

ARHITEKTONSKI BIRO
ART PROING

NIKOLA BOGDANOVIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO ART PROING PARAĆIN Adresa: Vojvode Mišića 29a/4/17 35250 Paraćin MB:
67083288 PIB: 113785793 br. računa: 325-9500700204414-90 OTP banka



URBANISTIČKI PROJEKAT

**ZA IZGRADNJU STAMBENO-POSLOVNOG KOMPLEKSA „AKADEMIS“ KOJI ČINE
ZAJEDNIČKA PODZEMNA GARAŽA I ČETIRI STAMBENO-POSLOVNE LAMELE (L1–
L4) MAKSIMALNE SPRATNOSTI 2Po+Pr+8Sp SA PRATEĆOM TRAFOSTANICOM I
MERNOM REGULACIONOM STANICOM**

LOKACIJA: Katastarske parcele br. 10484/2, 10485/3 i 10484/5, 10484/21 sve KO Kragujevac
4, ulica Milovana Gušića bb, Kragujevac

INVESTITOR: „GRADING“ d.o.o. Beograd Ul. Jurija Gagarina br. 76B, sprat 10, broj stana 64,
11070 Novi Beograd

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Urbanistički projekat (UP)

OBRADIVAČ URBANISTIČKOG PROJEKTA: Arhitektonski biro „ART PROING“ Paraćin

ODGOVORNI URBANISTA: Nikola Bogdanović, mast. inž. arh., licenca br. 221A02524

PROJEKTANT (IDR): VISTA STUDIO d.o.o. Beograd

ODGOVORNI PROJEKTANT (IDR): Dejan Sokolov, dipl. inž. arh., licenca br. 300 0155 03

BROJ PROJEKTA: 15-UP/2026
MESTO I DATUM: Paraćin, april 2026.

NIKOLA BOGDANOVIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO ART PROING PARAĆIN Adresa: Vojvode Mišića 29a/4/17 35250 Paraćin MB:
67083288 PIB: 113785793 br. računa: 325-9500700204414-90 Vojvođanska banka AD Novi Sad



S A D R Ž A J

I) OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Rešenje Agencije za privredne registre – ART PROING Paraćin
- Rešenje Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture o upisu u Registar pravnih lica i preduzetnika za obavljanje poslova izrade prostornih i urbanističkih planova– ART PROING Paraćin
- Licenca odgovornog urbaniste
- Potvrda o važnosti licence odgovornog urbaniste
- Izjava odgovornog urbaniste
- Rešenje Agencije za privredne registre – VISTA STUDIO Beograd
- Licenca odgovornog projektanta
- Potvrda o važnosti licence odgovornog projektanta

II) TEKSTUALNI DEO

1. UVOD
 - 1.1. Povod za izradu urbanističkog projekta
 - 1.2. Cilj izrade urbanističkog projekta
 - 1.3. Lokacija i neposredni planski osnov
 - 1.4. Programsko-prostorni koncept kompleksa
 - 1.5. Ekološki imperativ i održivost
2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
 - 2.1. Obuhvat i lokacija
 - 2.2. Katastarske parcele i površina
 - 2.3. Sadržaj planirane izgradnje unutar obuhvata
 - 2.4. Funkcionalna razrada i infrastruktura
3. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA
 - 3.1. Pravni osnov
 - 3.2. Planski osnov višeg reda
 - 3.3. Neposredni planski osnov
 - 3.4. Inicijativa i tehnička dokumentacija
 - 3.5. Tehnički uslovi i saglasnosti imaoca javnih ovlašćenja
4. IZVOD IZ PLANSKOG DOKUMENTA Izmene i dopune PGR-a „Naselja dobre vode – Bujanj“ u Kragujevcu („Službeni list grada Kragujevca“, br. 13/25)
5. POSTOJEĆE STANJE
 - 5.1. Položaj lokacije i vlasništvo
 - 5.2. Morfologija i fizičke karakteristike terena
 - 5.2.1. Geomehanički aspekti i fundiranje
 - 5.3. Hidrografski uslovi i ograničenja
 - 5.3.1. Analiza postojećeg stanja i konfliktnih parametara



- 5.3.2. Zaključak analize
- 5.4. Vegetacioni fond
- 5.5. Inženjersko-geološka stabilnost
- 5.6. Postojeća komunalna infrastruktura
- 6. USLOVI IZGRADNJE
 - 6.1. Položaj objekata na parceli i horizontalna regulacija
 - 6.1.1. Specifična ograničenja uz Sušički potok
 - 6.1.2. Regulacija podzemnih etaža
 - 6.1.3. Urbanistički bilans zauzetosti
 - 6.2. Vertikalna regulacija i nivelacioni uslovi
 - 6.2.1. Nivelaciono rešenje i kote prizemlja
 - 6.2.2. Spratnost i visina objekata
 - 6.2.3. Spratne visine
 - 6.2.4. Podzemna izgradnja
 - 6.3. Indeksi zauzetosti i izgrađenosti
 - 6.3.1. Indeks zauzetosti građevinske parcele
 - 6.3.2. Indeks izgrađenosti i bilansi bruto površina
 - 6.3.3. Specifični pokazatelji intenziteta po fazama izgradnje
 - 6.3.4. Parametri zelenila i ekološkog komfora
 - 6.4. Faznost izgradnje
 - 6.4.1. Faza 1
 - 6.4.2. Faza 2
 - 6.4.3. Faza 3
 - 6.5. Saobraćajni pristup i mirujući saobraćaj
 - 6.5.1. Saobraćajni pristup i interna komunikacija
 - 6.5.2. Bilans i organizacija mirujućeg saobraćaja
 - 6.5.3. Infrastruktura za punjenje električnih vozila
 - 6.5.4. Parking mesta za lica sa invaliditetom
 - 6.5.5. Tehničko uređenje i ekološki parametri
 - 6.6. Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija
 - 6.6.1. Arhitektonski koncept i oblikovanje
 - 6.6.2. Spoljna materijalizacija i fasada
 - 6.6.3. Konstruktivni sistem i materijali
 - 6.6.4. Krov i ekološki parametri
- 7. NUMERIČKI POKAZATELJI I BILANSI POVRŠINA
 - 7.1. Opšti urbanistički parametri
 - 7.2. Bilans bruto građevinskih površina
 - 7.2.1. Bruto površina po fazama izgradnje
 - 7.2.2. Bruto površina nadzemnih etaža po lamelama
 - 7.2.3. Ukupna bruto površina kompleksa (nadzemno i podzemno)
 - 7.3. Bilans neto površina po fazama i lamelama
 - 7.3.1. Pregled neto površina po fazama izgradnje
 - 7.3.2. Specifikacija neto površina nadzemnih etaža po lamelama
 - 7.3.3. Specifikacija neto površina podzemnih etaža



- 7.4. Struktura, broj i površina funkcionalnih jedinica
 - 7.4.1. Struktura i broj stambenih jedinica
 - 7.4.2. Struktura, broj i površina poslovnih jedinica
 - 7.4.3. Zbirni prikaz neto površina posebnih delova objekta
- 7.5. Bilans mirujućeg saobraćaja
 - 7.5.1. Normativi i kriterijumi za parkiranje
 - 7.5.2. Proračun potrebnog broja parking mesta (PM)
 - 7.5.3. Ostvareni bilans i prostorni raspored parking mesta
 - 7.5.4. Posebne kategorije parking mesta (OSI i dr.)
 - 7.5.5. Parterno uređenje parking površina
- 7.6. Zelene površine i ekološki indeks
 - 7.6.1. Normativi i planski zahtevi
 - 7.6.2. Ostvareno zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom
 - 7.6.3. Primenjene mere ekološkog indeksa (EI)
 - 7.6.4. Zbirni bilans i rekapitulacija ekoloških parametara
- 8. UREĐENJE SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA I EKOLOŠKI INDEKS
 - 8.1. Konceptualni pristup i usklađenost sa planskim normativima
 - 8.2. Obračun ostvarenog zelenila i primena ekološkog indeksa
 - 8.3. Program unapređenja dendrofonda („Vrati dah prirodi – posadi drvo“)
 - 8.4. Tehnički uslovi za izvođenje i zaštita instalacija
- 9. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI I HIDROGEOLOŠKI USLOVI
 - 9.1. Inženjersko-geološka rejonizacija i stabilnost terena
 - 9.2. Hidrogeološke karakteristike i režimi podzemnih voda
 - 9.3. Tehnički uslovi fundiranja i izgradnje
 - 9.4. Obaveza izrade detaljnih istraživanja
- 10. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I KULTURNIH DOBARA
 - 10.1. Zaštita od voda i regulacija Sušičkog potoka
 - 10.2. Zaštita vazduha, zemljišta i zaštita od buke
 - 10.3. Upravljanje komunalnim otpadom
 - 10.3.1. Koncept i organizacija prikupljanja otpada
 - 10.3.2. Kapaciteti i proračun broja posuda
 - 10.3.3. Tehnički uslovi za prostore za otpad („đubrane“)
 - 10.3.4. Pristup vozila za odvoženje otpada
 - 10.4. Zaštita nepokretnih kulturnih dobara
 - 10.5. Zaštita prirodnih vrednosti i biodiverziteta
 - 10.6. Mere energetske efikasnosti i pristupačnosti
 - 10.7. Mere zaštite od akcidenata
 - 10.7.1. Zaštita od požara
 - 10.7.2. Zaštita od udara groma
 - 10.7.3. Zaštita od zemljotresa



11. PRIKLJUČENJE KOMPLEKSA NA INFRASTRUKTURU

- 11.1. Saobraćajni priključak i mirujući saobraćaj
- 11.2. Hidrotehničke instalacije (Vodovod i kanalizacija)
- 11.3. Elektroenergetske instalacije
- 11.4. Termotehničke instalacije
- 11.5. Telekomunikacione instalacije
- 11.6. Upravljanje komunalnim otpadom

III) GRAFIČKI PRILOZI (UP)

1. Izvod iz planskog dokumenta R 1:1000
2. Prikaz šireg okruženja sa granicom obuhvata UP-a..... R 1:1000
3. Situaciono nivelaciono rešenje sa osnovom krova..... R 1:500
4. Situaciono nivelaciono rešenje sa osnovom prizemljaR 1:500
5. Situaciono nivelaciono rešenje sa osnovom garaže (nivo -1)R 1:500
6. Situaciono nivelaciono sa osnovom tipskog sprata R 1:500
7. Sinhron plan instalacija R 1:500
8. Urbanistički preseči.....R 1:500
9. Saobraćajno rešenje.....R 1:500

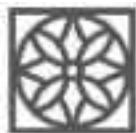
IV) IDEJNO REŠENJE

V) PRILOZI

- JVP „Srbijavode“, Vodoprivredni centar „Morava“ Niš: Obaveštenje o podacima i uslovima br. 602/1 od 18. februara 2026. godine.
- JKP „Vodovod i kanalizacija“ Kragujevac: Tehnički uslovi za snabdevanje vodom i odvođenje otpadnih voda br. 356/1 od 26.01.2026. godine.
- „Elektrodistribucija Srbije“ d.o.o., Ogranak Kragujevac: Uslovi za projektovanje i izgradnju elektroenergetskih objekata br. 8W.1.0.0-129656/3 od 31.03.2026. godine.
- „Energetika“ d.o.o. Kragujevac: Uslovi za priključenje na sistem daljinskog grejanja i toplovodnu mrežu br. 22/2026-5-01/ od 20.01.2026. godine.
- JKP „Šumadija“ Kragujevac – Sektor puteva: Saobraćajno-tehnički uslovi za priključenje na javnu saobraćajnicu br. 2-2482 od 02.02.2026. godine.
- JKP „Šumadija“ Kragujevac – Sektor Zelenilo: Uslovi za o ozelenjavanje i izradu pejzažnog rešenja br. 1-1265 od 21.01.2026. godine.
- JKP „Šumadija“ Kragujevac – Komunalni uslovi: Uslovi za upravljanje komunalnim i ambalažnim otpadom br. 1-1266 od 21.01.2026. godine.



- Zavod za zaštitu spomenika kulture Kragujevac: Potvrda o statusu katastarskih parcela br. 425-02/1 od 24.02.2026. godine, kojom se potvrđuje da lokacija nije utvrđena za nepokretno kulturno dobro.
- „Telekom Srbija“ a.d. Beograd: Lokacijski uslovi i saglasnost za izgradnju TK infrastrukture br. 17373/3-2026 od 27.01.2026. godine.
- JP „Srbijagas“: Uslovi za izradu projektne dokumentacije za gasnu instalaciju i priključni gasovod na osnovu zahteva br. 05-03-2/39 od 15.01.2026. godine.
- Informacija o lokaciji, broj XXX 02-350-2619/2025 od 23.09.2025. godine, izdata od strane Gradske uprave za imovinske poslove, urbanizam, izgradnju i ozakonjenje grada Kragujevca.
- Katastarsko-topografski plan za k.p. br. 10484/2, 10485/3 i 10484/5, 10484/21 KO Kragujevac 4, izradio „GEOPROJECT“ Paraćin
- List nepokretnosti za za k.p. br. 10484/2, 10485/3 i 10484/5, 10484/21 KO Kragujevac 4
- Kopija plana za za k.p. br. 10484/2, 10485/3 i 10484/5, 10484/21 KO Kragujevac 4



ARHITEKTONSKI BIRO
ART PROING

NIKOLA BOGDANOVIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO ART PROING PARAĆIN Adresa: Vojvode Mišića 29a/4/17 35250 Paraćin **MB:**
67083288 **PIB:** 113785793 br. računa: 325-9500700204414-90 OTP banka

I) OPŠTA DOKUMENTACIJA



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000216632861

Регистар привредних субјеката
БП 83581/2023
Датум, 26.06.2023. 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: Никола Богдановић
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:

NIKOLA BOGDANOVIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO ART PROING PARAĆIN

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Никола Богдановић
Пол: Мушки
ЈМБГ: 0207989723239

Пословно име предузетника:

NIKOLA BOGDANOVIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO ART PROING PARAĆIN

Скраћено пословно име предузетника: **NIKOLA BOGDANOVIĆ PR ART PROING**

Пословно седиште: ВОЈВОДЕ МИШИЋА 29А, спрат 4, стан 17, ПАРАЋИН, Србија
Број и назив поште: 35250 ПАРАЋИН

Регистарски број/Матични број: **67083288**
ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **113785793**

Почетак обављања делатности: **26.06.2023** године
Претежна делатност: **7111** - Архитектонска делатност
Предузетник се региструје на: неодређено време
Адреса за пријем електронске поште: **nikolaproart@gmail.com**
Контакт подаци:
Телефон 1: **+ 381 (0)62 277 680**

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 21.06.2023. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 83581/2023, за регистрацију:

NIKOLA BOGDANOVIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO ART PROING PARAĆIN

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. 131/2022).

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. јануара 2018. привредни субјекти немају право да учествују у избору у јединственим регистрима и другим документима

Дигитално потписано
Miladin Maglov
издавац сертификата:
Posta CA 1
26.06.2023. 14:30:58





Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 002756225 2025 14810 006 000 000 001
Датум: 23.06.2025.г.
Немањина 22-26, Београд

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. 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 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву NIKOLA BOGDANOVIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO ART PROING PARAĆIN, из Параћина, улица Војводе Мишића број 29А/4/17, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I „NIKOLA BOGDANOVIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO ART PROING PARAĆIN“, из Параћина, улица Војводе Мишића број 29А/4/17, матични број: 67083288, ПИБ: 113785793, ИСПУЊАВА УСЛОВЕ за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- II „NIKOLA BOGDANOVIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO ART PROING PARAĆIN“, из Параћина, улица Војводе Мишића број 29А/4/17, матични број: 67083288, ПИБ: 113785793 СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III ИЗДАЈЕ СЕ привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 015Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.**
- IV Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси „NIKOLA BOGDANOVIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO ART PROING PARAĆIN“.**
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.**

Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект „NIKOLA BOGDANOVIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO ART PROING PARAĆIN“, из Параћина, улица Војводе Мишића број 29А/4/17, матични број: 67083288, ПИБ: 113785793, поднео је, дана 12.05.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам

Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, а потом и допуну захтева дана 10.06.2025. године.

Чланом 36. став. 4. 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 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 13.06.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију решења о регистрацији привредног субјекта и решења о промени података Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**1 лице**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**1 лице**),
4. Доказ о радном статусу за 1 запослено/радно ангажовано лице (фотокопија одговарајућег М обрасца и Решења о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. „**NIKOLA BOGDANOVIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO ART PROING PARAĆIN**“, из Параћина, улица Војводе Мишића број 29А/4/17 уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 67083288, ПИБ: 113785793, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **1 лице** са активном лиценцом архитекте урбанисте за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области архитектура ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **259.775,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови

за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Г категорија“ подносиоцу захтева „**NIKOLA BOGDANOVIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO ART PROING PARACIN**“, из Параћина, улица Војводе Мишића број 29А/4/17, матични број: 67083288, ПИБ: 113785793.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.


МИНИСТАР
Александра Софронијевић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.



Република Србија
**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Број: 154-01-00689/2023-07

Датум: 26.3.2024. године

Београд, Немањина 22-26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, са седиштем у Београду, Немањина 22-26, решавајући по пријави за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, коју је поднео Никола М. Богдановић, из Параћина, ул. Војводе Мишића бр. 29А/4/17, на основу члана 162. ст. 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 - УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023, у даљем тексту: Закон), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16, 95/18 - Аутентично тумачење и 2/2023 – одлука УС) и Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности, као и лиценцама за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача и регистрима лиценцираних лица („Службени гласник РС”, бр. 2/2021, у даљем тексту: Правилник), а на предлог Комисије за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, доноси

РЕШЕЊЕ

I УТВРЂУЈЕ СЕ да је Никола М. Богдановић, ЈМБГ 0207989723239, мастер инжењер архитектуре из Параћина, ул. Војводе Мишића бр. 29А/4/17, положио стручни испит за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за обављање стручних послова урбанистичког планирања.

II ИЗДАЈЕ СЕ лицу именованом у ставу I диспозитива лиценца за архитекту урбанисту за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области архитектура, уже стручне области урбанизам, (ознака лиценце: УП 02), број: 221А02524, чиме стиче професионални назив лиценцирани архитекта урбаниста.

Образложење

Чланом 162. став 1. Закона, прописано је да лицу које је положило одговарајући стручни испит у складу са чланом 161. Закона, на предлог Комисије из члана 161. став 4. Закона, министар надлежан за послове планирања и изградње решењем издаје лиценцу за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, на основу којег се по службеној дужности

врши упис у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера, регистар лиценцираних извођача и евиденцију страних лица која обављају стручне послове.

Решењем Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број 119-01-00993/2023-07 од 15. 6. 2023. године, донетим у складу са чланом 161. став 4. и 162. став. 1. Закона, образована је Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова (у даљем тексту: Комисија).

Никола М. Богдановић из Параћина, ул. Војводе Мишића бр. 29А/4/17, дана 25.8.2023. године, поднео је пријаву за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам.

Чланом 7. Правилника прописани су општи услови за полагање стручног испита, док је чланом 10. Правилника прописана садржина пријаве за полагање стручног испита, као и документација која се уз пријаву прилаже.

Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за лиценцираног урбанисту и лиценцираног архитекту урбанисту, је увидом у пријаву и све прилоге утврдила да је подносилац пријаве, приложио следеће: очитану личну карту, копију извода из матичне књиге рођених; копију дипломе о завршеним основним академским студијама првог степена на Архитектонском факултету Универзитета у Београду, студијски програм: Архитектура број: 6607600 од 5.6.2017. године; копију дипломе о завршеним мастер академским студијама другог степена на Архитектонском факултету Универзитета у Београду, студијски програм – Архитектура, број: 2314700 од 12.3.2014. године; доказ о радном искуству – потврду послодавца: „Про-Арт“ д.о.о. Параћин, од 20.2.2023. године, доказ о стручним резултатима - на прописаном обрасцу личну референц листу, чиме је констатовала да је кандидат приложио сву документацију прописану правилником и да су испуњени услови за полагање стручног испита.

Дана 20.3.2024. године, именовани је положио стручни испит за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за обављање стручних послова урбанистичког планирања, чиме је комисија констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење решења.

Чланом 38. Закона о планирању и изградњи, између осталог прописано је да стручне послове руковођења и израде урбанистичких планова у својству одговорног урбанисте може да обавља лиценцирани урбаниста, односно лице са професионалним називом лиценцирани архитекта урбаниста које је уписано у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописом којим се уређује полагање стручног испита, издавање лиценце и упис у регистар. Лиценцирани архитекта урбаниста може бити лице са стеченим високим образовањем из стручне области архитектура, односно уже стручне области урбанизам обима од најмање 300 ЕСПБ или еквивалентног нивоа утврђеног другим посебним прописима, положеним стручним испитом из уже стручне области урбанизма, одговарајућим стручним искуством у трајању од најмање три године и стручним резултатима (референце) из уже стручне области урбанизма. Право коришћења професионалног назива лиценцирани архитекта урбаниста има лице које испуњава услове из става 3. овог члана, односно лице коме је издата лиценца за одговорног урбанисту за руковођење изградом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката у складу са прописима који су важили до ступања на снагу закона и које је уписано у регистар лиценцираних

инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописима донетим на основу закона.

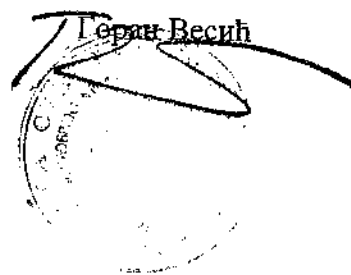
Лиценцирани архитекта урбаниста обавља стручне послове урбанистичког планирања у складу са Законом и правилником којим се ближе прописују стручни послови просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности које обављају лиценцирана лица.

На основу свега наведеног, утврђено је да су испуњени сви услови прописани законом, те је сходно члану 136. Закона о општем управном поступку, одлучено као у диспозитиву овог решења.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења може се изјавити жалба Влади у року од 5 (пет) дана од дана његовог уручења.

МИНИСТАР

Горан Весић



Број: 02-12/2025-29844
Београд, 14.11.2025. године



На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025)
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Никола М. Богдановић, маг. инж. арх.
лиценца број

221A 025 24

**Архитекта урбаниста за обављање стручних послова урбанистичког
планирања из стручне области архитектура**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 20.10.2026. године, као
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да припремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.



IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Na osnovu člana 38. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13 – odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr.zakoni, 9/20, 52/21 i 62/23 i 91/2025) i član a 77. stav 5. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, br. 32/19 i 47/25), odgovorni urbanista daje:

IZJAVU

Da je **Urbanistički projekat za izgradnju stambeno-poslovnog kompleksa „AKADEMIS“**, koji čine zajednička podzemna garaža i četiri stambeno-poslovne lamele (L1–L4) maksimalne spratnosti **2Po+Pr+8Sp** sa pratećom trafostanicom i merno-regulacionom stanicom:

1. **Izrađen u skladu sa Zakonom** i propisima donetim na osnovu Zakona;
2. **Izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom:** Izmene i dopune PGR-a „Naselja dobre vode – Bubanj“ u Kragujevcu („Sl. list grada Kragujevca“, br. 13/25).

U Kragujevcu, april 2026. godine

Odgovorni urbanista: Nikola Bogdanović mast. inž. arh.
Broj licence: 221A02524



5000240849075

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ
СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**Матични / Регистарски
број

22025015

СТАТУСИ

Статус привредног субјекта

Активан

Са статусом социјалног
предузећништва

Не

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма

Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

VISTA Studio d.o.o. Beograd-Zvezdara

Скраћено пословно име

VISTA Studio d.o.o.

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина

ЗВЕЗДАРА

Место

БЕОГРАД (ЗВЕЗДАРА), ЗВЕЗДАРА

Улица

ВОЈВОДЕ ШУТИЉИКЦА

Број и слово

55

Спрат, број стана и
слово

1 /

4 /

Адреса за пријем

електронске поште	
E- пошта	uprava@vistastudio.rs

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ	
Подаци оснивања	
Датум оснивања	27.06.2024
Време трајања	
Време трајања привредног субјекта	Неограничено
Претежна делатност	
Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност
Остали идентификациони подаци	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	114446391
Подаци од значаја за правни промет	
Текући рачуни	
	170-0030067728002-12 170-0030067728000-18 170-0030067728001-15
Контакт подаци	
Телефон 1	063211442
Телефон 2	+381 11 412 04 07
Интернет адреса	www.vistastudio.rs
Подаци о статусу / оснивачком акту	
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статута
	Датум важећег оснивачког акта 20.06.2024

Законски (статутарни) заступници

лица

Име

DEJAN

Презиме

SOKOLOV

ЈМБГ

2103967710149

Функција

Директор

Начин заступања

Самостално заступа

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и
презиме

DEJAN SOKOLOV

ЈМБГ

2103967710149

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 166.67 RSD

износ(%)

Удео

33.333333333334

Подаци о члану

Име и
презиме

MILOŠ PETROVIĆ

ЈМБГ

1708970732523

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 166.67 RSD

износ(%)

Удео

33.333333333333

Подаци о члану

Име и
презиме

VLADIMIR BOJOVIĆ

JMBG

2804991760015

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 166.67 RSD

износ(%)

Удео

33.333333333333

Основни капитал друштва

Новчани

износ

датум

Уписан: 500.00 RSD



Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.
Дана 24.11.2025. године у 12:08:26 часова

С Дигитално потписано
Maglov Miladin
издаваоци сертификата:
Јавно предузеће Роста Србије
24.11.2025. 12:08:26



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
Утврђује да је:

Дејан Љ. Соколов

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБГ 2103967710149

одговорни пројектант

архитектонских пројеката, уређења слободних простора и
унутрашњих инсталација водовода и канализације

Број лиценце

300 0155 03



У Београду,
31. јуна 2013. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Милош Кривош
Проф. др Милош Кривош
инж. грађ. инж.

Број: IV-01/1-20/2026-7654

Датум: 27.04.2026. године



На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025) Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

којом се потврђује да је Дејан (Љиљана) Соколов, дипл. инж. арх., лиценца број

300015503

Одговорни пројектант архитектонских пројеката, уређења слободних простора и унутрашњих инсталација водовода и канализације

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 31.07.2026. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора број: 01-634/1-4.
од 11.04.2025. године, овлашћено лице
да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије



М.П.

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.



ARHITEKTONSKI BIRO
ART PROING

NIKOLA BOGDANOVIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO ART PROING PARAĆIN Adresa: Vojvode Mišića 29a/4/17 35250 Paraćin **MB:**
67083288 **PIB:** 113785793 br. računa: 325-9500700204414-90 OTP banka

II) TEKSTUALNI DEO



1. UVOD

1.1. Povod za izradu urbanističkog projekta

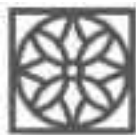
Povod za izradu Urbanističkog projekta (UP) jeste urbanističko-tehnička razrada mikrolokacije za potrebe izgradnje modernog stambeno-poslovnog kompleksa pod komercijalnim nazivom „Akademis“. Izrada ovog dokumenta predstavlja zakonsku obavezu za planiranu izgradnju objekata visoke spratnosti u centralnom gradskom jezgri, čime se obezbeđuje detaljna provera usklađenosti investitorskih zahteva sa javnim interesom i planovima višeg reda.

1.2. Cilj izrade urbanističkog projekta

Osnovni cilj izrade Urbanističkog projekta je stvaranje planskog i tehničkog osnova za izgradnju savremenog stambeno-poslovnog kompleksa „Akademis“. Projekat predstavlja strateški odgovor na izraženu potrebu za višeporodičnim stanovanjem u zoni visokih gustina (Zona A.1) u naselju „Bubanj“, omogućavajući transformaciju neuređenog zemljišta u funkcionalnu urbanu celinu.

Specifični ciljevi realizacije kompleksa obuhvataju:

- **Programska i prostorna afirmacija lokacije:** Cilj je formiranje kompleksa od četiri stambeno-poslovne lamele (L1, L2, L3 i L4). Projektovana spratnost za lamele L1 i L2 iznosi **2Po+P+8**, dok je za lamele L3 i L4 predviđena spratnost **Po+P+8**. Ovim se postiže visoka iskorišćenost građevinskog zemljišta uz strogo poštovanje indeksa zauzetosti od **46,12%** za nadzemne etaže. Projektovano rešenje obuhvata ukupno **298 stambenih jedinica i 16 lokala namenjenih trgovini na malo**.
- **Implementacija ekološkog indeksa:** Jedan od prioriteta ciljeva je postizanje visokog nivoa ekološke održivosti. Primenom metode ekološkog indeksa (EI), projekat dostiže vrednost od **50,19% (3.864,53 m²)** ukupnih slobodnih i zelenih površina, čime se u potpunosti ispunjava i premašuje planski minimum od 45%. Ovo se postiže kroz kombinovanje zelenila u direktnom kontaktu sa tlom (**20,31%**), formiranje ozelenjenih površina na podzemnom objektu u različitim debljinama supstrata, kao i kroz ozelenjene krovove u zemljišnom supstratu debljine od 30 cm do 60 cm i više. Dodatni doprinos ekološkom indeksu od **29,88%** ostvaren je i kroz planiranu sadnju drveća i primenu poroznih zastora na tlu.
- **Unapređenje gradskog dendrofonda:** U skladu sa strateškim opredeljenjem i sprovođenjem „Zelene agende“, kompleks direktno doprinosi poboljšanju mikroklimе i smanjenju efekta toplotnih ostrva u gradu Kragujevcu. Projektovanim rešenjem, a u okviru proračuna ekološkog indeksa, predviđena je sadnja ukupno **39 stabala** (kategorija EFP3-1 – malo drveće, prečnika krošnje do 6,1 m). Ovakvim unapređenjem zelene infrastrukture, uz ostvarenih **20,31% (1.561,54 m²)** zelenila u direktnom kontaktu sa tlom i primenu intenzivnih zelenih krovova, postiže se visok nivo ekološke održivosti i unapređuju ekološke funkcije u zoni visoke gustine stanovanja.



- **Sveobuhvatno rešenje mirujućeg saobraćaja:** Potrebe za parkiranjem u okviru kompleksa su u potpunosti zadovoljene unutar građevinske parcele. Projektovano je ukupno **317 parking mesta (PM)**, čime je ostvaren bilans od 1 PM po stambenoj jedinici (298 PM) i 1 PM na 100 m² poslovnog prostora (19 PM), što je u skladu sa planskim parametrima.

Od ukupnog broja ostvarenih mesta, **249 PM** je smešteno u zajedničkoj podzemnoj garaži, dok je **68 PM** predviđeno na parteru kompleksa. Unutar podzemne garaže, mesta su raspoređena na dva nivoa: **166 PM na nivou -1** (od čega 8 PM za osobe sa invaliditetom) i **83 PM na nivou -2** (od čega 4 PM za osobe sa invaliditetom). U okviru kompleksa je obezbeđeno ukupno **20 PM opremljenih elektro-punjačima** (min. snage 22 kW), čime se premašuje zakonski minimum i doprinosi ekološkoj održivosti projekta. Pristup garaži omogućen je preko dve ulazno/silazne rampe koje vode na nivo -1, dok nivo -2 opslužuje jedna unutrašnja dvosmerna rampa

- **Integracija u infrastrukturu mrežu:** Cilj je obezbeđivanje tehnički ispravnog priključenja na sisteme vodovoda, fekalne i atmosferske kanalizacije, elektroenergetsku mrežu (preko nove trafostanice), TK i gasovodnu mrežu (uz izgradnju merno regulacione stanice).
- **Definisanje faznosti izgradnje:** Radi efikasnijeg investicionog upravljanja i etapnog privođenja zemljišta nameni, izgradnja kompleksa je podeljena u tri nezavisne funkcionalne faze:

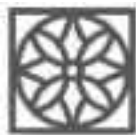
- **FAZA 1:** Obuhvata izgradnju prvog dela zajedničke podzemne garaže u dva nivoa i stambeno-poslovnih lamela **L1 i L2**. Ukupna BRGP Faze 1 iznosi **18.226,39 m²** (od čega podzemno 5.267,53 m² i nadzemno 12.958,86 m²). Ova faza obuhvata 144 stambene jedinice i 7 lokala.

- **FAZA 2:** Obuhvata izgradnju preostalog dela zajedničke podzemne garaže i stambeno-poslovne lamele **L3**. Ukupna BRGP Faze 2 iznosi **7.785,08 m²** (od čega podzemno 2.702,17 m² i nadzemno 5.082,91 m²). Ova faza obuhvata 61 stambenu jedinicu i 2 lokala.

- **FAZA 3:** Obuhvata izgradnju stambeno-poslovne lamele **L4**. Ukupna BRGP Faze 3 iznosi **8.027,14 m²** (isključivo nadzemna površina, dok je podzemna bruto površina u ovoj fazi 0,00 m² jer je garažni prostor funkcionalno rešen u prethodnim fazama). Ova faza obuhvata 93 stambene jedinice i 7 lokala.

Ukupna bruto razvijena građevinska površina (BRGP) celokupnog stambeno-poslovnog kompleksa iznosi **34.038,61 m²**. Od navedene površine, **26.068,91 m²** se odnosi na nadzemni BRGP, dok **7.969,70 m²** predstavlja podzemni BRGP (garažni prostor i prateće tehničke prostorije). Projektovano rešenje je koncipirano kroz tri nezavisne funkcionalne faze izgradnje, pri čemu svaka faza predstavlja zaokruženu tehničku i funkcionalnu celinu. Ovakva organizacija omogućava da se svaka faza može samostalno privesti nameni, infrastrukturu opremiti i ishodovati upotrebnu dozvolu u skladu sa važećim propisima

Potvrđivanjem ovog Urbanističkog projekta od strane nadležnih organa, stvara se zakonski osnov za izdavanje lokacijskih uslova i građevinske dozvole.



1.3. Lokacija i neposredni planski osnov

Stambeno-poslovni kompleks „Akademis“ planiran je na **građevinskoj parceli** ukupne površine **7.698 m²**, koju čine tri katastarske parcele: br. **10484/2, 10485/3 i 10484/5 KO Kragujevac IV**. Lokacija je pozicionirana u severnom delu naselja „Bubanj“, između ulica Milovana Gušića i produžetka ulice Crvenog krsta, u neposrednoj blizini Sušičkog potoka.

U cilju potpunijeg urbanističkog sagledavanja i adekvatne integracije objekta u okruženje, **obuhvat urbanističkog projekta** je proširen i na katastarsku parcelu br. **10484/21 KO Kragujevac IV**. Ova parcela se nalazi uz severnu i istočnu granicu kompleksa, graničeći se sa parcelom Sušičkog potoka (10832/10 KO Kragujevac IV) i parcelom 10484/7 KO Kragujevac IV, koja pripada regulaciji ulice Milovana Gušića. Proširenje obuhvata UP-a na parcelu 10484/21 KO Kragujevac IV ne menja granice i površinu same građevinske parcele planirane za izgradnju.

Neposredni planski osnov za izradu Urbanističkog projekta predstavljaju **Izmene i dopune PGR-a „Naselja dobre vode – Bubanj“** u Kragujevcu („Sl. list grada Kragujevca“, br. 13/25). Ovim planskim dokumentom lokacija je definisana kao **Zona A.1** (Višeporodično stanovanje u zonama visokih gustina), uz obavezu primene pravila gradnje koja obezbeđuju visok standard stanovanja i ekološku održivost putem ekološkog indeksa.

1.4. Programsko-prostorni koncept kompleksa

Kompleks „Akademis“ je projektovan kao grupacija od četiri stambeno-poslovne lamele (**L1–L4**) i zajedničke podzemne garaže. Spratnost objekata je diferencirana radi optimalnog uklapanja: **Lamele L1 i L2 su spratnosti 2Po+P+8**, dok su **Lamele L3 i L4 spratnosti Po+P+8**. U okviru kompleksa planirano je ukupno **298 stambenih jedinica** različitih struktura i **16 lokala** namenjenih trgovini na malo u nivou prizemlja. Saobraćajno rešenje predviđa pristup sa javne saobraćajnice i ukupno **317 parking mesta (PM)** u okviru parcele, od čega je **249 PM** projektovano u podzemnim etažama, a **68 PM** na parteru kompleksa.

1.5. Ekološki imperativ i održivost

Poseban akcenat ovog UP-a je na primeni metode ekološkog indeksa (EI) radi prilagođavanja klimatskim promenama i smanjenja efekta toplotnih ostrva, u skladu sa ciljevima „Zelene agende“. Projektovanim rešenjem ostvaren je procenat zelenila od **20,31% (1.561,54 m²)** u direktnom kontaktu sa tlom (matičnim supstratom), čime je ispunjen planski minimum od 20%. Ukupna ostvarena vrednost ekološkog indeksa (EI) iznosi **50,19% (3.864,53 m²)**, što značajno premašuje minimalno zahtevanih 45% iz planskog dokumenta. Visoka vrednost ekološkog indeksa postignuta je kombinacijom zelenila na tlu i dodatnog doprinosa od **29,88%** kroz integraciju ozelenjenih krovova u zemljišnom supstratu debljine od 30 cm do preko 60 cm, ozelenjavanje površina iznad podzemne garaže na različitim dubinama supstrata, primenu poroznih zastora (šljunak), kao i kroz planiranu sadnju **39 stabala**.



2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

2.1. Obuhvat i lokacija

Obuhvat Urbanističkog projekta (UP) precizno je definisan granicama katastarskih parcela namenjenih izgradnji stambeno-poslovnog kompleksa „Akademis“. Lokacija se nalazi u severnom delu naselja „Bubanj“ u Kragujevcu, pozicionirana između ulica Milovana Gušića i produžetka ulice Crvenog krsta. Prostor pripada urbanističkoj celini 4 „Bubanj“ (Zona A.1) i neposredno tangira zaštitni pojas Sušičkog potoka sa severne strane.

2.2. Katastarske parcele i površina

Obuhvat urbanističkog projekta definisan je tako da omogući sveobuhvatnu analizu lokacije i njenu integraciju u okruženje.

Parcele koje čine građevinsku parcelu (u vlasništvu investitora „GRADING“ d.o.o. Beograd): Izgradnja stambeno-poslovnog kompleksa „Akademis“ planirana je na jedinstvenoj građevinskoj parceli ukupne površine **7.698,00 m²**, koju čine sledeće katastarske parcele:

- **k.p. br. 10484/2 KO Kragujevac IV površine 7.606 m².**
- **k.p. br. 10485/3 KO Kragujevac IV površine 52 m².**
- **k.p. br. 10484/5 KO Kragujevac IV površine 40 m².**

Dodatna parcela u obuhvatu urbanističkog projekta (u javnoj svojini grada Kragujevca): Radi boljeg sagledavanja šireg konteksta lokacije, kontaktne zone sa Sušičkim potokom i regulacije okolnih saobraćajnica, u obuhvat urbanističkog projekta uključena je i:

- **k.p. br. 10484/21 KO Kragujevac IV površine 1.966 m².**

Ova parcela se nalazi na **severnoj i istočnoj granici** kompleksa.

2.3. Sadržaj planirane izgradnje unutar obuhvata

Unutar granica obuhvata planirana je realizacija jedinstvene arhitektonsko-urbanističke celine koju čine:

- **Četiri stambeno-poslovne lamele (L1, L2, L3 i L4):** Objekti su projektovani sa diferenciranom spratnošću radi optimalnog uklapanja u teren. Lamele **L1 i L2** projektovane su spratnosti **2Po+P+8**, dok su lamele **L3 i L4** spratnosti **Po+P+8**. Kompleks ukupno sadrži **298 stambenih jedinica i 16 lokala** namenjenih trgovini na veliko i malo, pozicioniranih u nivou prizemlja.
- **Zajednička podzemna garaža:** Projektovana je kao jedinstvena podzemna celina koja se prostire ispod svih lamela, sa ukupno **249 parking mesta (PM)** raspoređenih u podzemnim etažama.



- **Parterno uređenje i mirujući saobraćaj:** Na otvorenim površinama u okviru parcele obezbeđeno je dodatnih **68 parking mesta**, čime je ukupan kapacitet mirujućeg saobraćaja unutar obuhvata **317 PM**.
- **Elektroenergetski objekat:** Planirana je izgradnja slobodnostojeće **trafostanice (TS) tipa 10/0,42 kV**, locirane na jugozapadnom delu građevinske parcele. Trafostanica je kapaciteta **Pi=1.260 kVA (2x630 kVA)** sa jednovremenom snagom od **983,9 kW**, što je usklađeno sa uslovima nadležne distribucije.
- **Termotehničke instalacije (MRS):** Za potrebe grejanja i pripreme tople vode, predviđen je priključak na distributivni gasovod JP „Srbijagas“. U okviru parcele planirana je izgradnja zajedničke merno-regulacione stanice **MRS tipa G160**, kapaciteta **250 m³/h**, od koje se gas vodi do mernih setova za svaki stan i lokal posebno.
- **Interna saobraćajnica:** Obezbeđen je kolski pristup sa javne saobraćajnice na k.p. br. 10484/24, sa formiranom protivpožarnom „T“ okretnicom na kraju pristupnog puta, čime je omogućena nesmetana cirkulacija interventnih vozila.
- **Slobodne i zelene površine:** Površine su projektovane primenom metode ekološkog indeksa (EI), pri čemu je ostvarena ukupna vrednost EI od **50,19% (3.864,53 m²)**. Rešenje obuhvata **20,31% (1.561,54 m²)** zelenila u direktnom kontaktu sa tlom, dok je preostali procenat do punog EI postignut kroz intenzivno ozelenjavanje krovova lamela, platoa iznad podzemne garaže i sadnju **39 stabala**.

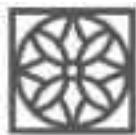
NAPOMENA : K.p. br. 10484/21 **ne predstavlja deo građevinske parcele** planirane za izgradnju, već se njome dopunjuje obuhvat projekta radi usklađivanja sa javnim interesom i planskim dokumentima višeg reda. Svi urbanistički parametri i bilansi površina iskazani u ovom projektu obračunati su isključivo u odnosu na površinu građevinske parcele od **7.698,00 m²**.

2.4. Funkcionalna razrada i infrastruktura

Obuhvat projekta tretira lokaciju kao jedinstvenu arhitektonsko-urbanističku celinu, čija je realizacija predviđena kroz **tri funkcionalne faze**. Prva faza obuhvata lamele L1 i L2 sa pripadajućim delom dvoetažne podzemne garaže, druga faza centralnu lamelu L3 sa ostatkom garaže, dok treća faza finalizuje kompleks izgradnjom lamele L4.

Pored objekata visokogradnje spratnosti **2Po+P+8**, projekat uključuje kompletnu prateću infrastrukturu neophodnu za nesmetano funkcionisanje 298 stanova i 16 poslovnih prostora:

- **Sistem za snabdevanje vodom:** Predviđeno je priključenje kompleksa na gradsku vodovodnu mrežu u svemu prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća. Projektovano rešenje obuhvata **zasebne vodovodne priključke prečnika DN 100 mm** za svaku od četiri lamele (L1, L2, L3 i L4), koji su namenjeni za snabdevanje **sanitarnom vodom i napajanje unutrašnje hidrantske mreže**. Za potrebe protivpožarne zaštite celokupnog kompleksa, projektovana su **dva zajednička priključka prečnika DN 150 mm** koji opslužuju sve faze izgradnje: jedan za napajanje **sprinkler sistema** i jedan za **spoljašnju hidrantsku mrežu**. Svi priključci na javnu vodovodnu mrežu ostvaruju se preko k.p. br.



10484/24 KO Kragujevac IV, kojom se obezbeđuje veza kompleksa sa gradskom infrastrukturom

- **Odvođenje fekalnih i atmosferskih voda:** Projektovan je separatan sistem kanalizacije. Fekalne vode se odvođe cevima prečnika **DN 200 mm** za sve faze. Odvođenje atmosferskih voda vrši se cevima prečnika **DN 315 mm** za prve dve faze, dok je za treću fazu predviđen prečnik **DN 250 mm**.
- **Zaštita voda i separatori:** U skladu sa ekološkim uslovima, zagađene atmosferske vode sa internih saobraćajnica i parking površina u parteru obavezno se prikupljaju i prečišćavaju preko **taložnika i separatora nafte i njenih derivata** pre ispusta u javnu kanalizaciju.
- **Distributivna gasna mreža:** Grejanje celokupnog stambeno-poslovnog kompleksa i priprema tople sanitarne vode predviđeni su putem prirodnog gasa, priključenjem na distributivnu mrežu **JP „Srbijagas“**. Planirana je izgradnja jedne zajedničke merno-regulacione stanice **MRS tipa G160**, kapaciteta **250 m³/h** (što odgovara maksimalnoj projektovanoj potrebi od 230 m³/h). Od zajedničke stanice predviđen je razvod nemeranog dela gasne instalacije do **pojedinačnih mernih setova** za svaki stan i lokal posebno. Svaka jedinica će biti opremljena **sopstvenim gasnim kombi bojlerom** za nezavisno grejanje i pripremu tople vode. Izgradnja gasnog priključka i merno-regulacione stanice biće realizovana u skladu sa posebnim uslovima distributera i predmet je posebne projektne dokumentacije. Za svaku lamelu su u okviru arhitektonskog rešenja projektovani i vertikalni **ventilacioni kanali** za evakuaciju produkata sagorevanja.
- **Telekomunikaciona mreža:** Povezivanje stambeno-poslovnog kompleksa na infrastrukturu **Telekoma Srbija** i operatera kablovsko-distributivnog sistema (**KDS**) predviđeno je putem **optičkih kablova**. Za uvod instalacija u objekte planirano je polaganje **dve PE cevi prečnika Ø40mm**, u koje se uvlači FeZn žica (d=1,5 mm) radi lakšeg provlačenja optike u kasnijim fazama. Unutar objekata, u nivou prizemlja na zidu pored MRO ormana, formiraju se **Optički Distributivni Ormani (ODO)** dimenzija 700x600x300 mm. Iz ODO ormana se projektuju optički usponski vodovi koji se vode do komunikacionih razvodnih tabli (**RT-TK**) smeštenih iznad ulaznih vrata svakog stana. Unutrašnji razvod od razvodne table do mesta za televizore i računarskih priključnica u sobama predviđen je kablovima visoke kategorije (**UTP cat 6a**), čime se osigurava maksimalna brzina i stabilnost prenosa podataka za sve korisnike
- **Elektroenergetsko napajanje i infrastruktura za EV:** Napajanje celokupnog kompleksa vršiće se iz planirane slobodnostojeće trafostanice **TS 10/0,42 kV**, instalisane snage **Pi=1.260 kVA (2x630 kVA)**, locirane na jugozapadnom delu građevinske parcele. Projektovano rešenje obezbeđuje preciznu distribuciju i merenje utrošene energije preko:



- **Trofaznih dvotarifnih brojila (5-60)A** za stambene jedinice, zajedničku potrošnju (stepenišni prostor, liftovi) i namensku infrastrukturu za punjače elektro-automobila;
- **Direktnih mernih grupa (10-80)A** za lokale u prizemlju;
- **Poluindirektne merne grupe (100A/5A, 230/400V)** namenjene garažnom delu kompleksa.

