



ЈП Урбанизам - Крагујевац

34 000 Крагујевац ул. Краља Петра I 23

www.urbanizam.co.rs ПИБ: 101577522; Мат бр: 07165862
тел: 034/306-603 (централа); e-mail: office@urbanizam.co.rs
рачун: 165-7010418199-74; 155-42830-45; 205-61692-88



ГРАД КРАГУЈЕВАЦ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „БЛОКА КУНИБЕРТОВА УЛИЦА“

-елаборат за рани јавни увид-



Крагујевац

2026.



ГРАД КРАГУЈЕВАЦ



ЈП Урбанизам - Крагујевац

34 000 Крагујевац ул. Краља Петра I 23

www.urbanizam.co.rs ПИБ: 101577522; Мат бр: 07165862
тел: 034/306-603 (централа); e-mail: office@urbanizam.co.rs
рачун: 165-7010418199-74; 155-42830-45; 205-61692-88



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „БЛОКА КУНИБЕРТОВА УЛИЦА“

-елаборат за рани јавни увид-

вд директора:

Иван Станковић, дипл.инж.грађ.



Крагујевац

2026.

ЕЛАБОРАТ:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „БЛОК КУНИБЕРТОВА УЛИЦА“	елаборат за рани јавни увид
НАРУЧИЛАЦ	ГРАД КРАГУЈЕВАЦ	
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ		
ОБРАЂИВАЧ	ЈП "УРБАНИЗАМ" - КРАГУЈЕВАЦ	
В.Д. ДИРЕКТОРА	Иван Станковић, дипл.инж.грађ.	
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР	Мирјана Ћирић, дипл.инж.арх.	
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Томислав Спасенић дипл.простор.план.	
УРБАНИСТА	Томислав Спасенић дипл.простор.план.	
РАДНИ ТИМ	Милун Милићевић, дипл.инж.саоб.	
	Тијана Марковић, дипл. биолог - еколог	
	Ивица Јовановић, инж.геод.	
	Никола Тимотијевић, дипл.инж.ел.	
	Владислав Миловановић, дипл.инж.грађ.	
	Марко Николић, дипл.инж.маш.	

САДРЖАЈ

ОПШТИ ДЕО

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД.....	1
1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА	1
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	1
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА - ИЗВОД ИЗ ГУП-а КРАГУЈЕВАЦ 2015 („Сл. лист града Крагујевца“, бр. 7/2010 и 16/2012)	2
4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА.....	11
4.1. ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА	12
4.2. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	13
4.3. ПОСТОЈЕЋА МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	14
5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	15
6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ	15
6.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА	15
6.2. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА	16
6.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	17
6.2.2. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ	23
7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА	24

ГРАФИЧКИ ДЕО

1.1. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА	Р 1:5000
2.1. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА КРАГУЈЕВАЦ 2015	.. Р 1:5000
3.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	. Р 1:5000
4.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	.. Р 1:5000

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Решење о упису у судски регистар



5000246143047

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ
СУБЈЕКТА**Република Српска
Агенција за привредно регистро**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**Матични / Регистарски
број

07165862

СТАТУСИ

Статус привредног субјекта

Активан

Са статусом социјалног
предузетништва

Не

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма

Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

Јавно предузеће Урбанизам-Крагујевац

Скраћено пословно име

ЈП Урбанизам-Крагујевац

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина

КРАГУЈЕВАЦ

Место

КРАГУЈЕВАЦ

Улица

Краља Петра I

Број и слово

23

Спрат, број стана и
слово

/ /

Адреса за пријем

електронске поште		
Е- пошта	office@urbanizam.co.rs	

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања		
Датум оснивања	06.06.1973	
Време трајања		
Време трајања привредног субјекта	Неограничено	
Претежна делатност		
Шифра делатности	7111	
Назив делатности	Архитектонска делатност	
Остали идентификациони подаци		
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	101577522	
Подаци од значаја за правни промет		
Текући рачуни		
	165-0007010418474-25 165-0007010418617-81 200-3437380101988-46 200-3437380101005-85 840-0000000975743-68 165-0007010418528-57 165-0007010418571-25 165-0007010418199-74 165-0007010418652-73 205-0000000061692-88	
Контакт подаци		
Телефон 1	+381 (0)34 306603	
Факс	+381 (0)34 335252	
Интернет адреса	www.urbanizam.co.rs	
Подаци о статусу / оснивачком акту		

