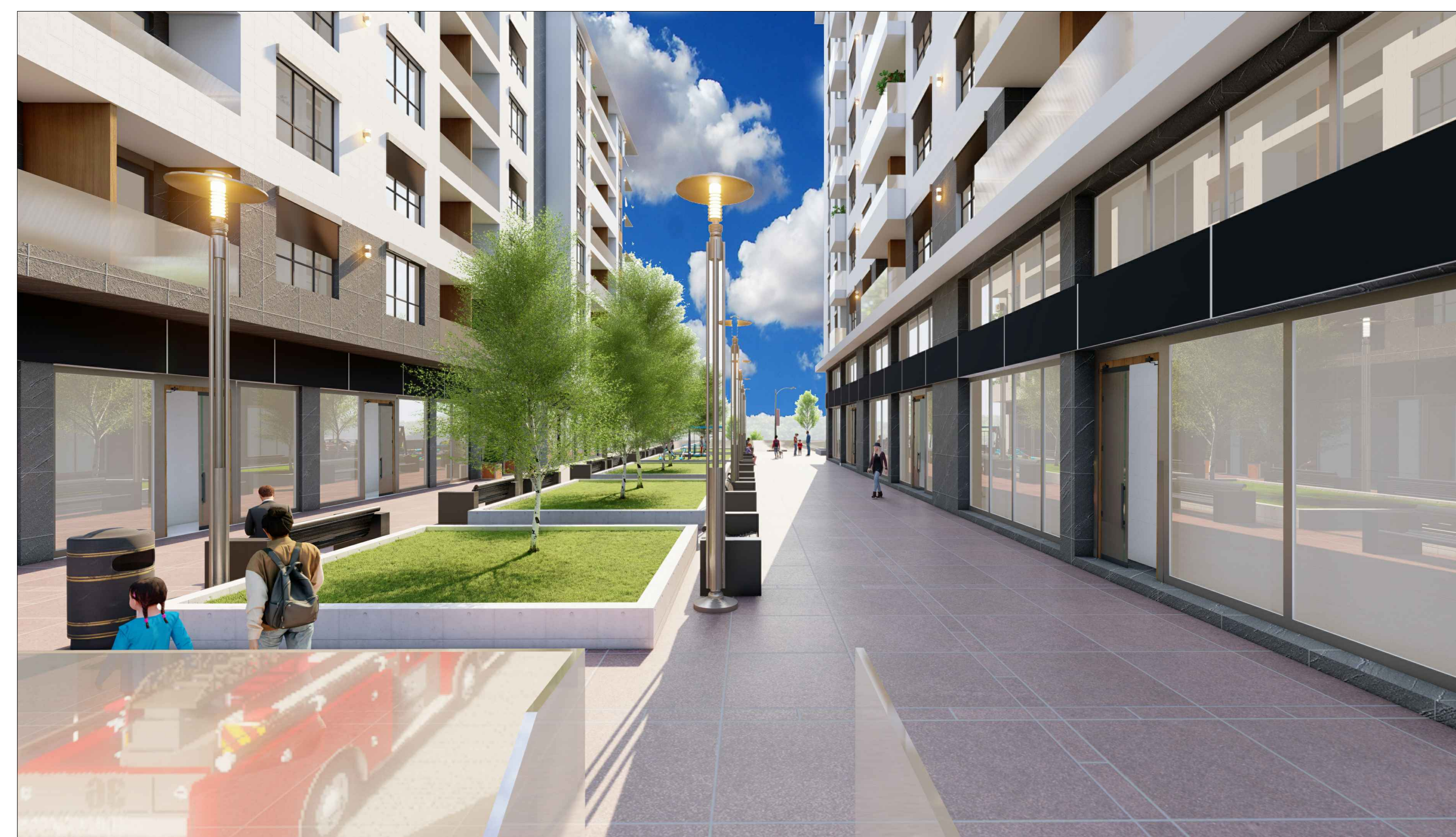
POGLED SA ULICE SLOBODE



POGLED SA ULICE LICEJA KNEŽEVINE SRBIJE



POGLED ODOZGO OD II GIMNAZIJE



DETALJ PLATOA IZMEJU OBJEKATA "A" I "B"

3D PRIKAZ

PRONEKS	
Kragujevac, Milovana Gušića Br. 7, tel. 063 398 701	
ODGOVORNI PROJEKTOVAČ	
Aleksandar Nenковиć, dipl. ing. arh.	licenca inž. komore br. 300 0181 03
SARADNIK	
Nikolić Nenad, dipl. ing. arh.	
INVESTITOR	
"SM INVEST 2023" D.O.O. Kragujevac	
OBJEKAT	
2 STAMBENO-POSLOVNA OBJEKTA SA PO VIŠE OD 3 STANA	
LOKACIJA	
KP. br. 10483/4 KO Kragujevac 4	
PROJEKAT	VERZIJA
IDEJNO REŠENJE ZA UP	IDR
3D PRIKAZ	20
datum	list
Maj 2023	A



Nenковиć