U okviru sistema mirujućeg saobraćaja obezbeđena je namenska infrastruktura za ukupno **20 parking mesta sa elektro-punjačima** (10 PM u Fazi 1 i 10 PM u Fazi 2). Za svaki punjač je projektovana snaga od **17,3 kW** (limitator 25A), čime se omogućava brzo i efikasno punjenje vozila, uz potpunu usklađenost sa savremenim ekološkim standardima i uslovima Elektro distribucije Srbije

3. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Izrada Urbanističkog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog kompleksa „Akademis“ utemeljena je na sledećoj pravnoj i planskoj dokumentaciji:

3.1. Pravni osnov

Osnovni pravni okvir za izradu ovog projekta čini 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, 83/18, 31/19, 37/19 – drugi zakon, 9/20, 52/21 i 62/23 i 91/25), kao i Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata pro stornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, br. 32/19 i 47/25). Takođe, projekat je izrađen u skladu sa Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata („Službeni glasnik RS“, br. 96/2023)

3.2. Planski osnov višeg reda

Širi planski kontekst definisan je Generalnim urbanističkim planom „Kragujevac 2030“ („Službeni list grada Kragujevca“, br. 24/23). GUP svrstava predmetnu lokaciju u prostornu celinu „Centar“, urbanističku celinu 4 „Bubanj“, koja je predviđena za transformaciju u zone višeporodičnog stanovanja visokih gustina

3.3. Neposredni planski osnov

Direktan planski osnov za izradu ovog Urbanističkog projekta predstavljaju Izmene i dopune PGR-a „Naselja dobre vode – Bubanj“ u Kragujevcu („Službeni list grada Kragujevca“, br. 13/25). Prema ovom planskom dokumentu, predmetne parcele **10484/2, 10485/3 i 10484/5 KO Kragujevac IV** se nalaze u okviru Zone A.1 (Višeporodično stanovanje u zonama visokih gustina), dok se parcela **10484/21** nalazi se u okviru planiranih zelenih površina. Plan definiše obavezu izrade Urbanističkog projekta za izgradnju u ovom području s obzirom na planirane kapacitete.

3.4. Inicijativa i tehnička dokumentacija



Projekat se izrađuje na osnovu zahteva investitora „GRADING“ d.o.o. Beograd, sa sedištem u ulici Jurija Gagarina 76B, sprat 10, stan 64, 11070 Novi Beograd. Tehničku dokumentaciju koja služi kao osnov za urbanističku razradu izradio je projektantski biro VISTA Studio d.o.o. Beograd, Vojvode Šupljikca 55/4. Glavni projektant je Dejan Sokolov, dipl. inž. arh. (licenca IKS br. 300 0155 03).

3.5. Tehnički uslovi i saglasnosti imaoca javnih ovlašćenja

U postupku izrade Urbanističkog projekta za stambeno-poslovni kompleks „Akademis“, pribavljeni su i inkorporirani sledeći tehnički uslovi i saglasnosti nadležnih institucija:

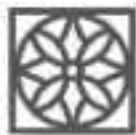
- JVP „Srbijavode“, Vodoprivredni centar „Morava“ Niš: Obaveštenje o podacima i uslovima br. 602/1 od 18. februara 2026. godine.
- JKP „Vodovod i kanalizacija“ Kragujevac: Tehnički uslovi za snabdevanje vodom i odvođenje otpadnih voda br. 356/1 od 26.01.2026. godine.
- „Elektro distribucija Srbije“ d.o.o., Ogranak Kragujevac: Uslovi za projektovanje i izgradnju elektroenergetskih objekata br. 8W.1.0.0-129656/3 od 31.03.2026. godine.
- „Energetika“ d.o.o. Kragujevac: Uslovi za priključenje na sistem daljinskog grejanja i toplovodnu mrežu br. 22/2026-5-01/ od 20.01.2026. godine.
- JKP „Šumadija“ Kragujevac – Sektor puteva: Saobraćajno-tehnički uslovi za priključenje na javnu saobraćajnicu br. 2-2482 od 02.02.2026. godine.
- JKP „Šumadija“ Kragujevac – Sektor Zelenilo: Uslovi za o ozelenjavanje i izradu pejzažnog rešenja br. 1-1265 od 21.01.2026. godine.
- JKP „Šumadija“ Kragujevac – Komunalni uslovi: Uslovi za upravljanje komunalnim i ambalažnim otpadom br. 1-1266 od 21.01.2026. godine.
- Zavod za zaštitu spomenika kulture Kragujevac: Potvrda o statusu katastarskih parcela br. 425-02/1 od 24.02.2026. godine, kojom se potvrđuje da lokacija nije utvrđena za nepokretno kulturno dobro.
- „Telekom Srbija“ a.d. Beograd: Lokacijski uslovi i saglasnost za izgradnju TK infrastrukture br. 17373/3-2026 od 27.01.2026. godine.
- JP „Srbijagas“: Uslovi za izradu projektne dokumentacije za gasnu instalaciju i priključni gasovod na osnovu zahteva br. 05-03-2/39 od 15.01.2026. godine.

Svi navedeni uslovi su tehnički obrađeni i implementirani u predloženo arhitektonsko urbanističko rešenje kompleksa.

4. IZVOD IZ PLANSKOG DOKUMENTA Izmene i dopune PGR-a „Naselja dobre vode – Bubanj“ u Kragujevcu („Službeni list grada Kragujevca“, br. 13/25)

Predmetne katastarske parcele br. 10484/2, 10484/5 i 10485/3 sve KO Kragujevac 4, nalaze se u obuhvatu IZMENE I DOPUNE PGR-a "NASELJA DOBRE VODE – BUBANJ" (Sl. List grada Kragujevca br. 13/25).

Prema planu namene površina, kp.br. 10484/2, 10484/5 i 10485/3 sve KO Kragujevac 4 predstavljaju površine ostale namene-stanovanje A.1.

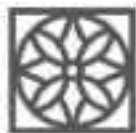


Prema karti infrastrukture, na delu kp.br. 10484/2 KO Kragujevac 4 nalazi se postojeća fekalna kanalizacija koja se ukida. Kp.br. 10484/2, 10484/5 i 10485/3 sve KO Kragujevac 4 nalaze se u zoni plavljenja usled preloma brane.

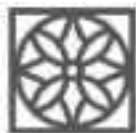
Kp.br. 10484/2, 10484/5 i 10485/3 sve KO Kragujevac 4, nalaze se u zoni ograničenja Data centra na udaljenosti od 1600 metara. Zabranjena je izgradnja objekata: aerodroma, fabrike namenske/vojne industrije, fabrike municije, nuklearne elektrane.

Primenjuju se sledeća Pravila uređenja i građenja iz navedenog plana za odgovarajuću zonu:

OPŠTI USLOVI UREĐENJA I PRAVILA GRAĐENJA	
Pretežna namena	<p>Moguće je građenje objekata i uređenje prostora prema planiranoj pretežnoj nameni zemljišta koja je definisana Grafičkim prilogom Planirana pretežna namena površina.</p> <p>Posebni uslovi uređenja i pravila građenja definisana su za svaku namenu u delu Posebni uslovi uređenja i građenja za površine i objekte javne namene i Posebni uslovi uređenja i građenja za površine i objekte ostale namene. (u daljem tekstu: Posebna pravila građenja).</p>
Kompatibilna namena	<p>Moguće je građenje objekata kompatibilne namene.</p> <p>Moguće kompatibilne namene i procentualna zastupljenost površine kompatibilne namene su definisani za svaku pojedinačnu pretežnu namenu u delu posebna pravila građenja.</p> <p><i>Za objekte javne namene</i> moguće je građenje objekata kompatibilnih namena uz obaveznu izradu urbanističkog projekta.</p> <p><i>Za objekte ostale namene</i> ukoliko je kompatibilna namena zastupljena sa više od 50% površine od objekta pretežne namene obavezna je izrada urbanističkog projekta. Izrada urbanističkog projekta obavezna je za javne namene koji su kompatibilna namena u okviru pretežne ostale namene, čak i ako one nisu zastupljene više od 50% površine objekata pretežne namene.</p> <p>Kompatibilne namene se mogu graditi pod uslovom da delatnost namene ne ugrožava pretežnu namenu, namenu šire zone, javni interes i životnu sredinu i da parcela svojom veličinom, oblikom, konfiguracijom terena i uslovima za priključak na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu pruža te mogućnosti, uz uslov obezbeđenja svih funkcija objekta u okviru pretežne namene na parceli kao i namena u okruženju.</p> <p>Na objekte kompatibilne namene primenjuju se parametri zauzetosti i spratnosti kao za pretežnu namenu.</p> <p>Objekti kompatibilnih namena mora da zadovolje sve normative i kriterijume za odgovarajuću delatnost.</p>
	Zabranjeno je građenje svih objekata koji bi svojom namenom



Zabranjena namena	<p>ugrozili životnu sredinu i pretežnu namenu.</p> <p>Isključuju se svi objekti iz kategorije 3, 4 i 5 na osnovu kategorizacije privrednih zona i pojedinačnih preduzeća, zona i lokacija prema očekivanom ekološkom opterećenju (Valorizacija prostora za dalji urbani razvoj).</p> <p>Za sve projekte i tehnologije koji se nalaze na Listi 1 i/ili Listi 2 (Uredba o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Službeni glasnik Republike Srbije“, broj 114/08), odnosno za koje se zahteva ili može zahtevati Procena uticaja, realizuju se u skladu sa posebnom procedurom.</p> <p>Druge namene koje nisu dozvoljene definisane su za svaku osnovnu namenu posebno.</p>
Tipologija objekta	<p>Linije izgradnje prema bočnim granicama građevinske parcele definišu tipologiju objekata:</p> <ul style="list-style-type: none">- slobodnostojeći objekti - objekat ne dodiruje ni jednu susednu granicu građevinske parcele;- objekti u prekinutom nizu(prvi ili poslednji objekat u nizu), dvojni objekat – objekat dodiruje jednu bočnu granicu građevinske parcele; <p>objekti u nizu - objekat dodiruje obe bočne granice građevinske parcele.</p>
Uslovi za formiranje građevinske parcele	<p>Građevinska parcela treba da ima površinu i oblik koji omogućavaju izgradnju objekta u skladu sa pravilima građenja i tehničkim propisima.</p> <p>Svaka građevinska parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnoj površini, koja je izgrađena ili planom predviđena za izgradnju, neposredno, a ukoliko parcela nema direktan pristup na javnu saobraćajnu površinu pristup se može definisati:</p> <ul style="list-style-type: none">- izradom plana detaljne regulacije ili urbanističkog projekta kada se parcela za pristup formira kao površina javne namene;- izradom urbanističkog projekta ili projekta parcelacije i preparcelacije kad nastaju tri i više građevinskih parcela po dubini i kada se parcela za pristup formira kao površina ostale namene;- projektom parcelacije i preparcelacije, kada se pristup formira preko druge parcele kao deo parcele u dubini; ako je namena novoformirane parcele u dubini porodično stanovanje minimalna širina pristupa je 2,5 m;- uspostavljanjem službenosti prolaza. <p>Minimalna širina parcele za pristup je: 3,5 m za jednosmeran saobraćaj i 6,0 m za dvosmeran saobraćaj.</p>



	<p><i>Javne namene</i></p> <p>Osnov za formiranje parcela za izgradnju saobraćajnica je grafički prilog — Plan regulacije, nivelacije i građevinskih linija. Pri formiranju građevinskih parcela stambenih ulica moguća su odstupanja od grafički određenih regulacionih profila, tako da se linija postojećeg porodičnog stambenog objekta može smatrati regulacionom linijom, pod uslovom da time nije narušeno funkcionisanje i bezbednost saobraćaja (kolskog i pešačkog), uz obaveznu potvrdu opravdanosti ove intervencije od strane imaoca javnih ovlašćenja (upravljача javnih javnog puta).</p> <p>Minimalna površina za formiranje građevinske parcele objekata javne namene određuje se prema standardima, normativima i pravilnicima za svaku javnu namenu, kao i prema konkretnim uslovima lokacije.</p> <p><i>Ostale namene</i></p> <p>Minimalna površina za formiranje građevinske parcele objekata ostale namene propisana je za svaku pretežnu namenu u okviru poglavlja Posebna pravila građenja.</p> <p>Moguće je formiranje jedne ili više građevinskih parcela postupkom preparcelacije i/ili parcelacije, uz obavezno zadovoljenje svih uslova i pravila ovog plana.</p> <p>Zemljište za redovnu upotrebu objekata jeste zemljište ispod i oko objekata koje ispunjava uslove za građevinsku parcelu u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik Republike Srbije”, broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 54/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- dr.zakon, 9/20, 52/21 i 62/23 i 91/25“).</p> <p>Parcele objekata izgrađenih u otvorenom stambenom bloku ili stambenom kompleksu mogu da se formiraju na zemljištu ispod objekata kao zemljištu za redovnu upotrebu objekata. Veličina te parcele može da bude i ispod propisane minimalne površine pod uslovom da postoji pristup (javni ili privatni) javnoj saobraćajnoj površini (izgrađenoj ili planom predviđenoj za izgradnju) koji omogućava funkcionisanje objekata. Parcele mogu da se formiraju i na nivou bloka ili dela bloka odnosno stambenog kompleksa ili dela kompleksa.</p> <p>U oba slučaja veličina parcela određuju se kroz analizu u okviru Plana detaljne regulacije ili odgovarajućeg urbanističko-tehničkog dokumenta. Svi ostali parametri i uslovi definišu se na nivou bloka ili stambenog kompleksa.</p>
	<p>Položaj objekta na parceli definisan je:</p>



Položaj objekta (horizontalna regulacija)	<ul style="list-style-type: none">- građevinskim linijom u odnosu na regulacionu liniju (Grafički prilog Plan regulacije, nivelacije i građevinskih linija);- minimalnim odstojanjem od granica građevinske parcele (prema posebnim pravilima);- minimalnim odstojanjem od drugih objekata na istoj i/ili susednim parcelama (prema posebnim pravilima). <p>Građevinska linija je linija do koje je dozvoljena:</p> <ul style="list-style-type: none">- izgradnja novih objekata;- dogradnja objekta. <p>Za građevinske parcele koje imaju indirektnu vezu sa javnom saobraćajnom površinom građevinska linija se utvrđuje kroz Lokacijske uslove, a prema pravilima za planiranu pretežnu namenu, odnosno propisanim udaljenjima od granice susedne parcele i objekata.</p> <p>Ukoliko postojeći objekat delom izlazi ispred planom definisane građevinske linije, objekat se može zadržati ukoliko ne prelazi regulacionu liniju. Rekonstrukcija, adaptacija, sanacija moguća je u gabaritu i volumenu objekta. Izgradnja, dogradnja i nadgradnja moguće je samo iza planom definisane građevinske linije.</p> <p>Linija izgradnje podrumске etaže može da odstupa od građevinske linije u okviru parcele, pod uslovom da se izborom načina i kote fundiranja objekta, na ugroze postojeći temelji susednih objekata i da se ne remeti nivelacija parcele. Minimalna udaljenost linije izgradnje podrumске etaže od granice parcele za slobodnostojeće objekte i objekte u prekinutom nizu je 1,0 m. Linija izgradnje podrumске etaže se može poklapati sa regulacionom linijom.</p>
	<p>Maksimalna visina objekata definisana je brojem nadzemnih etaža (spratnost objekata) i odnosom visine objekta i rastojanja naspramnih građevinskih linija u predmetnoj ulici (definisano posebnim pravilima građenja).</p> <p>Nadzemne etaže su: suteran, prizemlje, etaže spratova, potkrovlje i povučen sprat.</p> <p>Nadzemnom etažom se ne smatraju sledeći građevinski delovi iznad ravnog krova zgrade: zatvoreni delovi konstrukcije stepeništa, kućica za lift, elementi klimatizacije, ventilacije i slično, čiji gabariti nisu veći od tehnoloških potreba i koji se ne mogu koristiti za osnovnu ili kompatibilnu namenu objekta.</p> <p>Podzemna etaža je podrum.</p> <p>Podrum (Po) je etaža ispod poda prizemlja ili suterena ukopana više od 50% svog volumena u konačno uređen teren uz objekat. Maksimalna visina nadzemnog dela podruma (do kote poda prizemlja) merena u odnosu na najnižu kotu konačno uređenog terena uz objekat je 1,2 m.</p>



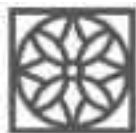
Spratnost objekata (visinska regulacija)	<p>Indeks zauzetosti podrumne etaže propisan je u posebnim pravilima.</p> <p>Krovnna površina potpuno ukopanog podruma gabarita šireg od gabarita osnovnog objekta mora biti uklopljena u konačno uređen teren.</p> <p>Površina podruma gabarita šireg od gabarita osnovnog objekta i čija je kota krovne površine viša od 0,90 m u odnosu na najnižu kotu konačno uređenog terena uz objekat ulazi u stepen zauzetosti parcele.</p> <p>Objekat može imati više podrumskih etaža.</p> <p>Podrum ne može imati namenu stanovanje.</p> <p>Nadzemne etaže</p> <p>Suteren (Su) je etaža ispod poda prizemlja, ukopana do 50% svog volumena u konačno uređen teren uz objekat i tako da je visina nadzemnog dela (do kote poda prizemlja) u odnosu na najnižu kotu konačno uređenog terena uz objekat veća od 1,2 m.</p> <p>Suteren može imati namenu stanovanje ako jednom svojom fasadom izlazi na teren i kota poda je maksimalno 0,5 m niža u odnosu na najnižu kotu konačno uređenog terena uz objekat.</p> <p>Potkrovlje (Pk) je etaža pod krovnom kosinom sa krovnim prozorima, izlazima na krovnu terasu ili lođu i krovnim badžama. Potkrovlje se radi bez prepusta u odnosu na gabarit prethodne etaže, sa ili bez nadzitka. Maksimalna visina nadzitka je 1,6 m računajući od kote poda do tačke preloma vertikalne fasadne ravni i kosine krova. Servisni prostori (zatvoreni delovi konstrukcije stepeništa, kućica za lift, elementi klimatizacije, ventilacije ...) su unutar ovako formirane etaže bez mogućnosti formiranja dodatnih etaža.</p> <p>Objekat može imati jednu potkrovnju etažu.</p> <p>Povučen sprat je etaža iznad zadnjeg sprata. Povučeni sprat radi se sa ravnim krovom ili krovom minimalnog nagiba (bez nadzitka, skriven atikom i bez mogućnosti korišćenja prostora pod njim).</p> <p>Povlačenje etaže je minimum 4,0 m u odnosu na osnovni gabarit objekta, uz primenu opštih urbanističkih normativa vezanih za insolaciju (tako da se osigura dovoljna osunčanost okolnih objekata preko cele godine) i uz primenu sledećih pravila:</p> <ul style="list-style-type: none">- za objekte u nizu povlačenje se odnosi i na uličnu i na dvorišnu fasadu;- kod poslednjeg objekta u prekinutom nizu povlačenje etaža je sa tri strane;- kod slobodnostojećih objekata poslednja povučena etaža se formira povlačenjem sa svih strana u odnosu na osnovni gabarit
---	---



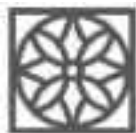
	<p>objekta.</p> <p>Izuzetno, ukoliko je na susednim parcelama izgrađen objekat sa povučenim spratom povlačenje etaže na novoprojektovanom objektu se usklađuje sa linijom povlačenja sprata susednog objekta tj. može biti manje od propisanih 4,0 m. Ovo se odnosi na ulične fasade, ka dvorištu etaža se povlači propisanih 4,0 m bez obzira na liniju povučenog sprata susednog objekta.</p> <p>Objekat može imati jedan povučen sprat.</p> <p>Nad povučenim spratom se ne može formirati potkrovlje.</p> <p>Servisni prostori (zatvoreni delovi konstrukcije stepeništa, kućica za lift, elementi klimatizacije, ventilacije ...) su unutar ovako formirane etaže bez mogućnosti formiranja dodatnih servisnih prostora na ravnom krovu ove etaže.</p> <p>Broj nadzemnih etaža/spratova objekta, čiji su pojedini delovi različite spratnosti, iskazan je brojem etaža/spratova najvišeg dela objekta.</p> <p>Broj nadzemnih etaža/spratova objekta na nagnutom terenu, iskazan je prema onom delu objekta koji ima najveći broj etaža/spratova.</p> <p>Na sučeljavanju dve visinske regulacije (ulice sa definisanom različitom spratnošću), na ugaonim parcelama se primenjuje viša spratnost. Na mestu sučeljavanja dve visinske regulacije na objekat više spratnosti primenjuju se pravila za povučen sprat.</p> <p>Visina pojedinih etaža određuje se prema nameni.</p> <p>Prizemlje spratne visine do 5,6 m je moguće graditi u svim objektima stanovanja i poslovanja uz gradske magistrale i gradske saobraćajnice (zone gustina A.2. u kojima su obavezni poslovni prostori do ulice) i u okviru lokalnog centra. Kod visine prizemlja u zonama gustina A.2. koja omogućava formiranje galerije, u nivou galerije, u delu koji nije orijentisan ka javnoj površini, moguća je stambena namena. Površina namenjena stanovanju je maksimalno 30% površine etaže prizemlja. Ta površina ulazi u BRGP objekta, obavezno je orijentisana ka dvorištu i čini međusprat. Uz sabirne i stambene ulice (zone stanovanja u kojima nisu obavezni lokali) prizemlje je moguće graditi u spratnoj visini do 4,5 m. U slučaju povećanja spratne visine prizemlja iznad ovih vrednosti, maksimalna spratnost objekta se umanjuje za jednu etažu. Objekti mogu imati podrumске ili suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.</p> <p>Maksimalna visina objekata javne namene utvrđuje se izradom Urbanističkog projekta.</p> <p>Maksimalna visina (broj nadzemnih etaža) objekata ostale namene definisana je za svaku planiranu pretežnu namenu zemljišta posebnim</p>
--	---



	<u>pravilima građenja.</u>
Pravila za postojeće objekte	<p>Za izgrađene objekte čija su međusobna udaljenja i rastojanja od granica parcele manja od vrednosti utvrđenih pravilima, u slučaju rekonstrukcije, na stranama ka susedu nije dozvoljeno postavljati otvore niskog parapeta.</p> <p>U slučaju kada je postojeći indeks zauzetosti na parceli veći od pravilima propisanih maksimalnih vrednosti, zadržava se postojeća izgrađenost bez mogućnosti uvećanja. Izuzetno, u cilju poboljšanja uslova stanovanja moguća je dogradnja do maksimum 5% površine parcele i nadgradnja jedne etaže ukoliko je postojeća spratnost manja od planom propisane.</p> <p>Izgrađeni objekti čija spratnost je veća od maksimalne propisane pravilima plana, ne mogu se nadgrađivati. Dozvoljena je rekonstrukcija objekta.</p> <p>Ako se takvi objekti uklanjaju i zamenjuju drugim, za njih važe pravila za novu izgradnju. Svi objekti na parceli ulaze u obračun parametara.</p> <p>Ukoliko se oblik stanovanja na parceli menja (porodično u višeporodično), tako da objekat/deo objekta na kome se vrši intervencija postaje višeporodični, ostali porodični i pomoćni objekti/delovi objekta na parceli moraju da se uklone. Takođe, ukoliko se vrši dogradnja (ili izgradnja) drugog objekta na parceli, oblik stanovanja na parceli (porodično ili višeporodično stanovanje) mora da bude jedinstven na nivou svih objekata na parceli.</p> <p>Ukoliko je postojeći objekat manji od mogućeg planiranog na osnovu indeksa zauzetosti i spratnosti datih Planom, moguća je dogradnja/nadgradnja/izgradnja, uz poštovanje sledećih uslova:</p> <ul style="list-style-type: none">- obezbediti potreban broj parking mesta na parceli;- nije dozvoljeno formiranje otvorenog stepeništa za savladavanje spratnih visina na fasadi objekta već dograđena stepeništa moraju biti zaštićena od spoljnih uticaja. <p>Moguća je promena unutrašnje strukture (npr. usitnjavanje stambenih jedinica) kao i namene u okviru postojećeg volumena pod uslovom obezbeđenja potrebnog broja parking mesta na parceli i ostalih uslova i parametara.</p> <p>Moguća je rekonstrukcija, adaptacija i sanacija postojećih objekata koji izlaze ispred planom definisane građevinske linije ukoliko ne ometa površinu javne namene, saobraćajnu preglednost ili suseda na planiranoj građevinskoj liniji, a dogradnja/nadgradnja i izgradnja su mogući samo iza planom definisane građevinske linije.</p>
	Može se graditi dva ili više objekata na parceli javne namene. Minimalna međusobna udaljenost objekata na istoj parceli javne



Drugi objekti na građevinskoj parceli	<p>namene je 1/2 visine višeg objekta uz obavezno poštovanje propisa iz oblasti protivpožarne zaštite.</p> <p>Kod višeporodičnih objekata na parceli se gradi jedinstvena građevinska struktura i nije dozvoljena izgradnja više objekata. Izuzetno je moguća izgradnja drugog objekta kada građevinska parcela sa dve strane propisanom minimalnom širinom fronta izlazi na javne saobraćajnice.</p> <p>Kod porodičnih stambenih objekata moguća je izgradnja dva slobodnostojeća stambena porodična objekta ili više objekata povezanih u niz na parceli.</p> <p>Drugi objekti na istoj građevinskoj parceli se grade u okviru pretežne ili kompatibilne namene i u okviru indeksa zauzetosti, poštujući sva ostala pravila građenja.</p> <p>Na istoj parceli ne mogu se graditi i porodični i višeporodični objekat.</p>
Pomoćni objekti	<p>Na parcelama javne namene moguće je postaviti objekte tehničke infrastrukture (trafostanice, okna za pumpe i sl,...) u zoni između regulacione i građevinske linije.</p> <p>Mogućnost izgradnje pomoćnih objekata (garaže, ostave i drugi slični objekti) definiše se Posebnim pravilima građenja za pojedinačne namene.</p> <p>Ovaj objekat ne sme ugroziti kvalitet namene na susednim parcelama.</p> <p>Građevinska linija pomoćnog objekta se postavlja iza građevinske linije osnovnog objekta na parceli.</p>
Pristup i smeštaj vozila	<p>Za prilaz na parcelu, kod pune blokovske gradnje, formiraju se prolazi kroz objekat u nivou ulice i prizemlja, čija širina mora da bude u skladu sa protivpožarnim propisima. Za izgradnju stambenih objekata sa jednom stambenom jedinicom i za parcele sa minimalnom širinom uličnog fronta i mogućom blokovskom izgradnjom i formiranjem prednjeg i zadnjeg dvorišta, nije obavezna izgradnja pasaža ukoliko nije u suprotnosti sa Zakonom o zaštiti od požara.</p> <p>Minimalna širina kolovoza za pristup parceli je 3,5 m za jednosmeran i 6,0 m za dvosmeran saobraćaj. Širina kolovoza zavisi od namene parcela tj. očekivanog intenziteta saobraćaja i merodavnog vozila i definiše se u postupku sprovođenja plana.</p> <p>Višeporodični stambeni objekat je moguće graditi ukoliko ima obezbeđen pristup sa saobraćajnice za dvosmeran saobraćaj minimalne širine kolovoza 6,0 m, odnosno pristup sa dve jednosmerane saobraćajnice u propisanoj širini fronta parcele kolovoza minimalne širine 3,5 m.</p> <p>Za parkiranje vozila za pretežnu i kompatibilnu namenu obezbeđuje</p>



se prostor na građevinskoj parceli i u okviru objekta prema propisanim normativima.

U okviru postojećih otvorenih blokova višeporodičnog stanovanja parkiranje je obezbeđeno na javnom/zajedničkom parking u okviru bloka tj. blokovske javne površine.

Parkiranje za objekte javne namene može biti planirano van građevinske parcele javne namene, na javnom parking u van površine puta.

Parkiranje u okviru lokalnih centara može biti planirano na zajedničkom ili javnom parking/garaži s tim da se ovaj objekat parkiranja, određenog kapaciteta, stavlja u upotrebu istovremeno sa odgovarajućim objektom.

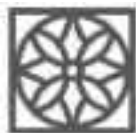
Sve otvorene parking površine u parteru obavezno je ozeleniti visokim lišćarima (na dva parking mesta po jedno stablo).

Ukoliko je građevinska linija podzemene garaže izvan gabarita objekta, gornja kota ploče garaže na ravnom terenu mora biti usklađena sa terenom, nasuta zemljom i parterno uređena bez značajne izmene postojeće nivelete terena

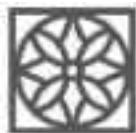
Obavezan minimalni broj parking mesta je za:

- stambeni objekti: 1 PM za svaki stan;
- ugostiteljske objekte za smeštaj: 1 PM za svakih 10 kreveta;
- ugostiteljske objekte za ishranu i piće: 1 PM za svakih 8 stolica;
- objekti trgovine: 1 PM za svakih 100,0 m²;
- poslovne i administrativne objekte: 1 PM za svakih 70,0 m²;
- skladišta: 1 PM za svakih 200,0 m²;
- industrijski objekti: 1 PM za svakih 200,0 m²;
- verski objekti: 1 PM za svakih 70,0 m²;
- za objekte obrazovanja i vaspitanja, zdravstva, uprave i administracije 1PM na 70,0m² korisnog prostora;
- za objekte sporta 1PM na koristan prostor za 40 gledalaca;
- za komunalne objekte (pijace, tržnice) 1PM na 100,0m² korisnog prostora.

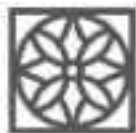
Za objekte drugih namena obavezna je primena važećih pravilnika. Obavezan broj parking ili garažnih mesta opremljenih za punjenje električnih vozila minimalne snage 22 kW: 1 PM na svakih 20 stanova ili 2000 m² izgrađene stambene ili poslovne površine.



Kota prizemlja objekta	<p>Kota prizemlja objekata na ravnom terenu ne može da bude niža od kote javne saobraćajnice.</p> <p>Kota prizemlja objekata može da bude maksimum 1,20 m (kod objekata bez suterena), a minimum 0,30 m viša od nulte kote (tačka preseka linije terena i vertikalne fasadne ravni objekta).</p> <p>Ukoliko se građevinska i regulaciona linija poklapaju, kota prizemlja sa poslovnim prostorom i ulazom sa trotoara može biti maksimalno 0,2 m viša od nulte kote, pri čemu se visinska razlika rešava denivelacijom unutar objekta.</p>
Minimalni stepen komunalne opremljenosti	<p>Obavezan minimalni stepen komunalne opremljenosti parcele podrazumeva: pristup javnoj saobraćajnoj površini, vodovodni priključak, priključak na kanalizaciju, elektroenergetski priključak, rešeno odlaganje komunalnog otpada.</p>
Priključenje objekata na infrastrukturu	<p>Priključenje objekata na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu vrši se na osnovu uslova ovog plana i uslova imaoća javnih ovlašćenja.</p>
Uređenje parcele	<p>Izgradnja objekata podrazumeva uređenje parcele prema njenoj nameni. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parterno uređenje, zelenu površinu parcele i odvodnjavanje van prostora suseda. Nivelaciono rešenje parcele mora biti usklađeno sa nivelacijom kontakne javne površine i okruženja (susednih parcela). Maksimalno odstupanje kote terena predmetne parcele od postojeće kote susednih parcela na granici parcele je +/- 0,5 m.</p> <p>Uređenje javnih prostora (zelenih površina, prostora za odmor, igru i rekreaciju u stambenim blokovima) i partera drugih javnih prostora i pešačkih komunikacija mora da omogući slobodno, bezbedno i što direktnije kretanje pešaka, zaustavljanje i predah (uklanjanje i ublažavanje prepreka na pešačkim tokovima, formiranje i uređivanje očekivanih putanja, uređivanje niša za odmor). Pri uređivanju javnih prostora treba voditi računa o potrebama i interesima različitih grupa korisnika različitog pola, uzrasta i porekla, u cilju formiranja inkluzivne urbane sredine u kojoj svi različiti korisnici, sa svojim različitim potrebama, mogu ostvariti jednak kvalitet života.</p>
Zelene površine u okviru parcele	<p>Minimalni obavezan procenat površina pod zelenilom u okviru parcele definisan je za svaku pretežnu namenu zemljišta u delu Posebna pravila građenja.</p> <p>Zelene površine su oni prostori u okviru građevinske parcele koji se obavezno uređuju vegetacijom u direktnom kontaktu sa tlom, (minimalni sloj zemlje za rast i razvoj biljaka debljine 0,80 m).</p> <p>U zelene površine ne računaju se asfaltirane, betonirane i popločane površine, behaton i betonske raster podloge, površine zastrte peskom, šljunkom, tucanikom, drobljeni kamen i drugi tamponi, gumene i druge podloge na kojima nije moguć rast i razvoj biljaka.</p>



	Maksimalno sačuvati postojeći zeleni fond na lokaciji.
Odvodnjavanje površinskih voda	<p>Obavezno je odvodnjavanje atmosferskih voda sa parcele.</p> <p>Atmosferske vode sa jedne građevinske parcele je zabranjeno usmeravati prema parceli suseda.</p> <p>Atmosferske vode se odводе sa parcele slobodnim padom, rigolama i kanalima za prikupljanje vode prema sabirnom oknu atmosferske kanalizacije, najmanjim padom od 1,5 %.</p> <p>Obezbediti uslovi za priključenje na sistem komunalne infrastrukture kišne kanalizacije.</p>
Ograđivanje	<p>Ograđivanje građevinske parcele radi se tako da elementi ograde (stubovi, žica, paneli, zelenilo, temeljni zid ograde, parapet i kapije) budu u okviru građevinske parcele koja se ograđuje i da se vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu otvarati van regulacione linije.</p> <p>Moguće ograđivanje transparentnom ili zelenom ogradom do visine 1,4 m ka susednim parcelama i prema javnoj saobraćajnici na način da se obezbedi adekvatno i izdvojeno korišćenje kako poslovnog tako i stambenog dela objekta; Višeporodični objekti prema javnoj saobraćajnici se ne ograđuju Ograđivanje građevinskih parcela za namene koje se po zakonu ograđuju vrši se na način koji je utvrđen određenim pravilnikom.</p>
Arhitektonsko oblikovanje objekata i materijalizacija	<p>Objekti se oblikuju tako da nose obeležja svoje namene. Obrada objekata treba da bude visokog kvaliteta u skladu sa načelima unapređenja energetske efikasnosti koja se odnose na smanjenje potrošnje svih vrsta energije, uštedu energije i obezbeđenje održive gradnje primenom tehničkih mera, standarda i uslova planiranja, projektovanja, izgradnje i upotrebe objekata, u skladu sa namenom objekta i karakterom lokacije. Novu izgradnju uskladiti sa karakterom ambijenta i vrednostima urbanog i arhitektonskog tkiva u pogledu dimenzija, dispozicije, proporcija, tipa gradnje i oblikovanja.</p> <p>Izbegavati primenu arhitekture „radikalnog eklektizma“, „pseudo-postmodernizma“ i „napadnog folklorizma“. Nagib krovnih ravni ne sme da bude strmiji od susednih objekata; u slučaju formiranja niza objekata, nagib krovova celog niza mora biti usaglašen. Moguće je formiranje ravnih (klasičnih i zelenih) krovova, dvovodnih i viševodnih klasičnih kosih krovova. Primena mansardnih krovova moguća je pod uslovom da sleme bude izjednačeno sa slemenom susednog objekta. Mansardni krov ne može se graditi sa prepustima na vencima i mora se graditi kao tradicionalni mansardni krov (upisan u polukrug). Težiti zelenim krovovima, odnosno ravnim krovovima nasutim odgovarajućim slojevima sa ozelenjavanjem i zelenim fasadama. Na lokacijama van poteza gradskih magistrala i gradskih saobraćajnica moguće je formiranje venca krova (prepusta krova, strehe) u širini do 1,0 m. koji ne sme prelaziti granicu susedne parcele. Visinske regulacije se moraju usklađivati prema silueti i ritmu ulice, uz težnju uklapanja venaca. Ugaone lokacije, posebno</p>



	istaći i arhitektonski obraditi; Javni objekti svojom arhitekturom i oblikovanjem treba da predstavljaju repere u prostoru i da daju prepoznatljiv izgled naselju.
Uslovi i mere zaštite	<p>Prilikom projektovanja i izgradnje u zavisnosti od vrste objekta obavezna je primena uslova i mera iz poglavlja:</p> <ul style="list-style-type: none">- mere zaštite životne sredine (zaštita vazduha, zaštita voda, zaštita zemljišta, zaštita od buke i vibracija, zaštita od jonizujućeg i nejonizujućeg zračenja, zaštita od udesa);- mere zaštita prirodnih dobara;- mere zaštite nepokretnih kulturnih dobara;- mere zaštite od elementarnih nepogoda i drugih nesreća- mere zaštite za potrebe odbrane zemlje;- mere energetske efikasnosti; <p>mere pristupačnosti osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama.</p>
Uslovi građenja u zoni zaštitnog pojasa infrastrukturnih koridora	<p>Zabranjena je izgradnja objekata u zoni infrastrukturnih koridora elektroenergetske, vodoprivredne, gasovodne i druge infrastrukture. Izuzetno ukoliko se građevinska parcela nalazi u zoni zaštitnog pojasa infrastrukturnog koridora elektroenergetske, gasovodne, vodoprivredne i druge infrastrukture građenje je moguće prema tehničkim uslovima i uz saglasnost nadležnog upravljača objekta infrastrukture.</p>
Uslovi građenja u zoni zaštićenog nepokretnog kulturnog dobra	<p>U slučaju da se građevinska parcela nalazi u zoni zaštićenog nepokretnog kulturnog dobra građenje je moguće prema tehničkim uslovima i uz saglasnost nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture. Svi radovi na kulturnom dobru i zaštićenoj okolini sprovode se kroz izradu Urbanističkog projekta, izuzev za radove manjeg obima. Obavezna izrada planova detaljne regulacije za zone urbane obnove- celine sa nepokretnim kulturnim dobrima, kao i u zaštićenoj okolini nepokretnih kulturnih dobara.</p>
Uslovi za građenje stambenih zgrada i stanova	<p>Prilikom građenja stambenih zgrada i stanova obavezno je poštovanje pravila iz važećeg Pravilnika o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova;</p>
Sprovođenje	<p>U svemu prema Karti – Sprovođenje plana</p> <p>Za osnovnu namenu direktno sprovođenje na osnovu pravila uređenja i građenja Plana, a ukoliko je kompatibilna namena zastupljena sa više od 50% površine u odnosu na osnovnu namenu obavezna je izrada Urbanističkog projekta uz poštovanje svih parametara pravila građenja osnovne namene kao i opštih standarda i normativa za određenu vrstu objekta čija se izgradnja planira.</p> <p>Za dogradnju i izgradnju objekata javne namene radi se Urbanistički projekat.</p>

Prilagođavanje klimatskim promenama - Ekološki indeks

Ekološki indeks - parcele se definiše kao količnik zbira površina pojedinačnih ekološki funkcionalnih prostora parcele pomnoženih sa odgovarajućim **težinskim faktorom** i ukupne



površine parcele. Uvođenjem planiranog ekološkog indeksa parcele u okviru određene namene, investitor se obavezuje da doprinese ekološkim funkcijama parcele prilikom izgradnje, obezbeđujući optimalan procenat zelenila u direktnom kontaktu sa tlom, zelenilo na krovu, fasadno zelenilo, visoko zelenilo (drvorede), sistem za odvođenje kišnice (zelene, porozne i poluporozne površine) i drugo, sa ciljem unapređenja ekoloških funkcija na parceli. Ovo treba da predstavlja pozitivan odgovor na globalno zagrevanje, klimatske promene, efekat toplotnih ostrva i slično, a u kontekstu sprovođenja Zelene agende, povećanja rezilijentnosti grada Kragujevca u borbi protiv klimatskih promena, kao i unapređenja zelene infrastrukture grada.

Tabela broj 1. Opis ekološko funkcionalnog prostora u odnosu na težinski koeficijent

Naziv i opis EKOLOŠKO FUNKCIONALNOG PROSTORA	Težinski faktor po 1m ² tipa površine
EPF1 – Ozelenjeni prostori u direktnom kontaktu sa matičnim supstratom	1
EPF2-Postojeći elementi vegetacije u direktnom kontaktu sa matičnim supstratom (žbunje, živa ograda, žbunasta vegetacija samonikla,...) izvan kompaktnih zelenih površina koji su u direktnom kontaktu sa tlom	0,8
EPF3-1 malo drveće, prečnik krošnje manji od 6,1 m, (ssa 5m ²)	0,3
EPF3-2 srednje drveće, prečnik krošnje od 6,1 m – 7,6m, (ssa 14 m ²)	0,4
EPF3-3 veliko drveće, prečnik krošnje manji od 7,6 m – 9,1 (19 m ²)	0,8
EPF4 Bioretenzija	1
EPF 5-1 Ozelenjeni prostor na podzemnom objektu u zemljišnom supstratu dubine do 0,8 m	0,4
EPF 5-2 Ozelenjeni prostor na podzemnom objektu u zemljišnom supstratu dubine od 0,8 m-1,2m	0,5
EPF 5-3 Ozelenjeni prostor na podzemnom objektu u zemljišnom supstratu dubine od 1,2 m i više	0,7
EPF 6 Porozno tlo i zastori - šljunak, rizla, zemlja,	0,5
EPF 7 Površina pod neporoznim zastorom	0
EPF 8 Ozelenjena fasada objekta	0,5
EPF 9.1 Ozelenjen krov u zemljišnom supstratu do 30 cm	0,4
EPF 9-2 Ozelenjeni krov u zemljišnom supstratu 60 cm i više	0,7
EPF 10 Sakupljanje kišnice	0,2

Obračun se vrši tako što se površina određenog tipa ekološkog prostora množi sa težinskim koeficijentom što predstavlja **ekološki indeks**. Određena vrednost ekološkog indeksa se može postići kroz kombinaciju više mogućnosti koje doprinose unapređenju ekoloških karakteristika prostora, i ne striktno pojedinih. Time se pored ostalih ekoloških benefita doprinosi uvećavanju obaveznog procenta zelenila uz mogućnost da se ono ne formira direktno na tlu.

Na primeru parcele od 5,0 ari u okviru stanovanja tipa A.2. obavezan procenat zelenila je 30%. Prema pravilima, obaveza je prekriti 20 % parcele poroznom podlogom (trava). Ako bi to bila trava, težinski koeficijent na 1 m² travnate podloge je 1 (tabela broj 7) što znači da na parceli od 5 ari, 100 m² treba odvojiti za travu (podloga u direktnom kontaktu sa tlom) kako bi se obezbedilo minimalnih 20% zelenila ovog tipa. Ostalih 10% (50 m² zelenila u obračunu) neophodno je i moguće obezbediti na više načina. Navešćemo dva primera:



1. primer:

- ukoliko je interes da se podigne drvo, u zavisnosti od veličine krošnje drveta zavisi i korektivni faktor (težinski koeficijent). Ukoliko su to tri mala stabla veličine krošnje oko 5 m^2 , množenjem sa korektivnim faktorom od 0,3 - dobiće se vrednost od $4,5 \text{ m}^2$ ($3 \times 5 \text{ m}^2 \times 0,3$) pod zelenilom;
- intenzivan zeleni krov u površini od 50 m^2 , množenjem sa korektivnim faktorom od 0,7 dobija se dodatnih 35 m^2 pod zelenilom;
- površina od 20 m^2 ozelenjene fasade (množenjem sa korektivnim faktorom od 0,5) dobiće se 10 m^2 zelenila.

Kada se saberu vrednosti površina zelenila ($4,5 \text{ m}^2 + 35 \text{ m}^2 + 10 \text{ m}^2$) dobija se oko 50 m^2 zelenila ili 10 % preko onih 20 % obaveznih u direktnom kontaktu sa tlom.

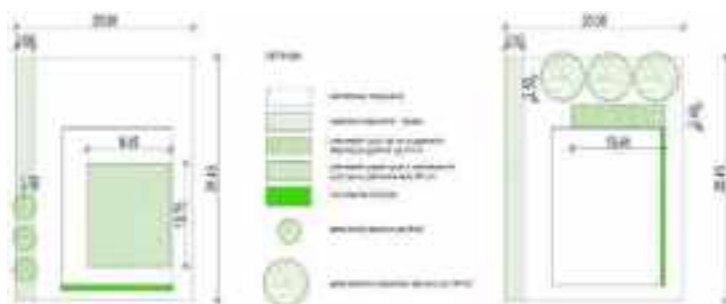
Ekološki indeks: Dobijena vrednost ekološki funkcionalnih prostora parcele pod zelenilom (150 m^2) treba podeliti sa 500 m^2 (ukupna površina parcele). Dobijena vrednost je 0,3.