	Датум важећег статута	
	Датум важећег оснивачког акта	18.10.2016

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица				
1.	Име	Иван	Презиме	Станковић
	ЈМБГ	1511972720036		
	Функција	в.д. директора		
	Начин заступања	Самостално заступа		

Надзорни одбор

Председник надзорног одбора				
	Име	Ненад	Презиме	Петковић
	ЈМБГ	1602969720020		
Чланови надзорног одбора				
1.	Име	Јасмина	Презиме	Димитријевић
	ЈМБГ	0507983725020		
2.	Име	Мирјана	Презиме	Маринковић Габарић
	ЈМБГ	2406964725024		

Чланови / Сувласници

Подаци о члану	
Пословно име	Grad Kragujevac

Регистарски
Матични број

07184069

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 472,589.21 EUR, у противвредности од
37,280,199.83 RSD

износ

датум

Уплаћен: 472,589.21 EUR, у противвредности
од 37,280,199.83 RSD

31.12.2004

износ(%)

Удео

100.000000000000

Основни капитал друштва

Новчани

износ

датум

Уписан: 472,589.21 EUR, у противвредности од
37,280,199.83 RSD

износ

датум

Уплаћен: 472,589.21 EUR, у противвредности
од 37,280,199.83 RSD

31.12.2004

Регистратор, Миладин Маглов



Електронски примерак овог документа снабдевен је квалификованим електронским печатом и потписом.

Дана 21.05.2026. године у 12:33:59 часова

Дигитално потписано
Maglov Miladin
издавалац сертификата:
Јавно предузеће Poшта Србије
21.05.2026. 12:34:00

Лиценца и изјава одговорног урбанисте



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 001230090 2024

Датум: 3.7.2024. 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 из стручне области просторно планирање, коју је поднео Томислав Н. Спасенић, из Крагујевца, ул. Краља Петра 1 бр. 32/4, 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

Р Е Ш Е Њ Е

I УТВРЂУЈЕ СЕ да је Томислав Н. Спасенић, ЈМБГ 0104966720042, дипломирани просторни планер из Крагујевца, ул. Краља Петра 1 бр. 32/4, положио стручни испит за ужу стручну област урбанизам за обављање стручних послова урбанистичког планирања.

II ИЗДАЈЕ СЕ лицу именованом у ставу I диспозитива лиценца за урбанисту за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области просторно планирање, (ознака лиценце: УП 02-01), број: 210П00424.

О б р а з л о ж е њ е

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).

Томислав Н. Спасенић из Крагујевца, ул. Краља Петра 1 бр. 32/4, дана 25.3.2024. године, поднео је пријаву за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области просторно планирање.

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: прочитану личну карту, копију извода из матичне књиге рођених; копију дипломе о стеченом високом образовању на Природно – Математичком факултету у Београду, Географски факултет, Универзитета у Београду, на групи: просторно планирање, број: 24594 од 21.11.1994. године; копију потврде о изједначавању стручног назива „дипломирани просторни планер“ са академским називом „мастер“ Географског факултета Универзитета у Београду, број: 884 од 27.5.2024. године; доказ о радном искуству – потврде послодаваца: ЈП Урбанизам - Крагујевац, од 19.3.2024. године и 27.5.2024. 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 20.6.2024. године, именовани је положио стручни испит за 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 урбаниста може бити лице са стеченим високим образовањем из одговарајуће стручне области на академским, односно струковним студијама 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.

Лиценцирани 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: IV-01/1-20/2026-7691

Датум: 28.04.2026. године



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

ПОТВРДУ

којом се потврђује да је Томислав (Новак) Спасенић, дипл. простор. план., лиценца број

210П00424

Урбаниста за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области просторно планирање

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 19.04.2027. 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



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

На основу члана 38. став 3. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009, 81/2009, 64/2010 - одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС РС, 50/2013 - одлука УС РС, 98/2013 - одлука УС РС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 – други закон, 9/20 и 52/21, 62/23 и 91/25), и члана 27. став 3. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/2019 и 47/25). у својству одговорног урбанисте, дајем следећу

ИЗЈАВУ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"БЛОКА КУНИБЕРТОВА УЛИЦА" – Елаборат за рани јавни увид:

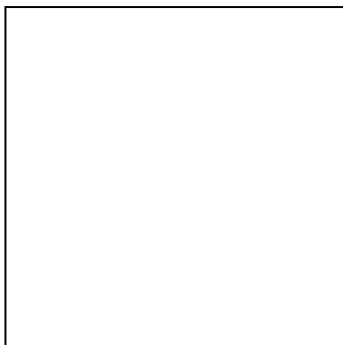
- урађен је у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр.72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 31/19, 37/2019 – други закон, 9/20 и 52/21, 62/23 и 91/25),
- урађен је у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/2019 и 47/25).