2. primer:

- 3 veća drveta do površine krošnje 19 m^2 . 3 stabla pomnožena sa 19 m^2 i korektivnim faktorom koji je 0,8 dobija se vrednost od 40 m^2 zelenila;
- ozelenjeni podzemni objekat garaže u supstratu minimum dubine 0,8
- površina 25 m^2 . Množenjem sa težinskim koeficijentom od 0,4 dobija se 10 m^2 zelenila.

Kada se saberu vrednosti površina zelenila ($40 \text{ m}^2 + 10 \text{ m}^2$), dobija se 50 m^2 zelenila ili 10 % preko onih 20 % obaveznih u direktnom kontaktu sa tlom.

Ekološki indeks: Dobijena vrednost ekološki funkcionalnih prostora parcele pod zelenilom (150 m^2) treba podeliti sa 500 m^2 (ukupna površina parcele). Dobijena vrednost je 0,3.



Slika broj 1. Primer realizacije predviđenog ekološkog indeksa na parceli.

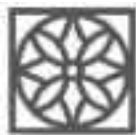


Tabela broj 2. Ekološki indeksi

NAMENA	Zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom %	EI prema % zelenila u direktnom kontaktu sa tlom	Povećanje EI
POVRŠINE JAVNE NAMENE			
OBRAZOVANJE			
predškolsko	40	0,4	0,4-0,5
osnovno i srednje obrazovanje	25	0,25	0,35-0,4
visoko obrazovanje	25	0,25	0,25-0,3
Učenički domovi	10	0,1	0,15-0,2
ZDRAVSTVO			
primarna zdravstvena zaštita	10	0,1	0,15-0,2
DEČJA I SOCIJALNA ZAŠTITA			
dečja zaštita	10	0,1	0,2-0,25
socijalna zaštita	10	0,1	0,2-0,25
KULTURA	10	0,1	0,2-0,25
UPRAVA I ADMINISTRACIJA	10	0,1	0,2-0,25
POSEBNE NAMENE	40	0,4	0,4
USLUGE I MREŽA CENTARA - poslovanje/centralne funkcije	15	0,15	0,3
POVRŠINE OSTALE NAMENE			
VERSKI OBJEKTI	20	0,2	0,3
STANOVANJE			
A - visoke gustine stanovanja			
<i>gustine stanovanja tipa A.1.</i>			
A.1. tip stanovanja	20	0,2	0,45
<i>gustine stanovanja tipa A.2.</i>			
A.2. . tip stanovanja	20	0,2	0,3
B - srednje gustine stanovanja			
<i>gustine stanovanja tipa B.1.</i>			
B.1. tip stanovanja	20	0,2	0,3

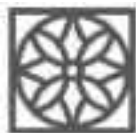


BLOKOVSKJE JAVNE POVRŠINE

Blokovske javne površine, predstavljaju površine u okviru postojećih otvorenih blokova višeporodičnog stanovanja van regulacije obodnih saobraćajnica. Površine se koriste i uređuju kao parking prostori prvenstveno za potrebe postojećih stambenih objekata i pratećih namena, zelene i parterne površine, uređeni prostori za odmor, igru i rekreaciju svih dobnih grupa. Maksimalno zadržati postojeće površine zelenila. Zelene površine se uređuju prema uslovima iz poglavlja Zelenilo. Dozvoljena je izgradnja nedostajućih objekata infrastrukture. Obavezno je formiranje slobodne parterne površine oko objekata višeporodičnog stanovanja u funkciji održavanja objekata širine min 1,5 m mereno od gabarita objekata.

POSEBNA PRAVILA UREĐENJA I PRAVILA GRAĐENJA POVRŠINA I OBJEKATA OSTALE NAMENE

A 1.	
Pretežna namena	U okviru planirane pretežne namene zemljišta moguće je građenje objekata namene višeporodično stanovanje sa poslovanjem u nižim etažama.
Kompatibilna namena	Moguće je građenje objekata ili dela objekta kompatibilne namene uz uslov obavezne izrade Urbanističkog projekta ukoliko je kompatibilna namena zastupljena sa više od 50% površine od objekta osnovne namene: <ul style="list-style-type: none">- ugostiteljski objekti;- objekti trgovine i usluga;- poslovni i administrativni objekti;- objekti saobraćajne i komunalne infrastrukture;- objekti javnih namena (obrazovanje i drugo).
Tipologija objekata	Moguće je građenje objekata sledećeg položaja na parceli: slobodnostojeći objekti, objekti u prekinutom nizu.
Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele	Minimalna površina parcele za izgradnju objekta osnovne ili kompatibilne namene4 000,0 m ² ;
	Minimalna širina fronta parcele za izgradnju višeporodičnog objekta 30,0m;
Horizontalna regulacija	Položaj objekta na parceli definisan je: <ul style="list-style-type: none">- prednjom građevinskim linijom u odnosu na regulacionu liniju (definisana grafičkim prilogom);- minimalno odstojanje objekta od granica građevinske parcele je 1/4 visine objekta ali ne manje od 4,0 m;- u odnosu na druge objekte na parceli 1/2 visine višeg objekta ali ne manje od 4,0 m i pod uslovom da se zadovolje minimalna udaljenja fasadnih otvora pojedinih stambenih prostorija orijentisanih ka istom dvorištu koji su propisani odgovarajućim Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova i obavezno poštovanje propisa iz oblasti protivpožarne zaštite.



Maksimalna spratnost	<p>Maksimalna visina objekta ne sme biti veća od 1,5 rastojanja naspramnih građevinskih linija na predmetnoj saobraćajnici i u odnosu na susedne objekte.</p> <ul style="list-style-type: none">- maks spratnost P+8 (devet nadzemnih etaža);- Uvećanje spratnosti nije dozvoljeno. <p>Kod postojećih objekata, u cilju saniranja ravnih krovova, moguća je rekonstrukcija i izgradnja kosog krova u okviru postojećeg gabarita objekta uz mogućnost korišćenja jedne potkrovnne etaže uz uslov obezbeđenja parkiranja prema opštim pravilima. Ove intervencije ne smeju narušiti autentičnost fasade objekta (identična fasadna platna, ritam i dimenzije otvora, krov malog nagiba, skriven atikom, materijalizacija i obrada).</p> <p>Maksimalna visina prizemne etaže 5,6 m.</p>
Indeks zauzetosti građevinske parcele	<p>Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele:</p> <ul style="list-style-type: none">- mah 50% pod objektima (mah 70% za podrumsku etažu) izuzev kod postojećih objekata gde je parcela formirana pod gabaritom objekta;- min 45% zelene površine (min 20% zelene površine u direktnom kontaktu sa tlom i 25% primenom ekološkog indeksa);- ostalo: parter, saobraćajne površine i parking prostori, uz obavezno ozelenjavanje visokim zelenilom
Mogućnost izgradnje drugog objekta na istoj građevinskoj parceli	<p>Moguća je izgradnja više objekata na parceli pod uslovom da svaki objekat izlazi na javnu površinu frontom propisane širine uz zadovoljenje svih ostalih propisanih parametara.</p>
Pomoćni objekti	<p>Svi pomoćni objekti i garaže za smeštaj vozila nalaze se u sklopu osnovnog objekta.</p>
Minimalni stepen komunalne opremljenosti	<p>Minimalni stepen komunalne opremljenosti podrazumeva: obavezno pristup javnoj saobraćajnoj površini, vodovodni priključak, priključak na fekalnu kanalizaciju, elektroenergetski priključak, rešeno odlaganje komunalnog otpada, priključak na kišnu kanalizaciju, priključak na gasovod, telefonski priključak.</p>
Ograđivanje i uređenje parcele	<p>Parcele se ne ograđuju. Parcela se uređuje kao blokovska površina.</p>



5. POSTOJEĆE STANJE

5.1. Položaj lokacije i vlasništvo

Predmetna lokacija stambeno-poslovnog kompleksa „Akademis“ nalazi se u severnom delu naselja „Bubanj“ u Kragujevcu, pozicionirana između ulica Milovana Gušića i produžetka ulice Crvenog krsta, u neposrednoj blizini Sušičkog potoka.

Obuhvat ovog Urbanističkog projekta čine katastarske parcele br. **10484/2, 10485/3, 10484/5 i 10484/21 KO Kragujevac IV**. Katastarske parcele br. **10484/2, 10485/3 i 10484/5** čine planiranu **građevinsku parcelu** ukupne površine **7.698,00 m²**. Ove parcele su u vlasništvu investitora „GRADING“ d.o.o. Beograd, sa sedištem u ulici Jurija Gagarina 76B, sprat 10, stan 64.

U obuhvat projekta, radi boljeg urbanističkog sagledavanja i integracije kompleksa, uključena je i katastarska parcela br. **10484/21**, koja se nalazi uz **severnu i istočnu granicu** kompleksa, prateći tok Sušičkog potoka i regulaciju ulice Milovana Gušića. Ova parcela je u javnoj svojini **grada Kragujevca** i ne ulazi u sastav građevinske parcele namenjene izgradnji objekata.

Prostor koji čine katastarske parcele br. **10484/2, 10485/3, 10484/5 KO Kragujevac IV** pripada urbanističkoj celini 4 „Bubanj“ (**Zona A.1**) i karakteriše ga intenzivna transformacija u zonu višeporodičnog stanovanja visokih gustina, a proctor koji čini k.p. br. **10484/21 KO Kragujevac IV** pripada zelenoj površini u skladu sa važećim planskim dokumentom **Izmena i dopuna PGR-a „Naselja dobre vode – Bubanj“** (Sl. list grada Kragujevca br. 13/25).

5.2. Morfologija i fizičke karakteristike terena

Teren je po svojoj morfologiji u blagom nagibu, koji se proteže od javnih saobraćajnica na istočnoj i zapadnoj strani ka unutrašnjosti građevinske parcele. Primarni kolski pristup kompleksu predviđen je sa javne saobraćajnice na **k.p. br. 10484/24 KO Kragujevac IV**, gde je kontakt na kota terena utvrđena na **+178,00 m.n.v.**.

Projektovana niveleta ulaza u objekte iznosi **+179,00 m.n.v.**, čime je postignuta prirodna integracija kompleksa u okolni reljef, uz dosledno praćenje morfologije terena susedne parcele k.p. br. **10484/23 KO Kragujevac IV**. Kote prizemlja objekata su pozicionirane iznad kote javne saobraćajnice, čime su ispunjena opšta pravila građenja i obezbeđeno efikasno odvodnjavanje površinskih voda.

Na predmetnim parcelama nema izgrađenih objekata. Identifikovana su sledeća planska ograničenja i rizici:

- **Hidrološki rizik:** Lokacija se nalazi u zoni uticaja potencijalnog poplavnog talasa koji bi se formirao usled rušenja brane u Spomen-parku „Kragujevački oktobar“. U skladu sa uslovima JVP „Srbijavode“, projektovano rešenje predviđa **izdizanje platoa objekata** iznad kote dometa poplavnog talasa, čime se osigurava bezbednost korisnika i stabilnost konstrukcije.



- **Prostorna ograničenja:** Parcele se nalaze u zoni ograničenja Državnog data centra na udaljenosti od cca 1600 m, što podrazumeva zabranu izgradnje specifičnih objekata (aerodromi, namenska industrija i sl.), dok je planirana stambeno-poslovna namena u potpunosti dozvoljena.

5.2.1. Geomehanički aspekti i fundiranje

S obzirom na planiranu izgradnju zajedničke podzemne garaže i četiri lamele diferencirane spratnosti (**L1 i L2: 2Po+P+8; L3 i L4: Po+P+8**), objekat je predviđen za fundiranje na **zajedničkoj armiranobetonskoj temeljnoj ploči**. Temeljna ploča, kao i ploče nivoa -1 i prizemlja, projektovane su kao jedinstvene nedilatirane celine, dok su nadzemne mase lamela međusobno konstruktivno dilatirane. Detaljno rešenje temeljne konstrukcije biće usklađeno sa morfologijom terena i zahtevima stabilnosti susednih parcela i objekata.

5.3. Hidrografski uslovi i ograničenja

5.3.1. Analiza postojećeg stanja i konfliktnih parametara

Uvidom u katastarsko-topografski plan, konstatovano je da se veći deo predmetne parcele prema koritu Sušičkog potoka nalazi na kotama između **175.50 i 177.00 m.n.v.**. Istovremeno, Informacija o lokaciji propisuje da maksimalno odstupanje kote terena na granici parcele može biti **+/- 0,5 m** u odnosu na susede. Striktna primena ovog opšteg pravila bi rezultirala pozicioniranjem kote prizemlja na nivou koji je direktno ugrožen poplavnim talasom.

Projektovano rešenje kote prizemlja od **+179.00 m.n.v.** smatra se jedinim urbanistički opravdanim i tehnički ispravnim iz sledećih razloga:

1. **Obavezna zaštita od velikih voda (Q1%):** Prema tehničkim uslovima JVP „Srbijavode“ (br. 602/11), lokacija se nalazi na desnoj obali vodotoka I reda i u zoni potencijalnog plavljenja usled preloma brane. Nalog iz dopisa za „**obavezno razmatranje visinskog položaja parcele u odnosu na korito potoka kako bi se projektovao racionalan način zaštite terena i objekata**“ predstavlja imperativnu normu koja nalaže podizanje objekata iznad kote plavljenja. Podizanje kote prizemlja na **+179.00 m.n.v.** je direktan odgovor na ovaj zahtev, čime se obezbeđuje minimalan stepen zaštite ranga Q1%.
2. **Usklađenost sa kotom javne saobraćajnice:** Pravila građenja propisuju da kota prizemlja na ravnom terenu ne sme biti niža od kote javne saobraćajnice. Budući da je kota pristupne saobraćajnice na k.p. **10484/24** utvrđena na **+178.00 m.n.v.**, projektovana kota prizemlja od **+179.00 m.n.v.** je u potpunosti u skladu sa ovim pravilom, jer se nalazi na **+1.00 m** iznad kote ulice.
3. **Integracija sa susednom morfologijom:** Podizanjem kote na **+179.00 m.n.v.** postiže se visinsko usaglašavanje sa morfologijom terena susedne izgrađene parcele br.



10484/23 KO Kragujevac IV. Time se ispunjava uslov iz Informacije o lokaciji da nivelaciono rešenje mora biti usklađeno sa okruženjem.

4. **Racionalno nivelaciono rešenje unutar zaštitnog pojasa:** Kako je definisana obaveza udaljenja objekata od granice parcele potoka, ta razdaljina se koristi za formiranje blagih parternih nagiba i ozelenjenih kaskada u okviru obuhvata. Visinska razlika između prirodnog terena (175.50-177 m.n.v.) i projektovane nulte kote (179.00 m.n.v.) savladava unutar samog obuhvata, čime se sprečava direktno ugrožavanje suseda.

5.3.2. Zaključak analize

Odstupanje od opšteg pravila o nivelaciji od +/- 0.5 m na granici parcele u ovom slučaju je **obavezujuće**, jer je uslovljeno višim tehničkim razlozima – zaštitom života i imovine od elementarnih nepogoda (poplava). Projektovano rešenje kote prizemlja na +179.00 m.n.v. predstavlja optimalan kompromis između bezbednosnih zahteva „Srbijavoda“ i nivelacionih uslova pristupa sa javne površine.

5.4. Vegetacioni fond

Na lokaciji je evidentirano prisustvo različitih vrsta **lišćarskog i četinarskog drveća**, kao i raznovrsna žbunasta vegetacija mešovitog sastava. Vegetacija je samonikla ili predstavlja ostatke ranijeg uređenja prostora, a zemljište je trenutno neuređeno.

5.5. Inženjersko-geološka stabilnost

Prema izvršenoj rejonizaciji za potrebe GUP-a „Kragujevac 2030“, područje pripada **REJONIMA I i II**, što ga definiše kao **stabilan teren** i stabilan teren sa manjim ograničenjima.

- **Podrejon I-1:** Obuhvata priobalni pojas i čine ga aluvijalni sedimenti (peskovite gline i šljunkovi) gde se nivoi podzemnih voda kreću od **0,50 m do 4,0 m** dubine i direktno zavise od vodostaja u potoku.
- **Podrejon II-2 i II-3:** Obuhvata nagnute delove izgrađene od neogenih glina koje su podložne procesima spiranja i potencijalnog bubrenja tla.

5.6. Postojeća komunalna infrastruktura

Uvid zasnovan na tehničkim uslovima javnih preduzeća pokazuje sledeće stanje:

- **Vodovod i kanalizacija:** U obodnim ulicama izgrađene su vodovodne linije **D225mm** i fekalni kolektori **Ø400mm do Ø500mm**. Kroz samu unutrašnjost parcele položena je stara, **tehnički ugašena fekalna kanalizacija Ø300mm**.
- **Elektroenergetika i TK:** Na samoj lokaciji trenutno **ne postoje** izgrađeni objekti elektroenergetske niti telekomunikacione infrastrukture. TK mreža (okno PKO B1) se nalazi u neposrednoj blizini.



- **Gasna infrastruktura:** U koritu Sušičkog potoka nalazi se čelični **gasovod srednjeg pritiska (16 bar)**.

6. USLOVI IZGRADNJE (PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA)

Izgradnja stambeno-poslovnog kompleksa „Akademis“ sprovodi se prema pravilima za **Zonu A.1. (Višeporodično stanovanje u zonama visokih gustina)**, definisanim Izmenama i dopunama PGR „Naselja Dobre vode – Bubanj“.

6.1. Položaj objekata na parceli i horizontalna regulacija

Stambeno-poslovni kompleks „Akademis“ projektovan je kao jedinstvena kompozicija koju čine četiri stambeno-poslovne lamele (L1, L2, L3 i L4) povezane zajedničkom podzemnom garažom. Projektovano rešenje predviđa diferenciranu spratnost lamela u skladu sa funkcijom i faznošću: lamele **L1 i L2** su spratnosti **2Po+P+8**, lamela **L3** je spratnosti **Po+P+8**, dok je lamela **L4** spratnosti **P+8**.

Objekti su na građevinskoj parceli ukupne površine od **7.698,00 m²** pozicionirani tako da formiraju jasan fasadni front čiji se kontinuitet namerno prekida u središnjem delu kompleksa radi stvaranja unutrašnjeg dvorišta. Ovakva dispozicija postignuta je smicanjem lamela L2 i L3 u odnosu na lamele L1 i L4, čime su formirani i glavni ulazi u objekte sa južne strane i iz unutrašnjeg dvorišta koje je formirano ovim arhitektonskim zahvatom. Nadzemne etaže su akcentovane „gridom“ koji naglašava terase na frontalnim fasadama, dok dominantna opeka u prizemlju formira natkrivene tremove.

Horizontalna regulacija i građevinske linije

Položaj objekata na parceli precizno je definisan **građevinskom linijom (GL)** u odnosu na regulacionu liniju (RL), prema grafičkim priložima plana na način da je građevinska linija udaljena **5m od regulacione linije odnosno od zajedničke međe sa parcelom 10484/21**. Uz to planom je definisano sledeće:

- **Prednja građevinska linija:** Određuje granicu do koje je dozvoljena izgradnja nadzemnih etaža lamela u odnosu na regulaciju pristupne saobraćajnice .
- **Bočna i zadnja odstojanja:** Minimalna udaljenost nadzemnih objekata od granica građevinske parcele iznosi **1/4 visine objekta**, ali ne manje od **4,0 m**.
- **Međusobna udaljenost:** Razmak između pojedinačnih lamela unutar kompleksa definisan je kao **1/2 visine višeg objekta**, pri čemu se poštuju propisi o protivpožarnoj zaštiti i minimalna udaljenost fasadnih otvora stambenih prostorija.



Specifična ograničenja uz Sušički potok

Zbog neposredne blizine Sušičkog potoka (vodotok I reda), primenjeno je strogo infrastrukturno ograničenje u skladu sa uslovima JVP „Srbijavode“. Između katastarskih parcela kompleksa i same parcele potoka nalazi se k.p. br. 10484/21- **parcela zelenila širine 6,0 m**. Projektovana **građevinska linija kompleksa uvučena je za 5,0 m** od granice sa parcelom zelenila, čime je obezbeđeno ukupno udaljenje nadzemnih objekata od **11,0 m** od granice parcele potoka.

Ovim rešenjem se u potpunosti ispunjava zahtev da svi budući objekti budu udaljeni **minimum 10 metara** od granice parcele Sušičkog potoka ka branjenom području.

Regulacija podzemnih etaža

Linija izgradnje podzemnih etaža prati potrebe za maksimalnim kapacitetom stacionarnog saobraćaja, ali uz strogo poštovanje vodnih uslova:

- **Odstojanje od potoka:** U pojedinim delovima, podzemne etaže prelaze građevinsku liniju nadzemnih objekata za **maksimalno 1,0 m**. S obzirom na postojanje parcele zelenila širine 6,0 m, krajnje udaljenje podzemnog dela objekta od granice parcele potoka iznosi **10,0 m** (6,0 m + 4,0 m), čime se i kod podzemnih etaža dosledno poštuje propisani minimum.
- **Zauzetost:** Projektom je ostvaren indeks zauzetosti podzemnih etaža od **69,62% (5.359,94 m²)**, što je unutar planskog maksimuma od 70% (**5.388,60 m²**). Horizontalna regulacija nadzemnih objekata projektovana je tako da indeks zauzetosti parcele iznosi **46,12% (3.550,789 m²)**, što je u potpunosti u skladu sa planskim uslovom koji dozvoljava maksimalno 50% (**3.849,00 m²**) zauzeća za zonu A.1.

6.1.1. Specifična ograničenja uz Sušički potok

Zbog neposredne blizine **Sušičkog potoka**, projektovano rešenje striktno poštuje infrastrukturna ograničenja i uslove JVP „Srbijavode“ (br. 602/1 od 18.02.2026. godine) u cilju zaštite od velikih voda ranga **Q1%**. Svi objekti kompleksa (lamele i garaža) pozicionirani su tako da poštuju regulaciju i zaštitni pojas vodotoka, čime se obezbeđuje nesmetan pristup za održavanje korita i hidrotehničku stabilnost zone. Budući da se lokacija nalazi unutar granice **poplavnog talasa** koji bi se formirao usled rušenja brane u Spomen-parku „Kragujevački oktobar“, primenjena je ključna mera zaštite kroz **izdizanje platoa kompleksa**. Niveleta ulaza u objekte postavljena je na kotu **+179,00 m.n.v.** (iznad kote pristupa od +178,00 m.n.v.), čime se osigurava da svi projektovani sadržaji ostanu van domašaja ekstremnih voda, čuvajući bezbednost korisnika i integritet konstrukcije u skladu sa planskim dokumentom višeg reda

6.1.2. Regulacija podzemnih etaža

Linija izgradnje podzemne garaže odstupa od nadzemne građevinske linije radi optimalnog rešavanja stacionarnog saobraćaja i maksimalnog iskorišćenja prostornog kapaciteta parcele:



- **Zauzetost:** Projektom je ostvarena zauzetost zemljišta pod podzemnim objektom od **69,62% (5.359,94 m²)**, što je u okviru planskog maksimuma od 70% (**5.388,60 m²**) definisanog za ovu zonu.

Odstojanje podzemnog dela: U pogledu horizontalne regulacije podzemnih delova objekta, primenjena su sledeća pravila:

- **Minimalna udaljenost linije izgradnje podzemne etaže** (podruma) od bočnih i zadnje granice građevinske parcele iznosi **1,0 m**, u skladu sa opštim pravilima građenja, čime se osigurava zaštita susednih parcela i stabilnost temelja okolnih objekata.

- **Odstojanje od Sušičkog potoka:** U skladu sa infrastrukturnim ograničenjima i uslovima JVP „Srbijavode“, projektovano rešenje predviđa povlačenje podzemne i nadzemne izgradnje na minimalno **10 metara** od parcele Sušičkog potoka (vodotok I reda). Ovim odmakom formiran je zaštitni i funkcionalni pojas koji obezbeđuje nesmetan pristup za održavanje korita, zaštitu od velikih voda ranga **Q1%** i hidrotehničku stabilnost predmetne zone.

Uloga k.p. br. **10484/21 KO Kragujevac IV**, koja je uključena u obuhvat UP-a, upravo je da svojom površinom od 1.966 m² formira navedeni zaštitni pojas i obezbedi adekvatan kontakt kompleksa sa vodenim ogledalom i planiranim zelenilom obale. Primenjene mere povlačenja, uz planirano **izdizanje platoa na kotu +179,00 m.n.v.**, čine kompleks „Akademis“ potpuno zaštićenim od hidroloških rizika

6.1.3. Urbanistički bilans zauzetosti

Horizontalna regulacija nadzemnih objekata projektovana je tako da ukupni indeks zauzetosti parcele iznosi **46,12% (3.550,789 m²)**. Ovim je u potpunosti ispoštovan planski uslov za zonu A.1 koji dozvoljava maksimalni indeks zauzetosti od 50% (**3.849,00 m²**).

Slobodan prostor izvan građevinskih linija nadzemnih objekata planiran je za sledeće sadržaje:

- internu asfaltnu saobraćajnicu sa protivpožarnom okretnicom;
- **68 parternih parking mesta;**
- zelene površine u direktnom kontaktu sa tlom na površini od **1.561,54 m² (20,31%)**.

6.2. Vertikalna regulacija i nivelacioni uslovi

6.2.1. Nivelaciono rešenje i kote prizemlja

Nivelacija kompleksa „Akademis“ projektovana je kao direktan odgovor na specifičnu morfologiju terena i hidrotehničke uslove zaštite od velikih voda.

- **Apsolutna nulta kota:** Projektovana apsolutna visinska kota prizemlja (± 0.00) za sve četiri lamele (L1–L4) iznosi **+179,00 m.n.v.**



- **Odnos prema javnoj površini:** Primarni pristup kompleksu ostvaren je sa javne saobraćajnice na k.p. **10484/24 KO Kragujevac IV**, čija je kota utvrđena na **+178,00 m.n.v.**. Projektovana kota prizemlja je za +1,00 m viša od kote javne saobraćajnice, čime se ispunjava pravilo da kota prizemlja na ravnom terenu ne sme biti niža od kote ulice.
- **Analiza visinske regulacije:** Iako Informacija o lokaciji propisuje maksimalno odstupanje kote terena od susednih parcela od +/- 0,5 m, što je maksimalno ispoštovano ka parceli 10484/23 KO Kragujevac 4, u slučaju **parcele 10484/21 KO Kragujevac IV** je primenjeno **odstupanje** radi usklađivanja sa imperativnim uslovima JVP „Srbijavode“. Budući da se lokacija nalazi u zoni plavljenja i da je teren prema koritu Sušičkog potoka na kotama **175,50–177,00 m.n.v.**, podizanje kote prizemlja na +179,00 m.n.v. je neophodno radi obezbeđenja minimalnog stepena zaštite od velikih voda ranga **Q1%**.
- **Savladavanje visinske razlike:** Razlika između zatečenih kota terena i projektovane kote prizemlja savladava se unutar obuhvata, u okviru zaštitnog pojasa od minimum 10 m od granice parcele potoka, putem blagih parternih nagiba, kaskada i ozelenjenih nasipa.
- **Nasipanje i morfologija susednih parcela**
Nivelaciono rešenje parcele kompleksa „Akademis“ projektovano je tako da se postigne prirodna integracija u okolni reljef i prati morfologija terena susedne parcele br. 10484/23 KO Kragujevac IV. Izdizanje platoa omogućava adekvatno uklapanje sa planiranim nasipanjem susednih površina, čime se sprečava stvaranje depresija i omogućava gravitaciono odvođenje atmosferskih voda van prostora suseda, u skladu sa opštim pravilima uređenja.
- **Zaštita od poplavnog talasa usled rušenja brane**

Prema planskom dokumentu „**Izmena i dopuna PGR-a Naselja Dobre vode – Bujanj**“ (Sl. list grada Kragujevca br. 13/25), predmetne parcele se nalaze u zoni uticaja potencijalnog poplavnog talasa koji bi se formirao u slučaju rušenja brane u **Spomen-parku „Kragujevački oktobar“**. Radi sprečavanja ljudskih žrtava, velike materijalne štete i očuvanja stabilnosti objekata, projektom se predviđa izdizanje platoa. Kota platoa se planira na sigurnosnoj visini od **0,5 m do 1,0 m iznad kote granice plavljenja**, čime se objekti pozicioniraju van domašaja ovog ekstremnog hidrološkog rizika. **Zaštita od stogodišnjih velikih voda (Q1%) Sušičkog potoka JVP „Srbijavode“** je u svojim uslovima br. 602/1 od 18.02.2026. godine ukazalo da je postojeća regulacija Sušičkog potoka rađena prema podacima iz 1979. godine, ali da je u međuvremenu došlo do **promene hidrološkog niza**.

- **Obaveza investitora:** Utvrđena je obaveza provere ugroženosti parcela i objekata od velikih voda ranga Q1%.



- **Racionalna mera zaštite:** Kao najefikasniji i najracionalniji način zaštite terena od izlivanja Sušičkog potoka, predlaže se **izdizanje kote terena (platoa)**. Ovom merom se osigurava da objekti ostanu iznad nivoa potencijalno uvećanog protoka stogodišnjih voda.

6.2.2. Spratnost i visina objekata

Projektovano rešenje je u potpunosti usklađeno sa maksimalnom dozvoljenom spratnošću od **P+8** definisanom planskim dokumentom. Spratnost objekata je diferencirana po lamelama i fazama izgradnje:

- **Lamele L1 i L2 (Faza 1):** Spratnost iznosi **2Po+P+8**.
- **Lamela L3 (Faza 2):** Spratnost iznosi **Po+P+8**.
- **Lamela L4 (Faza 3):** Spratnost iznosi **Po+P+8**.

Visinska regulacija:

- **Visina venca:** Za sve lamele visina venca iznosi **29,67 m** (apsolutna kota venca **208,67 m.n.v.**).
- **Maksimalna visina objekta:** Iznosi **30,43 m** (apsolutna kota vrha nadsrešnice stepeništa i lifta **209,43 m.n.v.**).

6.2.3. Spratne visine

Visine etaža projektovane su u skladu sa namenom prostora, zahtevima instalacionih sistema i važećim pravilima građenja:

- **Podzemna etaža -2:** **3,06 m**.
- **Podzemna etaža -1:** **3,60 m**.
- **Prizemlje (stambeno-poslovno):** **4,14 m**. Ova visina je u granicama dozvoljenih 4,5 m za zone u kojima poslovni prostori u prizemlju nisu planska obaveza, čime se obezbeđuje reprezentativnost ulaznih partija i funkcionalnost lokala.
- **Nadzemne etaže (1–8. sprat):** **3,06 m**.

Projektovane spratne visine omogućavaju formiranje svetlih visina prostorija koje su u potpunosti u skladu sa standardima za višeporodično stanovanje i poslovanje visokog ranga.

6.2.4. Podzemna izgradnja

U okviru kompleksa projektovana je zajednička podzemna garaža namenjena stacionarnom saobraćaju, stanarskim ostavama i instalacionim sistemima. Garaža je projektovana sa diferenciranim brojem etaža u skladu sa funkcionalnom organizacijom i faznošću izgradnje:

- Ispod lamela **L1 i L2** garaža je projektovana u dva nivoa (**2Po**);
- Ispod lamela **L3 i L4** garaža je projektovana u jednom nivou (**Po**).

Ukupna bruto izgrađena površina podzemnih etaža iznosi **7.969,70 m²**. Projektom je ostvarena zauzetost zemljišta pod podzemnim objektom od **69,62% (5.359,94 m²)**, što je u granicama planskog maksimuma od 70%. Ukupan kapacitet mirujućeg saobraćaja unutar podzemnih etaža



iznosi **249 parking mesta**, kojima se pristupa preko dve ulazno-silazne dvosmerne rampe. Konstruktivno, podzemni deo objekta je projektovan kao jedinstvena nedilatirana celina fundirana na zajedničkoj armiranobetonskoj ploči.

6.3. Indeksi zauzetosti i izgrađenosti

6.3.1. Indeks zauzetosti građevinske parcele

Indeks zauzetosti predstavlja odnos površine horizontalne projekcije objekata i ukupne površine građevinske parcele. Prema planskom dokumentu Izmene i dopune PGR-a „Naselja dobre vode – Bubanj“, za zonu A.1 propisani su sledeći limiti koje projektovano rešenje striktno poštuje:

- **Nadzemna zauzetost:**
 - Planskim dokumentom zadato: maksimalno **50%** (što za predmetnu parcelu iznosi **3.849,00 m²**).
 - Ostvareno projektom: **46,12%** (odnosno **3.550,789 m²**). Ovim je ostvarena povoljnija vrednost od maksimalno dozvoljene, čime je obezbeđen adekvatan prostor za interne saobraćajnice, parterno parkiranje i slobodne zelene površine.
- **Podzemna zauzetost:**
 - Planskim dokumentom zadato: maksimalno **70%** (što iznosi **5.388,60 m²**).
 - Ostvareno projektom: **69,62%** (odnosno **5.359,94 m²**). Podzemna garaža projektovana je tako da maksimalno iskoristi potencijal parcele za smeštaj **249 vozila** u okviru projektovanih podzemnih etaža (nivoi -1 i -2), uz zadržavanje propisanog pojasa za ozelenjavanje u direktnom kontaktu sa tlom

6.3.2. Indeks izgrađenosti i bilansi bruto površina

- **Indeks izgrađenosti:** Ostvareni indeks izgrađenosti iznosi **3,39**, što je u potpunosti u skladu sa kapacitetima zone visokih gustina definisanim planskim osnovom (odnos ukupne nadzemne BRGP od 26.068,91 m² i površine parcele od 7.698,00 m²).
- **Ukupna BRGP (nadzemno):** Projektovano je ukupno **26.068,91 m²** nadzemnih etaža raspoređenih u četiri lamele (L1–L4).
- **Ukupna BRUTO površina podzemno:** iznosi **7.969,70 m²**, što obuhvata prostore zajedničke garaže, tehničkih prostorija, stanarskih ostava i vertikalnih komunikacija.
- **Ukupna BRUTO površina kompleksa(nadzemno+podzemno):** Iznosi **34.038,61 m²**.

6.3.3. Bruto površina po fazama izgradnje

S obzirom na planiranu faznost, intenzitet izgradnje i ukupna bruto izgrađena površina podeljeni su na sledeći način:

- **FAZA 1 (Lamele L1 i L2 sa pripadajućim delom podzemne garaže):** Projektovana bruto površina iznosi **18.226,39 m²**. Ova faza obuhvata izgradnju dve lamele spratnosti 2Po+P+8 i primarni deo dvoetažne podzemne garaže.



- **FAZA 2 (Lamela L3 sa pripadajućim delom podzemne garaže):** Projektovana bruto površina iznosi **7.785,08 m²**. U okviru ove faze realizuje se lamela spratnosti Po+P+8, kao i preostali deo zajedničke podzemne garaže (uključujući i podzemnu etažu ispod gabarita lamele L4).
- **FAZA 3 (Lamela L4):** Projektovana bruto površina iznosi **8.027,14 m²**. Ova faza podrazumeva izgradnju isključivo nadzemnih etaža lamele L4 na već izgrađenoj podzemnoj etaži iz prethodne faze.

Ukupna bruto izgrađena površina svih faza stambeno-poslovnog kompleksa „Akademis“ iznosi **34.038,61 m²**.

6.3.4. Parametri zelenila i ekološkog komfora

U direktnoj vezi sa zauzetošću parcele su i parametri ozelenjavanja, prema metodi **ekološkog indeksa (EI)**:

- **Zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom:** Planski minimum za predmetnu parcelu iznosi 20% (1.539,60 m²), dok je projektovanim rešenjem ostvareno **20,31% (1.561,54 m²)**. Ove površine su planirane na matičnom supstratu, čime je u potpunosti ispunjen primarni uslov uređenja parcele definisan planskim dokumentom.
- **Ukupni ekološki indeks (EI):** Planski minimum za Zonu A.1 iznosi 45% (3.464,10 m²), dok je projektom kompleksa „Akademis“ ostvarena vrednost od **50,19% (3.864,53 m²)**. Ovaj visok stepen ekološke održivosti postignut je sinergijom različitih mera:
 - Očuvanjem i formiranjem zelenila u direktnom kontaktu sa tlom (20,31%);
 - Sadnjom ukupno **39 stabala** (malo drveće, prečnik krošnje do 6,1 m);
 - Ozelenjavanjem platoa iznad podzemne garaže u zemljišnom supstratu dubine od 0,8 m do preko 1,2 m;
 - Primenom **zelenih krovova** sa sedumima debljine supstrata od 30 cm do preko 60 cm;
 - Formiranjem površina pod poroznim zastorima (šljunak, rizla).

Zaključno, svi parametri horizontalne i vertikalne regulacije, kao i indeksi zauzetosti i izgrađenosti kompleksa „Akademis“, nalaze se unutar strogo definisanih granica **Izmene i dopune PGR-a „Naselja dobre vode – Bubanj“**. Projektovano rešenje obezbeđuje optimalan balans između visokog intenziteta izgradnje i savremenih ekoloških standarda, direktno doprinoseći povećanju rezilijentnosti grada Kragujevca u borbi protiv efekta toplinskih ostrva

6.4. Faznost izgradnje



Izgradnja stambeno-poslovnog kompleksa „Akademis“ na katastarskim parcelama br. **10484/2, 10485/3 i 10484/5 KO Kragujevac IV** planirana je kroz tri funkcionalno i tehnički nezavisne faze izgradnje:

- **FAZA 1:** Obuhvata izgradnju stambeno-poslovnih lamela **L1 i L2** sa pripadajućim delom zajedničke podzemne garaže.
- **FAZA 2:** Obuhvata izgradnju stambeno-poslovne lamele **L3** i preostalog dela zajedničke podzemne garaže (koji uključuje i podzemnu etažu ispod gabarita lamele L4).
- **FAZA 3:** Obuhvata izgradnju nadzemnih etaža stambeno-poslovne lamele **L4**.

Ovakva podela omogućava nezavisno privođenje nameni i fazno dobijanje upotrebnih dozvola za svaku od navedenih celina.

6.4.1. Faza 1

Prva faza izgradnje predstavlja najobimniji deo realizacije kompleksa „Akademis“ i obuhvata izgradnju dve stambeno-poslovne lamele (**Lamela 1 i Lamela 2**) zajedno sa pripadajućim prvim delom zajedničke podzemne garaže.

- **Objekti i spratnost:** U okviru ove faze grade se objekti spratnosti **2Po+P+8**. Konstruktivno, lamele L1 i L2 su fundirane na **zajedničkoj armiranobetonskoj temeljnoj ploči** podzemne garaže, dok su njihovi nadzemni delovi međusobno konstruktivno dilatirani.
- **Bilansi površina Faze 1:** Na osnovu numeričkih pokazatelja, Faza 1 obuhvata sledeće površine:
 - **Bruto izgrađena površina:** Nadzemna BRGP iznosi **12.958,86 m²**, dok podzemna bruto površina iznosi **5.267,53 m²**. Ukupna bruto površina prve faze je **18.226,39 m²**.
 - **Neto površina:** Ukupna korisna neto površina iznosi **15.377,68 m²**, od čega je **10.618,90 m²** nadzemno i **4.758,77 m²** podzemno.
 - **Zauzetost parcele:** Nadzemni deo objekata u ovoj fazi zauzima **1.776,901 m²** (**23,08%** ukupne površine parcele), dok podzemna zauzetost iznosi **2.642,69 m²** (**34,34%**).
- **Funkcionalna struktura:** Faza 1 obezbeđuje sledeće stambene i poslovne kapacitete:
 - **Stanovanje:** Ukupno **144 stambene jedinice** (**88** u Lameli 1 i **56** u Lameli 2). Tipologija stanova varira od jednosobnih do četvorosobnih, raspoređenih od prvog do osmog sprata.



- **Poslovanje:** U prizemlju obe lamele predviđeno je ukupno **7 lokala** (4 u L1 i 3 u L2). Lokali se projektuju kao „Core&Shell“ sa definisanim priključcima, bez završnih obrada podova, zidova i plafona.
- **Mirujući saobraćaj:** Rešenje mirujućeg saobraćaja u prvoj fazi obuhvata:
 - **Podzemna garaža:** Ukupno **163 parking mesta (PM)** raspoređenih na dva nivoa podruma. Od tog broja, **8 PM** je projektovano za lica sa invaliditetom, dok je **10 PM** opremljeno punjačima za električna vozila.
 - **Parterni parking:** Kompletna površina otvorenog parkinga u parteru od **68 PM** predviđena je za realizaciju u okviru ove faze, čime se u Fazi 1 obezbeđuje ukupno **231 PM**.

6.4.2. Faza 2

Druga faza izgradnje stambeno-poslovnog kompleksa „Akademis“ obuhvata realizaciju centralnog objekta (**Lamela 3**) i dovršetak drugog dela zajedničke dvoetažne podzemne garaže.

Objekti i spratnost U okviru ove faze gradi se Lamela 3, čija spratnost iznosi **Po+P+8**. Podzemni deo garaže u ovoj fazi se konstruktivno i funkcionalno nadovezuje na strukturu izvedenu u Fazi 1, pružajući se ispod gabarita lamela L3 i L4, dok su nadzemni delovi objekata međusobno dilatirani.

- **Bilansi površina Faze 2:** Na osnovu numeričkih pokazatelja iz tehničke dokumentacije, Faza 2 obuhvata sledeće površine:
 - **Bruto izgrađena površina:** Nadzemna BRGP lamele L3 iznosi **5.082,91 m²**, dok podzemna bruto površina (drugi deo garaže) iznosi **2.702,17 m²**. Ukupna bruto površina druge faze je **7.785,08 m²**.
 - **Neto površina:** Ukupna korisna neto površina iznosi **6.596,23 m²**, od čega je **4.133,03 m²** nadzemno i **2.463,20 m²** podzemno.
 - **Zauzetost parcele:** Nadzemni deo objekta u ovoj fazi zauzima **668,074 m²** (**8,68%** površine parcele), dok podzemna zauzetost iznosi **2.717,25 m²** (**35,23%**).
- **Funkcionalna struktura:** Faza 2 doprinosi kompleksu sledećim kapacitetima:
 - **Stanovanje:** Ukupno **61 stambena jedinica**. Specifičnost Lamele 3 je postojanje **5 stanova u nivou prizemlja** (jedan jednosoban, dva dvosobna, jedan trosoban i jedan četvorosoban), dok se preostalih **56 stanova** nalazi na etažama od prvog do osmog sprata.
 - **Poslovanje:** U prizemlju lamele L3 projektovana su **2 poslovna prostora (lokala)** ukupne neto površine **84,76 m²**.



- **Mirujući saobraćaj:** Rešenje mirujućeg saobraćaja u drugoj fazi zaokružuje potrebe kompleksa u okviru podzemne garaže:
 - **Podzemna garaža:** U ovom delu garaže ostvareno je ukupno **86 parking mesta (PM)**.
 - **Posebne kategorije:** Od ukupnog broja mesta u ovoj fazi, **5 PM** je rezervisano za osobe sa invaliditetom (uključujući oznake 116, 120, 130 i 131), dok je **10 PM** opremljeno punjačima za električna vozila (oznake mesta od 136 do 145 na nivou -1)

6.4.3. Faza 3

Treća faza izgradnje predstavlja finalnu etapu realizacije kompleksa „Akademis“ i obuhvata izgradnju stambeno-poslovne **lamelle L4**.

- **Objekti i spratnost:** Planirana spratnost lamelle L4 iznosi **Po+P+8**. Specifičnost ove faze je da se nadzemne etaže podižu na već izgrađenoj podzemnoj etaži (podrumu) koja je, radi obezbeđenja kontinuiteta zajedničke garaže, građevinski realizovana u okviru Faze 2. Konstruktivno, lamela je projektovana kao armiranobetonska skeletna konstrukcija sa nadzemnim etažama koje su dilatirane u odnosu na susednu lamelu L3.
- **Bilansi površina Faze 3:** Na osnovu numeričkih pokazatelja iz Idejnog rešenja, Faza 3 obuhvata sledeće površine:
 - **Bruto izgrađena površina:** Nadzemna BRGP iznosi **8.027,14 m²**, dok podzemna BRGP u ovoj fazi iznosi **0,00 m²** (pripadajuća podzemna površina je obračunata u Fazi 2).
 - **Neto površina:** Ukupna neto korisna površina nadzemnih etaža iznosi **6.702,99 m²**.
 - **Zauzetost parcele:** Nadzemni deo objekta u ovoj fazi zauzima **1.105,81 m²**, što predstavlja **14,36%** ukupne površine građevinske parcele.
- **Funkcionalna struktura:** Faza 3 doprinosi stambeno-poslovnom fondu kompleksa sledećim jedinicama:
 - **Stanovanje:** Ukupno **93 stambene jedinice**. Tipološka struktura stanova obuhvata **8** jednosobnih, **42** dvosobna, **32** trosobna i **11** četvorosobnih jedinica, koje su funkcionalno raspoređene od prvog do osmog sprata.
 - **Poslovanje:** U nivou prizemlja projektovano je **7 poslovnih prostora (lokala)** različitih konfiguracija, ukupne neto površine od **672,61 m²**. Lokali su predviđeni u sistemu „Core&Shell“, sa obezbeđenim svim potrebnim priključcima na instalacionu mrežu.
- **Saobraćaj i parking:** U okviru ove faze izgradnje ne planira se realizacija novih parking mesta. Sve potrebe za mirujućim saobraćajem za lamelu L4 (ukupno **100 PM** prema normativu) u potpunosti su zadovoljene kroz prethodno izgrađene kapacitete



dvoetažne podzemne garaže (Faze 1 i 2) i parterne parking površine izvedene u prvoj fazi, čime je za ceo kompleks obezbeđeno ukupno **317 PM**

6.5. Saobraćajni pristup i mirujući saobraćaj

6.5.1. Saobraćajni pristup i interna komunikacija

Primarni kolski i pešački pristup stambeno-poslovnom kompleksu „Akademis“ predviđen je sa javne saobraćajnice na **k.p. br. 10484/24 KO Kragujevac IV.**

- **Nivelacija pristupa:** Pristup se ostvaruje sa javne površine čija je kontaktna kota utvrđena na **+178,00 m.n.v..**
- **Interna saobraćajnica:** Unutar građevinske parcele projektovana je dvosmerna kolsko-pešačka saobraćajnica koja povezuje javnu površinu sa parternim parking mestima, ulazima u podzemnu garažu i pristupnim platoima svih lamela. Materijalizacija saobraćajnice je **asfalt**.
- **Vatrogasni pristup:** Rešenje omogućava nesmetan prilaz vatrogasnim vozilima svim delovima kompleksa, uz projektovanu „T“ **okretnicu** na kraju interne saobraćajnice. Za direktan pristup vatrogasnih jedinica podzemnim etažama projektovano je i jedno namensko **spoljno stepenište**.

6.5.2. Bilans i organizacija mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mesta (PM) proračunat je u skladu sa namenom prostora i normativima iz PGR-a:

- **Stanovanje:** 1 PM po stambenoj jedinici (298 stanova) = **298 PM.**
- **Poslovanje:** 1 PM na 100 m² bruto površine (1.873,495 m² / 100) = **19 PM.**
- **Ukupno potrebno: 317 PM.**

Projektovanim rešenjem u potpunosti je ostvareno **317 PM**, od čega je **20 PM** sa elektro-punjačima, a **13 PM** za osobe sa invaliditetom. Parking mesta su raspoređena na sledeći način:

1. **U zajedničkoj podzemnoj garaži: Ukupno 249 PM.**
 - **Nivo -1:** 166 PM.
 - **Nivo -2:** 83 PM.
2. **U parteru kompleksa: Ukupno 68 PM**, koja su u celosti predviđena za realizaciju u okviru prve faze izgradnje.



6.5.3. Infrastruktura za punjenje električnih vozila

U skladu sa pravilima građenja koja nalažu obavezno opremanje 1 PM na svakih 20 stanova punjačima za električna vozila minimalne snage 22 kW, projektom je predviđeno ukupno **20 parking mesta sa elektro-punjačima**. Time je premašen minimalni planski zahtev od 15 PM.

Raspored mesta sa elektro-punjačima (limitator 25A, $P_i=17,3$ kW po mestu) je sledeći:

- **Faza 1 (Nivo -1):** 10 PM sa punjačima (oznake mesta od 146 do 155).
- **Faza 2 (Nivo -1):** 10 PM sa punjačima (oznake mesta od 136 do 145).
- **Merna oprema:** Za potrebe napajanja punjača predviđena su trofazna dvotarifna brojlara (5-60)A.

6.5.4. Parking mesta za lica sa invaliditetom

Za osobe sa invaliditetom i lica sa posebnim potrebama projektovano je ukupno **13 PM** unutar zajedničke podzemne garaže, što je u skladu sa propisanim normativima za stambene i poslovne prostore. Raspored ovih mesta po nivoima garaže je sledeći:

- **Nivo -1: 9 PM** namenjenih osobama sa invaliditetom (4 PM realizovana u Fazi 1 i 5 PM u Fazi 2).
- **Nivo -2: 4 PM** namenjenih osobama sa invaliditetom (sva projektovana u okviru Faze 1).

Sva parking mesta za lica sa invaliditetom projektovana su sa povećanim gabaritom (minimalno **3,70 x 5,0 m**), pozicionirana u blizini vertikalnih komunikacija (liftova) kako bi se obezbedio najkraći i najlakši pristup objektima.

6.5.5. Tehničko uređenje i ekološki parametri

- **Pristupne rampe:** Kolski pristup podzemnim etažama projektovan je putem savremenih rampi koje obezbeđuju bezbedan protok vozila. Pristup nivou -1 ostvaren je preko **dve ulazno-silazne rampe** direktno sa interne saobraćajnice, dok se nivou -2 pristupa preko **jedne unutrašnje dvosmerne rampe** koja povezuje dva podzemna nivoa.
- **Ozelenjavanje partera:** U skladu sa planskim pravilima za Zonu A.1, sve otvorene parking površine u parteru (**68 PM**) biće intenzivno ozelenjene. Projektom je predviđena sadnja ukupno **39 stabala** (malo drveće, prečnik krošnje do 6,1 m), čime se ispunjava i premašuje normativ od jednog stabla na svaka dva parking mesta. Ova mera, uz primenu **zelenih krovova** sa sedumima (debljine supstrata do 60 cm) i poroznih zastora od šljunka, direktno doprinosi smanjenju efekta toplotnog ostrva i postizanju ukupnog **ekološkog indeksa od 50,19%**



- **Odvodnjavanje i zaštita voda:** Sistem odvodnjavanja partera, interne saobraćajnice i garaže projektovan je kao zatvoren sistem, usklađen sa uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“.
- **Atmosferske vode:** Vode sa saobraćajnih površina i otvorenih parkinga prikupljaju se putem sistema slivnika i rigola sa minimalnim **padom od 1,5%** ka sabirnim oknima kišne kanalizacije.
- **Tretman voda:** Pre upuštanja u javni recipijent, sve vode sa površina namenjenih saobraćaju moraju proći kroz **taložnike i separatore masti i ulja** (nafte i njenih derivata) kako bi se sprečilo zagađenje podzemnih voda i obližnjeg Sušičkog potoka.
- **Zaštita od poplava:** S obzirom na položaj parcele u zoni potencijalnog uticaja velikih voda, celokupan plato kompleksa je planski **izdignut na kotu +179,00 m.n.v.**, čime je osigurana stabilnost objekta i zaštita tehničkih sistema unutar garaže od prodora poplavnog talasa
- Podzemna garaža je dodatno opremljena sistemom za odvodnjavanje koji sprečava zadržavanje vode na donjoj temeljnoj ploči.

6.6. Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija

6.6.1. Arhitektonski koncept i oblikovanje

Stambeno-poslovni kompleks „Akademis“ projektovan je u duhu savremene arhitekture, kao strateški odgovor na potrebu za višeporodičnim stanovanjem u zoni visoke gustine (Zona A.1). Arhitektonski izraz karakteriše:

- **Volumen i masa:** Jasno čitljivo oblikovanje postignuto je preplitanjem različitih masa objekata. Četiri lamele su pozicionirane tako da formiraju jasan fasadni front čiji se kontinuitet namerno prekida u središnjem delu kompleksa radi stvaranja unutrašnjeg dvorišta. Ovakva dispozicija postignuta je smicanjem lamela L2 i L3 u odnosu na lamele L1 i L4.
- **Fasadni „grid“:** Nadzemne etaže su akcentovane naglašenim „gridom“ (rasterom) koji uokviruje terase na frontalnim fasadama. Ovaj element se pojavljuje kao lajtmotiv i na ostalim fasadama, dajući kompleksu jedinstvenu estetsku zaokruženost.
- **Prizemlje:** Bazu objekta dominiraju natkriveni tremovi koji doprinose humanizaciji javnog prostora. Dominantna opeka u prizemlju vizuelno razdvaja poslovne sadržaje od stambenih etaža iznad.



6.6.2. Spoljna materijalizacija i fasada

Materijalizacija fasade pažljivo je birana kako bi naglasila arhitektonsku kompoziciju i trajnost objekta:

Prizemna etaža: Kompletan nivo prizemlja svih objekata predviđen je za oblaganje **opekarskim (fasadnim) listelama**, čime se postiže vizuelna stabilnost baze kompleksa.

Nadzemne etaže: Primenjena je kombinacija opekarskih listela, demit fasade i **keramike na potkonstrukciji**. Keramika je rezervisana za naglašavanje elemenata „grida“, dok demit fasada u različitim tonovima doprinosi dinamici fasadnih ravni.

Stolarija i krov: Predviđena je ugradnja visokokvalitetne stolarije, dok je krov projektovan kao **ravan (1,5%)**, sa završnom obradom u vidu **intenzivnog zelenog krova** (sedumi u supstratu debljine 30–60 cm) na delovima gde je to predviđeno ekološkim indeksom.

6.6.3. Konstruktivni sistem i materijali

Tehničko rešenje stambeno-poslovnog kompleksa „Akademis“ bazirano je na primeni savremenih materijala koji obezbeđuju strukturalnu stabilnost, visoku energetska efikasnost i zvučni komfor u skladu sa namenom prostora.

Konstrukcija: Objekat je projektovan kao **armiranobetonska (AB) skeletna konstrukcija** koju čine AB zidna platna, tavanice i stubovi. Fundiranje je predviđeno na zajedničkoj armiranobetonskoj ploči čija je debljina definisana statičkim proračunom. Specifičnost podzemnog dela je u tome što su temeljna ploča, ploča nivoa -1 i ploča prizemlja projektovane kao **jedinstvene, nedilatirane celine**, dok su sve četiri nadzemne lamele (L1–L4) međusobno **konstruktivno dilatirane**.

Zidovi i izolacija:

Fasadni zidovi: Izvode se od giter blokova debljine **d=20 cm**.

Zvučna barijera: Za pregradne zidove ka koridorima i između stambenih jedinica koriste se **Silka blokovi** (debljina 11,5 cm i 20 cm), čime se postižu vrhunski parametri zvučne izolacije.

Unutrašnji zidovi: Pregradni zidovi unutar samih stanova su **suvomontažni**, izvedeni sa aluminijumskom potkonstrukcijom, ispunom od mineralne vune i po dve gips-kartonske ploče sa obe strane.

Instalacioni kanali: Vertikalne instalacije i kanali obziđuju se **Ytong blokovima** debljine **d=7,5 cm**.



Enterijerska obrada i status prostora:

Stanovi: Podovi u dnevnim boravcima i spavaćim sobama oblažu se **parketom visokog kvaliteta**, dok su u kupatilima, toaletima, kuhinjama i vešernicama predviđene keramičke pločice vrhunske završne obrade. Svi unutrašnji zidovi i plafoni se malterišu i boje poludisperzivnom bojom.

Zajednički prostori: Ulazni lobiji, liftovske zone i koridori oblažu se **granitnom keramikom**. Enterijerske obloge zidova u ovim zonama su delom suvomontažne sa gips-kartonskim pločama i mineralnom vunom.

Poslovni prostori: Lokali u prizemlju isporučuju se u „**Core & Shell**“ statusu – sa izvedenim instalacionim priključcima, ali bez završnih zanatskih obrada podova, zidova i plafona, što zakupcima/vlasnicima omogućava individualno uređenje enterijera.

Ovakav izbor materijala i konstruktivnog sklopa osigurava dugovečnost objekta i visok nivo komfora za buduće korisnike stambenih i poslovnih jedinica.

6.6.4. Krov i ekološki parametri

Zeleni krov: U skladu sa savremenim principima urbanističkog planiranja i strateškim merama za ublažavanje efekata toplotnih ostrva, na objektima je projektovan ravan krov sa blagim **nagibom od 1,5%**. Krovne ravni su koncipirane kao **zelene površine** koje ne samo da doprinose termičkoj stabilnosti i energetske efikasnosti objekta, već aktivno učestvuju u regulaciji atmosferskih voda i unapređenju kvaliteta vazduha.

Sastav i doprinos ekološkom indeksu: Predviđeno je ozelenjavanje vegetacijom od **seduma** na zemljišnom supstratu različitih debljina, i to:

- Krovovi u zemljišnom supstratu **do 30 cm** (ostvareno 282,49 m²).
- Krovovi u zemljišnom supstratu **od 60 cm i više** (ostvareno 2.487,26 m²).

Ovo rešenje, u sinergiji sa zelenilom u direktnom kontaktu sa tlom (20,31%), omogućava ostvarenje visokog **ekološkog indeksa parcele od 50,19%**. Time se postiže ukupna površina slobodnih i zelenih površina od **3.864,53 m²**, čime su planski zahtevi (min. 45%) značajno premašeni.

Arhitektonski izraz i materijalizacija: Ovakvim oblikovanjem i upotrebom plemeniti materijala — prvenstveno **fasadnih opekarskih listela** u prizemlju i **keramike na potkonstrukciji** na mestima naglašenih gridova — kompleks „Akademis“ stvara prepoznatljiv prostorni reper. Projektovano rešenje uspešno integriše bogato zelenilo u arhitektonsku kompoziciju, čime se aktivno unapređuju estetske i ekološke vrednosti urbanog tkiva naselja Bubaň i grada Kragujevca u celini



7. NUMERIČKI POKAZATELJI I BILANSI POVRŠINA

7.1. Opšti urbanistički parametri

Opšti urbanistički parametri za predmetnu lokaciju definisani su u skladu sa dokumentom „Izmena i dopuna PGR-a Naselja Dobre vode – Bubanj“ u Kragujevcu (Sl. list grada Kragujevca br. 13/25). Predmetni zahvat obuhvata katastarske parcele br. **10484/2, 10485/3 i 10484/5 KO Kragujevac IV**, koje se nalaze u zoni višeporodičnog stanovanja visokih gustina – **zona A.1.**

U nastavku je prikaz tabelarnog bilansa opštih urbanističkih parametara:

Parametar	Zadato planskim dokumentom	Ostvareno projektom
Površina građevinske parcele	/	7.698,00 m²
Namena površina	Višeporodično stanovanje (Zona A.1) sa kompatibilnim namenama	Ukupns bruto izgrađene površina kompleksa „Akademis“ iznosi 34.038,61 m² <ul style="list-style-type: none">• Stanovanje: obuhvata 71,10% ukupne površine (što odgovara 24.195,417 m²).• Poslovanje: obuhvata 5,50% ukupne površine (što odgovara 1.873,495 m²).• Garaža: preostalih 23,40% ukupne površine odnosi se na podzemne garaže (7.969,70 m²)
Indeks zauzetosti – Nadzemno	maks 50% (3.849,00 m ²)	46,12% (3.550,789 m²)
Indeks zauzetosti – Podzemno	maks 70% (5.380,00 m ²)	69,62% (5.359,94 m²)
Maksimalna spratnost	P+8	Faza 1 (L1 i L2): 2Po+Pr+8 Faza 2 (L3): Po+Pr+8 Faza 3 (L4): Po+Pr+8



Visina venca (m)	/	29,67 m
Maksimalna visina objekta (m)	/	30,43 m
Apsolutna kota venca (m.n.v.)	/	+208,67 m.n.v.
Apsolutna kota vrha objekta (m.n.v.)	/	+209,43 m.n.v.
Zelenilo u direktnom kontaktu	min 20% (1.539,60 m ²)	20,31% (1.561,54m²)
Ukupne zelene površine (EI)	min 45% (3.464,10 m ²)	50,19% (3.864,53 m²)
Potreban broj parking mesta (PM)	317 PM (298 st. + 19 lok.)	317 PM (249 garaža + 68 parter)

Dodatne napomene o parametrima:

- **Tipologija objekta:** Projektovan je stambeno-poslovni kompleks koji čini jedinstvenu građevinsku strukturu, što je u skladu sa pravilima za zonu A.1 koja dozvoljava slobodnostojeće objekte ili objekte u prekinutom nizu.
- **Visinska regulacija:** Niveleta ulaza u objekte od **+179,00 m.n.v.** usklađena je sa pristupnom saobraćajnicom (**+178,00 m.n.v.**) i morfologijom terena susednih parcela, čime je obezbeđena zaštita od hidroloških rizika.
- **Ekološki indeks:** Visok stepen ozelenjenosti postignut je očuvanjem vegetacije u kontaktu sa tlom, formiranjem zelenih krovova sa sedumima (supstrat 30-60 cm) i ozelenjavanjem platoa iznad podzemne garaže.
- **Infrastruktura za električna vozila:** Obezbeđeno je **20 PM** sa elektro punjačima unutar podzemne garaže, čime je ispunjen normativ od minimalno 15 PM (1 PM na svakih 20 stanova).

7.2. Bilans bruto izgrađenih površina po fazama i lamelama

U okviru kompleksa planirana je izgradnja ukupne BRUTO površine (nadzemno i podzemno) od **34.038,61 m²**. Izgradnja je podeljena u tri funkcionalne faze, pri čemu su nadzemni delovi objekata (lamelle L1–L4) i zajednička podzemna garaža organizovani prema sledećem bilansu:



7.2.1. Bruto površina po fazama izgradnje

Faza izgradnje	BRGP Nadzemno (m ²)	Bruto podzemno (m ²)	Ukupno bruto po fazi (m ²)
FAZA 1 (Lamele L1 i L2 + deo garaže)	12.958,86	5.267,53	18.226,39
FAZA 2 (Lamela L3 + deo garaže)	5.082,91	2.702,17	7.785,08
FAZA 3 (Lamela L4)	8.027,14	0,00	8.027,14
UKUPNO SVE FAZE	26.068,91	7.969,70	34.038,61

7.2.2. Bruto površina po lamelama (Nadzemno)

Prikaz bruto izgrađene površine nadzemnih etaža po pojedinačnim lamelama obuhvata stambene i poslovne prostore spratnosti **P+8** uz napomenu da su u zbiru Faze 1 obuhvaćeni i prateći tehnički objekti neophodni za funkcionisanje kompleksa.

- Lamela L1: 7.825,63 m²
- Lamela L2: 5.077,26 m²
- Lamela L3: 5.082,91 m²
- Lamela L4: 8.027,14 m²
- Tehnički objekti (đubrana, trafo-stanica i evakuaciono stepenište): 55,97 m²

UKUPNA BRGP NADZEMNO: 26.068,91 m²

7.2.3. Ukupna bruto površina kompleksa

Zajednička podzemna garaža projektovana je kao jedinstvena konstruktivna celina realizovana kroz Fazu 1 i Fazu 2, sa varijabilnim brojem podzemnih etaža (dva nivoa ispod lamela L1 i L2, jedan nivo ispod lamela L3 i L4). Ukupni kapaciteti kompleksa definisani su sledećim bilansima:

- **Ukupna BRGP nadzemno (stanovanje i poslovanje): 26.068,91 m².**
- **Ukupna bruto površina podzemno (garaža, ostave i teh.prostorije): 7.969,70 m².**
- **UKUPNA BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA KOMPLEKSA: 34.038,61 m².**

Ovi numerički pokazatelji su u potpunosti usklađeni sa planiranim spratnostima lamela (**2Po+P+8 za L1 i L2**, te **Po+P+8 za L3 i L4**), čime je postignuta maksimalna racionalizacija



i iskorišćenost građevinske parcele u skladu sa PGR-om i pravilima zone visokih gustina A.1. Ukupna neto površina svih delova kompleksa iznosi **28.676,89 m²**, što potvrđuje efikasan odnos bruto i neto parametara projektovanog rešenja.

7.3. BILANS NETO POVRŠINA PO FAZAMA I LAMELAMA

Neto površine objekata unutar stambeno-poslovnog kompleksa „Akademis” obračunate su u skladu sa važećim standardima (SRPS U.C2.100:2002), razvrstane prema fazama izgradnje i poziciji u odnosu na kotu terena (nadzemno/podzemno). Ukupna neto korisna površina celog kompleksa iznosi **28.676,89 m²**.

7.3.1. Pregled neto površina po fazama izgradnje

Faza izgradnje	Neto Nadzemno (m ²)	Neto Podzemno (m ²)	Ukupno NETO po fazi (m ²)
FAZA 1 (Lamele L1 i L2 + garaža)	10.618,90	4.758,77	15.377,68
FAZA 2 (Lamela L3 + garaža)	4.133,03	2.463,20	6.596,23
FAZA 3 (Lamela L4)	6.702,99	0,00	6.702,99
UKUPNO KOMPLEKS	21.454,92	7.221,97	28.676,89

Struktura neto površina prati planiranu funkcionalnu organizaciju:

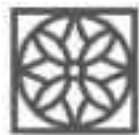
- **Nadzemne neto površine (21.454,92 m²):** Obuhvataju stambene prostore (stanove i pripadajuće komunikacije) na etažama od prizemlja do osmog sprata, kao i 14 poslovnih prostora (lokala) pozicioniranih u prizemljima lamela.
- **Podzemne neto površine (7.221,97 m²):** Obuhvataju prostore zajedničke podzemne garaže, stanarske ostave, tehničke prostorije i vertikalna komunikaciona jezgra.

Napomena: U skladu sa tehnološkim procesom izgradnje, podzemna neto površina koja funkcionalno pripada Lameli 4 realizuje se i obračunava u okviru Faze 2, zbog čega je u bilansu za Fazu 3 iskazana vrednost od **0,00 m²** za podzemne etaže.

7.3.2. Specifikacija neto površina po lamelama (Nadzemno)

Nadzemne neto površine obuhvataju korisne površine svih stambenih jedinica i poslovnih prostora (lokala) raspoređenih od nivoa prizemlja do osmog sprata:

- **Faza 1 (Lamele L1 i L2):** Ostvareno je ukupno **10.618,90 m²** neto površine.



- **Lamela L1:** Obuhvata **88 stanova** (jednosobnih do četvorosobnih) na spratovima i **4 lokala** u prizemlju.
- **Lamela L2:** Obuhvata **56 stanova** na spratovima i **3 lokala** u prizemlju.
- **Faza 2 (Lamela L3):** Ostvareno je **4.133,03 m²** neto površine.
 - **Lamela L3:** Sadrži ukupno **61 stambenu jedinicu**, od čega se **5 stanova** nalazi u nivou prizemlja, dok su preostalih 56 na etažama od 1. do 8. sprata. U prizemlju su projektovana i **2 lokala**.
- **Faza 3 (Lamela L4):** Ostvareno je **6.702,99 m²** neto površine.
 - **Lamela L4:** Obuhvata **93 stambene jedinice** na spratovima i **7 lokala** u nivou prizemlja.

7.3.3. Specifikacija neto površina podzemnih etaža

Podzemne neto površine obuhvataju prostor zajedničke garaže sa pripadajućim manevarskim površinama, stanarskim ostavama i tehničkim prostorijama:

- **Faza 1 (Podzemno): 4.758,77 m²**, što predstavlja primarni deo podzemne garaže realizovan na dva nivoa (-1 i -2).
- **Faza 2 (Podzemno): 2.463,20 m²**, što obuhvata preostali deo zajedničke garaže (ispod gabarita lamela L3 i L4) koji se završava u ovoj fazi izgradnje.

Napomena: Svi obračuni su u potpunosti usklađeni sa planiranom funkcionalnom organizacijom kojom je na nivou celog kompleksa „Akademis“ predviđeno ukupno **298 stanova i 16 lokala**. Ukupan broj parking mesta u garaži (249 PM) i parteru (68 PM) obezbeđuje pun kapacitet od **317 PM**, zadovoljavajući potrebe svih korisnika kompleksa

7.4. Struktura, broj i površina stambenih i poslovnih jedinica

Projektovanim rešenjem stambeno-poslovnog kompleksa „Akademis“ predviđena je izgradnja ukupno **298 stambenih jedinica i 16 poslovnih prostora (lokala)**, raspoređenih kroz četiri lamele i tri faze izgradnje.

7.4.1. Struktura i broj stambenih jedinica

Stambene jedinice su projektovane u širokom spektru struktura (od jednosobnih do četvorosobnih), čime se odgovara na različite potrebe tržišta. Ukupan broj stanova po lamelama i njihova tipska struktura prikazani su u nastavku:

Struktura stana	Lamela 1	Lamela 2	Lamela 3	Lamela 4	UKUPNO
Jednosobni	8	8	9	8	33



Dvosobni	32	24	26	42	124
Trosobni	40	16	17	32	105
Četvorosobni	8	8	9	11	36
UKUPNO PO LAMELI	88	56	61	93	298

- **Faza 1 (Lamele L1 i L2):** Obuhvata ukupno **144 stana** (88 u L1 i 56 u L2).
- **Faza 2 (Lamela L3):** Obuhvata ukupno **61 stan**, od čega je specifičnost ove lamele postojanje 5 stambenih jedinica na nivou prizemlja.
- **Faza 3 (Lamela L4):** Obuhvata ukupno **93 stana** raspoređenih od 1. do 8. sprata.

7.4.2. Struktura, broj i površina poslovnih jedinica

Poslovni sadržaji (lokali) **svi sa namenom trgovina na malo** pozicionirani su u nivoima prizemlja svih lamela (L1–L4) stambeno-poslovnog kompleksa „Akademis“. Projektovani su kao „Core & Shell“ (sivi model), sa definisanim potrebnim priključcima na instalacionu mrežu, ali bez završnih obrada podova, zidova i plafona, što budućim korisnicima omogućava maksimalnu fleksibilnost u finalnom opremanju.

Ukupna neto površina poslovnog prostora u kompleksu iznosi **1.868,75 m²**. Projektom je obezbeđeno devetnaest (19) pripadajućih parking mesta po parametru 1PM na 100 m². površine poslovnog prostora za trgovinu na malo.

Pregled broja i površina lokala po fazama i lamelama:

- **FAZA 1 – Ukupno 7 lokala (neto 1.111,38 m²):**
 - **Lamela L1:** 4 lokala ukupne neto površine **675,12 m²**.
 - **Lamela L2:** 3 lokala ukupne neto površine **436,26 m²**.
- **FAZA 2 – Ukupno 2 lokala (neto 84,76 m²):**
 - **Lamela L3:** 2 lokala pozicionirana u prizemlju uz stambene jedinice, ukupne neto površine **84,76 m²**.
- **FAZA 3 – Ukupno 7 lokala (neto 672,61 m²):**
 - **Lamela L4:** 7 lokala različite konfiguracije, ukupne neto površine **672,61 m²**.

Ukupan broj lokala u kompleksu je **16**. Navedeni lokali projektovani su sa direktnim pristupom sa pešačkih platoa i natkrivenih tremova, čime se obezbeđuje visoka funkcionalnost i integracija sa urbanim okruženjem.



7.4.3. Zbirni prikaz neto površina posebnih delova

Na osnovu bilansa ostvarenih površina, ukupna neto površina nadzemnog dela kompleksa (stanovanje i poslovanje sa pripadajućim komunikacijama) iznosi **21.454,92 m²**. Ova površina je rezultat optimalnog projektovanja koje prati **maksimalnu racionalizaciju prostora i strogo poštovanje funkcionalnih i tehničkih pravila za zonu visokih gustina A.1.**

Struktura neto površina posebnih delova (prodajnih jedinica) nadzemno je sledeća:

- **Stambene jedinice (ukupno 298 stanova):** Ukupna neto korisna površina svih stanova raspoređenih u četiri lamele iznosi **16.866,72 m²**.
- **Poslovni prostori (ukupno 16 lokala):** Ukupna neto korisna površina svih lokala u nivou prizemlja iznosi **1.868,75 m²**.
- **Zajednički prostori nadzemnih etaža:** Preostalih **2.719,45 m²** nadzemne neto površine odnosi se na zajedničke komunikacije, kao što su ulazni holovi, stepenišni prostori, liftovska jezgra i hodnici, koji obezbeđuju neometan pristup svim posebnim delovima.

Ukupna neto površina svih posebnih delova nadzemno (stanovi i lokali) iznosi **18.735,47 m²**, što u odnosu na ukupnu nadzemnu bruto površinu (BRGP) od **26.068,91 m²** potvrđuje izuzetnu efikasnost projektovanog rešenja u pogledu iskoristivosti prostora.

Sve stambene jedinice projektovane su u skladu sa „Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova”, obezbeđujući propisane minimalne površine prostorija i nivoe insolacije. Poslovni prostori projektovani su uz obezbeđenje potrebnog broja parking mesta (1 PM na 100 m² poslovnog prostora predviđenih za trgovinu na malo).

7.5. BILANS MIRUJUĆEG SAOBRAĆAJA

7.5.1. Normativi i kriterijumi za parkiranje

Proračun potrebnog broja parking mesta (PM) za stambeno-poslovni kompleks „Akademis“ izvršen je primenom normativa definisanih u PGR-u i urbanističkim uslovima:

- **Stanovanje:** Obavezno je obezbeđenje **1 PM po svakoj stambenoj jedinici**.
- **Poslovanje (Trgovina):** Obavezno je obezbeđenje **1 PM na svakih 100 m² neto izgrađene površine** poslovnog prostora.
- **Elektromobilnost:** Obavezno je opremanje **1 PM na svakih 20 stanova** punjačima za električna vozila (za 298 stanova minimalna obaveza iznosi 15 PM).

7.5.2. Proračun potrebnog broja parking mesta

Na osnovu projektovane strukture i namene objekata (298 stanova i površine poslovanja od 1.873,495 m²), utvrđene su sledeće potrebe:



- **Za potrebe stanovanja:** 298 stanova x 1 PM = **298 PM**.
- **Za potrebe poslovanja:** $1.868,75 \text{ m}^2 / 100 = \mathbf{19 \text{ PM}}$.
- **UKUPNO POTREBNO: 317 PM.**

7.5.3. Ostvareni bilans i raspored parking mesta

Projektovanim rešenjem u potpunosti je obezbeđeno ukupno **317 PM**, čime je ispunjen zakonski i planski normativ. Parking mesta su raspoređena na sledeći način:

1. **U zajedničkoj podzemnoj garaži:** Ukupno **249 PM**.
 - **Nivo -1 (Garaža): 166 PM.**
 - **Nivo -2 (Garaža): 83 PM.**
2. **U parteru (na otvorenom):** Ukupno **68 PM**, realizovanih u celosti u okviru prve faze.

7.5.4. Posebne kategorije parking mesta

- **Mesta za osobe sa invaliditetom:** U okviru podzemne garaže obezbeđeno je ukupno **13 PM** projektovanih prema standardima pristupačnosti, od čega se **9 PM** nalazi na nivou -1, a **4 PM** na nivou -2.
- **Mesta sa električnim punjačima:** U skladu sa zahtevima „Zelene agende”, predviđeno je ukupno **20 PM** sa elektro-punjačima (oznake PM 146-155 i PM 136-145). Sva mesta sa punjačima su pozicionirana na **nivou -1** garaže, čime je značajno premašena planska obaveza od 15 PM.
- **Tandem parking mesta:** Unutar garaže projektovana su i tandem mesta (oznake 98, 99 i 223, 224) koja omogućavaju racionalno korišćenje prostora za korisnike sa više vozila. Svaki tandem par zauzima površinu od **25 m²**. U urbanističkom bilansu mirujućeg saobraćaja tandem mesta se računaju kao jedno parking mesto, dok su u tehničkim specifikacijama prikazana kao dva mesta radi preciznosti u opremanju.

7.5.5. Uređenje parking površina u parteru

Sva otvorena parking mesta u parteru kompleksa (**68 PM**) projektovana su u skladu sa ekološkim standardima urbane obnove. Prostor će biti uređen tako da se na **svaka dva parking mesta obezbedi jedno stablo visokog lišćara**, čime se formira drvored i značajno smanjuje efekat zagrevanja popločanih površina. Pored estetske funkcije, ovaj zahvat doprinosi ukupnom ekološkom indeksu parcele. Sistem odvodnjavanja ovih površina projektovan je tako da se atmosferske vode prikupljaju i prečišćavaju preko **taložnika i separatora masti i ulja** (nafta i njenih derivata) pre konačnog ispusta u gradsku mrežu atmosferske kanalizacije.



7.6. ZELENE POVRŠINE I EKOLOŠKI INDEKS

7.6.1. Normativi i planski zahtevi

Prema opštim uslovima uređenja i pravilima gradnje definisanim planskim dokumentom za zonu stambenih objekata visokih gustina (**Zona A.1**), propisani su sledeći minimalni parametri za zelene površine:

- **Zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom:** Minimalno **20%** ukupne površine građevinske parcele, što za predmetnu lokaciju iznosi **1.539,60 m²**.
- **Ukupne slobodne i zelene površine:** Minimalno **45%** površine parcele (**3.464,10 m²**). Ovaj procenat je obavezujući i formira se kombinacijom zelenila u direktnom kontaktu sa tlom (20%) i **dodatnih 25%** koji se moraju ostvariti primenom ekološkog indeksa (EI) kroz ozelenjavanje krovova i platoa iznad podzemnih objekata.

Ovi normativi su postavljeni sa ciljem unapređenja mikroklimatskih uslova, očuvanja biodiverziteta i sprovođenja „Zelene agende“ u okviru novoplanirane gradnje u Kragujevcu.

7.6.2. Ostvareno zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom

Projektovanim rešenjem, u okviru parternog uređenja kompleksa, predviđeno je **1.561,54 m²** zelenih površina u direktnom kontaktu sa matičnim supstratom. Ovim je ostvaren procenat od **20,31%**, čime je u potpunosti ispunjen osnovni planski uslov (min 20%). Pod zelenim površinama u direktnom kontaktu podrazumevaju se prostori uređeni vegetacijom sa minimalnim slojem zemlje od **0,80 m** neophodnim za nesmetan rast i razvoj biljaka.

7.6.3. Primenjene mere ekološkog indeksa (EI)

U cilju prilagođavanja klimatskim promenama i smanjenja efekta toplotnih ostrva, primenjen je sistem ekološkog indeksa koji obuhvata sledeće kategorije i mere:

- **Ozelenjeni krovovi (EFP 9):** Projektovan je ravan zeleni krov sa sedumima na svim lamelama. Površina intenzivnog zelenog krova (supstrat **60 cm i više**) iznosi **2.487,26 m²**, dok površina pod ozelenjenim krovom sa supstratom **do 30 cm** iznosi **282,49 m²**.
- **Ozelenjavanje iznad podzemnog objekta (EFP 5):** Površine iznad podzemne garaže su u značajnoj meri ozelenjene: **585,17 m²** zelenila sa dubinom supstrata **do 0,8 m** i **216,34 m²** intenzivnog zelenila sa dubinom supstrata od **1,2 m i više**.
- **Sadnja visokog rastinja (EFP 3):** Planirana je sadnja **39 stabala** malog drveća (prečnik krošnje do 6,1 m). Ova stabla su prvenstveno raspoređena u okviru parternih parking mesta, čime se ispunjava uslov ozelenjavanja parkinga visokim lišćarima.
- **Porozne površine (EFP 6):** U okviru partera predviđeno je **9,81 m²** poroznog tla (šljunak, rizla, zemlja) radi bolje infiltracije atmosferskih voda u tlo.



7.6.4. Zbirni bilans ekoloških parametara

Na osnovu proračuna ekološkog indeksa, gde se površine ekološki funkcionalnih prostora množe sa propisanim težinskim faktorima, ostvareni su sledeći finalni rezultati:

- **Dodatni doprinos ekološkog indeksa: 29,88%.**
- **UKUPNO OSTVARENE SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE: 50,19% (3.864,53 m²)).**

Ovakvim rešenjem u potpunosti su ispunjeni i premašeni planski uslovi (min 45% ukupno), čime kompleks „Akademis“ postavlja visok standard u pogledu ekološke održivosti i kvaliteta stanovanja.

8. UREĐENJE SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA I PRIMENA EKOLOŠKOG INDEKSA

8.1. Koncept parternog i pejzažnog uređenja

Uređenje slobodnih površina kompleksa „Akademis“ projektovano je kao integralni deo urbane strukture koji doprinosi humanizaciji stanovanja u zoni visokih gustina (Zona A.1). Koncept se zasniva na maksimalnom očuvanju i unapređenju zelenog fonda, uz istovremeno savladavanje specifične morfologije terena u zoni Sušičkog potoka.

- **Integracija sa vodotokom:** Projektom se predlaže racionalan način zaštite terena od velikih voda ranga Q1%. Slobodne površine se uređuju tako da se kote terena i platoa izdižu van domašaja poplavnog talasa, čime se obezbeđuje stabilnost objekata i kontrolisano odvodnjavanje.
- **Unutrašnje dvorište:** Smicanjem lamela L2 i L3 u odnosu na L1 i L4 formirano je prostrano unutrašnje dvorište koje predstavlja primarnu zonu za odmor i komunikaciju stanara.
- **Pristupačnost i osvetljenje:** Pešačke staze projektovane su da omoguće slobodno kretanje svih korisnika. Za osvetljenje dvorišnog dela predviđene su nadgradne LED svetiljke u IP65 zaštiti.

8.2. Zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom

Osnovni urbanistički uslov koji nalaže minimalno 20% zelenih površina u direktnom kontaktu sa tlom u potpunosti je ispunjen.

- **Zadato planom:** min 20% (1.539,60 m²).
- **Ostvareno projektom: 20,31% (1.561,54 m²).** Ove površine su uređene vegetacijom na minimalnom sloju zemlje od 0,80 m, čime je obezbeđen nesmetan razvoj biljaka.

8.3. Primena ekološkog indeksa (EI) i mere prilagodavanja



U cilju sprovođenja ciljeva „Zelene agende“, projektom je predviđeno uvećanje zelenih površina za dodatnih **29,88%** putem ekološkog indeksa. Ključne mere obuhvataju:

- **Zeleni krovovi (EFP 9):** Na svim lamelama projektovan je ravan zeleni krov. Površina pod intenzivnim zelenilom (supstrat preko 60 cm) iznosi **2.487,26 m²**, dok je pod ekstenzivnim zelenilom (do 30 cm) **282,49 m²**.
- **Zelenilo iznad podzemne garaže (EFP 5):** Obuhvata **585,17 m²** površina sa supstratom do 0,8 m i **216,34 m²** sa dubinom od 1,2 m i više.
- **Sadnja visokog rastinja (EFP 3):** Planirana je sadnja **39 stabala** malog drveća. Na svaka dva parking mesta u parteru (ukupno 68 PM) predviđeno je jedno stablo visokog lišćara.
- **Porozne površine (EFP 6):** Predviđeno je **9,81 m²** površina pod poroznim materijalima (šljunak, rizla, zemlja) radi bolje infiltracije atmosferskih voda.

Ukupan procenat slobodnih i zelenih površina dobijen primenom ekološkog indeksa iznosi **50,19% (3.864,53 m²)**, čime su planski uslovi u potpunosti ispunjeni.

8.4. Proračun ekološkog indeksa (Tabela)

Na osnovu detaljnog proračuna ekološki funkcionalnih prostora (EFP) i primene propisanih težinskih faktora, ostvareni su sledeći rezultati koji potvrđuju ispunjenost planskih uslova:

Tip ekološki funkcionalnog prostora	Težinski faktor	Površina (m ²)	Vrednost (m ²)
EPF 1 – Zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom	1.0	1.561,54	1.561,54
EFP 3-1 – Malo drveće (39 kom x 5 m ²)	0.3	195,00	58,50
EFP 5-1 – Zelenilo na garaži (dubina do 0,8 m)	0.4	585,17	234,068
EFP 5-3 – Zelenilo na garaži (dubina 1,2 m i više)	0.7	216,34	151,438
EFP 6 – Porozno tlo i zastori (šljunak, rizla, zemlja)	0.5	9,81	4,905
EFP 9.1 – Zeleni krov (supstrat do 30 cm)	0.4	282,49	112,996
EFP 9.2 – Zeleni krov (supstrat 60 cm i više)	0.7	2.487,26	1.741,082



UKUPNO OSTVARENO (EI)		5.352,11	3.864,53
-----------------------	--	----------	----------

UKUPAN OSTVARENI PROCENAT (EI): 50,19%.

Ovaj bilans nedvosmisleno dokazuje da je projektovano rešenje kompleksa „Akademis“ u potpunosti usklađeno sa „Zelenom agendom“ grada Kragujevca. Kombinacijom zelenila u direktnom kontaktu sa tlom od **20,31%** (čime je ispunjen zakonski minimum od 20%) i dopunskih mera poput intenzivnih zelenih krovova i ozelenjavanja platoa iznad garaže, ostvaren je ukupni procenat slobodnih i zelenih površina od **50,19%**. Ovim rezultatom se značajno premašuje planski zahtev od minimalno 45%, čime se osigurava visok kvalitet mikroklimatskih uslova i redukcija efekta toplotnih ostrva unutar naselja Bujanj.

8.5. Zaključni bilans zelenila

Ukupan procenat slobodnih i zelenih površina kompleksa „Akademis“, dobijen zbirnim obračunom površina u direktnom kontaktu sa tlom (**20,31%**) i vrednosti ostvarene primenom ekološkog indeksa (**29,88%**), iznosi **50,19%**. Projektovanim rešenjem obezbeđena je ukupna ekološki funkcionalna površina od **3.864,53 m²** na nivou građevinske parcele.

Ovim rešenjem stambeno-poslovni kompleks „Akademis“ značajno premašuje propisani planski minimum od **45%** (3.464,10 m²), čime se potvrđuje dosledna primena „Zelene agende“ i standarda energetske efikasnosti. Formiranje obimnih krovnih zelenih vrtova i očuvanje biodiverziteta u kontaktu sa tlom stvaraju kvalitetan, zdrav i održiv ambijent za buduće korisnike, istovremeno dajući pozitivan doprinos urbanoj ekologiji grada Kragujevca.

9. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI I HIDROGEOLOŠKI USLOVI

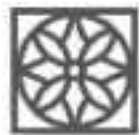
Na osnovu „Studije geološko-geotehničkih uslova stabilnosti terena na prostoru GUP-a Kragujevac 2030“, koju je izradio „Geoinženjering“ d.o.o. Niš, izvršena je detalna valorizacija predmetnog područja koja definiše uslove za planiranu izgradnju kompleksa „Akademis“

9.1. Inženjersko-geološka rejonizacija i stabilnost terena

Lokacija stambeno-poslovnog kompleksa pripada **REJONIMA I i II**, koji su kategorisani kao stabilan teren i stabilan teren sa manjim ograničenjima.

Unutar obuhvata identifikovani su specifični podrejon:

- **Podrejon I-1 (Aluvijalni sedimenti):** Obuhvata priobalni pojas Sušičkog potoka. Litološki je predstavljen peskovitim glinama i glinama facije povodnja u povlati, dok se u podini javljaju peskovi i šljunkovi facije korita na granici ka starijim neogenim sedimentima. Ovi tereni su podložni egzodinamičkim procesima zabarivanja.
- **Podrejon II-2 i II-3 (Neogeni sedimenti):** Zahvata terene nagiba oko 10°. Pripovršinski deo čine deluvijalno-eluvijalne gline, peskovite gline i laporoviti glinci u podini. Karakteristični su procesi denudacije i potencijalnog bubrenja tla



9.2. Hidrogeološke karakteristike i režimi podzemnih voda

Hidrogeološki uslovi su primarno definisani blizinom **Sušičkog potoka** (vodotok I reda), čija se granica parcele nalazi na svega **6 metara** udaljenosti od k.p. 10484/2

- **Nivoi podzemnih voda:** U okviru aluvijalnih sedimenata egzistuje stalni kolektor podzemne vode hidraulički vezan za rečni tok. Nivoi su promenljivi i kreću se u rasponu od **0,50 m do 4,0 m** dubine od kote terena.
- **Specifična ograničenja:** Lokacija se nalazi u zoni **poplavnog talasa** koji bi nastao u slučaju rušenja brane „Spomen park“, što nameće obavezu projektovanja zaštite od velikih voda ranga (Izvor: JKP Vodovod; Srbijavode). Konstatovano je i prisustvo stare ugašene fekalne kanalizacije Ø300mm kroz parcelu, u kojoj se mogu očekivati drenažne vode (Izvor: JKP Vodovod).

9.3. Tehnički uslovi fundiranja i izgradnje

S obzirom na projektovani sistem **dvoetažne podzemne garaže** čija je najniža kota poda značajno ispod registrovanog nivoa podzemnih voda, utvrđuju se sledeći uslovi:

- **Tip konstrukcije i temelja:** Objekat se izvodi kao **armiranobetonska skeletna konstrukcija** sa AB zidnim platnima i stubovima. Fundiranje je predviđeno na **zajedničkoj armiranobetonskoj ploči** u skladu sa statičkim proračunom
- **Hidroizolacija:** Zbog visokog nivoa podzemnih voda i hidrauličke veze sa potokom, obavezna je primena sistema „bele kade“ ili savremenih membranskih hidroizolacija za sve delove objekta ispod kote +179,00 m.n.v.
- **Zaštita temeljne jame:** Prilikom iskopa za podzemne etaže neophodno je izraditi projekat obezbeđenja temeljne jame koji ne sme ugroziti stabilnost susednih objekata i postojeće infrastrukture.
- **Seizmički parametri:** Projektovanje mora biti u skladu sa Pravilnikom za izgradnju objekata u seizmičkim područjima

9.4. Obaveza izrade detaljnih istraživanja

Za potrebe izrade Projekta za građevinsku dozvolu (PGD), investitor je u obavezi da izradi **Elaborat o geotehničkim karakteristikama tla** za predmetnu mikrolokaciju. Ovim elaboratom će se, putem istražnih bušotina, definisati tačni parametri nosivosti tla, hemijski sastav podzemne vode i merodavne kote za dimenzionisanje drenažnih sistema.



10. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE, NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Sprovođenje mera zaštite na lokaciji stambeno-poslovnog kompleksa „Akademis“ (k.p. br. 10484/2, 10485/3 i 10484/5 KO Kragujevac IV) vršiće se u svemu prema važećim zakonima i tehničkim uslovima imalaca javnih ovlašćenja.

10.1. Zaštita od voda i regulacija Sušičkog potoka

S obzirom na to da se predmetne parcele nalaze na desnoj obali Sušičkog potoka, koji je vodotok I reda, prioritet je zaštita od štetnog dejstva voda i očuvanje vodnog režima.

- **Odstojanje od vodotoka:** Svi budući objekti kompleksa moraju biti udaljeni **minimum 10 metara** od granice parcele Sušičkog potoka ka branjenom području.
- **Zaštita od poplavnog talasa:** Lokacija se nalazi u zoni poplavnog talasa brane „Spomen park“, zbog čega je neophodno obezbediti objekte na minimalan stepen zaštite od velikih voda ranga .
- **Tretman atmosferskih voda:** Zagađene zauljene atmosferske vode sa saobraćajnica i parkinga moraju se prikupiti posebnim sistemom i pre ispuštanja u recipijent (Sušički potok) tretirati preko taložnika i **separatora masti i ulja**. Atmosferske vode sa krovnih i nekomunikacionih površina mogu se ispuštati bez prethodnog tretmana u o ozelenjene površine unutar kompleksa, vodeći računa da se ne ugroze susedne parcele.
- **Sistem kanisanja:** Obavezna je primena separacionog sistema kanisanja, gde se sanitarno-fekalne vode odvode u javnu mrežu prema uslovima JKP Vodovod.