Одговорни урбаниста: Томислав Спасенић, дипл.простор.план.

Број лиценце: 210П0000424

Лични печат:

Потпис:



Место и датум:

2026. год. Крагујевац

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

Предметни обухват Плана детаљне регулације „Блока Кунибертова улица“ (у даљем тексту План), налази се у обухвату Измене и допуне Плана генералне регулације „Насеља Добре воде - Бубањ“ („Службени лист града Крагујевца“, број 13/2025). Потребна је израда Плана детаљне регулације из разлога што се мења однос земљишта јавне и остале намене, односно укида се улица Кунибертова. Простор се налази у грађевинском подручју насеља.

Изради Плана приступило се на иницијативу Тодоровић Биљане из Крагујевца. Основни разлог за приступање изради Плана је планска разрада дела насеља Добре воде - Бубањ и сагледавање могућности за нова планска решења јавних и осталих намена, саобраћајних и инфраструктурних система, уз поштовање актуелних услова и мера заштите..

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

План се састоји из текстуалног и графичког дела.

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана чине:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, 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 и 52/21, 62/23 и 91/25);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, број 32/19 и 47/25);
- Правилник о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, број 105/20).

Плански основ за израду Плана

- Измене и допуне Плана генералне регулације „Насеља Добре воде - Бубањ“ („Службени лист града Крагујевца“, број 13/2025).

Израда овог Плана биће усаглашена и са другим важећим, законима и правилницама који регулишу поједине области у оквиру планирања и изградње.

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Оквирна граница обухвата Плана приказана је на графичким прилозима који су саставни део елабората за рани јавни увид. Предметни обухват оивичен је спољним границама, односно регулацијом улица Југ Богданове (кп. бр. 10685/1 КО Крагујевац 4) и Ђуре Кнежевића (кп. бр. 10660 КО Крагујевац 4). Површина захвата Плана детаљне регулације износи 01.18.36ha.

Коначна граница обухвата Плана биће одређена приликом израде Нацрта плана и дефинисања планираних регулационих линија.

3. ИЗВОД ИЗ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „НАСЕЉА ДОБРЕ ВОДЕ - БУБАЊ“ („Службени лист града Крагујевца“, број 13/2025)

Предметни План је површине обухвата 01.18.36 ha. којима се обезбеђује спровођење ГУП-а у оквиру планираног грађевинског земљишта. Основни циљ развоја предметног подручја је сагледавање концепције, организације, уређења и грађења у складу са поставкама.

Простор је оивичен са западне, северне и источне стране улицом Југ Богдановом, а са јужне стране улицом Ђуре Кнежевића.

У обухвату овог Плана налази се зона становања средњих густина насељености Б.1, која представља земљиште остале намене.

У границама овог плана налазе се површине јавне намене - саобраћајне површине. Главни саобраћајни правци су улица Југ Богданова и улица Ђуре Кнежевића.

Основна концепција развоја овог простора је погушћавање кроз реконструкцију, доградњу и надградњу постојећих зона становања и нову изградњу преласком у вишу зону становања, опремање насеља потребним јавним и осталим функцијама у оквиру насељских централних пунктова у складу са мрежом центара ГУП-а.

Положај подручја плана, саобраћајна и комунална инфраструктура са прикључцима на окружење

Подручје Плана налази се у северном делу насеља Добре воде и заузима део катастарске општина Крагујевац 4. Обухват Плана налази се у грађевинском подручју.

Планирана намена површина

Према Плану генералне регулације подручје плана припада грађевинском подручју, са наменом породично становање средњих густина насељености Б.1.

ОСНОВНА НАМЕНА - СТАНОВАЊЕ

- породично становање средњих густина насељености Б.1.

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

Сеизмолошке карактеристике

За повратни период од 95 година, територија Града се налази у зони VI-VII степена, а за повратни период од 475 година већим делом припада зони VIII степена EMS-98, што означава условну повољност са аспекта сеизмичност, односно Крагујевац је у зони са умереним условно повољним степеном угрожености земљотресом. Међутим, на основу карте сеизмичког хазарда за повратни период од 975 година, територија града Крагујевца се налази у зони од VIII-IX степена EMS-98.