10.2. Zaštita vazduha, zemljišta i zaštita od buke

- **Kvalitet vazduha:** Sistem grejanja kompleksa predviđen je priključenjem na gasovodnu mrežu, čime se eliminišu individualna ložišta i smanjuje emisija aeropolutanata.
- **Zeleni pojas i ekologija:** Ostvareni visoki ekološki indeks od **50,19%** i sadnja **novih školovanih sadnica** lišćara direktno doprinose ublažavanju efekta „toplotnih ostrva“ i poboljšanju mikroklima.
- **Zaštita od buke:** Zona višeporodičnog stanovanja visokih gustina (A.1) zahteva primenu savremenih zvučnih izolatora u fasadnim zidovima i stolariji, kao i formiranje zelenih barijera prema frekventnim saobraćajnicama.
- **Ventilacija garaža:** Za podzemne garaže obavezno je projektovanje sistema prinudne ventilacije sa izduvom vazduha iznad najviše kote objekta u slobodnu vazдушnu struju.



10.3. Upravljanje komunalnim otpadom

10.3.1. Koncept i organizacija prikupljanja otpada

Sakupljanje i primarna selekcija komunalnog otpada u okviru stambeno-poslovnog kompleksa „Akademis“ rešena je unutar građevinske parcele. Prostor za smeštaj posuda za otpad predviđen je na **dve lokacije** uz internu saobraćajnicu, čime se omogućava jednostavan pristup korisnicima i nesmetano pražnjenje od strane nadležnog komunalnog preduzeća:

1. **Jugozapadni deo parcele:** Uz planiranu trafostanicu.
2. **Istočni deo kompleksa:** Uz internu komunikaciju.

10.3.2. Kapaciteti i proračun broja posuda

ukupne neto površine poslovnog prostora (cca 1850 m²). Projektovanim rešenjem je obezbeđen prostor za ukupno **32 kontejnera** zapremine 1,1 m³:

- **Komunalni otpad (ukupno 23 kontejnera):**
 - Za potrebe stanovanja: 20 kontejnera (normativ 1/15 stanova).
 - Za potrebe poslovanja: 3 kontejnera (projektovano iznad minimalnog normativa od 2).
- **Ambalažni otpad (ukupno 9 kontejnera):**
 - Za potrebe stanovanja: 7 kontejnera (normativ 1/45 stanova).
 - Za potrebe poslovanja: 2 kontejnera.
 -

Raspored po lokacijama obuhvata 6 posuda na jugozapadnom delu i 26 posuda na istočnom delu parcele.

10.3.3. Tehnički uslovi za prostore za otpad („dubrane“)

Svi prostori predviđeni za kontejnere moraju biti izvedeni u skladu sa važećim tehničkim standardima:

- **Podloga:** Prostor mora imati podlogu od nepropusnog materijala (**beton ili asfalt**) projektovanu sa blagim nagibom radi lakšeg pranja i održavanja higijene.
- **Dimenzije:** Za svaku posudu zapremine 1,1 m³ predviđena je površina od **1,5 x 1,2 m**.
- **Zaštita:** Pozicije su integrisane u parterno uređenje tako da ne narušavaju estetiku kompleksa, uz poštovanje minimalnog slobodnog prostora od 1,5 m oko objekata za potrebe održavanja.

10.3.4. Pristup vozila za odvoženje otpada

Za potrebe vozila JKP „Šumadija“ obezbeđen je adekvatan pristup preko interne asfaltne saobraćajnice:



- **Saobraćajni pristup:** Ulaz se ostvaruje sa javne površine na k.p. **10484/24** (kota +178.00 m.n.v.) na dvosmernu kolsku saobraćajnicu.
- **Manevar:** Na kraju saobraćajnice projektovana je „**T**“ **okretnica** koja omogućava bezbedan manevar i kretanje komunalnih vozila unutar parcele.
- **Gabariti:** U skladu sa tehničkim zahtevima za merodavna vozila, prilazni kolovoz je minimalne širine **3,5 m** (za jednosmerni) odnosno **6,0 m** (za dvosmerni saobraćaj), uz obezbeđenje slobodnog visinskog profila od minimalno **4,0 m**.

10.4. Zaštita nepokretnih kulturnih dobara

- **Status lokacije:** Prema zvaničnoj potvrdi Zavoda za zaštitu spomenika kulture Kragujevac (br. 425-02/1 od 24.02.2026. godine), parcele kompleksa „Akademis“ **nisu utvrđene za nepokretno kulturno dobro**, niti se nalaze pod prethodnom zaštitom.
- **Slučajni nalazi:** Ukoliko se tokom zemljanih radova nađe na arheološko nalazište ili predmete, investitor je dužan da **odmah prekinе radove** i u roku od 24 časa obavesti nadležni Zavod, obezbeđujući nalazište od uništenja do dolaska stručne ekipe.

10.5. Zaštita prirodnih vrednosti i biodiverziteta

Na lokaciji nema zaštićenih područja ekološke mreže Republike Srbije. Očuvanje biodiverziteta sprovodiće se kroz:

- **Odabir vrsta:** Pri ozelenjavanju javnih i slobodnih površina koristiti isključivo autohtone vrste koje nisu alergene i invazivne.
- **Očuvanje fonda:** Težiti zadržavanju postojećih vrednih primeraka vegetacije koji se mogu uklopiti u novo rešenje partera.

10.6. Mere energetske efikasnosti i pristupačnosti

- **Energetski pasoš:** Svaki objekat u okviru kompleksa mora posedovati **sertifikat o energetskim svojstvima zgrade**, što je uslov za dobijanje upotrebne dozvole.
- **Univerzalni dizajn:** Svi pristupi objektima, pešačke komunikacije, ulazi u stambeni i poslovni deo moraju biti projektovani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima pristupačnosti za osobe sa invaliditetom, decu i stare osobe.

10.7. Mere zaštite od akcidenata

Mogući akcidenti na predmetnoj lokaciji su izbijanje požara, udar groma i zemljotres. Zaštita se sprovodi integralnim pristupom koji obuhvata urbanističke, građevinske i tehničke mere.



10.7.1. Zaštita od požara

Zaštita od požara sprovodi se kroz regulaciju saobraćajnica, obezbeđenje protivpožarnih puteva i izgradnju sistema aktivne zaštite unutar objekata.

Mere podrazumevaju:

- **Projektovanje i izgradnju** u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara („Sl. glasnik RS“, broj 111/09, 20/15, 87/18 i 89/20).
- **Podzemna garaža** (Nivoi -1 i -2) projektuje se prema Pravilniku o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža od požara i eksplozija („Sl. list SCG“, br. 31/05).
- **Hidrantska mreža:** Kapacitet mreže zadovoljava potrebe za gašenje požara preko unutrašnjih i spoljašnjih hidranata (DN 100/150), uz obavezan **sprinkler sistem** u garažnom delu.
- **Materijali:** Objekti se grade od **negorivih materijala** — armiranobetonska konstrukcija sa ispunom od giter blokova (d=20cm), Silka blokova (d=11.5cm) i Ytong blokova (d=7.5cm). Elementi konstrukcije imaju propisani stepen vatrootpornosti prema SRPS.U.J1.240.
- **Evakuacija i pristup:** Obezbeđena je „T” okretnica za vatrogasna vozila i spoljno stepenište za pristup vatrogasaca podzemnim etažama.

10.7.2. Zaštita od udara groma

Gromobranska instalacija je predviđena kao klasična, u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja („Sl. list SRJ“, br. 11/96).

- **Prihvatni sistem:** Formira se na krovu od AL provodnika Ø8mm.
- **Spusni vodovi:** Postavljaju se unutar betonskih stubova do mernih mesta na fasadi.
- **Uzemljenje:** Izvodi se kao **temeljni uzemljivač** u sloju „mršavog” betona, povezan sa svim metalnim masama u objektu radi izjednačavanja potencijala.

10.7.3. Zaštita od zemljotresa

S obzirom na seizmičke karakteristike lokacije, objekti u obuhvatu Urbanističkog projekta projektuju se za očekivani intenzitet od **8° MCS**.

- **Konstruktivni sistem:** Objekat je projektovan kao **armiranobetonska skeletna konstrukcija** sa AB zidnim platnima i stubovima koji preuzimaju seizmičke sile.
- **Fundiranje:** Objekat je fundiran na zajedničkoj **armiranobetonskoj ploči**, što dodatno osigurava stabilnost pri seizmičkim dejstvima.

Sva tehnička rešenja biće realizovana prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Sl. list SFRJ“ br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).



11. PRIKLJUČENJE KOMPLEKSA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Priključenje stambeno-poslovnog kompleksa „Akademis“ na gradske infrastrukturne sisteme projektovano je u svemu prema uslovima nadležnih javnih preduzeća i odredbama **Izmena i dopuna PGR „Naselja Dobre vode – Bubanj“**.

11.1. Saobraćajni priključak i mirujući saobraćaj

- **Pristup lokaciji:** Planiran je jedan **dvosmerni kolski priključak** minimalne širine 5,0 m (maksimalno do 7,0 m) sa javne saobraćajnice na k.p. br. 10484/24 preko k.p. br. **10484/24 KO Kragujevac IV**. Radijusi krivina na priključku su projektovani tako da obezbede nesmetano kretanje merodavnog vozila (vatrogasno i komunalno vozilo), dok je osa priključka upravna na osovину kolovoza.
- **Bilans mirujućeg saobraćaja:** Ukupne potrebe kompleksa od **317 parking mesta (PM)** rešene su u potpunosti unutar građevinske parcele. Od toga je 68 PM planirano u parteru, a 249 PM u dvoetažnoj podzemnoj garaži. Proračun je izvršen prema normativu: **1 PM po stambenoj jedinici** (298 stanova) i **1 PM na 100 m² poslovanja** (1.868,75 m² lokala), uz obezbeđenje potrebnih mesta za vozila osoba sa invaliditetom i parking mesta sa elektropunjačima.

11.2. Hidrotehničke instalacije (Vodovod i kanalizacija)

- **Snabdevanje vodom:** Priključenje je predviđeno na ulične vodovodne linije **D225mm** u ulicama Milovana Gušića i Crvenog krsta. Zbog potrebe obezbeđivanja dovoljnog protoka i protivpožarnog pritiska, investitor je u obavezi da o svom trošku izgradi **nedostajuću uličnu vodovodnu mrežu D225mm u dužini od cca 160 m** (od ulice Milovana Gušića do k.p. 10484/22).
- **Odvođenje voda:** Predviđen je **separacioni sistem** kanisanja. Sanitarno-fekalne otpadne vode se odvođe u postojeći kolektor **Ø500mm** koji se pruža duž Sušičkog potoka. Atmosferske vode sa manipulativnih i parking površina moraju se pre ispuštanja u recipijent (Sušički potok) tretirati preko **separatora masti i ulja** adekvatnog kapaciteta.

11.3. Elektroenergetske instalacije

- **Trafo-stanica:** Za napajanje kompleksa projektovana je nova, slobodnostojeća trafostanica **TS 10/0,42 kV**, građevinskog kapaciteta **2x1000 kVA** (u prvoj fazi opremljena sa 2x630 kVA), locirana na jugozapadnom delu parcele. Unutrašnji prostor TS iznosi minimalno 20 m², sa obezbeđenim direktnim pristupom sa saobraćajnice širine 3,5 m za potrebe zamene transformatora.



- **Unutrašnja mreža:** Projektom je predviđen prostor za ormane mernih mesta (OMM) u prizemljima lamela. Poseban uslov je instalacija punjača za električna vozila minimalne snage 22 kW na svakih 20 stanova.

11.4. Termotehničke instalacije

- **Gasovodna mreža:** Priključenje je omogućeno na čelični gasovod srednjeg pritiska (16 bar) lociran u koritu Sušičkog potoka. Neophodna je izgradnja **merno-regulacione stanice (MRS)** i razvod polietilenskog gasovoda pritiska do 4 bara do objekata.

11.5. Telekomunikacione instalacije

- **Spoljna i unutrašnja mreža:** Na parceli je planirana izgradnja tri nova **TK okna (MO B1a, MO B1b, MO B1c)** i polaganje PVC/PE cevi Ø40/110 mm, sa vezom na postojeće okno PKO B1. Unutrašnja instalacija se bazira na **GPON tehnologiji (FTTH)** sa optičkim vlaknom do svakog stana. Obavezna je ugradnja jedne rebraste cevi Ø50mm od prostora za operatore do krova za potrebe budućih baznih stanica.

11.6. Upravljanje komunalnim otpadom

- **Kapaciteti i pozicioniranje:** Unutar granica građevinske parcele predviđen je prostor za postavljanje ukupno 32 **kontejnera zapremine 1,1 m³** za sakupljanje komunalnog i ambalažnog otpada.

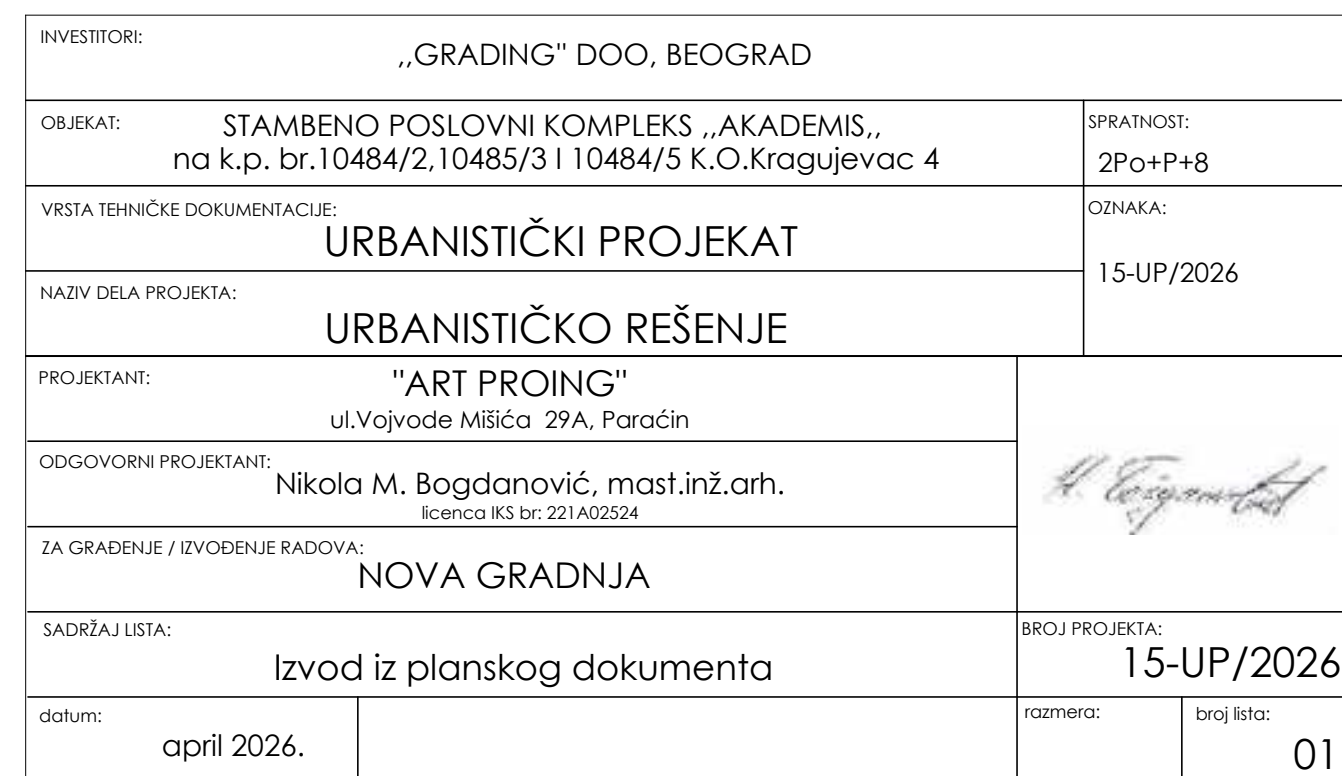
Tehnički uslovi: Podloga za kontejnere mora biti od nepropusnog materijala (beton/asfalt), uz obezbeđen slobodan pristupni put za vozila JKP „Šumadija“ minimalne širine **3,5 m** i visine **4,0 m**.



ARHITEKTONSKI BIRO
ART PROING

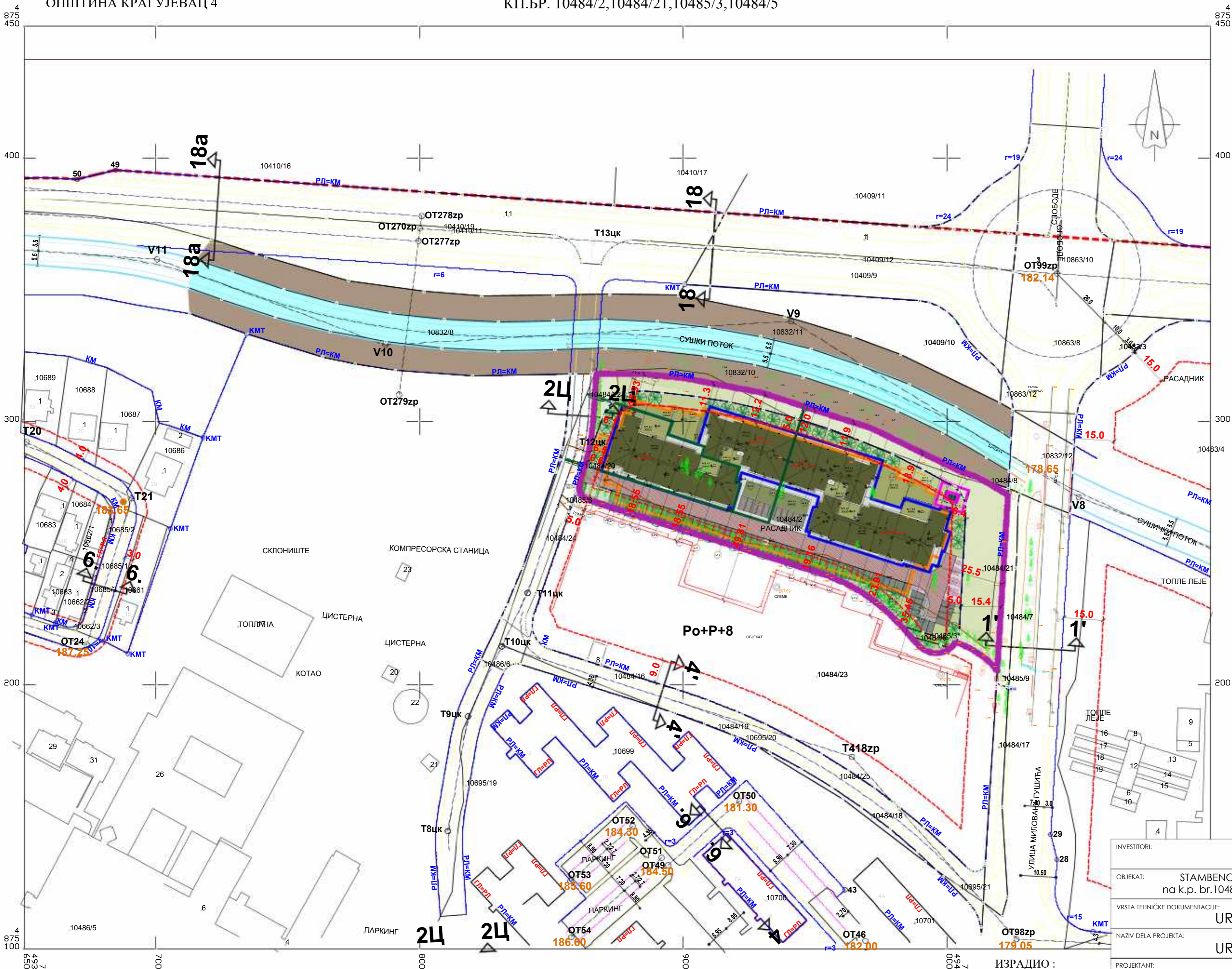
NIKOLA BOGDANOVIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO ART PROING PARAĆIN Adresa: Vojvode Mišića 29a/4/17 35250 Paraćin **MB:**
67083288 **PIB:** 113785793 br. računa: 325-9500700204414-90 Vojvodanska banka AD Novi Sad

III) GRAFIČKI PRILOZI (UP)



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД КРАГУЈЕВАЦ
ОПШТИНА КРАГУЈЕВАЦ 4

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
КП.БР. 10484/2,10484/21,10485/3,10484/5



Legenda

- Obuhvat urbanističkog projekta
- Katastarsko stanje
- Faktičko stanje
- Glavne izohipse
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Kontura podzemne zauzetosti
- Kontura nadzemne zauzetosti
- Zelenilo EFP 1
- Zelenilo EFP 5/1
- Zelenilo EFP 5/3
- Šljunak EFP 6
- Zelenilo EFP 9/1
- Zelenilo EFP 9/2
- Šljunak
- Saobraćajnica
- Pešačka staza
- Parking mesto
- Trasa PP puta
- Ulaz u objekat
- Ulaz u lokal
- Ulaz / Izlaz u garažu
- Kontejner - Ambalažni
- Kontejner - Komunalni
- Zelenilo u urbanističkom obuhvatu, van građevinske parcele
- Sušički potok
- Sušički potok

INVESTITOR:		„GRADING“ DOO, BEOGRAD	
OBJEKT:		STAMBENO POSLOVNI KOMPLEKS „AKADEMIS“, na k.p. br.10484/2,10485/3 i 10484/5 K.O.Kragujevac 4	SPRATNOST: 2Po+P+8
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		URBANISTIČKI PROJEKAT	OZNAKA: 15-UP/2026
NAZIV DELA PROJEKTA:		URBANISTIČKO REŠENJE	
PROJEKTANT:		"ART PROING" ul.Vojvode Mišića 29A, Paraćin	
ODGOVORNI PROJEKTANT:		Nikola M. Bogdanović, mast.inž.arh. licenca IKS br: 221A02524	
ZA GRAĐENJE / IZVOĐENJE RADOVA:		NOVA GRADNJA	
SADRŽAJ LISTA:		Prikaz šireg okruženja sa granicom obuhvata UP-a	
datum:		april 2026.	broj lista: 02

РАЗМЕРА 1:1000
Еквидистанца 0.01м

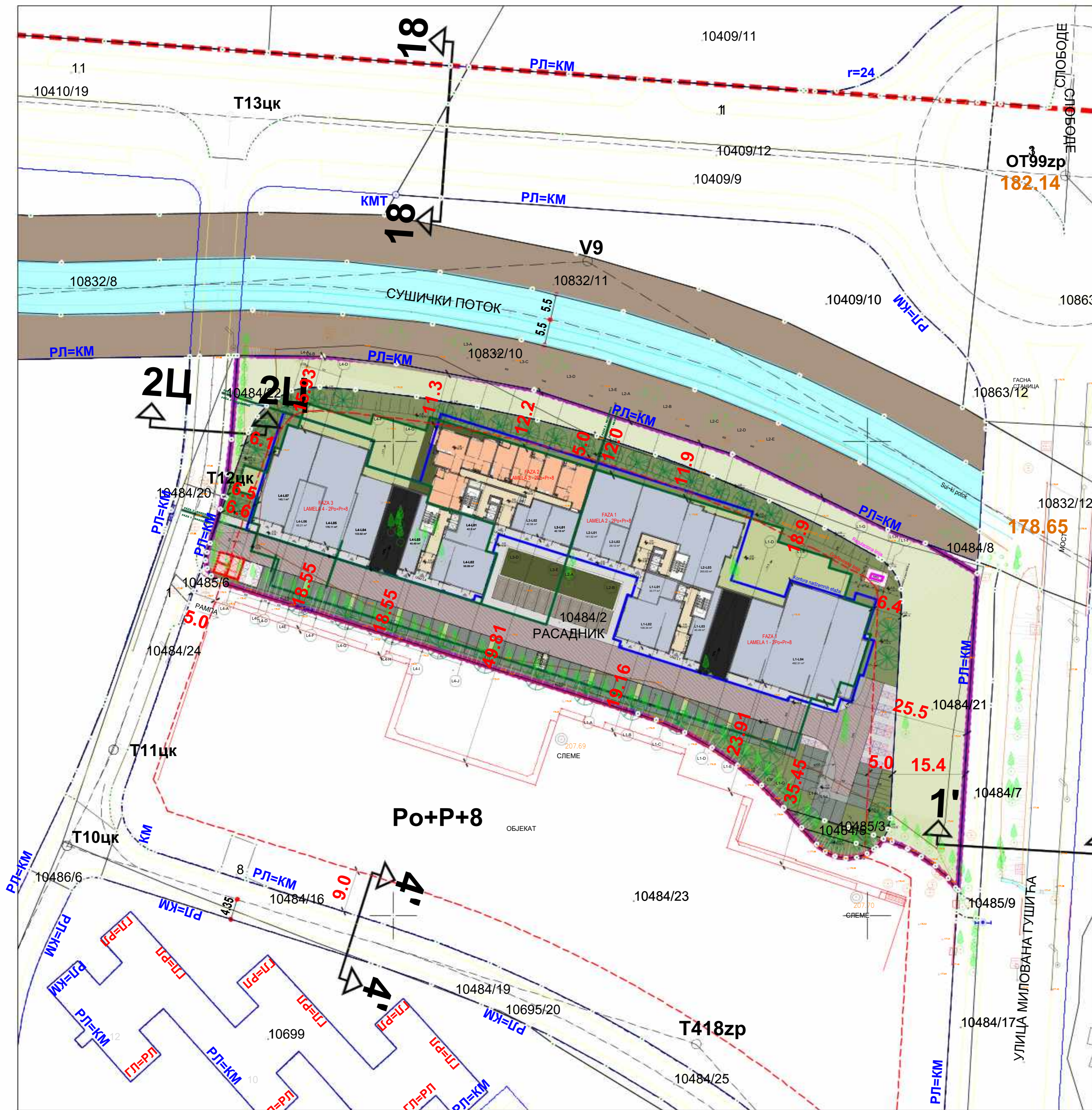
ИЗРАДИО :
GEOPROJEKT,Параћин



Legenda

- Obuhvat urbanističkog projekta
- Katastarsko stanje
- Faktičko stanje
- Glavne izohipse
- Regulaciona linija
- Gravevinska linija
- Kontura podzemne zauzetosti
- Kontura nadzemne zauzetosti
- Zelenilo EFP 1
- Zelenilo EFP 5/1
- Zelenilo EFP 5/3
- Šjunak EFP 6
- Zelenilo EFP 9/1
- Zelenilo EFP 9/2
- Šjunak
- Saobraćajnica
- Pešačka staza
- Parking mesto
- Trasa PP puta
- Ulaz u objekat
- Ulaz u lokal
- Ulaz / Izlaz u garažu
- Kontejner - Ambalažni
- Kontejner - Komunalni
- Zelenilo u urbanističkom obuhvatu, van građevinske parcele
- Sušički potok
- Sušički potok

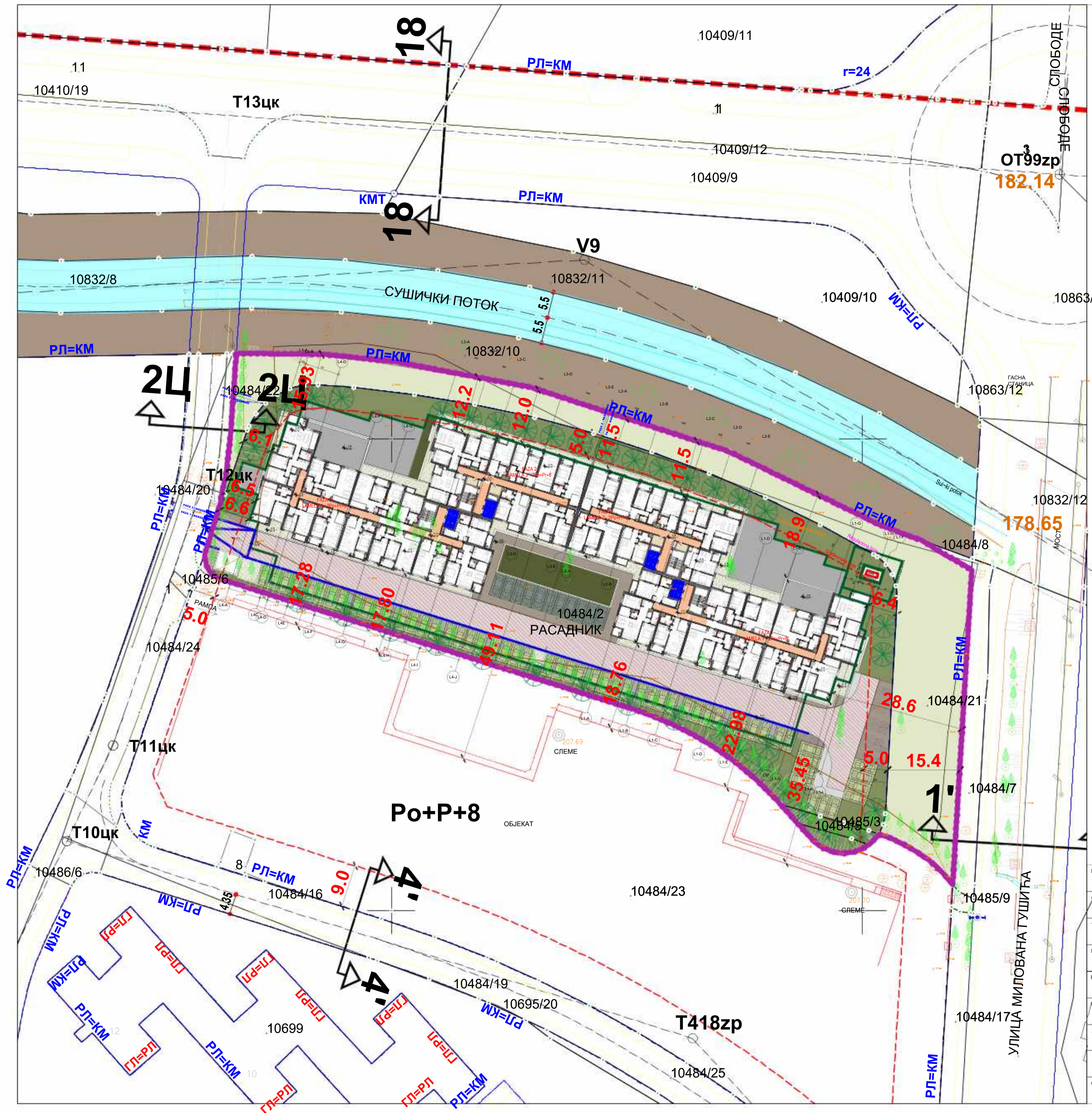
INVESTITORI:		„GRADING“ DOO, BEOGRAD	
OBJEKAT:		STAMBENO POSLOVNI KOMPLEKS „AKADEMIS“, na k.p. br. 10484/2, 10485/3 i 10484/5 K.O. Kragujevac 4	SPRATNOST: 2Po+P+8
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		URBANISTIČKI PROJEKAT	
NAZIV DELA PROJEKTA:		URBANISTIČKO REŠENJE	
PROJEKTANT:		"ART PROING" ul. Vojvode Mišića 29A, Paraćin	
ODGOVORNI PROJEKTANT:		Nikola M. Bogdanović, mast.inž.arh. Iscena IKS br: 221A02524	
ZA GRAĐENJE / IZVOĐENJE RADOVA:		NOVA GRADNJA	
SADRŽAJ LISTA:		Situaciono nivelaciono rešenje sa osnovom krova	
datum:		april 2026.	
BROJ PROJEKTA:		15-UP/2026	
razmera:		1:500	
broj lista:		03	



Legenda

- Obuhvat urbanističkog projekta
- Katastarsko stanje
- Faktičko stanje
- Glavne izohipse
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Kontura podzemne zauzetosti
- Kontura nadzemne zauzetosti
- Zelenilo EFP 1
- Zelenilo EFP 5/1
- Zelenilo EFP 5/3
- Šijunak EFP 6
- Zelenilo EFP 9/1
- Zelenilo EFP 9/2
- Šijunak
- Saobraćajnica
- Pešačka staza
- Parking mesto
- Trasa PP puta
- Ulaz u objekat
- Ulaz u lokal
- Ulaz / Izlaz u garažu
- Kontejner - Ambalažni
- Kontejner - Komunalni
- Zelenilo u urbanističkom obuhvatu, van građevinske parcele
- Sušički potok
- Sušički potok

INVESTITORI: „GRADING“ DOO, BEOGRAD		
OBJEKT: STAMBENO POSLOVNI KOMPLEKS „AKADEMIS“, na k.p. br. 10484/2, 10485/3 i 10484/5 K.O. Kragujevac 4		SPRATNOST: 2Po+P+8
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: URBANISTIČKI PROJEKAT		OZNAKA: 15-UP/2026
NAZIV DELA PROJEKTA: URBANISTIČKO REŠENJE		
PROJEKTANT: "ART PROING" ul. Vojvode Mišića 29A, Paraćin		
ODGOVORNI PROJEKTANT: Nikola M. Bogdanović, mast.inž.arh. licenca IKS br: 221A02524		
ZA GRAĐENJE / IZVOĐENJE RADOVA: NOVA GRADNJA		
SADRŽAJ LISTA: Situaciono nivelaciono rešenje sa osnovom prizemlja		BROJ PROJEKTA: 15-UP/2026
datum: april 2026.		razmera: 1:500 broj lista: 04



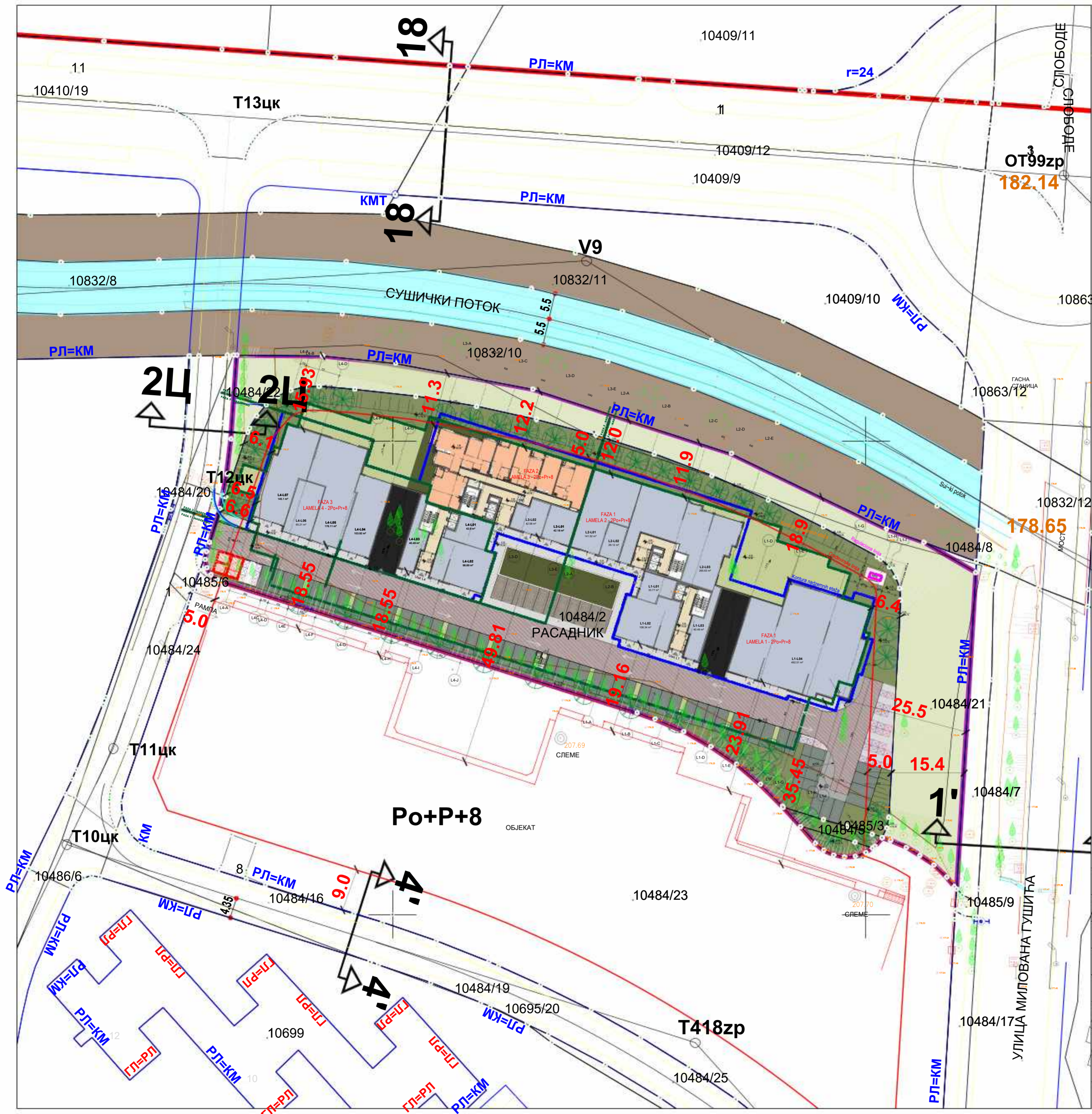
Legenda

- Obuhvat urbanističkog projekta
- Katastarsko stanje
- Faktičko stanje
- Glavne izohipse
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Kontura podzemne zauzetosti
- Kontura nadzemne zauzetosti
- Zelenilo EFP 1
- Zelenilo EFP 5/1
- Zelenilo EFP 5/3
- Šljunak EFP 6
- Zelenilo EFP 9/1
- Zelenilo EFP 9/2
- Šljunak
- Saobraćajnica
- Pešačka staza
- Parking mesto
- Trasa PP puta
- Ulaz u objekat
- Ulaz u lokal
- Ulaz / Izlaz u garažu
- Kontejner - Ambalažni
- Kontejner - Komunalni
- Zelenilo u urbanističkom obuhvatu, van građevinske parcele
- Sušički potok
- Sušički potok

INVESTITORI: „GRADING” DOO, BEOGRAD		
OBJEKT: STAMBENO POSLOVNI KOMPLEKS „AKADEMIS” na k.p. br.10484/2,10485/3 i 10484/5 K.O.Kragujevac 4		SPRATNOST: 2Po+P+8
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: URBANISTIČKI PROJEKAT		OZNAKA: 15-UP/2026
NAZIV DELA PROJEKTA: URBANISTIČKO REŠENJE		
PROJEKTANT: "ART PROING" ul.Vojvode Mišića 29A, Paraćin		
ODGOVORNI PROJEKTANT: Nikola M. Bogdanović, mast.inž.arh. licenca IKS br: 221A02524		
ZA GRAĐENJE / IZVOĐENJE RADOVA: NOVA GRADNJA		
SADRŽAJ LISTA: Situaciono nivelaciono rešenje sa osnovom tipskog sprata		BROJ PROJEKTA: 15-UP/2026
datum: april 2026.	razmera: 1:500	broj lista: 06



- | | | | |
|----------------------------------|--|---|---|
| INVESTITORI: | | „GRADING“ DOO, BEOGRAD | |
| OBJEKAT: | | STAMBENO POSLOVNI KOMPLEKS „AKADEMIS“,
na k.p. br.10484/2,10485/3 i 10484/5 K.O.Kragujevac 4 | SPRATNOST:
2Po+P+8 |
| VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: | | URBANISTIČKI PROJEKAT | OZNAKA:
15-UP/2026 |
| NAZIV DELA PROJEKTA: | | URBANISTIČKO REŠENJE | |
| PROJEKTANT: | | "ART PROING"
ul.Vojvode Mišića 29A, Paraćin |  |
| ODGOVORNI PROJEKTANT: | | Nikola M. Bogdanović, mast.inž.arh.
licenca IKS br: 221 A02524 | |
| TIP GRAĐENJE / IZVOĐENJE RADOVA: | | NOVA GRADNJA | |
| SADRŽAJ LISTA: | | Sinhron plan instalacija | BROJ PROJEKTA:
15-UP/2026 |
| datum: | | april 2026. | razmera:
1:500 |
| | | | broj lista:
07 |



Legenda

- Obuhvat urbanističkog projekta
- Katastarsko stanje
- Faktičko stanje
- Glavne izohipse
- Regulaciona linija
- Gradevinska linija
- Kontura podzemne zauzetosti
- Kontura nadzemne zauzetosti
- Zelenilo EFP 1
- Zelenilo EFP 5/1
- Zelenilo EFP 5/3
- Šljunak EFP 6
- Zelenilo EFP 9/1
- Zelenilo EFP 9/2
- Šljunak
- Saobraćajnica
- Pešačka staza
- Parking mesto
- Trasa PP puta
- Ulaz u objekat
- Ulaz u lokal
- Ulaz / Izlaz u garažu
- Kontejner - Ambalažni
- Kontejner - Komunalni
- Zelenilo u urbanističkom obuhvatu, van građevinske parcele
- Sušički potok
- Sušički potok

INVESTITORI:		„GRADING“ DOO, BEOGRAD	
OBJEKT:		STAMBENO POSLOVNI KOMPLEKS „AKADEMIS“, na k.p. br.10484/2,10485/3 i 10484/5 K.O.Kragujevac 4	SPRATNOST: 2Po+P+8
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		URBANISTIČKI PROJEKAT	OZNAKA: 15-UP/2026
NAZIV DELA PROJEKTA:		URBANISTIČKO REŠENJE	
PROJEKTANT:		"ART PROING" ul.Vojvode Mišića 29A, Paraćin	
ODGOVORNI PROJEKTANT:		Nikola M. Bogdanović, mast.inž.arh. licenca IKS br: 221A02524	
ZA GRAĐENJE / IZVOĐENJE RADOVA:		NOVA GRADNJA	
SADRŽAJ LISTA:		Saobraćajno rešenje	
datum:		april 2026.	broj lista: 09
			razmera: 1:500



ARHITEKTONSKI BIRO
ART PROING

NIKOLA BOGDANOVIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO ART PROING PARAĆIN Adresa: Vojvode Mišića 29a/4/17 35250 Paraćin **MB:**
67083288 **PIB:** 113785793 br. računa: 325-9500700204414-90 Vojvodanska banka AD Novi Sad

IV) IDEJNO REŠENJE



ARHITEKTONSKI BIRO
ART PROING

NIKOLA BOGDANOVIĆ PR ARHITEKTONSKI BIRO ART PROING PARAĆIN Adresa: Vojvode Mišića 29a/4/17 35250 Paraćin **MB:**
67083288 **PIB:** 113785793 br. računa: 325-9500700204414-90 Vojvodanska banka AD Novi Sad

V) PRILOZI

Друштво са ограниченом одговорношћу "СРБИЈАВОДЕ" Београд
Водопривредни центар "Морава" Ниш
Број: 602/1
Датум: 8.02.2026. година
Н и ш

ВЈ

ГРАДИНГ доо Београд
ул.Јурија Гагарина 76-б/64, Нови Београд

ПРЕДМЕТ: Обавештење са подацима о условима у поступку израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног комплекса „Академис“ у Крагујевцу

Вашим захтевом, без броја од јануара 2026. године (наш број 602 од 19.1.2026 године), обратили сте се овом предузећу, за издавање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног комплекса „Академис“ у Крагујевцу.

Обавештавамо Вас да, према члану 117, а у складу са овлашћењима из члана 118. Закона о водама, „Србијаводе“ д.о.о. издаје водне услове за израду урбанистичких планова (план генералне регулације и генерални урбанистички план) ван обједињене процедуре, а на захтев органа који је надлежан за доношење плана. Урбанистички пројекти спадају у урбанистичко-техничка документа за спровођење планских докумената, па их треба радити у свему према важећим планским документима.

За израду техничке документације, водни услови се издају у поступку обједињене процедуре, коју спроводи надлежни орган у складу са законом којим се уређује планирање и изградња и саставни су део локацијских услова као јавне исправе.

Обзиром да планирани радови могу да утичу на заштиту вода, промену режима и квалитета површинских и подземних вода у прилогу дајемо препоруке о условима за изградњу стамбено-пословног комплекса „Академис“ у Крагујевцу.

1. Општи подаци

1.1. Назив планског документа:

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног комплекса „Академис“ ламеле 1-5 и гаража (макс. Спратност 2По+Пр+8Сп) на кп.бр.10484/2, 10485/3, 10484/5 све КО Крагујевац 4 у Крагујевцу.

Планска документација вишег реда:

Измена и допуна ПГР-а „Насеља добре воде - Бубањ“ у Крагујевцу (Сл. лист града Крагујевца, бр. 13/25)

Стратешка документа:

Просторни план Републике Србије („Сл. гласник РС“, број 88/10) и Стратегија управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Сл. гласник РС“, број 3/17).

1.2. Хидрографски подаци:

Најближи водоток: Сушички поток

Слив: Велика Морава

Водно подручје: Морава

Граница предметне катастарске парцеле је на 6м удаљена од границе парцеле Сушичког потока. Сушички поток је лева притока реке Лепенице и према Одлуци о утврђивању Пописа вода I реда („Сл. гл. РС“ бр. 83/10), припада водотоковима I реда. Корито Сушичког потока је у зони предметне локације регулисано и обухваћено Оперативним планом за одбрану од поплава за 2026. годину („Сл. гласник РС“, 117/25), као заштитни водни објекат М.3.3.2. „Регулисано корито Сушичког потока од ушћа у Лепеницу, 4,20 km“.

Регулација потока је изведена на степен заштите од великих вода ранга $Q_{1\%}$ на основу техничке документације: „Главни пројекат регулације Сушичког потока у Крагујевцу“ из 1979 године.

1.3. Хидролошки подаци: /

1.4. Остали подаци:

Уз захтев је достављена следећа документација:

- Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног комплекса „Академис“ ламеле 1-5 и гаража (макс. Спратност 2По+Пр+8Сп) на кп.бр.10484/2, 10485/3, 10484/5 све КО Крагујевац 4 у Крагујевцу.

2. Планирано стање:

На катастарским парцелама бр. 10484/2, 10485/3, 10484/5 све КО Крагујевац 4, планирана је изградња стамбено-пословног комплекса „Академис“ ламеле 1-5 и гаража (макс. Спратност 2По+Пр+8Сп). Предметне парцеле се налази на десној обали Сушичког потока, у зони плавања услед пролома бране.

3. Други карактеристични подаци (ограничења, обавеза и др.)

3.1. У оквиру претходних радова за израду Урбанистичког пројекта извршити детаљно геодетско снимање за формирање катастарско - топографског плана у погодној размери. Сва потребна снимања урадити у апсолутним котама, а пројекат приказати у државном координатном систему.

3.2. Плански документ ускладити са важећом планском документацијом вишег реда:

- Измена и допуна ПГР-а „Насеља добре воде - Бубањ“ у Крагујевцу (Сл. лист града Крагујевца, бр. 13/25)

3.3. Како се предметна парцела се налази на десној обали Сушичког потока и како се од 1979 године („Главни пројекат регулације Сушичког потока у Крагујевцу“) променио хидролошки низ, потребно је проверити угроженост парцеле и објеката на њој од великих вода. Размотрити висински положај предметне парцеле у односу на корито Сушичког потока, и предложити рационалан начин заштите терена и положај предметних објеката, а све у циљу заштите од великих вода. Обезбедити објекте на минималан степен заштите на велике воде ранга $Q_{1\%}$.

3.4. Сви будући објекти стамбено-пословног комплекса „Академис“ ламеле 1-5 и гаража (макс. Спратност 2По+Пр+8Сп) на кп.бр.10484/2, 10485/3, 10484/5 све КО Крагујевац 4 у Крагујевцу, морају бити удаљени **минимум 10 метара** од границе парцеле Сушичког потока ка брањеном подручју.

3.5. Урбанистичко планским документом дефинисати постојеће и планиране објекте за сакупљање, одвођење, пречишћавања и испуштање фекалних, атмосферских чистих и зауљених отпадних вода и утврдити начин испуштања тако да отпадне воде ни у ком моменту не угрозе површинске и подземне воде.

3.6. За све објекте водовода и канализације, таложнике, сепараторе и друге уређаје спровести потребне хидрауличке прорачуне за њихово димензионисање.

3.7. За локацију предметног комплекса предвидети техничко решење за снабдевање водом прикључивањем на градску водоводну мрежу према условима надлежног јавног комуналног предузећа.

3.8. Предвидети сепарациони систем канализације за санитарно – фекалне и атмосферске воде у складу са планираном наменом у комплексу.

3.9. Предвидети испуштање санитарно-фекалних отпадних вода у јавну канализациону мрежу према условима надлежног ЈКП или у водонепропусну септичку јаму која би се празнила возилима надлежног ЈКП или другог овлашћеног правног лица.

3.10. Загађене зауљене атмосферске воде са саобраћајних површина и паркинга, морају се прикупити посебним системом канализације и спровести преко таложника за

уклањање механичких нечистоћа и сепаратора за уклањање нафте и њених деривата до реципијента.

3.11. Атмосферске воде са условно загађених, кровних и некомуникационих површина прикупити системом ригола и евакуисати без претходног третмана у зелене површине унутар комплекса, с тим да се не угрозе суседне парцеле.

3.12. Приликом усвајања решења објекта за евакуацију, односно третман отпадних вода, неопходно је придржавати се следећих прописа:

- Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18);
- Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09, 81/09-испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 91/2025);
- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, број 67/11 и 48/12 и 1/16);
- Правилника о еколошком и хемијском статусу површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Сл. гласник РС“, број 74/11);
- Правилника о одређивању и одржавању зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Сл. гласник РС“, број 92/08).

3.13. У поступку прибављања Локацијских услова за поједине објекте, неопходно је кроз ЦЕОП прибавити Водне услове од имаоца јавних овлашћења, у складу са Правилником о спровођењу обједињене процедуре електронским путем.

Доставити

- подносиоцу захтева,
- архиви





Тел.:034/332-240; Цен:034/335-745; Факс:034/335-746; e-mail:jkpvik@gmail.com; матични број:07165439; ПИБ:101039041; Banca Intesa br.160-7109-89; AikBank br.105-40107-85; Банка Поштанска штедионица бр. 200-2711830102005-58 ;

Број предмета	356/1
Датум	26.01.2026

Инвеститор	Градинг д.о.о. Београд
Улица и број	Јурија Гагарина бр.76 Б
Место	Београд

ПРЕДМЕТ : Услови за израду УП-а за изградњу стамбено-пословног комплекса АKADEMUS на КП.бр.10484/2,10485/3 и 10484/5 КО Крагујевац4 у улици Милована Гушића бб у Крагујевцу

ИНВЕСТИТОРА

број

/

од

15.01.2026

По захтеву

ЈКП "Водовод и канализација" даје услове за УП-а за изградњу стамбено-пословног комплекса

У улици **Милована Гушића бб у Крагујевцу** КП.бр. **10484/2,10485/3 и 10484/5 КО КГ4**

од следећим условима :

1.Постојеће стање:

У улици Милована Гушића је изграђена улична водоводна линија Д225мммм,фекална канализација Ø400мм и атмосферска канализација Ø400мм,у улици Црвеног крста је изграђена улична водоводна линија Д225мм,фекална канализација Ø400мм и атмосферска канализација Ø500мм; дуж Сушичког потока изграђен је фекални колектор Ø500мм, а кроз предметну парцелу положена је фекална каализација Ø300мм која је угашена,али у којој се може очекивати нека количина дренажних вода

Очекивана вредност притиска воде у условима његовог коришћења за пиће и санитарне потребе је око 6.00 бара.У том контексту,а имајући у виду увећан број потрошача у конзуму и техничке могућности водоводног подсистема унутар којег ће се вршити водоснабдевање предметног објекта,ЈКП "Водовод и канализација" Крагујевац не може потврдити да ће расположиви проток на водоводном прикључку бити довољан да се, приликом провере функционалности хидрантске мреже од стране овлашћеног лица које ће симулирати потрошњу воде при гашењу потенцијалног пожара, задовоље противпожарни критеријум.

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 предметне парцеле се налазе у зони поплавног таласа бране.

Приликом израде УП-а планирати да је неопходна изградња водоводне линије Д225мм у дужини од око Л~160 м (од улице Милована Гушића до улице Црвенога крста на КП бр.10484/22).

Уколико се планира изградња стабилног система за гашење пожара - спринклер исти решава инвеститор из постојеће потрошње (изградњом резервоара),а не као засебан потрошач.

Прикључење на фекалну и атмосферску канализацију планирати на постојеће инсталације у улици Милована Гушића и Црвеног крста.

Водоводни прикључак је цевни спој од уличне водоводне линије до удаљености 1,5м од регулационе линије у плацу где је локација мерног инструмента и одржава га Ј.К.П. "Водовод и канализација" уколико је прикључак урађен по пројекту .

Канализациони прикључак је цевни спој од уличне канализационе мреже до првог ревизионог окна које се поставља на 1,00м из регулационе линије плаца.

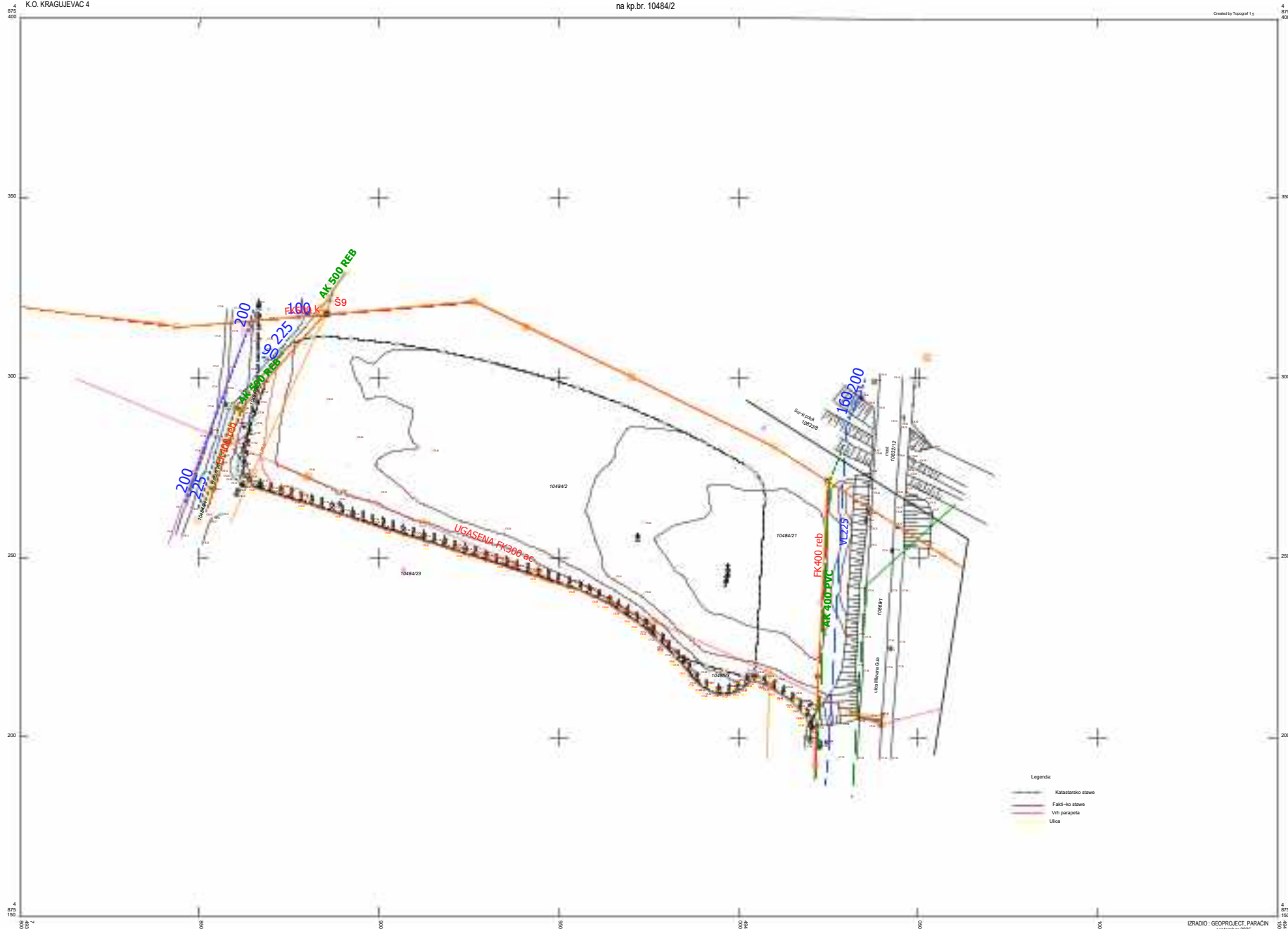
Уколико се приликом радова испостави да преко предметног плаца је положен легалан (изграђен по пројектној документацији Ј.К.П.Водовод и канализација) водоводни или канализациони прикључак другог корисника он не сме бити угрожен у водоснабдевању као ни у одвођењу отпадних вода.

Пре почетка свих радова инвеститор мора да се обрати Градској управи за инвестиције и развој ради закључивања Уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре који мора да има пре добијања грађевинске дозволе.

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

Важност услова је две године од дана издавања

ПРИЛОГ: Обрађена подлога
Обрадила:Ј.Планић инг.грађ.
IZ 233(IU.013)





Огранак Електродистрибуција Крагујевац

Крагујевац, ул. Слободе 7

ГРАДИНГ доо Београд

Наш број: 8W.1.0.0-129656/3

Др Зорана Ђинђића бр.20

Ваш број: 31-03-2026

34 000 Крагујевац

Предмет: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног комплекса „Академикс“ на кп бр. 10484/2, 10485/3, 10484/5 на К.О. Крагујевац 4, у Крагујевцу, ул. Милована Гушића

Поводом захтева странке **ГРАДИНГ доо Београд**, ул. Јурија Гагарина бр.766/64 Нови Београд, број 8W.1.0.0-129656/1 од 23.03.2026.год. којим се траже услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног комплекса „Академикс“ на кп бр. 10484/2, 10485/3, 10484/5 на К.О. Крагујевац 4, у Крагујевцу, ул. Милована Гушића обавештавамо Вас следеће:

1. Извршили смо увид у приложену документацију:

1.1. Захтев за издавање услова бр.8W.1.0.0-129656/1 од 23.03.2026.год. из надлежности Електродистрибуције Србије доо Београд, Огранак Крагујевац

Идејно решење Стамбено-пословног комплекса „Академикс“ израђеном од стране Архитектонског биро-а АРТ ПРОИНГ, Параћин

2. Постојеће стање електродистрибутивне мреже:

На датој локацији не постоје ЕЕО.

3. Услови за израду урбанистичког пројекта

3.1. Свака градња у близини и испод водова 35kV, 10kV, 0,4kV, као и у близини трафостаница 110/X kV, 35/10kV и 10/0,4kV је условљена:

- Законом о енергетици (Сл.гласник РС бр.145/2014, 95/2018, 40/2021, 35/2023-други закон, 62/2023, 94/2024 и 109/2025)
- Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник РС бр. 72 од 3. септембра 2009, бр.81 од 2. октобра 2009 - исправка, бр.64 од 10. септембра 2010 - УС, бр.24 од 4. априла 2011, бр.121 од 24. децембра 2012, бр.42 од 14. маја 2013 -УС, бр.50 од 7. јуна 2013 - УС, бр.98 од 8. новембра 2013 - УС, бр.132 од 9. децембра 2014, бр.145 од 29. децембра 2014, бр.83 од 29. октобра 2018, бр.31/2019,372019-др. закон, бр.9/2020, 52/2021 бр.62/2023 и 91/2025)

- 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 РСбр.36/2009)
- Техничким препорукама ЕД Србије (Интерни стандарди)

3.2. Потребна изградња електроенергетских објеката

За напајање будућег стамбено-пословног комплекса „Академикс“ ламела 1-5 и гаража на кп бр. 10484/2, 10485/3, 10484/5 на К.О. Крагујевац 4, у Крагујевцу, ул. Милована Гушића објекта је потребно изградити недостајућу електроенергетску инфраструктуру:

- трафостаницу 10/0,42kV,
- прикључне кабловске водове 10 kV

3.2.1. Трафостаница ТС 10/0,42kV 2x1000 kVA –грађевински, а 2x630 kVA електромонтажно

У оквиру стамбено-пословног комплекса, имајући у виду прорачунату једновремену снагу $P_j=983,90kW$, у складу са важећим техничким препорукама, планирати изградњу ТС 10/0,42kV/kV, капацитета 2x630kVA, у власништву Електродистрибуције Србије. За планирану ТС предвидети простор минималних димензија 5,5m x 4,5m. Слободно стојећи објекат-трафостаница мора имати слободан простор са предње и бочне стране најмање 4m и слободан простор око објекта минимално 1m. Планирани простор за ТС мора имати директан приступни пут од тврде подлоге минималне ширине 3,5m до најближе саобраћајнице за приступ специјалним возилом са хидрауличном дизалицом (на западном делу парцеле уз приступни пут)

Диспозиција ТС

- Унутрашњи простор ТС треба да износи минимално 20m². У наведени простор треба сместити два расклопна блока 10 kV, два расклопна блока 1 kV, два енергетска трансформатора 10/0,42kV, 630kVA са смањеним губицима,
- Распоред опреме треба да омогући рационално коришћење, добру вентилацију, ефикасну заштиту од директног додира делова под напоном, једноставну уградњу и замену делова опреме и ефикасну заштиту од буке, вибрација и пожара

Расклопни блок 10 kV

- Расклопни блок се састоји од три водне ћелије (прошириве са леве стране), од којих је једна резервна и две трансформаторске ћелије. Водне ћелије садрже склопк-растављаче са ножевима за уземљење, а трансформаторске ћелије склопк-растављач са одговарајућим осигурачима. Корак ћелија треба да износи 700mm.

Расклопни блок 1kV

- Сваки расклопни блок 1kV се састоји од 12 група трополних растављачких - осигурачких летви 400A.
- Свако трансформаторско поље опремити одговарајућим струјним трансформаторима ради напајања микропроцесорског бројила са ДЛМС протоколом и уграђеним ГПРС модемом за балансно мерење, као и струјним трансформаторима за мерење електричних величина.
- Свако трансформаторско поље опремити одговарајућим прекидачима снаге.

Енергетски трансформатор

Енергетски трансформатори 10/0,42kV снаге 630 kVA (са смањеним губицима: празног хода ≤ 850 W и губицима због оптерећења ≤ 5400 W), спрега Dyn5 са уграђеним Бухолц релеом и контактним термометром.

Мерења у ТС

- Предвидети два мерења:
- балансно мерење у оба расклопна блока 1 kV помоћу полуиндиректне мерне групе са ДЛМС протоколом и ГПРС/ЛТЕ модемом
- мерење електричних величина помоћу дигиталног мултиметра

Заштита

- Од кратких спојева помоћу високонапонских високоучинских осигурача са ударном иглом за трополно искључење трансформаторског поља на 10 kV и 1 kV страни.
- Од кварова унутар трансформатора применом Бухолц релеа и контактнoг термометра трополним искључењем трансформаторског поља на 10 kV и 1 kV страни.
- На изводима ниског напона прекидачем снаге са термомагнетним чланом и нисконапонским високоучинским осигурачима.

Уземљење

У ТС применити здружено уземљење.

На унутрашњи прстен уземљивача повезати: НН неутрални проводник, кућишта енергетских трансформатора, кућишта 10 kV и 1 kV постројења, секундарна кола струјних трансформатора, метални плаштиви енергетских каблова. У ТС извршити изједначавања потенцијала повезивањем метални маса (врата, вентилационе решетке, металне плоче...)

Електрична инсталација

- Предвидети електричну инсталацију у ТС као инсталацију утичница и осветљење ЛЕД светљама, тако да се добије одговарајућа осветљеност простора у коме се налази енергетски трансформатори и постројења 10 kV и 1 kV.

Компензација реактивне енергије

У ТС извести фиксну компензацију реактивне енергије за покривање губитака магнетног енергетског трансформатора (до 5% снаге енергетског трансформатора).

Заштита од пожара

За заштиту од пожара применити: "Правилник о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара" (Сл лист СФРЈ 74/1990), као и важеће стандарде и правилнике из области заштите од пожара.

Врата морају да се отварају у смеру излажења, а отварање са унутрашње стране мора бити лако изводљиво и без кључа.

Расклопни блок 10 kV треба да има одушак или сигурносну мембрану за растерећење притиска у случају појаве отвореног лука.

Заштита од буке и вибрација

- Применити Правилник о заштити од буке у животној средини, Закон о заштити од буке, као и све важеће стандарде из области заштите од буке.
- Поставити испод енергетског трансформатора платформу са еластичним подметачима, на који се директно навлачи трансформатор
- Прикључак на 10 kV извршити једножилним кабловима одговарајућег пресека
- Прикључак на 1kV на НН сабирнице извршити једножилним кабловима одговарајућег пресека или помоћу уметнуте плетенице.

- Повезивање завртња за уземљење трансформатора извести помоћу плетенице.

Заштита од нејонизујућих зрачења

Применити стандарде, правила у вези са градњом ове врсте објеката у складу са важећим законима, уредбама и правилницима.

Технички подаци мреже:

- Мрежа 10kV је изолована
- Мрежа 1kV је директно уземљена
- Снага кратког споја 10kV : 250MVA
- Снага кратког споја 1kV : 20MVA

3.2.2. Прикључни кабловски водови 10 kV

Прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије (ДСЕЕ) планирати са једне стране из ТС 10/04kV бр.200831 " РП Инвест" кабловима 3 x (ХНЕ 49-А 1x240 mm²) и са друге стране са нове ТС 10/0,42kV на кл бр.10410/17, КО Крагујевац 4 кабловима 3 x (ХНЕ 49-А 1x240 mm²) Инвеститора РП Инвест. Према потреби планирати кабловску канализацију и шахтове за полагање прикључних 10 kV водова у оквиру предметне катастарске парцеле.

3.2.3. Прикључни кабловски водови 1 kV

За напајање појединачних делова/потрошача стамбено-пословне зграде предвидети и обезбедити коридоре за изградњу подземних нисконапонских водова (са полагањем каблова потребне дужине, типа и пресека) од ТС 10/0,4kV/kV из тачке 3.2.1 до кабловских прикључних разводних ормана.

За 1kV подземне водове планирати каблове типа PP00-AS.

Уколико каблови пролазе кроз подрум, тј. по плафону гараже поставити одговарајуће кабловске носаче са пратећим прибором, све у складу са законом о заштити од пожара (Сл.лист РС"број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др.закон) и Правилником о техничким нормативима безбедности гаража од пожара (Сл. лист РС"број 31/2024) .

Од КПК до ормана мерних места (ОММ) положити каблове одговарајућег пресека на начин да каблови иду 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, све у складу са законском о заштити од пожара (Сл. лист РС"број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др.закон) и Правилником о техничким нормативима безбедности гаража од пожара (Сл. лист РС"број 31/2024) .

За прикључење објекта оставити одговарајући број КПК од полиестера, степена заштите IP 54, на фасади објекта, што ближе улазу у објекат, тако да горња ивица буде на висини од 1,3м.

При градњи објекта оставити простор у приземљу, што ближе улазу у објекат, за уградњу ОММ (од изолационог материјала).

Ламела 1:

- станови, заједничка потрошња, локали,
- пуњачи за ел.аутомобиле,
- лифт,
- гаража

Ламела 2:

- станови, заједничка потрошња, локали,
- лифт

Ламела 3:

- станови, заједничка потрошња, локали
- пуњачи за ел.аутомобиле
- лифт
- гаража

Ламела 4:

- станови, заједничка потрошња, локали
- пуњачи за ел.аутомобиле
- лифт

За ламелу 1 планирати простор за постављање ормана мерних места за укупно 105 мерна уређаја (за 88 станова, 4 локала, 11 пуњача за ел.аутомобил, 1 лифт и 1 заједничку потрошњу), минималних димензија 10,0mх2,3mх0,25m(ш x в x д).

У посебним орманима поставити мерне уређаје за 1 гаражу.

За ламелу 2 планирати простор за постављање ормана мерних места за укупно 61 мерна уређаја (за 56 станова, 3 локала, 1 лифт и 1 заједничку потрошњу), минималних димензија 7,0m x 2,3m x 0,25m (ш x в x д).

За ламелу 3 планирати простор за постављање ормана мерних места за укупно 68 мерна уређаја (за 61 станова, 3 локала, 3 пуњача за ел.аутомобил, 1 лифт и 1 заједничку потрошњу), минималних димензија 7,0mх2,3mх0,25m(š x v x d).

У посебним орманима поставити мерне уређаје за 1 гаражу.

За ламелу 4 планирати простор за постављање ормана мерних места за укупно 99 мерна уређаја (за 88 станова, 6 локала, 3 пуњача за ел.аутомобил, 1 лифт и 1 заједничку потрошњу), минималних димензија 9,0mх2,3mх0,25m(š x v x d).

Мерне уређаје одабрати у зависности од захтеване снаге. Сви мерни уређаји морају бити са ДЛМС протоколом и потребним бројем модема за даљинско читавање. Планирати и прекидачке модуле за мерне уређаје који имају могућност даљинског искључења и укључења.

Сви мерни уређаји, треба да буду у складу са „Функционалним захтевима и техничким карактеристикама бројила електричне енергије и комуникационих уређаја“ верзија 4.2. Предвидети сабирнице за главно изједначавање потенцијала и везу са орманима мерног места каблом PP00-Y 1x одговарајућег пресека.

Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСН.

На објекту извести темељни уземљивач, а као заштиту од индиректног напона додира предвидети аутоматско искључење напајања у ТТ систему

4. Приближавање и укрштање

Приближавање и укрштање енергетских и телекомуникационих каблова:

- Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање (JUS N.CO.101):
 - o 0,5m за каблове 1kV, 10kV и 20kV
 - o 0,5m за каблове 35kV
- Енергетски кабл се, по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла

Приближавање и укрштање енергетских каблова са цевима водовода и канализације:

- Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад водоводних и канализационих цеви.
- Хоризонтални размак енергетских каблова од водоводне или канализационе цеви треба да износи најмање 0,5m за каблове 35 kV, односно најмање 0,4m за остале каблове.
- При укрштању, енергетски кабл може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цеви на растојању од најмање 0,4m од каблова 35kV, односно најмање 0,3m за остале каблове.

Приближавање и укрштање енергетских каблова са топловодом

- Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад топловода.
- При укрштању, енергетски кабл се монтира изнад топловода, а изузетно и испод топловода.
- Између енергетских каблова и топловода се при укрштању поставља топлотна изолација од полиуретана, пенушавог бетона итд.

Приближавање и укрштање енергетских каблова са гасоводом

- Хоризонтални размак енергетског кабла од спољне ивице канала за топловод треба да износи најмање $a=0,7\text{m}$ за каблове 35kV, односно најмање $a=0,6\text{m}$ за остале каблове.
 - Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад гасовода
 - Размак између електроенергетских каблова и гасовода при укрштању и паралелном вођењу треба да буде најмање:
 - а) 0,8m у насељеним местима
 - б) 1,2m изван насељених места
- Размаци могу да се смање до 0,3m ако се кабл положи у заштитну цев дужине најмање 2m са обе стране места укрштања или целом дужином паралелног вођења.

5. Технички услови

- Мрежа 10kV: изолована
- Снага трополног кратког споја на 10kV: 250 MVA
- Каблови 10 kV: тип XHE 49-A 1x 240mm²; дубина полагања каблова: 0,8m
- Мрежа 0,4 kV: директно уземљена
- Снага трополног кратког споја на 0,4 kV: 20 MVA
- Каблови 0,4 kV: тип PP00-A 4x150mm²; дубина полагања каблова: 0,8m
- Кабловске спојнице и завршнице: термоскупљајуће

6. Измештање ЕЕО :

6.1. Подземни водови 10kV и 1 kV

- Уколико се траса кабла нађе испод коловоза за кабловске водове 10kV и 1kV предвидети кабловску канализацију израђену од пластичних цеви одговарајућег пречника. Кабловско окно користити на правој деоници кабловске канализације која је дужа од 40m, на месту промене правца или нивоа кабловске канализације и на местима гранања кабловске канализације.
- Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за напонски ниво 10kV, а 50% за напонски ниво 1kV.
- Приликом изградње/измештања водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима савијања при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским водовима и осталим подземним и надземним инсталацијама и објектима које се могу наћи у новој траси водова. Није дозвољено засађивање средње и високе вегетације изнад подземних водова.
- Радове у близини каблова вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног плашта. При извођењу радова заштитити постојеће кабловске водове од механичког оштећења.
- Потребно је да се у траси кабловских водова не налази никакав објект који би угрожавао електроенергетски вод и онемогућавао приступ кабловском воду приликом кvara.
- За измештене кабловске деонице 10kV и 1kV користити каблове одговарајућег типа и пресека.

6.2. Надземни водови 10kV и 1 kV:

- Ширина заштитног појаса за надземне електроенергетске водове за напонски ниво 1kV до 35kV, са обе стране вода од крајњег фазног проводника, износи 1m за самоносећи кабловски сноп, 10m за голе проводнике, кроз шумско подручје 3m, за слабо изоловане проводнике 4m, кроз шумско подручје 3m (према члану 218. Закона о енергетици објављеног у „Службеном гласнику РС“ бр. 145/2014, 95/2018 и 40/2021);
- Приликом измештања мешовитих 10kV и 1kV надземних водова, за упоришта користити одговарајуће стубове прописаних димензија и одговарајући проводник. Ако се планира укидање надземног вода и изградња новог подземног, користити проводник одговарајућег типа и пресека.
- При свођењу надземних кућних прикључака користити одговарајући проводник.
- Ако се планира укидање надземног или мешовитог вода и изградња новог подземног вода, потребно је обезбедити сагласност за уградњу КПК и успонског вода на свим објектима који се напајају преко надземног кућног прикључка.

7. Инвеститор је у обавези да поштује следеће:

- При укрштању и паралелном вођењу каблова са другим инсталацијама поштовати прописима предвиђена сигурносна растојања и углове укрштања.
- За прелазак саобраћајнице постојећих водова обезбедити резерву у кабловицама и то за водове 35kV и 10(20)kV 100% резерву, а за водове 1kV 50% резерву. Користити отворе кабловске канализације одговарајућег пречника у односу на пречник вода према условима Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд.
- Радове у близини каблова вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног плашта. При извођењу радова заштитити постојеће кабловске водове од механичког оштећења.
- Заштита од напона корака и додира и заштитна мера од електричног удара треба да буде у сагласности са важећим прописима и препорукама из ове области и Интерним стандардима Електродистрибуција Србије.
- Све потребне радове у вези са заштитом и измештањем наведених електроенергетских водова извести у складу са важећим техничким прописима и препорукама, као и Интерним стандардима Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд.
- Извођење свих радова вршити уз присуство надлежних служби Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд.
- При укрштању и паралелном вођењу надземног електроенергетског вода са мрежом електронских комуникација, поштовати одредбе Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV" (Сл. лист РС" број 65/88 и 18/92).

7.1. Додатни услови за извођење радова на изградњи објекта:

- Грађевинске радове у непосредној близини електроенергетских објеката вршити ручно, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите.
- 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 Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, у коме ће навести датум и време почетка радова, одговорно лице за извођење радова и контакт телефон.
- Обавезује се инвеститор да уколико приликом извођења радова наиђе на подземне електроенергетске објекте, одмах обавести Службу за припрему и надзор инвестиција Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд.
- У случају потребе за измештањем електроенергетских објеката морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори и земљиште уз претходну сагласност Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд. Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу са чл. 217. Закона о енергетици изградњи, сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање. Одговарајући доказ права на земљишту за

изградњу према члановима 69 и 135 Закона о планирању и изградњи обезбеђује инвеститор објекта због чије изградње се врши премештање.

- Приликом извођења радова као и касније приликом експлоатације планираних објеката водити рачуна да се не наруше сигурносни размази наведени у тачки 4.
- 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.

8. Остали услови

Ови услови се користе за израду Урбанистичког пројекта за Стамбено-пословни комплекс „Академикс“ ламела 1-5 и гаража и истовремено су услови који се користе приликом издавања локацијских услова, ако се уз захтев за издавање локацијских услова достави и потврђен урбанистички пројекат и ако приликом разраде пројекта није дошло до измена које би утицале на услове прибављене у поступку израде урбанистичког пројекта, а односе се на измену броја и снаге функционалних јединица, као и на остале услове од значаја за изградњу недостајуће електроенергетске инфраструктуре и прикључка објекта наведених у овим условима.

С обзиром да је наведено да постоји недостајућа инфраструктура, потребно је да се инвеститор после добијања локацијских услова обрати ЕДС-у за закључивање уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре, као и уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, којим ће се дефинисати трошкови изградње недостајуће инфраструктуре и прикључка.

9. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка биће уређен закључењем Уговора о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије (ДСЕЕ) између странке и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд.

10. Захтев за прикључење

Захтев за прикључење објекта упућује надлежни орган у име странке. По захтеву надлежног органа Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд издаје одобрење које је извршно даном доношења, а које садржи коначни обрачун трошкова прикључења.

Рок прикључења је 15 дана од дана доношења захтева надлежног органа ако су испуњени услови дефинисани овим документом.

11. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

Обавеза странке је да најкасније 10 дана по исходовању грађевинске дозволе поднесе захтев имаоцу јавног овлашћења за закључивање уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ.

Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење.

Документација потребна за прикључење објекта (доставља надлежни орган уз Захтев за прикључење):

1. Изјава извођача радова, са потврдом одговорног извођача радова да су уређаји и инсталације изведени у складу са прописима и стандардима који важи за поједине врсте радова, инсталација и опреме и извештајем о исправности те инсталације, коју је извођач радова сачинио у складу са актом којим се уређују технички услови за електричне инсталације ниског напона, за објекте који се прикључује на напонски ниво до 1kV;
2. Уговор о снабдевању електричном енергијом;
3. Доказ да су за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност;

12. Ови Услови имају важност 2 године уколико се у том периоду не исходују локацијски услови.

У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.

13. Ови услови обавезују Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Крагујевац само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.

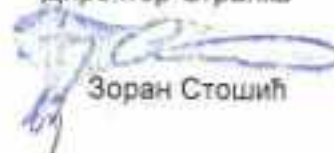
14. Издавањем ових Услова за израду урбанистичког пројекта престају да важе Услови за израду урбанистичког пројекта бр. 8W.1.0.0-16626/4 од 02.03.2026.год.

Прилози:

1. Ситуација из приложеног ИДР са синхрон планом постојећих инсталација и предлогом позиције ТС

С поштовањем

Директор Огранка


Зоран Стошић



Доставити:

- Подносиоцу захтева
- Служби енергетике огранка

**ENERGETIKA d.o.o.**

Друштво са ограниченом одговорношћу
за производњу енергије и флуида и пружање услуга
Енергетика Крагујевац
Ул. Првослава Раковића бр. 4А 34000 Крагујевац
Матични број: 17006100 ПИБ: 101576503 Текући рачун: 160-1999-93

Наш знак: 22/2026-5-01/
Телефон: 034/305-185, локал 604
е-mail: _____
Датум: 20.01.2026. година

**ГРАДИНГ доо Београд
11000 Београд
Јурија Гагарина 766/64**

ПРЕДМЕТ: *Услови за израду Урбанистичког пројекта и техничке документације за изградњу стамбено пословног комплекса „Академис“ на к.п. бр. 10484/2, к.п. бр. 10485/3 и к.п. 10484/5 КО Крагујевац 4 у Крагујевцу*

На основу Вашег дописа од 16.01.2025.год. заведеног код нас под бр.21/2026-5-01/ у којем се обраћате „ЕНЕРГЕТИКА“ д.о.о. ради достављања расположивих података и дефинисање техничких улова за пројектовање, а које треба уважити приликом израде урбанистичко техничке документације за уређење локације и изградњу стамбено пословног комплекса „АКАДЕМИС“ у III Фазе са пет ламела и укупно 316 станова и 19 локала на локацији Нови Бубањ између улица Милована Гушића и Црвеног крста (продужетак) на к.п. бр. 10484/2, к.п. бр. 10485/3 и к.п. 10484/5 КО Крагујевац 4 у Крагујевцу. Захтев за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта поднео је **ГРАДИНГ доо Београд Јурија Гагарина бр.766/10/64** на основи **ИДР** који је израдио **Архитектонски биро АРТ ПРОИНГ Параћин** адреса **Војводе Мишића бр. 29а/4/ 35250 Параћин**, обавештавамо Вас следеће

- У границама предметног простора предвиђеног за израду УП-а ,техничке документације за изградњу стамбено пословног комплекса „АКАДЕМИС“, „ЕНЕРГЕТИКА,, д.о.о. нема својих подземних инсталација, па из тог разлога нема посебних услова по питању израде Урбанистичког пројекта и техничке документације, осим ако се Инвеститор определи да стамбено пословног комплекс прикључи на систем даљинског грејања, онда је потребно да одреди простор за смештај топлотних подстанца.
- Прикључење стамбено пословног комплекса је могуће са магистралног система даљинског грејања који пролази кроз круг УКЦ Крагујевац.

- Потребно је да пројектант у пројекту за прибављање одобрења за изградњу објекта кроз пројекат дефинише просторе за топлотне подстанице (што ближе улици кругу УКЦ Крагујевац) испод етажне приземља, уколико се Инвеститор определи да стамбено пословни комплекс загрева преко система даљинско грејања. Просторија подстанице мора бити одвојена од осталих просторија и у њој се мора налазити водоводни, канализациони и електро прикључак, а све у складу са Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. лист града Крагујевца", бр. 29/2017) чланови од 41 до 46.
- Издавање Техничких услови за пројектовање инсталација грејања са топлотном подстанцом и кућном инсталацијом, су један од услова за прикључење на систем даљинског грејања. Пројектна документација унутрашњих машинских инсталација грејања се доставља на увид „Енергетика“ д.о.о. ради склапања уговора о топлификацији а све у складу са Одлуком о условима и начину производње, дистрибуције и снабдевања топлотном енергијом (Сл. лист Града Крагујевац бр.5/2017, 28/2018 и 23/2023) члан 22.
- Одлуком Градског већа од 09.09.2019.год. бр.38-6/19-В и ставом III за предметни стамбено пословни комплекс ослобођени сте свих припадајућих трошкова при изградњи прикључка система даљинског грејања, набавке и уградње централних калориметара, а све у зависности од положаја топлотних подстаница уз обавезу да на систем прикључите све стамбене јединице и пословни простор.

обрадио:


Проковић Павле



»ЕНЕРГЕТИКА« д.о.о.
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНОЛОШКИ
И ИТ СИСТЕМ
СЕКТОР ЗА ТЕХНОЛОШКИ РАЗВОЈ
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ


Бобан Милосављевић, дипл. маш. инг.

02.02.2026. год.

Наш знак:

2-2482

Инвеститор: „GRADING“ d.o.o. Beograd

Ул. Јурија Гагарина 76Б
Нови Београд

ПРЕДМЕТ:

Издавање Саобраћајно-техничких услова за прикључење на јавну саобраћајницу (Ул. Црвеног крста) – к.п.бр.10484/24 КО Крагујевац 4 , у поступку израде УП-а за изградњу СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА „АКАДЕМИС“ ламеле 1-5 и гараже са 350хПМ-а на к.п.бр. 10484/2, 10485/3 и 10484/5 све КО Крагујевац 4 у Крагујевцу.

Интерни број: СТУ-УП- 05-2026/ДМ-ТБС

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009-испр. 64/2010- одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 – одл. УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и чл. 17. Закона о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018,-др.закон и 92/2023-др.закон), Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Сл.гласник РС“ број: 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013-УС, 55/2014, 96/2015, 9/2016 - одлука УС, 24/2018, 41/2018, 41/2018-др.закон, 87/2018, 23/2019, 128/2020-др.закон, 76/2023 и 19/2025) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 96/2023), а по Вашем Захтеву/наш бр.2-750 од 15.01.2026.г за издавање Услова за потребе израде УП-а за изградњу СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА „АКАДЕМИС“ ламеле 1-5 и гараже, Локација: к.п.бр. 10484/2, 10485/3 и 10484/5 све КО Крагујевац 4 , Крагујевац., ЈКП Шумадија Крагујевац, ИЗДАЈЕ:

САОБРАЋАЈНО-ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

За пројектовање:

- 1(једног) ПЕШАЧКОГ ПРИЛАЗА и
- 1(једног) КОЛСКОГ ПРИЛАЗНОГ ПУТА И ДВОСМЕРНОГ САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА (улаз/излаз) на јавну саобраћајницу (Ул. Црвеног крста)– к.п.бр.10484/24 КО Крагујевац 4 преко к.п.бр.10484/20 КО Крагујевац 4,

у поступку израде УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА за ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА „АКАДЕМИС“ ламеле 1-5 и гараже са укупно 350хПМ-а на к.п.бр. 10484/2, 10485/3 и 10484/5 све КО Крагујевац 4, у Крагујевцу . према Идејном решењу: 95-А/2025 од 29.12.2025, (ПРОЈЕКТАНТ:Никола Богдановић ПР Архитектонски биро „ART PROING“ Параћин, Ул. Војводе Мишића бр.29а/4/17 35250 Параћин), у свему, у складу са важећом планском документацијом за предметно подручје, под следећим УСЛОВИМА:

- Пројектну документацију и коначно решење саобраћајног прикључка ускладити са Законом о путевима ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018 и 95/2018 - др. закон и 92/2023 - др.закон),Законом о безбедности, саобраћаја на путевима ("Сл.гласник РС" број: 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013-УС, 55/2014, 96/2015, 9/2016-одлука УС, 24/2018, 41/2018, 41/2018-др.закон, 87/2018, 23/2019 128/2020-др.закон , 76/2023 и 19/2025) и подзаконским актима који регулишу ову област.
- Идејно решење ускладити са важећом планском документацијом.
- Идејно решење ускладити са *Сепаратом о техничким условима изградње ЈКП ШУМАДИЈА КРАГУЈЕВАЦ* - бр. 12-17981 од 04.07.2025.г.(Сл.лист Града Крагујевца бр.16 од 04.Августа 2025.г.).
- **Пешачки прилаз** пројектовати 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 бр.22/2015).Пешачки прилазни пут пројектовати мин.ширине 1,5m, а за објекте до 5 паркинг места 1m.
- Планирати колски прилазни пут минималне ширине комуникације 5,00 m (2 x 2,5 m) а максималне ширине 7,00 m (2 x 3,50 m), у дужини од мин. 5m (а и већој у зависности од дужине меродавног возила) и ДВОСМЕРАН САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК (Улаз/Излаз) на јавну саобраћајницу, тако да се омогући мимоилажење возила ван јавне површине у случају истовременог Уласка /Изласка, са радијусима којим ће омогућити безбедно кретање меродавног возила које ће имати приступ објекту.
- Саобраћајни прикључак могуће је планирати ван зоне раскрснице, тако да крајња, најближа тачка радијуса саобраћајног прикључка буде удаљена најмање 6,5m од најближе ивице попречног коловоза саобраћајнице (стамбена улица,приступни пут или некатегорисани пут или према категоризацији улица за овај ранг саобраћајнице), тако да се омогући неопходна функционалност саобраћајног прикључака и јавног пута у зони саобраћајног прикључка као и безбедност свих учесника у саобраћају.
- Радијусе саобраћајног прикључка на јавну саобраћајницу пројектовати тако да обезбеде неометано кретање меродавног возила, као и функционално саобраћајно решење.
- Приликом планирања **радијуса** саобраћајног прикључка на јавну саобраћајницу тежити да крајња најближа тачка радијуса саобраћајног прикључка не прелази границу са суседном парцелом.
- Нивелету саобраћајног прикључка и прилазног пута ускладити са нивелетом коловоза на који се прикључује.
- Осовина саобраћајног прикључка и прилазног пута мора бити управна на осовину коловоза на који се прикључује уз дозвољено одступање од $\pm 15^\circ$

- Уколико су уз коловоз постављени ивичњаци, могуће је у укупној ширини прилаза упустити ивичњаке.
- Одводњавање прилагодити условима терена, а да при томе површинске воде не угрожавају саобраћајницу.
- Водити рачуна о постојећим инсталацијама које се налазе испод планираног прилазног пута, у случају евентуалног оштећења трошкове сноси инвеститор
- 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 меродавног возила
- Коловозни застор прилазног пута и саобраћајног прикључка мора бити са тврдом подлогом или са истим коловозним застором као и јавни пут (улица) на који се врши прикључак у дужини у складу са рангом саобраћајнице на коју се врши прикључење од најмање 10,0m, а у укпној дужини ако је прилазни пут <10m
- Саобраћајни прикључак, пројектовати тако да се обезбеди неопходна прегледност и омогући безбедност свих учесника у саобраћају.
- Пројектом омогућити неометано и безбедно функционисање постојећих саобраћајних прикључака суседних парцела, као и у широј зони предметних саобраћајних прикључака, у складу са важећим Планом и Законом о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018,- др.закон и 92/2023-др.закон), Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Сл.гласник РС“ број: 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013-УС, 55/2014, 96/2015, 9/2016 - одлука УС, 24/2018, 41/2018, 41/2018-др.закон, 87/2018, 23/2019, 128/2020-др.закон, 76/2023 и 19/2025) и осталим подзаконским актима који регулишу ову област.
- Саобраћајни прикључак мора бити јасно уочљив и да се својим карактеристикама разликује од суседних површина других намена, а најмање да буде обележен хоризонталном саобраћајном сигнализацијом у складу са Правилником о саобраћајној сигнализацији („Сл. гласник РС“, број 85/2017, 14/2021 и 21/2024), и очекиваним обимом саобраћаја.
- Пројектном документацијом уважити постојећу хоризонталну и вертикалну саобраћајну сигнализацију шире зоне саобраћајног прикључка и саобраћајнице на коју се врши прикључење са свим пратећим саобраћајним површинама (тротоар, јавни паркинг) и другим површинама и објектима јавне намене (дрвореди, зелене површине, стубови јавне расвете), у смислу обезбеђења прегледности пута и безбедности свих учесника у саобраћају, усклађену са постојећим режимом саобраћаја.
- Излаз на јавну површину планирати тако да се не нарушава постојећа улична инфраструктура (дрвореди, зелене површине, стубови јавне расвете, јавни паркинг). Изузетно, уколико није могуће на други начин обезбедити УЛАЗ/ИЗЛАЗ на парцелу обавеза је инвеститора да у току израде пројектне документације (по добијању Решења Одобрења за изградњу) потпише акт о измештању постојеће уличне/путне 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-І(Сл. лист Града Крагујевца бр.39 од 29.12.2020.г.)

- Паркирање планирати на катастарској парцели на којој се планира изградња планираног објекта 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 пројектом планирају измене ових параметара, пројектовати их у складу са *Законом о путевима* ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018, -др.закон и 92/2023-др.закон), *Закона о безбедности саобраћаја на путевима* („Сл.гласник РС“ број: 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013-УС, 55/2014, 96/2015, 9/2016 - одлука УС, 24/2018, 41/2018, 41/2018-др.закон, 87/2018, 23/2019, 128/2020-др.закон, 76/2023 и 19/2025) и осталим подзаконским актима који регулишу ову област, а да не дође до нарушавања потреба корисника у широј зони саобраћајног приључка, у погледу динамичког, стационарног и пешачког саобраћаја
- Саобраћајне прикључке планирати у складу са важећом планском документацијом за предметно подручје, *Законом о путевима* ("Сл. гласник РС", број 41/2018, 95/2018, -др.закон и 92/2023-др.закон), *Законом о безбедности саобраћаја на путевима* („Сл.гласник РС“ број: 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013-УС, 55/2014, 96/2015, 9/2016 - одлука УС, 24/2018, 41/2018, 41/2018-др.закон, 87/2018, 23/2019, 128/2020-др.закон, 76/2023 и 19/2025) *Правилником о саобраћајној сигнализацији* („Сл. гласник РС“, број 85/2017, 14/2021 и 21/2024) и осталим подзаконским актима који регулишу ову област.