Преглед заштићених природних добара

На основу услова Завода за заштиту природе Србије број 021-1664/3 од 15. маја 2024. након увида у Централни регистар заштићених природних добара Србије и документацију Завода, утврђено је да у оквиру обухвата Измене и допуне Плана генералне регулације „Насеља Добре воде – Бубањ“, у оквиру кога се налази предметни ПДР, нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни еколошки значајних подручја еколошке мреже РС.

ЗЛЕНИЛО

Постојеће стање

Структуру зеленила на територији Измене и допуне Плана генералне регулације „Насеља Добре воде – Бубањ“ чине:

- јавне зелене површине;
- зеленило у оквиру остале намене.

У постојећем стању предметног обухвата, нема уређених јавних зелених површина. Присутно је зеленило у оквиру остале намене, у оквиру намене становања типа Б1, углавном минимално заступљено и лошег квалитета.

ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Према предложеном функционалном зонингу за ГУП Крагујевац 2023, планско подручје

припада зони - **II ЗОНЕ СА МЕРАМА И УСЛОВИМА ПРЕМА КОЈИМА ЋЕ СЕ ПРОСТОР КОРИСТИТИ И УРЕЂИВАТИ**

II 2 Становање

Ова зона је прилично инфраструктурно екипирана. Зоне вишепородичног становања имају повољно решен начин грејања (гас или даљинско грејање) док у зонама становања нижих густина све је актуелнији проблем индивидуалних ложишта. У ширем градском подручју могу се јавити проблеми са лошом санитационом везом, односно фекалне воде се изливају у несанитарне септичке јаме. У овим зонама се често среће нагомилавање комуналног отпада, због недовољне екипираности контејнерима у преизграђеним зонама, као и потпуни изостанак зеленила. Објекти лоше енергетске ефикасности.

Уређење и даље коришћење ових зона спроводиће се:

- кроз стабилизацију терена за потребе градње (реконструкција, доградња) у зонама које су геотехнички лоше позициониране; за вишепородичне објекте је неопходно геостатичким прорачунима обезбедити стабилност објеката (у рејонима IV, III, II 3, и подрејонима II 4, II 5, II 6),
- инфраструктурним опремањем недостајућих елемената инфраструктуре, пре свега воде, канализације и саобраћајница, створити услове за функционисање без конфликта,
- комуналним опремањем према стварним капацитетима (контејнерима за одвојено сакупљање отпада),
- забраном градње било каквих објеката и технологија који би угрозили животну средину и здравље људи, дозвољене су само компатибилне намене,
- повећањем процента зеленила на локацији или у блоку, као и зонски (дуж саобраћајница и на границама са другим наменама према загађивачима),
- употребом вертикалног зеленила и засада који нису у нивоу подлоге (на крововима, терасама, пропустима),
- повећањем енергетске ефикасности посебно у оквиру вишепородичних објеката,
- стимулисањем коришћења обновљивих извора енергије приликом изградње, реконструкције, адаптације (соларна, нпр.) и еколошких енергената (гас, биомаса – пелет).

На основу општих и посебних услова заштите животне средине, забрањено је у оквиру зоне становања обављање делатности складиштења и третмана отпада, као и вршење било каквих производних делатности.

У оквиру обухвата плана, за потребе редовног градског мониторинга ваздуха не налази се мерно место. Као приказ квалитета ваздуха за простор Измене и допуне Плана генералне регулације „Насеља Добре воде – Бубањ“ коришћени су подаци са две локације – Средња медицинска школа и мерно место у улици Саве Ковачевића. Локација Средње медицинске школе се налази западно од обухвата предметног ПДРа, у непосредном окружењу. На овој локацији се узоркују тешки метали у суспендованим честицама (олово, кадмијум и цинк) и прати имисија органских и неорганских материја пореклом из саобраћаја. У зимским месецима регистровано је прекорачење дозвољених вредности праћених аерополутанаса и то чађи, на више локација, као и укупних таложних материја. Измерене вредности праћених аерополутанаса последица су највећим делом појачаног саобраћаја.

На основу овога, закључено је да се у окружењу планског обухвата налазе локације које носе извесне притиске на животну средину, а то су пре свега фреквентне саобраћајнице. Услед тога неопходно је контролисање квалитета ваздуха и буке у зони највећих саобраћајних оптерећења и предузимање мера према добијеним параметрима.

Заједно са припремањем Елабората за рани јавни увид Плана детаљне регулације „Блока Кунибертова улица“, започиње процес еколошке валоризације и заштите овог простора према важећој законској регулативи.