НАПОМЕНА:

- Надлежност ЈКП ШУМАДИЈА КРАГУЈЕВАЦ, у поступку издавања захтеваних услова, односи се искључиво на наведене к.п.-е у издатим Условима на основу израђеног ИДР-а за предметну катастарску парцелу/е.
- Урбанистички пројекат неопходно је у свему ускладити са важећим планским актом вишег ранга за предметно подручје.
- Услови се издају за потребе израде УП-а, и исти се МОГУ користити у поступку прибављања Локацијских услова на основу члана 57. став 4. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009-испр. 64/2010- одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 – одл. УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон 9/2020, 52/2021 и 62/2023), уколико се уз захтев за издавање локацијских услова достави и потврђен урбанистички пројекат.
- Након изградње саобраћајног прикључка, пре исходавања Употребне дозволе за објекат Инвеститора, неопходно је да Инвеститор (од Управљача пута - ЈКП-а ШУМАДИЈА КРАГУЈЕВАЦ) прибави Решење о испуњености САОБРАЋАЈНО-ТЕХНИЧКИХ УСЛОВА и исто Решење приложи надлежном органу, уз Захтев за издавање Употребне дозволе.
- Важност ових услова је годину дана од дана издавања. Ако се у овом року не исходују локацијски услови исти се морају обновити.

Обрадила:

Тања Ђорић Стевановић, инж.саоб.

**Tanja Đorić
Stevanović**

Digitally signed by Tanja Đorić Stevanović
DN: c=RS, 2.5.4.97=VATRS-101038983,
2.5.4.97=MBRS-07337167, o=JKP Šumadija
Kragujevac, serialNumber=CA-RS-96490,
serialNumber=PNORS-2501985725035, sn=Đorić
Stevanović, givenName=Tanja, cn=Tanja Đorić
Stevanović
Date: 2026.02.02 12:18:11 +01'00'

Оверио:

РУКОВОДИЛАЦ СЕКТОРА ПУТЕВА

Драган Минић, маст.ек.

**Dragan
Minić**

Digitally signed by
Dragan Minić

Date: 2026.02.02 12:11:53
+01'00'



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
**СУМАДИЈА
КРАГУЈЕВАЦ**



34000 Крагујевац
ул. Индустриска бр. 12
Телефакс: 034 333 585
Телефони: 034 335 462, 335 089

Контакт центар: 034 501 180, 501-181
Матини број: 07337187
ПИБ: 101038983
Шифра делатности: 3811

Директна банка 150-1026-07
„ОТР“ банка 325-0500599417981-76
АИК банка 105-40111-73
Комерцијална банка 205-150016-23

„Banca Intesa“ А.Д. Београд 100-7012-44
„UNICREDIT“ банка 179-30009974000-30
Паштјанска штедионица 200-2792730102005-80
„Adriko Bank“ А.Д. Београд 105-7010552456-47

21.01. 2026. год.

Наш знак:

4-1265

Градинг доо
Јурија Гагарина бр. 76 б/64
11073 Нови Београд

ПРЕДМЕТ:

Издавање услова за израду

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА „АКАДЕМИС“ НА КП бр. 10484/2, 10485/3 И 10484/5 СВЕ КО КРАГУЈЕВАЦ 4 У УЛИЦИ МИЛОВАНА ГУШИЋА ББ У КРАГУЈЕВЦУ

На основу вашег захтева од 15.01.2026. године за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног комплекса на КП бр. 10484/2, 10485/3 и 10484/5 КО Крагујевац 4 у улици Милована Гушића бб у Крагујевцу, достављамо вам тражене податке:

ЛОКАЦИЈА

Предметне катастарске парцеле бр. 10484/2, 10485/3 и 10484/5, КО Крагујевац 4, налазе се у улици Милована Гушића бб, у Крагујевцу, северно у односу на централно градско језгро, у његовој непосредној близини. Укупна површина све три парцеле износи 7.698 m².

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Обиласком терена, констатовано је да на предметној локацији постоје различите врсте лишћарског и четинарског дрвећа, као и разноврсна жбунаста вегетација. Терен је у паду од истока према западу. На локацији нема изграђених објеката.

УСЛОВИ

- На основу Измена и допуна ПГР - а „Насеља Добре воде - Бубањ“ у Крагујевцу („Сл. лист града Крагујевца“ бр. 13/25) предметне катастарске парцеле бр. 10484/2, 10485/3 и 10484/5, све КО Крагујевац 4, налазе се у зони становања високих густина типа типа А.1. Минимални проценат зелених површина износи 20 % у директном контакту са тлом уз обавезно увећање укупног процента зелених површина применом еколошког индекса у односу од додатних 25 % (укупно 45 %).

- На основу Одлуке о спровођењу акције „Врати дах природи – посади дрво“ број 501-173 од 20.06.2022. године („Службени лист града Крагујевца“ број 21/2022) – у даљем тексту Одлука, коју је на предлог Градског већа донела Скупштина града Крагујевца, на седници одржаној јуна 2022., Инвеститор је у обавези да, осим горе наведеног минималног процента зелених површина прописаног важећим планским документом, на рачун ЈКП „Шумадија“ Крагујевац уплати новчану надокнаду за набавку одређене врсте лишћарских садница и садњу истих (саднице по спецификацији ЈКП „Шумадија“ Крагујевац) у овом случају, на основу планираног броја стамбених јединица и пословних простора. **Инвеститор је у обавези да изврши уплату за саднице одмах након добијања грађевинске дозволе, а најкасније 15 дана по добијању дозволе.**

- Према Члану 5. ове Одлуке, правно, физичко лице или предузетник који гради стамбени/самбено – пословни или пословни објект, у обавези је да преко ЈКП „Шумадија“ засади једно дрво за сваки посебни део пројектованог објекта, односно за сваки стан или стан и пословни простор. Како је у овом случају, према подацима наведеним у Идејном решењу планирана изградња 316 стамбених јединица и 19 локала, **Инвеститор је у обавези да изврши уплату за набавку 335 садница лишћарског дрвећа на основу важећег Ценовника усвојеног на Градском већу, дана 22.02.2023. године, и то за услугу која подразумева набавку, транспорт, садњу школованих садница високих лишћара са једнократним поливањем након садње. Износ који треба да уплати по комаду је 16.900, 00 дин, а укупан износ за уплату садница у овом случају је: 335 ком. x 16.900, 00 дин = 5.661.500,00 дин (цена је са урачунатим ПДВ - ом).**

- Инвеститор је у обавези да ЈКП - у „Шумадија“ Крагујевац повери да те саднице посади на некој од локација које су за ту сврху одређене посебним актом - **Одлуком о одређивању локација за садњу дрвећа у оквиру акције „Врати дах природи – посади дрво“** (Одлука број 12 – 7446 од 24.03.2023.). Такође, у договору са Инвеститицом, одређени број садница може бити посађен и на његовим парцелама, где се стамбено – пословни објект гради.

- Садња садница обавиће се у периоду године када је и најповољније извршити садњу (када се и иначе обавља садња садница), а све у складу са временским условима. Набавка, транспорт и садња школованих садница лишћара, као и једнократно поливање по садњи обавеза су Предузећа.

- У зони становања посебну пажњу обратити на правилну организацију зеленила. Композиција зеленила треба у максималној мери да погодује побољшању услова у стамбеном објекту, његовој изолацији од различитих сметњи, просторној и визуелној вези објекта са околним слободним простором. Новопроектованим засадама умањити негативне утицаје саобраћаја, као и утицај буке на стамбени објект. Користити ниско растиње и травне површине које ће чинити основу за формирање вишеспратних, што компактнијих засада дрвећа и шибља, који ће позитивно утицати на микроклиматске услове.

- Слободне површине решити у складу са окружењем, наменом и архитектуром објекта. Просторни распоред зеленила на парцели усагласити са карактеристикама самог објекта. Обезбедити адекватну удаљеност стабала и другог садног материјала од фасаде објекта, а врсте са јаким површинским кореном не треба планирати у непосредној близини застора и темеља.

- Предвидети значајније учешће брзорастућих и зимзелених врста, како би се обезбедила функционалност зелених површина током читаве године.

- Кроз планирање озелењавања парцеле, дефинисати оптималан однос изграђеног и слободног простора, као и функционално зонирање зелених површина. Одабрати адекватан садни материјал, при чему треба водити рачуна о непосредном окружењу.

- У циљу постизања максималне искоришћености слободних површина за садњу, присуство подземних инсталација у њиховим границама свести на минимум и позиционирати их тако да се избегну конфликти у погледу садње и одржавања биљног материјала.

- При избору садног материјала, предност дати врстама са ниским захтевима у односу на услове средине, толерантним на аерозагађење и присуство соли у земљишту, као и врстама које немају алергена својства. Избор врста прилагодити локацијским и микроклиматским условима. Бирати аутохтоне врсте, као и оне које су се показале као добро адаптиране на наше услове средине.

- Садни материјал који ће се користити приликом озелењавања треба да буде расаднички однегован, одговарајуће старости и без фитопатолошких и ентомолошких оштећења и обољења. Лишћарске и четинарске саднице треба да буду адекватно узгојен садни материјал.

- Позиције садних места прилагодити организацији простора, експозицији, а међусобно одстојање изабраној врсти. У непосредној близини застора не користити врсте са развијеним површинским кореном.

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

- На свим слободним површинама, где постоје услови, подићи травњаке. По завршетку грађевинских радова, постојеће зелене површине треба очистити од шута и других нечистоћа, а затим насути са 20 - 30 cm плодне хумусне земље. На тако претходно припремљеном терену подићи травњак. Травњак је обавезан структурни део сваке зелене површине. Може се засновати сетвом семена. За сетву користити одговарајућу смешу семена трава за дате услове средине. Оптимална количина травне смеше је 4 – 5 kg семена траве по ару површине. Семе ниће након 1 – 3 недеље (у зависности од годишњег доба и спољашње температуре), а кошење се обавља први пут када трава достигне висину од 8 cm. Травњак се може засновати и постављањем травног тепиха, односно бусена, где се травњак формира за знатно краће време. На оваквом травњаку примењивати адекватне мере неге и одржавања младог травњака: плевљење травњака од коровских врста, кошење, заливање, прихрањивање коришћењем минералног комплекса NPK. По могућности, предвидети пројектовање хидрантске мреже.

- 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 инсталација1,50 m;
 - од канализационих инсталација2,50 – 3,00 m;
 - од гасовода2,00 m;
 - од ПТТ инсталација1,50 m;
 - од електроинсталација1,50 m;
 - од топловода2,00 – 2,50 m.
- (растојање се рачуна од стабла до ивице рова инсталација).

за ЈКП Шумадија Крагујевац *l.k.*
по овлашћењу бр. 12-471/13.01.2026.год.
Сања Василијевић, дипл. економиста

l.p.k. *Sanja Vasiljevic*




ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
**ШУМАДИЈА
КРАГУЈЕВАЦ**



Индустријска бр. 12-34000 Кragујевац
Телефакс: 034 335 585
Телефони: 034 335 482, 335 989
Контакт центар: 034 801 180, 801 181

Матична бр. 07337187
ПИБ: 101038003
Шифра делатности: 3811
Регистарске бр. 6-142-60190-3

„Банка Интеа“ АД Београд 100-7512-44
„ОТП“ Банка 325-950000047031-79
Комерцијална Банка 205-130016-23
Поштанска штедница 200-27927-30102005-98

UNICREDIT- Банка 170-30000074000-98
АКБАНК АД Београд 100-40111-73
АКБАНК АД Београд 103-0111804000003-13
АДДИКЕ БАНК АД Београд 100-7010852450-47

21.01. 2026. год.

Градинг доо
Јурија Гагарина бр. 76 б/64
11073 Нови Београд

Наш знак: 1-1266

ПРЕДМЕТ:

Услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног комплекса „Академис“ на КП бр. 10484/2, 10485/3 и 10484/5 КО Крагујевац 4, у улици Милована Гушића бб у Крагујевцу

Предметне катастарске парцеле бр. 10484/2, 10485/3 и 10484/5, КО Крагујевац 4, налазе се у улици Милована Гушића бб, у Крагујевцу, северно у односу на централно градско језгро, у његовој непосредној близини.

Управљање комуналним и амбалажним отпадом у оквиру урбанистичког пројекта, регулисано је важећом Одлуком о одржавању чистоће при чему сви постојећи корисници: физичка лица, правна лица и предузетници користе адекватне посуде за сакупљање комуналног и амбалажног отпада. Динамику пражњења и локације за посуде одређује ЈКП Шумадија Крагујевац у својим актима.

Обезбедити простор у оквиру границе захвата парцеле за сакупљање комуналног и амбалажног отпада. Димензије простора за постављање једног контејнера запремине 1,1м³ су 1,5м x 1,2м. 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.

за ЈКП Шумадија Крагујевац *hke*
по овлашћењу бр. 12-471/13.01.2026.год.
Сања Василијевић, дипл. економиста





ШУПЛАДИЈА
КРАТОВО

Услови за израду пројектно-техничке документације за управљање комуналним отпадом

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

врста објекта	начин организованог одвоза	површина	врста посуда	број посуда	напомена
пословни - индивидуални корисници	контејнерима-канте	до 100 m ²	канта запремине 140 L	1	
	контејнерима-канте	од 100-1000 m ²	контејнер 1,1 m ³	1	
	контејнерима-канте	на сваких следећих 1000m ²	контејнер 1,1 m ³	1	

производно-индустријски	контејнерима	до 1000 m ²	контејнер	1	у зависности од делатности и динамике
	контејнерима	на сваких следећих 1000m ²	контејнер	1	у зависности од делатности и динамике

Приказ посудама: а) Слободна ширина коловоза: 3,5m,

б) Слободна висина гараже: 4m

в) Дужина прилаза: минимално 9m

г) Коловозна подлога: асфалт, бетон, бехатон плоче

1. Подлога за смештај посуда: асфалт, бетон, бехатон плоче.

2. Димензије подлоге за један контејнер 1,1m³: 1,5 x 1,2 метра

Услови за израду пројектно-техничке документације за управљање амбалажним отпадом

3. Прилаз посудама: а) Слободна ширина коловоза: 3,5 m

б) Слободна висина гараже: 4 m

в) Дужина прилаза: минимално 9 m

г) Коловозни подлога: асфалт, бетон, бехтон плоче

4. Подлога за смештај посуда: асфалт, бетон, бехтон плоче

Димензије подлоге за један контејнер 1,1m²: 1,5 x 1,2 метра

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

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

производно-индустриски	контејнерима	до 1000 m ²	контејнер	1	у зависности од депатности и динамике
	контејнерима	на сваких следећих 1000m ²	контејнер	1	у зависности од депатности и динамике



Завод за заштиту
споменика културе
Крагујевац

број: 425-02/1
датум: 24.2.2026.

"Градинг" д.о.о. Београд
Јурија Гагарина 786/64
Београд-Нови Београд

ПРЕДМЕТ: Потврда о статусу катастарских парцела број 10 484/2, 10 485/3 и 10 484/5, КО Крагујевац IV

На основу података до којих смо дошли, након увида у документацију Завода за заштиту споменика културе Крагујевац, издајемо Вам потврду о статусу катастарских парцела број 10 484/2, 10 485/3 и 10 484/5, КО Крагујевац IV

Податке дала:

Александра Стефановић, дипл. ист. уметности

С поштовањем,

В.Д. Директора
Предраг Вукашиновић

34000 Крагујевац, Крагујевацког октобра бр. 184 / Тел: 034/335-595 (директор) / 335-347 (факс) / 335-409 (општа служба)
333-469 (служба за техничку заштиту) / 302-411, 302-412, 333-479, 335-410 (служба за заштиту, студије и документацију)
текући рачун: 840-200664-21; 840-200668-09 код Управе за трезор-орган јединица Крагујевац/матични број: 7151411 /
шифра делатности: 9103 / ПИБ: 101040785 / e-mail: kgheritage@gmail.com

На основу члана 74. Закона о културном наслеђу („Сл. Гласник РС“ бр. 129 /21) и члана 24. Статута Завода за заштиту споменика културе Крагујевац, директор Завода издаје следећу:

П О Т В Р Д У

1. Катастарске парцеле број 10 484/2, 10 485/3 и 10 484/5, КО Крагујевац IV, нису утврђене за непокретно културно добро, нити представљају добро под предходном заштитом, у складу са Законом о културним добрима и Законом о културном наслеђу
2. Ова потврда се издаје на Захтев " Градинг " д.о.о. Београд, Јурија Гагарина 766/ 64, Београд-Нови Београд

У Крагујевцу, 24.2.2026. године

В. Д. директора
Предраг Вукашиновић



Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 17373/3-2026

ДАТУМ: 27.01.2026.

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: 034/301-165; ФАКС:034/335-511

ГРАДИНГ ДОО БЕОГРАД

Јурија Гагарина 76Б/10/64, 11073 Нови Београд

**ПРЕДМЕТ: ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И САГЛАСНОСТИ ЗА ИЗРАДУ
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО –
ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА „АКАДЕМИС“ НА К.П. БР. 10484/2, 10485/3,
10484/5 К.О. КРАГУЈЕВАЦ 4**

На основу вашег захтева за издавање локацијских услова и сагласности, утврђено је да на предметној локацији **не постоји телекомуникациона инфраструктура (постоји у непосредној близини)**, па се сагласност за изградњу предметног објекта издаје без посебних локацијских услова, само са условима за прикључење достављеним у прилогу овог документа.

Важност ове сагласности и услова је две године од дана издавања. Ако се у овом року не отпочне са изградњом, исти се морају обновити.

Уколико у току важења издатих сагласности и услова настану промене, а које се односе на предметни објекат, односно број телефонских прикључака, инвеститор је у обавези да настале промене пријави овој Служби и затражи измену истих.

С поштовањем,

**Шеф Службе за планирање и изградњу
мреже Крагујевац**



Александар Сенић, дипл. инж.

Прилог:

- Услови за прикључење
- Графички прилог

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ

Приликом изградње пословних и стамбених објеката, по Члану 43 Закона о електронским комуникацијама, инвеститори су дужни да изграде пратећу инфраструктуру потребну за постављање на електронске комуникационе мреже (ЕКМ), припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме до просторија корисника, у складу са прописаним техничким и другим захтевима.

ЕКМ објекта се планира, инсталира, користи и одржава тако да:

- се свим заинтересованим операторима омогућава приступ уз равноправне и не дискриминаторне услове, на местима која су предвиђена за интерфејс спољне мреже за приступ (ENI);
- се свим крајњим корисницима услуга у зградама омогућава слободан избор оператора и обезбеђује употреба услуга информacionих и комуникационих технологија (ICT – услуге).

Инфраструктура ЕКМ објекта се састоји од:

А. спољне приступне мреже

А.1. кабловске канализације инвеститора, која се налази на његовој приватној парцели и простира се од увода у објект до приступне тачке парцеле

А.2. кабловска канализације оператора, која се налази на јавној површини и простира се од приступне тачке парцеле до приступне тачке ЕКМ оператора

В. унутрашње приступне мреже (ЕКМ објекта)

В.1. пролаза каблова од увода у објект до простора за операторе

В.2. простора за операторе – за смештај активне и пасивне ТК опреме

В.3. система каблирања објекта – каблирања окоснице и етажно каблирање

В.4. каблирања терминалне опреме у стану или пословном простору

Тачка разграничења ЕКМ оператора и ЕКМ објекта тј. корисника стамбеног или пословног простора одређује се као тачка у којој наступа промена власништва и/или надзор рада. Та тачка је углавном у простору за операторе.

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ЕКМ

1. Инвестиционо-техничка документација инфраструктуре ЕКМ (пројекат, документација изведеног стања) мора бити урађена у складу са важећим прописима ЗЈПТТ, Законом о планирању и изградњи и издатим условима.
2. Забрањено је прикључење објекта на постојећу ЕКМ пре добијања грађевинске дозволе.

А. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ СПОЉЊЕ ПРИСТУПНЕ МРЕЖЕ

3. За потребе полагања приводног ТК кабла, потребно је обезбедити приступ планираном објекту путем приводне ТК канализације.

А1. Кабловска канализација инвеститора

4. По Члану 43 Закона о електронским комуникацијама изградња овог дела инфраструктуре ЕКМ је у надлежности инвеститора, осим у случају када се другачије дефинише Уговором између заинтересованих страна, а према моделима о пословно-техничкој сарадњи.
5. Изградња овог дела инфраструктуре ЕКМ мора се извести у складу са захтевима у погледу градње кабловске канализације, при чему се морају узети у обзир најмања топографска

ограничења терена, профил и састав тла, потреба или могућност дренаже, постојеће трасе и коридори других инсталација, промет возила (дубина полагања, потребна носивост поклопца, ојачања бетоном, ...).

6. У оквиру вашег Урбанистичког пројекта на к. п. 10484/2, 10485/3 и 10484/5, К.О. Крагујевац 4, требало би предвидети (планирати изградњу - уцртано је у графичком прилогу) изградњу кабловских ТК окана (МО В1а, МО В1б, МО В1с) и постављање PVC/PE цеви Ø40/110 mm, које ће омогућити несметан приступ и прикључење на телекомуникациону инфраструктуру будућем кориснику. Такође будуће ламеле 1,2,3,4,5 треба да буду цевима повезане на поменута ТК окна (МО). Ове цеви треба положити на време у току изградње објекта, да би се избегло накнадно раскопавање плаца. Поменута окна треба да буду повезана цевима на постојеће ТК окно РКО В1.
7. Предлог трасе и положаја окана и цеви, који чине кабловску канализацију инвеститора, је оријентационо приказан на ситуацији у прилогу.
8. Ове цеви полагати кроз слободне површине водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката, као и 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 $0.8 \times 0.8 \times 1m$.

A2. Кабловска канализација оператора

9. Изградња овог дела ТК капацитета је у надлежности оператора, осим у случају када се другачије дефиниша Уговором између заинтересованих страна, а према моделима о пословно-техничкој сарадњи.

B. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ УНУТРАШЊЕ ПРИСТУПНЕ МРЕЖЕ

10. Изградња унутрашњих ТК инсталација, од простора за операторе до корисничких прикључака је обавеза инвеститора, осим у случају када се другачије дефинише Уговором између заинтересованих страна, а према моделима о пословно-техничкој сарадњи.
11. Кућна ТК инсталација у објекту треба бити урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објекта.
12. Предвидети полагање оптичких каблова са мономодним влакнима и UTP (FTP) каблова минимум категорије 5е (препука је да буду категорије 6). Максимална дужина UTP каблова, од активне опреме до утичнице или до друге активне опреме, не сме да пређе 90m.
13. За реализацију GPON технологије у топологији FTTH, потребно је положити приводни оптички кабл и изградити оптичку инсталацију до сваког стана, локала или пословног простора..
14. Сви каблови који се користе у унутрашњој инсталацији зграде, као и све ребрасте цеви која се помињу, морају бити негориви (LSZH) по стандарду G.657A.

B1. Пролаза каблова од увода у објект до простора за операторе

15. Од места уласка (увода) цеви у објект, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу или кроз две PE цеви Ø40mm, до места у коме је потребно монтирати опрему (простор за операторе) и у коме се налази завршна концентрација унутрашње мреже (кућне ТК инсталације).

B.2. Простор за операторе

16. Простор за операторе мора да испуњава следеће услове:
 - да се налази у приземљу или првом подземном нивоу или на некој другој локација по предлогу пројектанта (као што је наменска просторија за овај тип опреме)

- да је лако приступачан како радницима који раде на одржавању, тако и за увод каблова и да буде на месту са кога је погодно повући успонске каблове
 - мора се налазити на прописаном растојању од извора ЕМ сметњи (трансформатора, мотора, генератора, радио станица, ...), као и од других инсталација и мора бити заштићен од продора воде и механичких оштећења
17. У простору за операторе предвидети место за монтажу оптичког дистрибутивног ормана (ODO). Овај орман представља тачку где се спајају успонски (инсталациони) оптички каблови и оптички кабл који повезује зграду са спољном оптичком мрежом. ODO орман се монтира на зид и простор који је неопходно обезбедити је 700x600x300mm (ВxШxД). Висина монтаже доње ивице кабинета је на 1 до 1,2m од пода.
18. ODO орман треба уземљити применом посебног уземљивача у односу на громобранско и ЕЕ уземљење максималног отпора уземљења < 30 Ω, или ако објекат има темељне уземљиваче онда од ODO ормана до најближе сабирнице положити кабл P/F Ø16mm².

В3. Систем каблирања објекта

19. За систем каблирања објекта треба предвидети класично структурно каблирање. У складу са тим, у објекту планирати просторе за реализацију помоћних концентрација (по етажама). На свакој етажи објекта предвидети простор за уградњу уградне спратне кутије димензија 430x300x200 mm.
20. Спратна кутија представља место спајања хоризонталних и вертикалних ребрастих цеви кроз које ће се провлачити оптички каблови као и место спајања успонског оптичког кабла са каблом који се провлачи до стана/пословног простора. Од поменуте спратне кутије на свакој етажи пројектовати и положити по једну ребрасту цев пречника Ø16mm до места уградње разводне кутије димензија 150x150mm са спољне стране стана. Од ове кутије па на даље се наставља континуитет постављања ребрастих цеви до Завршне Оптичке Кутије (ZOK) у стану/пословном простору.
21. Спратне кутије би требало да имају отворе како би се вертикална ребраста цев Ø50mm увело у кутију као и отворе за увод ребрастих цеви која полазе од спратне кутије ка становима. Због лакшег провлачења каблова потребно је у све ребрасте цеви увући FeZn жицу.
22. Обзиром да су овакви објекти, кандидати и за постављање базних станица, пројектовати и положити једну ребрасту цев пречника Ø50mm од простора за операторе до крова (због каснијег повезивања опреме која би се евентуално монтирала на крову). Поменута ребраста цев мора да прође кроз помоћне концентрације на свакој етажи.
23. Инсталацију вертикалног оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа.

В.4. Каблирања терминалне опреме у стану или пословном простору

24. Мулти-медијални центар (ММЦ) у стану представља тачку где је позиционирана пасивна опрема (модули за завршавање UTP каблова и ZOK) и активна опрема (модем, рутер, ONT) за реализацију услуга, односно сервиса.
25. Пројектант, зависно од архитектонског решења, би требало да предвиди најпогодније место за ММЦ, како би се везе са модемом и другим уређајима (рачунар и STB) у стану оствариле са што краћим кабловима. Такође, водити рачуна да, због слабљења радио таласа, односно деградације WiFi функционалности, позиција ММЦ буде одређена на начин да се постигне што је могуће мање препрека (зидова) између активне опреме и уређаја корисника (мобилни телефон, лап-топ, ...).
26. У ММЦ се долазни оптички кабл завршава на ZOK-у, са које се, посебним каблом - печ кордом, повезује модем. На поменути модем се, путем бакарних - UTP каблова, повезују рачунари и STB уређаји (један или више, који служе за пренос TV сигнала и за везу са TV уређајем). STB уређај је потребно да стоји у близини TV уређаја како би се што лакше међусобно повезали. Модем и STB уређај су активни елементи, тако да пројектант треба да планира, у њиховој непосредној близини додатне прикључке на нисконапонску мрежу од 220V.

27. Пројектанту се препоручује да, унутар стана/локала, разводне UTP каблове у свакој просторији заврши на RJ45 утичницама. На овај начин се омогућава лакше повезивање рачунара и STB уређаја које се не налазе у истој просторији у којој је и модем.



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: „ГРАДИНГ“ д.о.о. Београд
Јурија Гагарина бр. 76Б
Нови Београд**

Предмет: Захтев за издавање услова за израду УП и техничке документације за изградњу стамбено пословног комплекса на кп бр. 10484/2, 10485/3 и 10484/5 КО Крагујевац 4, у Крагујевцу.

У вези Вашег захтева, наш број 05-03-2/39 од 15.01.2026., везано за услове за израду Урбанистичког пројекта на кп 10484/2, 10485/3 и 10484/5 КО Крагујевац 4, обавештавамо вас следеће:

У близини наведених парцела не постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви максималног притиска од 4 бара, са потребним капацитетом за прикључење планираног стамбено пословног објекта на гасоводну мрежу.

У кориту Сушичког потока налази се гасовод средњег притиска од челичних цеви максималног притиска од 16 бара, са кога би се изградњом одговарајућег челичног гасовода и одговарајуће мерно регулационе станице могао предвиђени објекат прикључити на гасоводну мрежу. Да би се изградила мерно регулациона станица потребно је предвидети одговарајућу парцелу унутар наведене парцеле 10484/2 КО Крагујевац 4, у складу са прописима о безбедном постављању оваквих објеката. Од МРС би се водио полиетиленски гасовод максималног притиска од 4 бара до регулационог сета објекта.

Положај челичног гасовода у близини наведених парцела дат је одговарајућим цртежима у дигиталном облику.

За пројектовање и изградњу поменуте недостајуће гасоводне инфраструктуре потребно је благовремено се обратити ЈП СРБИЈАГАС, ради склапања уговора о изградњи и добијања детаљних техничких услова.

На основу ових докумената се израђује пројектна документација за гасну инсталацију објекта и прикључни гасовод (изузев за стамбене објекте А категорије, површине до 400 метара квадратних). Инвеститор објекта је у обавези да спроведе поступке и свом трошку

исходује решење о одобрењу извођења радова на изградњи прикључног гасовода, по члану 145 (изузев за стамбене објекте А категорије, површине до 400 метара квадратних) на основу издатог овлашћења ЈП Србијас-а као инвеститора као и решење о одобрењу извођења радова на изградњи унутрашње гасне инсталације (по члану 145). У оквиру ових поступака се прибављају одговарајући услови имаоца јавних овлашћења према захтевима надлежних органа. За решење о одобрењу радова на прикључном гасоводу се исходује и пријава радова.

У складу са Законом о енергетици, на основу тако прибављеног решења о одобрењу радова на унутрашњој гасној инсталацији, након изградње и документованог испитивања гасне инсталације на објекту, овлашћено лице ЈП Србијас-а при прегледу изведене инсталације сачињава Записник о провери испуњености услова за пуштање гаса на основу кога се доноси **Одлука о пуштању гаса** и објекат прикључује на дистрибутивну гасоводну мрежу.

За све објекте који подлежу обавезним мерама заштите од пожара према члану 33 **Закона о заштити од пожара** (Сл. Гласник РС, бр. 111/2009 и 20/2015) потребно је, у поступку прикључења објекта на дистрибутивну гасоводну мрежу, а пре или у току израде пројекта гасне инсталације прибавити :

- **услове за безбедно постављање МРС** као део гасне инсталације објекта које издаје надлежни орган за противпожарну заштиту
- **услове за заштиту од пожара за МРС** као део гасне инсталације објекта које издаје надлежни орган за противпожарну заштиту
- **решење по члану 145. за одобрење извођења радова на гасоводном прикључку**
- **решење** које издаје надлежни орган за противпожарну заштиту за сагласност на пројектну документацију (**пројекат за извођење**) која укључује гасоводни прикључак
- **решење којим се даје сагласност на мере противпожарне заштите и безбедно постављање предвиђене у пројектној документацији**

Ова решења се исходују у обједињеној процедури на основу **пројектне документације (ИДР, ИДП и ПЗИ)** израђене на основу услова за пројектовање и прикључење ЈП Србијас-а. За спровођење обједињене процедуре по овим предметима се добија посебно овлашћење ЈП Србијас-а као инвеститора гасоводног прикључка.

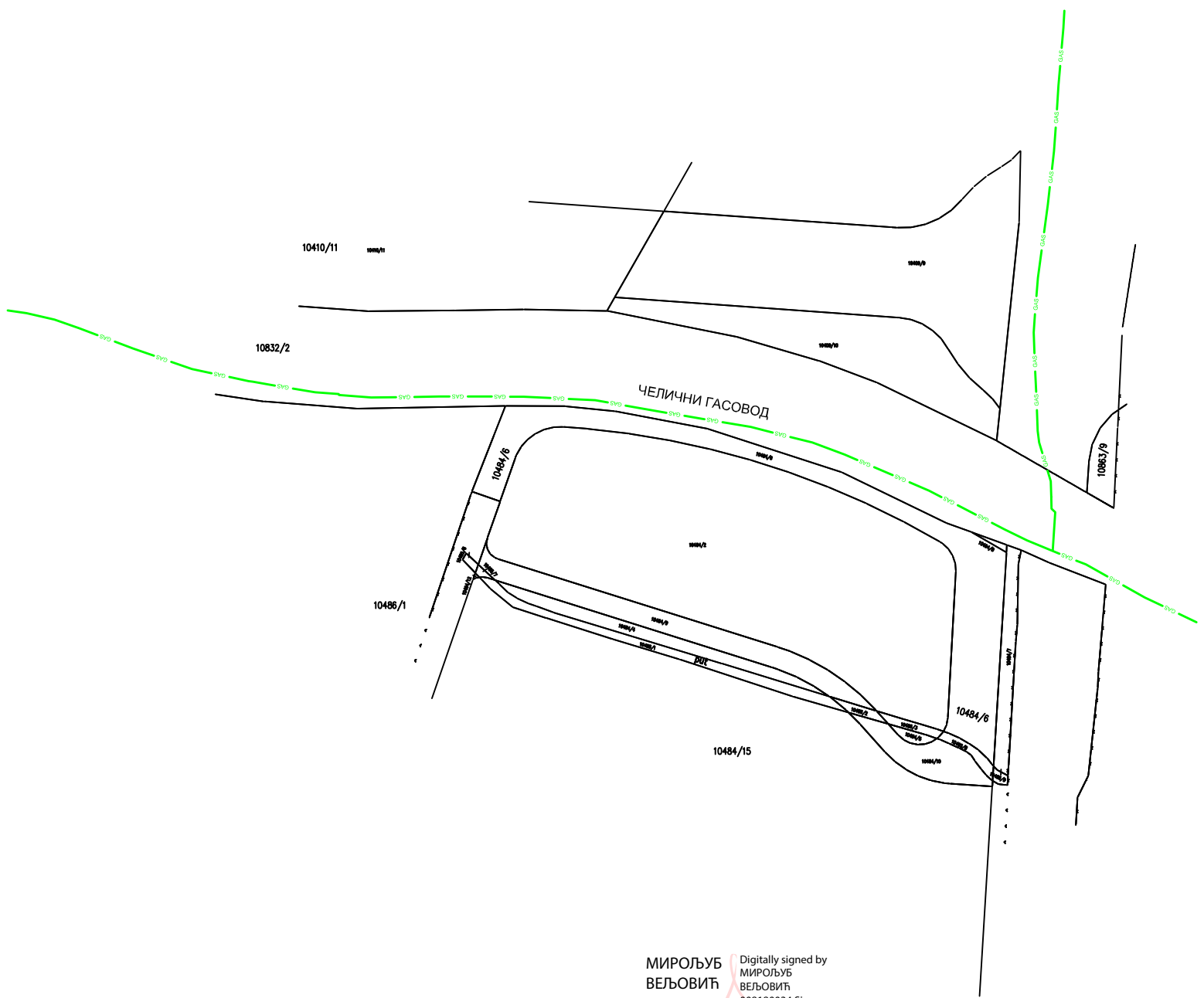
Инвеститор објекта сноси трошкове израде горе поменуте документације и спровођења процедура. Код нових објеката могуће је ову документацију укључити у пројектну документацију објекта и исходovati решења која садрже и горе наведене радове. У том случају не исходује се решење по члану 145. већ су ти радови обухваћени у грађевинској дозволи за објекат.

Услове за безбедно постављање и заштиту од пожара је најцелисходније прибавити у поступку издавања локацијских услова за објекат. Приликом израде графичког дела документације неопходне за исходавање горе наведених услова дистрибутивни и прикључни гасовод уцртати у складу са копијом плана водова или са графичким прилогом ових Услова или Решења о прикључењу.

Такође, за овакве објекта је обавезан и пријем гасне инсталације од стране надлежног органа за противпожарну заштиту за шта се прилаже документ пре доношења **Одлуке о пуштању гаса.**

Напомена: Приликом изградње објекта инвеститор је дужан да сноси трошкове и обезбеди измештање гасовода који се налази на предметној, уличној или суседној парцели а може да буде угрожен приликом изградње објекта, и то изградњом самог објекта, нивелацијом терена са променом дубине гасовода, изградњом других подземних прикључних инсталација или на било који други начин. У том случају се благовремено обавештава ЈП Србијас и подноси захтев за измештање гасовода.

МИРОЉУБ
ВЕЉОВИЋ
008180034 Sign
Digitally signed by
МИРОЉУБ ВЕЉОВИЋ
008180034 Sign
Date: 2026.01.26
13:59:10 +01'00'



МИРОЉУБ
ВЕЉОВИЋ
008180034
Sign

Digitally signed by
МИРОЉУБ
ВЕЉОВИЋ
008180034 Sign
Date: 2026.01.26
13:50:55 +01'00'



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 02-350-2619/2025
Датум: 23.09.2025.г
К Р А Г У Ј Е В А Ц

Јелена Радосављевић
Обилићева 10А, Крагујевац

Градска Управа за имовинске послове, урбанизам, изградњу и озакоњење, Секретаријат за урбанизам и изградњу, Одељење за послове у области урбанизма, поступајући по захтеву, заведеног под бројем: ХХХ 02-350-2619/2025 поднетог дана 12.09.2025. године, за издавање информације о локацији, у складу са чланом 60.-63. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС",бр.72/09, 81/09 исправка, 64/10- Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 54/13 Решење УС, 98/13- Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23), чланом 5. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник Републике Србије" бр. 3/10), **ИЗМЕНОМ И ДОПУНОМ ПГР-а "НАСЕЉА ДОБРЕ ВОДЕ – БУБАЊ"** (Сл. Лист града Крагујевца бр. 13/25), а по овлашћењу бр: 035-711/21-ХХХ од 20.07.2021. године, издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
са подацима за израду урбанистичког пројекта
За кп.бр. 10484/2, 10484/5 и 10485/3 све КО Крагујевац 4

I ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник Републике Србије број 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).
- ПРАВИЛНИК о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/2019, 47/2025).
- ПРАВИЛНИК о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и о начину и поступку издавања и одузимања лиценци ("Сл.гласник РС", бр. 37/24).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта:

- ИЗМЕНА И ДОПУНА ПГР-а "НАСЕЉА ДОБРЕ ВОДЕ – БУБАЊ" (Сл. Лист града Крагујевца бр. 13/25).
- Урбанистички пројекат израђује се за изградњу објекта на катастарским парцелама бр. 10484/2, 10484/5 и 10485/3 све КО Крагујевац 4, на овереном катастарско-топографском плану, са урбанистичко архитектонском разрадом локације.

II ОБУХВАТ ПРОЈЕКТА

- Кп.бр. 10484/2, 10484/5 и 10485/3 све КО Крагујевац 4.

III ОБРАЗЛОЖЕЊЕ РЕШЕЊА И УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

- Предметне катастарске парцеле бр. 10484/2, 10484/5 и 10485/3 све КО Крагујевац 4, налазе се у обухвату **ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПГР-а "НАСЕЉА ДОБРЕ ВОДЕ – БУБАЊ"** (Сл. Лист града Крагујевца бр. 13/25).
- Према плану намене површина, кп.бр. 10484/2, 10484/5 и 10485/3 све КО Крагујевац 4 представљају површине остале намене-становање А.1.
- Кп.бр. 10484/2 КО Крагујевац 4 представља грађевинску парцелу.
- Кп.бр. 10484/5 и 10485/3 обе КО Крагујевац 4 НЕ представљају грађевинске парцеле, јер имају површину мању од планом предвиђене минималне површине за грађевинску парцелу.
- Према карти инфраструктуре, на делу кп.бр. 10484/2 КО Крагујевац 4 налази се постојећа фекална канализација која се укида. Кп.бр. 10484/2, 10484/5 и 10485/3 све КО Крагујевац 4 налазе се у зони плављења услед прелома бране.
- Кп.бр. 10484/2, 10484/5 и 10485/3 све КО Крагујевац 4, налазе се у зони ограничења Дата центра на удаљености од 1600 метара. Забрањена је изградња објеката: аеродрома, фабрике наменске/војне индустрије, фабрике муниције, нуклеарне електране.