Саставни део Одлуке о изради Плана детаљне регулације „Блока Кунибертова улица“, бр. 350-1188/2026-I од 29.05.2026.год. („Службени лист града Крагујевца“, бр.20/2026), је одлука о изради стратешке процене утицаја на животну средину (чл.10

Одлуке), донете на основу Одлуке ГУ за развој и инвестиције о приступању изради СПУ бр.350-1170/26-XXIV од 22.05.2026.год.

У поступку израде СПУ вршиће се идентификација постојећег стања животне средине, просторно развојних потенцијала као и конфликтних односа планираних намена, што ће обезбедити смернице за имплементацију мера заштите природе и животне средине у планска решења и даљу планску разраду.

Непокретна културна добра

Према постојећој документацији на територији обухваћеној планом нема заштићених природних добара.

План ће на основу постојеће документације и достављених услова надлежних институција интегрисати све мере заштите природе и природних вредности.

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

Увидом у постојеће стање на терену као и увидом у подлогу установљено је да је конфигурација постојећег терена у геоморфолошком погледу са благим падом терена од југа ка северу. Посматрану површину чини зона индивидуалног становање као и саобраћајнице које представљају приступ катастарским парцелама у обухвату Плана.

У обухвату Плана, заступљене у малом проценату су неизграђене површине, озелењене или неуређене.

Постојеће саобраћајнице у обухвату Плана су ранга стамбених улица.

4.1. ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

Природне карактеристике

На основу Студије „Геолошко-геотехнички услови стабилности терена на простору ГУП-а, обухват овог Плана припада рејону II, односно подрејону II-2 и II-3.

ПОДРЕЈОН II-2

Представљен неогеним седиментима на теренима нагиба до 10° . У приповршинском делу изграђен од делувилно елувијалних глина, песковитих глина, пескова и лапоровитих глина или глинаца у подини. Ниво подземне воде је на већој дубини од 5,0m. Од инжењерско-геолошких процеса јављају се процеси плитког јаружања и мањег спирања терена, елувијални и делувилални процеси. Често се јављају и карбонатне насlage као резултат инжењерско-геолошких процеса секундарног типа везане за спирање терена и инфилтрацију гравитационих вода.

ПОДРЕЈОН II-3

Ово су терени нагиба око 10° изградени такође од неогених глина, заглињених пескова, пескова лапоровитих глина и глинаца. У приповршинском делу су представљени делувилно елувијалним глинама или ширим делувилалним засторима. Ниво подземне воде, у деловима терена означеним ширим долинама, у близини повремених токова и на деловима брже промене морфологије је висок од 1,0m до 4,0m. од коте терена. Јаче су изражени процеси денудације, јаружања тла и формирања елувијално делувилалног покривача.

4.2. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Простор у обухвату Плана обухвата део катастарске општине Крагујевац 3, површине 01.18.36ha, у оквиру грађевинског подручја.

Основну намену површина чине:

- површине и објекти јавне намене и
- површине осталих намена.

ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА приказан је у табели број 1

Табела број 1

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПГР (%)
ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА	00.39.64	33,5
Саобраћајнице	00.39.64	33,5
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	00.78.72	66,5
Становање високих густина А.2.	00.00.00	0,0
Становање средњих густина Б.1.	00.78.72	66,5
УКУПНО ТЕРИТОРИЈА ПЛАНА	01.18.36	100,0

4.3. ПОСТОЈЕЋА МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Најзначајније улице у обухвату Плана су улица Југ Богданове и Ђуре Кнежевића.

На значајном делу уличне мреже улица Југ Богданова и Охридске не постоји пешачка инфраструктура или постоји али је неуједначених и недовољних ширина.

Преко улице Копитареве имају саобраћајну везу, односно излаз на улицу Потпоручника Говедарице која по рангу улица спада у градске магистрале.

У постојећем стању евидентан је недостатак одговарајућих регулационих ширина на уличној мрежи, што за последицу има смањење капацитета улица и смањену безбедност свих учесника у саобраћају.

ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

На подручју обухвата плана постоји изграђена водоводна инфраструктура. У оквиру ње изграђен је цевовод Ø 80-100 mm. дуж улица Југ Богданове и Ђуре Кнежевића.

У обухвату Плана постоји фекална канализација од Ø 200 mm која се уводи у угљешнички фекални колектор.

У обухвату Плана постоји и атмосферска канализација од Ø 300 mm

Трасе кишних колектора и сабирне канализационе мреже водити постојећим и планираним саобраћајницама и по потреби зеленим површинама.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Потрошачи на подручју обухвата Плана снабдевају се електричном енергијом из трафостанице 35/10kV КГ01 и КГ02, као и из трафостанице 110/10 kV КГ005.