За формирану грађевинску парцелу примењују се следећа Правила уређења и грађења из наведеног плана за одговарајућу зону:

	ОПШТИ УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
Претежна намена	<p>Могуће је грађење објеката и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана Графичким прилогом Планирана претежна намена површина.</p> <p>Посебни услови уређења и правила грађења дефинисана су за сваку намену у делу Посебни услови уређења и грађења за површине и објекте јавне намене и Посебни услови уређења и грађења за површине и објекте остале намене. (у даљем тексту: Посебна правила грађења).</p>
Компатибилна намена	<p>Могуће је грађење објеката компатибилне намене.</p> <p>Могуће компатибилне намене и процентуална заступљеност површине компатибилне намене су дефинисани за сваку појединачну претежну намену у делу посебна правила грађења.</p> <p><i>За објекте јавне намене</i> могуће је грађење објеката компатибилних намена уз обавезну израду урбанистичког пројекта.</p> <p><i>За објекте остале намене</i> уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта претежне намене обавезна је израда урбанистичког пројекта. Израда урбанистичког пројекта обавезна је за јавне намене који су компатибилна намена у оквиру претежне остале намене, чак и ако оне нису заступљене више од 50% површине објеката претежне намене.</p> <p>Компатибилне намене се могу градити под условом да делатност намене не угрожава претежну намену, намену шире зоне, јавни интерес и животну средину и да парцела својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру пружа те могућности, уз услов обезбеђења свих функција објекта у оквиру претежне намене на парцели као и намена у окружењу.</p> <p>На објекте компатибилне намене примењују се параметри заузетости и спратности као за претежну намену.</p> <p>Објекти компатибилних намена мора да задовоље све нормативе и критеријуме за одговарајућу делатност.</p>

	ОПШТИ УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
Забрањена намена	<p>Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену.</p> <p>Искључују се сви објекти из категорије 3, 4 и 5 на основу категоризације привредних зона и појединачних предузећа, зона и локација према очекиваном еколошком оптерећењу (Валоризација простора за даљи урбани развој).</p> <p>За све пројекте и технологије који се налазе на Листи 1 и/или Листи 2 (Уредба о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 114/08), односно за које се захтева или може захтевати Процена утицаја, реализују се у складу са посебном процедуром.</p> <p>Друге намене које нису дозвољене дефинисане су за сваку основну намену посебно.</p>
Типологија објекта	<p>Линије изградње према бочним границама грађевинске парцеле дефинишу типологију објеката:</p> <ul style="list-style-type: none"> - слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну суседну границу грађевинске парцеле; - објекти у прекинутом низу(први или последњи објекат у низу), двојни објекат – објекат додирује једну бочну границу грађевинске парцеле; - објекти у низу - објекат додирује обе бочне границе грађевинске парцеле.
Услови за формирање грађевинске парцеле	<p>Грађевинска парцела треба да има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима.</p> <p>Свака грађевинска парцела мора имати приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу, непосредно, а уколико парцела нема директан приступ на јавну саобраћајну површину приступ се може дефинисати:</p> <ul style="list-style-type: none"> - израдом плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта када се парцела за приступ формира као површина јавне намене; - израдом урбанистичког пројекта или пројекта парцелације и препарцелације кад настају три и више грађевинских парцела по дубини и када се парцела за приступ формира као површина остале намене; - пројектом парцелације и препарцелације, када се приступ формира преко друге парцеле као део парцеле у дубини; ако је намена новоформиране парцеле у дубини породично становање минимална ширина приступа је 2,5 m; - успостављањем службености пролаза. <p>Минимална ширина парцеле за приступ је: 3,5 m за једносмеран саобраћај и 6,0 m за двосмеран саобраћај.</p> <p><i>Јавне намене</i></p> <p>Основ за формирање парцела за изградњу саобраћајница је графички прилог – План регулације, нивелације и грађевинских линија. При формирању грађевинских парцела стамбених улица могућа су одступања од графички одређених регулационих профила, тако да се линија постојећег породичног стамбеног објекта може сматрати регулационом линијом, под условом да тиме није нарушено функционисање и безбедност саобраћаја (колског и пешачког), уз</p>

	ОПШТИ УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
	<p>обавезну потврду оправданости ове интервенције од стране имаоца јавних овлашћења (управљача јавних јавног пута).</p> <p>Минимална површина за формирање грађевинске парцеле објекта јавне намене одређује се према стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну намену, као и према конкретним условима локације.</p> <p><i>Остале намене</i></p> <p>Минимална површина за формирање грађевинске парцеле објекта остале намене прописана је за сваку претежну намену у оквиру поглавља Посебна правила грађења.</p> <p>Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације, уз обавезно задовољење свих услова и правила овог плана.</p> <p>Земљиште за редовну употребу објекта јесте земљиште испод и око објекта које испуњава услове за грађевинску парцелу у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 54/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23“).</p> <p>Парцеле објекта изграђених у отвореном стамбеном блоку или стамбеном комплексу могу да се формирају на земљишту испод објекта као земљишту за редовну употребу објекта. Величина те парцеле може да буде и испод прописане минималне површине под условом да постоји приступ (јавни или приватни) јавној саобраћајној површини (изграђеној или планом предвиђеној за изградњу) који омогућава функционисање објекта. Парцеле могу да се формирају и на нивоу блока или дела блока односно стамбеног комплекса или дела комплекса.</p> <p>У оба случаја величина парцела одређују се кроз анализу у оквиру Плана детаљне регулације или одговарајућег урбанистичко-техничког документа. Сви остали параметри и услови дефинишу се на нивоу блока или стамбеног комплекса.</p>
Положај објекта (хоризонтална регулација)	<p>Положај објекта на парцели дефинисан је:</p> <ul style="list-style-type: none"> - грађевинским линијом у односу на регулациону линију (Графички прилог План регулације, нивелације и грађевинских линија); - минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима); - минималним одстојањем од других објеката на истој и/или суседним парцелама (према посебним правилима). <p>Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:</p> <ul style="list-style-type: none"> - изградња нових објеката; - доградња објекта. <p>За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином грађевинска линија се утврђује кроз Локацијске услове, а према правилима за планирану претежну намену, односно прописаним удаљењима од границе суседне парцеле и објекта.</p> <p>Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објекат се може задржати уколико не прелази регулациону линију. Реконструкција, адаптација, санација могућа је у габариту и волумену објекта. Изградња, доградња и надградња</p>

	ОПШТИ УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
	<p>могуће је само иза планом дефинисане грађевинске линије.</p> <p>Линија изградње подрумске етаже може да одступа од грађевинске линије у оквиру парцеле, под условом да се избором начина и коте фундирања објекта, на угрозе постојећи темељи суседних објеката и да се не ремети нивелација парцеле. Минимална удаљеност линије изградње подрумске етаже од границе парцеле за слободностојеће објекте и објекте у прекинутом низу је 1,0 m. Линија изградње подрумске етаже се може поклапати са регулационом линијом.</p>
Спратност објеката (висинска регулација)	<p>Максимална висина објекта дефинисана је бројем надземних етажа (спратност објекта) и односом висине објекта и растојања наспрамних грађевинских линија у предметној улици (дефинисано посебним правилима грађења).</p> <p>Надземне етаже су: сутерен, приземље, етаже спратова, поткровље и повучен спрат.</p> <p>Надземном етажом се не сматрају следећи грађевински делови изнад равног крова зграде: затворени делови конструкције степеништа, кућица за лифт, елементи климатизације, вентилације и слично, чији габарити нису већи од технолошких потреба и који се не могу користити за основну или компатибилну намену објекта.</p> <p>Подземна етажа је подрум.</p> <p>Подрум (По) је етажа испод пода приземља или сутерена укопана више од 50% свог волумена у коначно уређен терен уз објекат. Максимална висина надземног дела подрума (до коте пода приземља) мерена у односу на најнижу коту коначно уређеног терена уз објекат је 1,2 m.</p> <p>Индекс заузетости подрумеке етаже прописан је у посебним правилима.</p> <p>Кровна површина потпуно укопаног подрума габарита ширег од габарита основног објекта мора бити уклопљена у коначно уређен терен.</p> <p>Површина подрума габарита ширег од габарита основног објекта и чија је кота кровне површине виша од 0,90 m у односу на најнижу коту коначно уређеног терена уз објекат улази у степен заузетости парцеле.</p> <p>Објекат може имати више подрумских етажа.</p> <p>Подрум не може имати намену становање.</p> <p>Надземне етаже</p> <p>Сутерен (Су) је етажа испод пода приземља, укопана до 50% свог волумена у коначно уређен терен уз објекат и тако да је висина надземног дела (до коте пода приземља) у односу на најнижу коту коначно уређеног терена уз објекат већа од 1,2 m.</p> <p>Сутерен може имати намену становање ако једном својом фасадом излази на терен и кота пода је максимално 0,5 m нижа у односу на најнижу коту коначно уређеног терена уз објекат.</p> <p>Поткровље (Пк) је етажа под кровном косином са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу и кровним бацама. Поткровље се ради без препуста у односу на габарит претходне етаже, са или без надзитета. Максимална висина надзитета је 1,6 m рачунајући од коте пода до тачке прелома вертикалне фасадне равни и косине крова. Сервисни простори (затворени делови конструкције степеништа, кућица за лифт, елементи климатизације, вентилације</p>

	ОПШТИ УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
	<p>...) су унутар овако формиране етаже без могућности формирања додатних етажа.</p> <p>Објекат може имати једну поткровну етажу.</p> <p>Повучен спрат је етажа изнад задњег спрата. Повучен спрат радити са равним кровом или кровом минималног нагиба (без надзита, скривен атиком и без могућности коришћења простора под њим).</p> <p>Повлачење етаже је минимум 4,0 m у односу основни габарит објекта, уз примену општих урбанистичких норматива везаних за инсолацију (тако да се осигура довољна осунчаност околних објеката преко целе године) и уз примену следећих правила:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за објекте у низу повлачење се односи и на уличну и на дворишну фасаду; - код последњег објекта у прекинутом низу повлачење етажа је са три стране; - код слободностојећих објеката последња повучена етажа се формира повлачењем са свих страна у односу на основни габарит објекта. <p>Изузетно, уколико је на суседним парцелама изграђен објекат са повученим спратом повлачење етаже на новопроектваном објекту се усклађује са линијом повлачења спрата суседног објекта тј. може бити мање од прописаних 4,0 m. Ово се односи на уличне фасаде, ка дворишту етажа се повлачи прописаних 4,0 m без обзира на линију повученог спрата суседног објекта.</p> <p>Објекат може имати један повучен спрат.</p> <p>Над повученим спратом се не може формирати поткровље.</p> <p>Сервисни простори (затворени делови конструкције степеништа, кућица за лифт, елементи климатизације, вентилације ...) су унутар овако формиране етаже без могућности формирања додатних сервисних простора на равном крову ове етаже.</p> <p>Број надземних етажа/спратова објекта, чији су поједини делови различите спратности, исказан је бројем етажа/спратова највишег дела објекта.</p> <p>Број надземних етажа/спратова објекта на нагнутом терену, исказан је према оном делу објекта који има највећи број етажа/спратова.</p> <p>На сучељавању две висинске регулације (улице са дефинисаном различитом спратношћу), на угаоним парцелама се примењује виша спратност. На месту сучељавања две висинске регулације на објекат више спратности примењују се правила за повучен спрат.</p> <p>Висина појединих етажа одређује се према намени.</p> <p>Приземље спратне висине до 5,6 m је могуће градити у свим објектима становања и пословања уз градске магистрале и градске саобраћајнице (зоне густина А.2. у којима су обавезни пословни простори до улице) и у оквиру локалног центра. Код висине приземља у зонама густина А.2. која омогућава формирање галерије, у нивоу галерије, у делу који није оријентисан ка јавној површини, могућа је стамбена намена. Површина намењена становању је максимално 30% површине етаже приземља. Та површина улази у БРГП објекта, обавезно је оријентисана ка дворишту и чини међуспрат. Уз сабирне и стамбене улице (зоне становања у којима нису обавезни локали) приземље је могуће градити у спратној висини до 4,5 m. У случају повећања спратне висине приземља изнад ових вредности, максимална спратност објекта се умањује за једну етажу.</p>

	ОПШТИ УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
	<p>Објекти могу имати подрумске или сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p> <p>Максимална висина објеката јавне намене утврђује се изградом Урбанистичког пројекта.</p> <p>Максимална висина (број надземних етажа) објеката остале намене дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта посебним правилима грађења.</p>
Индекс заузетости	<p>Индекс заузетости парцеле објеката јавне намене произилази из прописаних норматива за површине објеката и простора јавних намена (садржано у Посебним правилима грађења), а максимално: Из=70%.</p> <p>Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле објеката остале намене дефинисан је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења.</p> <p>Површина подземне етаже објекта не може заузимати више од 70% површине парцеле.</p> <p>У обрачун индекса заузетости улазе сви објекти на грађевинској парцели.</p>
Правила за постојеће објекте	<p>За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених правилима, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе ниског парапета.</p> <p>У случају када је постојећи индекс заузетости на парцели већи од правилима прописаних максималних вредности, задржава се постојећа изграђеност без могућности увећања. Изузетно, у циљу побољшања услова становања могућа је доградња до максимум 5% површине парцеле и надградња једне етаже уколико је постојећа спратност мања од планом прописане.</p> <p>Изграђени објекти чија спратност је већа од максималне прописане правилима плана, не могу се надграђивати. Дозвољена је реконструкција објекта.</p> <p>Ако се такви објекти уклањају и замењују другим, за њих важе правила за нову изградњу. Сви објекти на парцели улазе у обрачун параметара.</p> <p>Уколико се облик становања на парцели мења (породично у вишепородично), тако да објекат/део објекта на коме се врши интервенција постаје вишепородични, остали породични и помоћни објекти/делови објекта на парцели морају да се уклоне. Такође, уколико се врши доградња (или изградња) другог објекта на парцели, облик становања на парцели (породично или вишепородично становање) мора да буде јединствен на нивоу свих објеката на парцели.</p> <p>Уколико је постојећи објекат мањи од могућег планираног на основу индекса заузетости и спратности датих Планом, могућа је доградња/надградња/изградња, уз поштовање следећих услова:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обезбедити потребан број паркинг места на парцели; - није дозвољено формирање отвореног степеништа за савладавање спратних висина на фасади објекта већ дограђена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја. <p>Могућа је промена унутрашње структуре (нпр. уситњавање стамбених</p>

	ОПШТИ УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
	<p>јединица) као и намене у оквиру постојећег волумена под условом обезбеђења потребног броја паркинг места на парцели и осталих услова и параметара.</p> <p>Могућа је реконструкција, адаптација и санација постојећих објеката који излазе испред планом дефинисане грађевинске линије уколико не омета површину јавне намене, саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња/надградња и изградња су могући само иза планом дефинисане грађевинске линије.</p>
Други објекти на грађевинској парцели	<p>Може се градити два или више објеката на парцели јавне намене. Минимална међусобна удаљеност објеката на истој парцели јавне намене је 1/2 висине вишег објекта уз обавезно поштовање прописа из области противпожарне заштите.</p> <p>Код вишепородичних објеката на парцели се гради јединствена грађевинска структура и није дозвољена изградња више објеката. Изузетно је могућа изградња другог објекта када грађевинска парцела са две стране прописаном минималном ширином фронта излази на јавне саобраћајнице.</p> <p>Код породичних стамбених објеката могућа је изградња два слободностојећа стамбена породична објекта или више објеката повезаних у низ на парцели.</p> <p>Други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне или компатибилне намене и у оквиру индекса заузетости, поштујући сва остала правила грађења.</p> <p>На истој парцели не могу се градити и породични и вишепородични објекат.</p>
Помоћни објекти	<p>На парцелама јавне намене могуће је поставити објекте техничке инфраструктуре (трафостанице, окна за пумпе и сл,...) у зони између регулационе и грађевинске линије.</p> <p>Могућност изградње помоћних објеката (гараже, оставе и други слични објекти) дефинише се Посебним правилима грађења за појединачне намене.</p> <p>Овај објекат не сме угрозити квалитет намене на суседним парцелама.</p> <p>Грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.</p>
Приступ и смештај возила	<p>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. За изградњу стамбених објеката са једном стамбеном јединицом и за парцеле са минималном ширином уличног фронта и могућом блоковском изградњом и формирањем предњег и задњег дворишта, није обавезна изградња пасажа уколико није у супротности са Законом о заштити од пожара.</p> <p>Минимална ширина коловоза за приступ парцели је 3,5 m за једносмеран и 6,0 m за двосмеран саобраћај. Ширина коловоза зависи од намене парцела тј. очекиваног интензитета саобраћаја и меродавног возила и дефинише се у поступку спровођења плана.</p> <p>Вишепородични стамбени објекат је могуће градити уколико има обезбеђен приступ са саобраћајнице за двосмеран саобраћај минималне ширине коловоза 6,0 m, односно приступ са две једносмеране саобраћајнице у прописаној ширини фронта парцеле</p>

	ОПШТИ УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
	<p>коловоза минималне ширине 3,5 m.</p> <p>За паркирање возила за претежну и компатибилну намену обезбеђује се простор на грађевинској парцели и у оквиру објекта према прописаним нормативима.</p> <p>У оквиру постојећих отворених блокова вишепородичног становања паркирање је обезбеђено на јавном/заједничком паркингу у оквиру блока тј. блоковске јавне површине.</p> <p>Паркирање за објекте јавне намене може бити планирано ван грађевинске парцеле јавне намене, на јавном паркингу ван површине пута.</p> <p>Паркирање у оквиру локалних центара може бити планирано на заједничком или јавном паркингу/гаражи с тим да се овај објекат паркирања, одређеног капацитета, ставља у употребу истовремено са одговарајућим објектом.</p> <p>Све отворене паркинг површине у партеру обавезно је озеленити високим лишћарима (на два паркинг места по једно стабло).</p> <p>Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са тереном, насута земљом и партерно уређена без значајне измене постојеће нивелете терена</p> <p>Обавезан минимални број паркинг места је за:</p> <ul style="list-style-type: none"> - стамбени објекти: 1 ПМ за сваки стан; - угоститељске објекте за смештај: 1 ПМ за сваких 10 кревета; - угоститељске објекте за исхрану и пиће: 1 ПМ за сваких 8 столица; - објекти трговине: 1 ПМ за сваких 100,0 m²; - пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70,0 m²; - складишта: 1 ПМ за сваких 200,0 m²; - индустријски објекти: 1 ПМ за сваких 200,0 m²; - верски објекти: 1 ПМ за сваких 70,0 m²; - за објекте образовања и васпитања, здравства, управе и администрације 1ПМ на 70,0m² корисног простора; - за објекте спорта 1ПМ на користан простор за 40 гледалаца; - за комуналне објекте (пијаце, тржнице) 1ПМ на 100,0m² корисног простора. <p>За објекте других намена обавезна је примена важећих правилника.</p> <p>Обавезан број паркинг или гаражних места опремљених за пуњење електричних возила минималне снаге 22 kW: 1 ПМ на сваких 20 станова или 2000 m² изграђене стамбене или пословне површине.</p>
Кота приземља објекта	<p>Кота приземља објекта на равном терену не може да буде нижа од коте јавне саобраћајнице.</p> <p>Кота приземља објекта може да буде максимум 1,20 m (код објекта без сутерена), а минимум 0,30 m виша од нулте коте (тачка пресека линије терена и вертикалне фасадне равни објекта).</p> <p>Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља са пословним простором и улазом са тротоара може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.</p>
Минимални степен	Обавезан минимални степен комуналне опремљености парцеле подразумева:

	ОПШТИ УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
комуналне опремљености	приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада.
Прикључење објекта на инфраструктуру	Прикључење објекта на саобраћајну и комуналну инфраструктуру врши се на основу услова овог плана и услова имаоца јавних овлашћења.
Уређење парцеле	<p>Изградња објекта подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партерно уређење, зелену површину парцеле и одводњавање ван простора суседа. Нивелационо решење парцеле мора бити усклађено са нивелацијом контакне јавне површине и окружења (суседних парцела). Максимално одступање коте терена предметне парцеле од постојеће коте суседних парцела на граници парцеле је +/- 0,5 m.</p> <p>Уређење јавних простора (зелених површина, простора за одмор, игру и рекреацију у стамбеним блоковима) и партера других јавних простора и пешачких комуникација мора да омогући слободно, безбедно и што директније кретање пешака, заустављање и предах (уклањање и ублажавање препрека на пешачким токовима, формирање и уређивање очекиваних путања, уређивање ниша за одмор). При уређивању јавних простора треба водити рачуна о потребама и интересима различитих група корисника различитог пола, узраста и порекла, у циљу формирања инклузивне урбане средине у којој сви различити корисници, са својим различитим потребама, могу остварити једнак квалитет живота.</p>
Зелене површине у оквиру парцеле	<p>Минимални обавезан проценат површина под зеленилом у оквиру парцеле дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења.</p> <p>Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом, (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0,80 m).</p> <p>У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, површине застрте песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака.</p> <p>Максимално сачувати постојећи зелени фонд на локацији.</p>
Одводњавање површинских вода	<p>Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле.</p> <p>Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа.</p> <p>Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5 %.</p> <p>Обезбедити услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације.</p>
Ограђивање	Ограђивање грађевинске парцеле ради се тако да елементи оградe (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид оградe, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отворати ван регулационе

	ОПШТИ УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
	<p>линије.</p> <p>Могуће ограђивање транспарентном или зеленом оградом до висине 1,4 m ка суседним парцелама и према јавној саобраћајници на начин да се обезбеди адекватно и издвојено коришћење како пословног тако и стамбеног дела објекта; Вишепородични објекти према јавној саобраћајници се не ограђују. Ограђивање грађевинских парцела за намене које се по закону ограђују врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.</p>
Архитектонско обликовање објекта и материјализација	<p>Објекти се обликују тако да носе обележја своје намене.</p> <p>Обрада објекта треба да буде високог квалитета у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објекта, у складу са наменом објекта и карактером локације.</p> <p>Нову изградњу ускладити са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског ткива у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања. Избегавати примену архитектуре „радикалног еклектицизма“, „псеудо-постмодернизма“ и „нападног фолклоризма“.</p> <p>Нагиб кровних равни не сме да буде стрмији од суседних објеката; у случају формирања низа објеката, нагиб кровова целог низа мора бити усаглашен. Могуће је формирање равних (класичних и зелених) кровова, двоводних и вишеводних класичних косих кровова. Примена мансардних кровова могућа је под условом да слеме буде изједначено са слемом суседног објекта. Мансардни кров не може се градити са препустима на венцима и мора се градити као традиционални мансардни кров (уписан у полукруг). Тежити зеленим крововима, односно равним крововима насутим одговарајућим слојевима са озелењавањем и зеленим фасадама.</p> <p>На локацијама ван потеза градских магистрала и градских саобраћајница могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0 m. који не сме прелазити границу суседне парцеле.</p> <p>Висинске регулације се морају усклађивати према силуети и ритму улице, уз тежњу уклапања венаца.</p> <p>Угаоне локације, посебно истаћи и архитектонски обрадити; Јавни објекти својом архитектуром и обликовањем треба да представљају репере у простору и да дају препознатљив изглед насељу.</p>

	ОПШТИ УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
Услови и мере заштите	<p>Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља:</p> <ul style="list-style-type: none"> - мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса); - мере заштите природних добара; - мере заштите непокретних културних добара; - мере заштите од елементарних непогода и других несрећа - мере заштите за потребе одбране земље; - мере енергетске ефикасности; - мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама.
Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора	<p>Забрањена је изградња објеката у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне и друге инфраструктуре.</p> <p>Изузетно уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора електроенергетске, гасоводне, водопривредне и друге инфраструктуре грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре.</p>
Услови грађења у зони заштићеног непокретног културног добра	<p>У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштићеног непокретног културног добра грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе. Сви радови на културном добру и заштићеној околини спроводе се кроз израду Урбанистичког пројекта, изузев за радове мањег обима. Обавезна израда планова детаљне регулације за зоне урбане обнове- целине са непокретним културним добрима, као и у заштићеној околини непокретних културних добара.</p>
Услови за грађење стамбених зграда и станова	<p>Приликом грађења стамбених зграда и станова обавезно је поштовање правила из важећег Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова;</p>
Спровођење	<p>У свему према Карти – Спровођење плана</p> <p>За основну намену директно спровођење на основу правила уређења и грађења Плана, а уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине у односу на основну намену обавезна је израда Урбанистичког пројекта уз поштовање свих параметара правила грађења основне намене као и општих стандарда и норматива за одређену врсту објекта чија се изградња планира.</p> <p>За доградњу и изградњу објеката јавне намене ради се Урбанистички пројекат.</p>

Прилагођавање климатским променама - Еколошки индекс

Еколошки индекс - парцеле се дефинише као количник збира површина појединачних еколошки функционалних простора парцеле помножених са одговарајућим **тежинским фактором** и укупне површине парцеле. Увођењем планираног еколошког индекса парцеле у оквиру одређене намене, инвеститор се обавезује да допринесе еколошким функцијама парцеле приликом изградње, обезбеђујући оптималан проценат зеленила у директном контакту са тлом, зеленило на крову, фасадно зеленило, високо зеленило (дрвореде), систем за одвођење кишнице (зелене, порозне и полупорозне површине) и друго, са циљем унапређења еколошких функција на парцели. Ово треба да

представља позитиван одговор на глобално загревање, климатске промене, ефекат топлотних острва и слично, а у контексту спровођења Зелене агенде, повећања резилијентности града Крагујевца у борби против климатских промена, као и унапређења зелене инфраструктуре града.

Табела број 1. Опис еколошко функционалног простора у односу на тежински коефицијент

Назив и опис ЕКОЛОШКО ФУНКЦИОНАЛНОГ ПРОСТОРА	Тежински фактор по 1m ² типа површине
ЕФФ1 – Озелењени простори у директном контакту са матичним супстратом	1
ЕФФ2-Постојећи елементи вегетације у директном контакту са матичним супстратом (жбуње, жива ограда, жбунаста вегетација самоникла,...) изван компактних зелених површина који су у директном контакту са тлом	0,8
ЕФП3-1 мало дрвеће, пречник крошње мањи од 6,1 m, (сса 5m ²)	0,3
ЕФП3-2 средње дрвеће, пречник крошње од 6,1 m – 7,6m, (сса 14 m ²)	0,4
ЕФП3-3 велико дрвеће, пречник крошње мањи од 7,6 m – 9,1 (19 m ²)	0,8
ЕФП4 Биоретензија	1
ЕФП 5-1 Озелењени простор на подземном објекту у земљишном супстрату дубине до 0,8 m	0,4
ЕФП 5-2 Озелењени простор на подземном објекту у земљишном супстрату дубине од 0,8 m-1,2m	0,5
ЕФП 5-3 Озелењени простор на подземном објекту у земљишном супстрату дубине од 1,2 m и више	0,7
ЕФП 6 Порозно тло и застори - шљунак, ризла, земља,	0,5
ЕФП 7 Површина под непорозним застором	0
ЕФП 8 Озелењена фасада објекта	0,5
ЕФП 9.1 Озелењен кров у земљишном супстрату до 30 cm	0,4
ЕФП 9-2 Озелењени кров у земљишном супстрату 60 cm и више	0,7
ЕФП 10 Сакупљање кишнице	0,2

Обрачун се врши тако што се површина одређеног типа еколошког простора множи са тежинским коефицијентом што представља **еколошки индекс**. Одређена вредност еколошког индекса се може постићи кроз комбинацију више могућности које доприносе унапређењу еколошких карактеристика простора, и не стриктно појединих. Тиме се поред осталих еколошких бенефита доприноси увећавању обавезног процента зеленила уз могућност да се оно не формира директно на тлу.

На примеру парцеле од 5,0 ари у оквиру становања типа А.2. обавезан проценат зеленила је 30%. Према правилима, обавеза је прекрити 20 % парцеле порозном подлогом (трава). Ако би то била трава, тежински коефицијент на 1 m² травнате подлоге је 1 (табела број 7) што значи да на парцели од 5 ари, 100 m² треба одвојити за траву (подлога у директном контакту са тлом) како би се обезбедило минималних 20 % зеленила овог типа. Осталих 10% (50 m² зеленила у обрачуну) неопходно је и могуће обезбедити на више начина. Навешћемо два примера:

1. пример:

- уколико је интерес да се подигне дрво, у зависности од величине крошње дрвета зависи и корективни фактор (тежински коефицијент). Уколико су то три мала стабла величине крошње око 5 m², множењем са корективним фактором од 0,3 - добиће се вредност од 4,5 m² (3x5 m²x0,3) под зеленилом;
- интензиван зелени кров у површини од 50 m², множењем са корективним фактором од 0,7 добија се додатних 35 m² под зеленилом;

- површина од 20 m² озелењене фасаде (множењем са корективним фактором од 0,5) добиће се 10 m² зеленила.

Када се саберу вредности површина зеленила ($4,5\text{m}^2+35\text{m}^2+10\text{m}^2$) добија се око 50 m^2 зеленила или 10 % преко оних 20 % обавезних у директном контакту са тлом.

Еколошки индекс: Добијена вредност еколошки функционалних простора парцеле под зеленилом (150 m^2) треба поделити са 500 m^2 (укупна површина парцеле). Добијена вредност је 0,3.

2. пример:

- 3 већа дрвета до површине krošnje 19 m². 3 stabla pomnožena sa 19 m² i korektivnim faktorom koji je 0,8 dobija se vrednost od 40 m² zelenila;
- ozelenjeni podzemni objekat garaže u supstratu minimum dubine 0,8
- površina 25 m². Množenjem sa težinskim koeficijentom od 0,4 dobija se 10 m² zelenila.

Када се саберу вредности површина зеленила ($40 \text{ m}^2 + 10 \text{ m}^2$), добија се 50 m^2 зеленила или 10 % преко оних 20 % обавезних у директном контакту са тлом.

Еколошки индекс: Добијена вредност еколошки функционалних простора парцеле под зеленилом (150 m²) треба поделити са 500 m² (укупна површина парцеле). Добијена вредност је 0,3.



Слика број 1. *Пример реализације предвиђеног еколошког индекса на парцели.*

Табела број 2. Еколошки индекси

НАМЕНА	Зеленило у директном контакту са тлом %	ЕИ према % зеленила у директном контакту са тлом	Повећање ЕИ
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ			
ОБРАЗОВАЊЕ			
предшколско	40	0,4	0,4-0,5
основно и средње образовање	25	0,25	0,35-0,4
високо образовање	25	0,25	0,25-0,3
Ученички домови	10	0,1	0,15-0,2
ЗДРАВСТВО			

примарна здравствена заштита	10	0,1	0,15-0,2
ДЕЧЈА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА			
дечја заштита	10	0,1	0,2-0,25
социјална заштита	10	0,1	0,2-0,25
КУЛТУРА	10	0,1	0,2-0,25
УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА	10	0,1	0,2-0,25
ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ	40	0,4	0,4
УСЛУГЕ И МРЕЖА ЦЕНТАРА - пословање/централне функције	15	0,15	0,3
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ			
ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ	20	0,2	0,3
СТАНОВАЊЕ			
А - високе густине становања			
<i>густине становања типа А.1.</i>			
А.1. тип становања	20	0,2	0,45
<i>густине становања типа А.2.</i>			
А.2. . тип становања	20	0,2	0,3
Б - средње густине становања			
<i>густине становања типа Б.1.</i>			
Б.1. тип становања	20	0,2	0,3

БЛОКОВСКЕ ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ

Блоковске јавне површине, представљају површине у оквиру постојећих отворених блокова вишепородичног становања ван регулације ободних саобраћајница. Површине се користе и уређују као паркинг простори првенствено за потребе постојећих стамбених објеката и пратећих намена, зелене и партерне површине, уређени простори за одмор, игру и рекреацију свих добних група. Максимално задржати постојеће површине зеленила. Зелене површине се уређују према условима из поглавља Зеленило. Дозвољена је изградња недостајућих објеката инфраструктуре. Обавезно је формирање слободне партерне површине око објеката вишепородичног становања у функцији одржавања објеката ширине мин 1,5 m мерено од габарита објеката.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

А 1.	
Претежна намена	У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката намене вишепородично становање са пословањем у нижим етажама.
Компатибилна намена	<p>Могуће је грађење објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде Урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене:</p> <ul style="list-style-type: none"> - угоститељски објекти; - објекти трговине и услуга; - пословни и административни објекти; - објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре; - објекти јавних намена (образовање и друго).

A 1.	
Типологија објекта	Могуће је грађење објекта следећег положаја на парцели: слободностојећи објекти, објекти у прекинутом низу.
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина парцеле за изградњу објекта основне или компатибилне намене:.....4 000,0 m ² ;
	Минимална ширина фронта парцеле за изградњу вишепородичног објекта30,0m;
Хоризонтална регулација	<p>Положај објекта на парцели дефинисан је:</p> <ul style="list-style-type: none"> - предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију (дефинисана графичким прилогом); - минимално одстојање објекта од граница грађевинске парцеле је 1/4 висине објекта али не мање од 4,0 m; - у односу на друге објекте на парцели 1/2 висине вишег објекта али не мање од 4,0 m и 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 и обавезно поштовање прописа из области противпожарне заштите.
Максимална спратност	<p>Максимална висина објекта не сме бити већа од 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници и у односу на суседне објекте.</p> <ul style="list-style-type: none"> - макс спратност П+8 (девет надземних етажа); - Увећање спратности није дозвољено. <p>Код постојећих објеката, у циљу санирања равних кровова, могућа је реконструкција и изградња косог крова у оквиру постојећег габарита објекта уз могућност коришћења једне поткровне етаже уз услов обезбеђења паркирања према општим правилима. Ове интервенције не смеју нарушити аутентичност фасаде објекта (идентична фасадна платна, ритам и димензије отвора, кров малог нагиба, скривен атиком, материјализација и обрада).</p> <p>Максимална висина приземне етаже 5,6 m.</p>
Индекс заузетости грађевинске парцеле	<p>Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:</p> <ul style="list-style-type: none"> - мах 50% под објектима (мах 70% за подрумску етажу) изузев код постојећих објеката где је парцела формирана под габаритом објекта; - мин 45% зелене површине (мин 20% зелене површине у директном контакту са тлом и 25% применом еколошког индекса); - остало: партер, саобраћајне површине и паркинг простори, уз обавезно озелењавање високим зеленилом
Могућност изградње другог објекта на истој грађевинској парцели	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.
Помоћни објекти	Сви помоћни објекти и гараже за смештај возила налазе се у склопу основног објекта.
Минимални степен комуналне	Минимални степен комуналне опремљености подразумева:

А 1.	
опремљености	обавезно приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада, прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак.
Ограђивање и уређење парцеле	Парцеле се не ограђују. Парцела се уређује као блоковска површина.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ-АНАЛИЗА УРАДИТИ У СВЕМУ У СКЛАДУ СА ПРАВИЛНИКОМ О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА ("Сл.гласник РС",бр.32/19, 47/25).

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ САДРЖИ:

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

- Правни и плански основ;
- Обухват урбанистичког пројекта;
- Условe 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 прикључења на инфраструктурну мрежу ;
- Инжењерскогеолошке услове;
- Мере заштите животне средине;
- Мере заштите непокретних културних и природних добара;
- Технички опис објеката и по потреби фазност изградње;
- Степен инфраструктурне и комуналне опремљености и др.услове за формирање грађевинске парцеле када се ради урбанистички пројекат за објекте из чл. 76.ст. 2. и 3. овог правилника.

II ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА САДРЖИ :

- Регулационо нивелационо решење локације,
- Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључима на спољну мрежу
- Идејна архитектонска решења објеката,
- По потреби, планирану парцелацију.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

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.

Прилог: Извод из ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПГР-а "НАСЕЉА ДОБРЕ ВОДЕ – БУБАЊ" (Сл. Лист града Крагујевца бр. 13/25).

Обрађивач:

Vukašin Milinković

Digitally signed by Vukašin
Milinković
Date: 2025.09.23 12:25:13 +02'00'

Вукашин Милинковић, дипл.инж.
урб.и рег.разв.

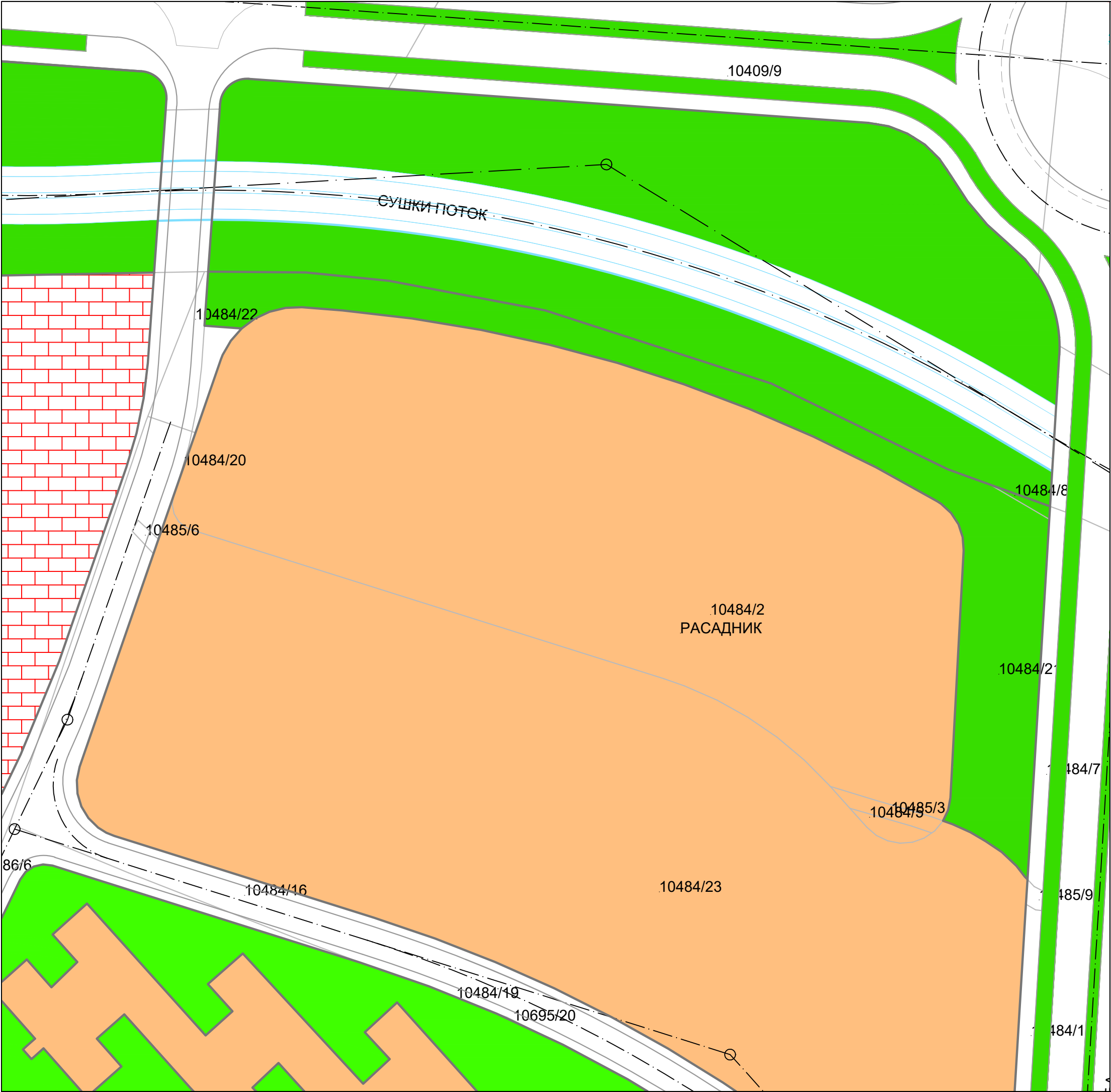
СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА:

Ljiljana Sekulić

Digitally signed by Ljiljana Sekulić
Date: 2025.09.23 13:49:27 +02'00'

Љиљана Секулић, дипл.прав.

Доставити: - именованом - у документацију - у архиву



ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПГР-а "НАСЕЉА ДОБРЕ ВОДЕ-БУБАЊ" (Сл. Лист града Крагујевца бр. 13/25)

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

регулација саобраћајница

регулација водотока

ЗЕЛЕНИЛО

зеленило обале - уз Сушички поток

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

СТАНОВАЊЕ









А.1. - вишепородично становање у зонама високих густина

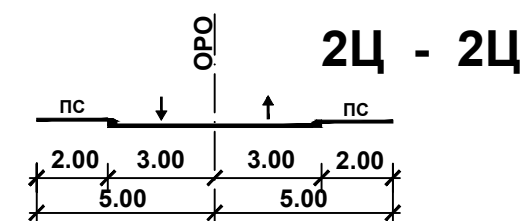
Крагујевац	
Предмет број:	XXX 02 350-2619/2025
Инвеститор:	Јелена Радосављевић
Кп.бр. и КО:	10484/2, 10484/5, 10485/3 КО Крагујевац 4
Датум:	23.09.2025. год

Обрађивач:	
Vukašin Milinković	Digitally signed by Vukašin Milinković Date: 2025.09.23 12:25:32 +02'00'
Вукашин Милинковић, дипл.инж.урб. и рег.разв.	
СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА:	
Ljiljana Sekulić	Digitally signed by Ljiljana Sekulić Date: 2025.09.23 13:54:34 +02'00'
Љиљана Секулић, дипл.прав.	

ИЗЕМЕНА И ДОПУНА ПГР-а "НАСЕЉА ДОБРЕ ВОДЕ-БУБАЊ" (Сл. Лист града
Крагујевца бр. 13/25)

ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И ГРАЂЕВИНСКИХ ЛИНИЈА

- | | |
|---|---|
|  | граница обухвата Плана |
|  | регулациона линија |
|  | регулациона линија водотока |
|  | регулациона линија између различитих намена |
|  | регулационе осовине |
|  | грађевинска линија |
|  | линија ивичњака |
|  | катастарска граница перцеле |

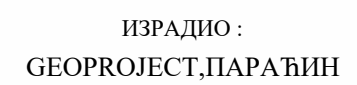


ОЗНАКА ТАЧКЕ	Y	X	r
T11цк	7493841.008	4875235.011	140
T12цк	7493860.146	4875290.232	80
T13цк	7493865.680	4875368.534	

Крагујевац	
Предмет број:	XXX 02 350-2619/2025
Инвеститор:	Јелена Радосављевић
Кп.бр. и КО:	10484/2, 10484/5, 10485/3 КО Крагујевац 4
Датум:	23.09.2025. год

Обрађивач:	Vukašin Milinković Digitally signed by Vukašin Milinković Date: 2025.09.23 12:25:48 +02'00'
Вукашин Милинковић, дипл.инж.урб. и рег.разв.	
СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА:	
Ljiljana Sekulić Digitally signed by Ljiljana Sekulić Date: 2025.09.23 13:55:03 +02'00'	
Љиљана Секулић, дипл.прав.	

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
КП.БР. 10484/2





Географски Институт
Београд

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.05.2026. 08:03:18

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	557a673c-4c36-4c65-ab7c-756ef8cd323f
Матични број општине:	70645
Општина:	КРАГУЈЕВАЦ
Матични број катастарске општине:	745111
Катастарска општина:	КРАГУЈЕВАЦ IV
Датум ажурности:	12.05.2026. 16:06
Служба:	КРАГУЈЕВАЦ
Извор податка:	КРАГУЈЕВАЦ, ИСКН
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ВИНОГРАДИ
Број парцеле:	10484/2
Површина m²:	7606
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 2. КЛАСЕ
Површина m²:	7606
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	GRADING DOO BEOGRAD
Адреса:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД, НОВИ БЕОГРАД, ЈУРЈА ГАГАРИНА 766
Матични број лица:	0000006400086
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
Датум:	11.05.2026.
Број предмета:	952-02-3-025-3385/2026
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ПРИЈЕМА ЗАХТЕВА БРОЈ: 952-02-3-025-3385/2026 ПРОМЕНА ОБЛИКА И ПОВРШИНЕ ПАРЦЕЛЕ ПО ПЛАНСКОМ АКТУ (КН)

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, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Генерал Рачић

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.05.2026. 08:02:46

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	781cf948-d77c-4290-81a7-06c396ee64ca
Матични број општине:	70645
Општина:	КРАГУЈЕВАЦ
Матични број катастарске општине:	745111
Катастарска општина:	КРАГУЈЕВАЦ IV
Датум ажурности:	12.05.2026. 16:06
Служба:	КРАГУЈЕВАЦ
Извор податка:	КРАГУЈЕВАЦ, ИСКН
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ВИНОГРАДИ
Број парцеле:	10484/5
Површина m²:	40
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 2. КЛАСЕ
Површина m²:	40
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	GRADING DOO BEOGRAD
Адреса:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД, НОВИ БЕОГРАД, ЈУРЈА ГАГАРИНА 766
Матични број лица:	0000006400086
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
Датум:	11.05.2026.
Број предмета:	952-02-3-025-3385/2026
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ПРИЈЕМА ЗАХТЕВА БРОЈ: 952-02-3-025-3385/2026 ПРОМЕНА ОБЛИКА И ПОВРШИНЕ ПАРЦЕЛЕ ПО ПЛАНСКОМ АКТУ (КН)

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, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.05.2026. 08:02:29

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	044474cb-c9ba-4dd2-b946-7a79f55d9930
Матични број општине:	70645
Општина:	КРАГУЈЕВАЦ
Матични број катастарске општине:	745111
Катастарска општина:	КРАГУЈЕВАЦ IV
Датум ажурности:	12.05.2026. 16:06
Служба:	КРАГУЈЕВАЦ
Извор податка:	КРАГУЈЕВАЦ, ИСКН

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ВИНОГРАДИ
Број парцеле:	10484/21
Површина m²:	1966

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 2. КЛАСЕ
Површина m²:	1966

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ГРАД КРАГУЈЕВАЦ
Адреса:	КРАГУЈЕВАЦ, ТРГ СЛОБОДЕ 3
Матични број лица:	0000007184069
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.05.2026. 08:03:01

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	34c28827-f679-4268-8ee2-c7f925cadb84
Матични број општине:	70645
Општина:	КРАГУЈЕВАЦ
Матични број катастарске општине:	745111
Катастарска општина:	КРАГУЈЕВАЦ IV
Датум ажурности:	12.05.2026. 16:06
Служба:	КРАГУЈЕВАЦ
Извор податка:	КРАГУЈЕВАЦ, ИСКН
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ВИНОГРАДИ
Број парцеле:	10485/3
Површина m²:	52
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 2. КЛАСЕ
Површина m²:	52
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	GRADING DOO BEOGRAD
Адреса:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД, НОВИ БЕОГРАД, ЈУРЈА ГАГАРИНА 766
Матични број лица:	0000006400086
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
Датум:	11.05.2026.
Број предмета:	952-02-3-025-3385/2026
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ПРИЈЕМА ЗАХТЕВА БРОЈ: 952-02-3-025-3385/2026 ПРОМЕНА ОБЛИКА И ПОВРШИНЕ ПАРЦЕЛЕ ПО ПЛАНСКОМ АКТУ (КН)

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, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Служба за катастар непокретности Крагујевац

Број: 953-025-16643/2026

KO: Крагујевац IV

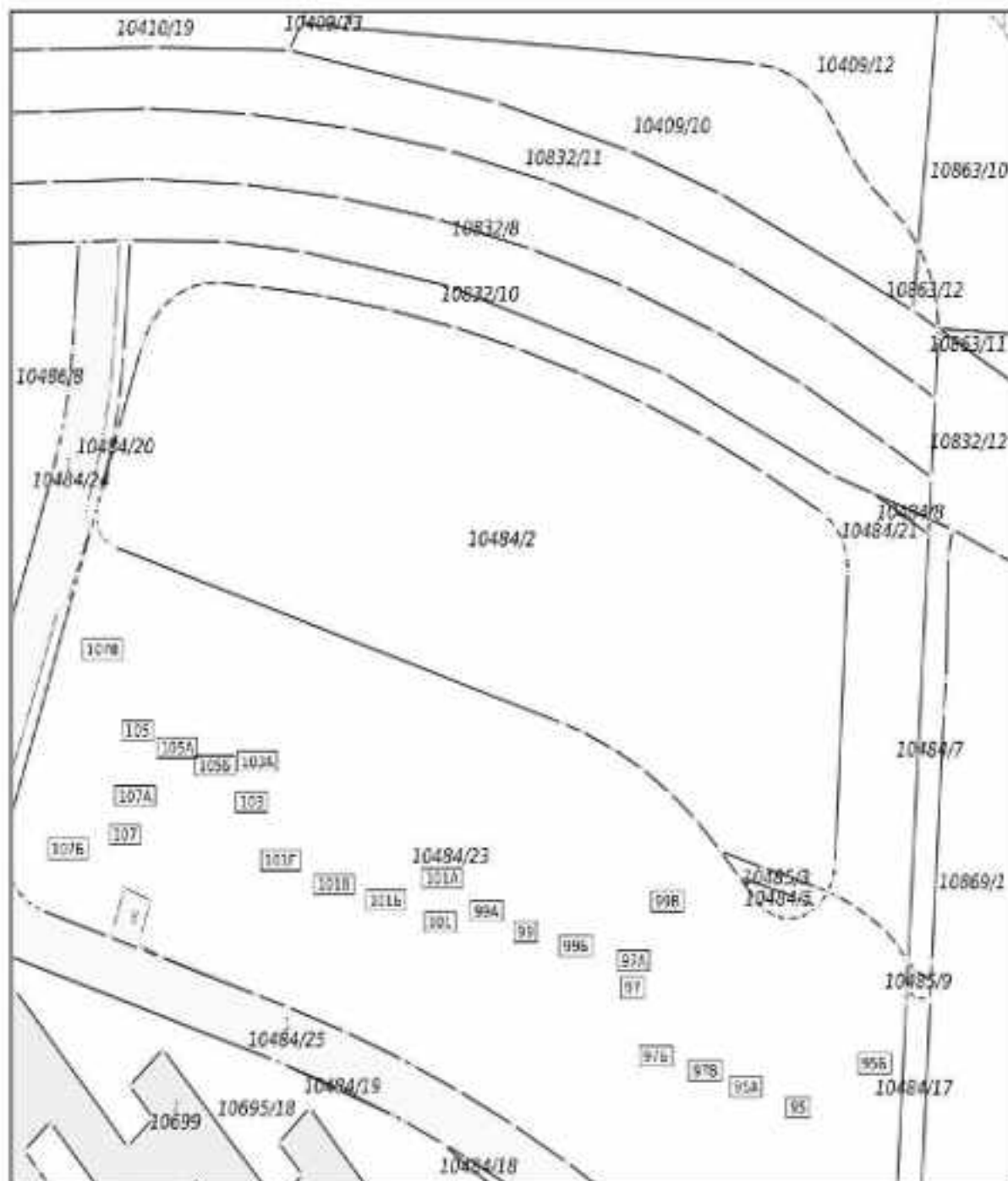


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички завод за статистику
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 5/12/2026 3:26:46 PM

Катастарска парцела број:
10484/2, 10485/3, 10484/5,
10484/21

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Размера штампе: 1:1000



НАПОМЕНA: Taksa za pružanje usluga Zavoda naplaćena u skladu sa Član 1, stav 1 i Član 2155, stav 2, tačka 2), podtačka (1) Zakona o PAT u iznosu od 2660,00 dinara.

Датум и време издавања:

12.05.2026 godine u 12:24

Овлашћено лице:

М.П. _____ Дата приема: _____
 _____ 000000 11-03-4474

Одштампани примерак оригиналног електронског документа