Мрежа 10kV реализована је подземно и надземно и углавном је у добром стању. Мрежа 1kV реализована је надземно.

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

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

У обухвату плана постоји изграђена телекомуникациона инфраструктура коју чине телекомуникациони подземни водови, оптички каблови, приступни чворови, система преноса и приступне телефонске мреже.

У захвату плана постоји покривеност сигналом мобилне телефоније.

ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

У обухвату Плана, у деловима улица Ђуре Кнежевића, Југ Богдановој и Кунибертовој постоји термоенергетски систем дистрибуције ниског притиска.

Објекти који користе систем даљинског грејања прикључени су на систем.

Објекти који нису прикључени на дистрибутивне термоенергетске системе као горива за производњу топлотне енергије користе конвенционална фосилна чврста и течна горива, течни нафтни гас и електричну енергију.

5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде Плана је очување одрживог урбаниог развоја овог дела насеља у складу са планском документацијом вишег реда, што би се постигло унапређењем постојећих саобраћајних решења, начина коришћења грађевинског земљишта, подизањем нивоа инфраструктурне опремљености и повећањем конкурентности простора обухвата.

Општи циљеви израде Плана :

1. Дефинисање јавног интереса у простору обухвата Плана. Разграничење површина јавних и осталих намена, ближе дефинисање планиране претежне намене земљишта, одређивање правила уређења и правила грађења, мера заштите животне средине, културних и природних добара и успостављање других услова коришћења земљишта;
2. Дефинисање регулационих елемената – регулационе и грађевинске линије, нивелационе коте за изградњу на површинама јавне и остале намене;
3. Дефинисање капацитета потребне комуналне инфраструктуре, као и дефинисање правила грађења комуналне инфраструктуре и услова заштите инфраструктурних коридора;

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

6.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Подручје Плана налази се унутар грађевинског подручја, укупне површине **01.18.36ha** и обухвата планиране **ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**.

Површине за **ЈАВНЕ НАМЕНЕ** заузимају **31,4%** обухвата Плана, односно **00.37.16ha** и садрже слредеће намене:

- Саобраћајне површине – укупне површине 00.37.16ha;

Површине за **ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**, заузимају **68,6%** обухвата Плана, односно **00.81.20ha** и садрже слредеће намене:

- Становање типа А.2. – укупне површине 00.75.28ha и
- Становање типа Б.1. – укупне површине 00.05.92ha

ОСНОВНА НАМЕНА ПРОСТОРА приказане је у табели број 2

Табела број 2

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у обухвату Плана (%)	Планирана површина (ha)	Учешће у обухвату Плана (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	01.18.36	100,0	01.18.36	100,0
Површине за ЈАВНЕ НАМЕНЕ	00.39.64	33,5	00.37.16	31,4
Саобраћајне површине	00.39.64	33,5	00.37.16	31,4
Површине и објекти ОСТАЛИХ НАМЕНА	00.78.72	66,5	00.81.20	68,6
Становање високих густина А.2.	00.00.00	0,0	00.75.28	63,6
Становање средњих густина Б.1.	00.78.72	66,5	00.05.92	5,0

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у обухвату Плана (%)	Планирана површина (ha)	Учешће у обухвату Плана (%)
УКУПНО ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	01.18.36	100,0	01.18.36	100,0

6.2. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Правила грађења која се примењују за директно спровођење - издавање ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА, на основу овог Плана.

Елементи урбанистичке регулације који нису обухваћени овим Правилима грађења, дефинишу се важећим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Правила грађења садрже:

- намену објеката и простора који се могу градити у појединачним зонама под условима утврђеним планским документом, односно намену објеката и простора чија је изградња забрањена у тим зонама;
- услове за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минималну и максималну површину грађевинске парцеле;
- положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле;
- највећи дозвољени индекс заузетости или највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле;
- највећу дозвољену висину (одређује се висинским котама) или спратност објеката;
- услове за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели;
- услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила.
- евентуално и друге услове архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, копорита и др.

У оквиру посебних правила грађења, дефинисана је ОСНОВНА или ДОМИНАНТНА НАМЕНА, МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ које су компатибилне са основном и НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ГРАДЊА ЈЕ ЗАБРАЊЕНА У ДАТОЈ ЗОНИ.

ДОМИНАНТНА НАМЕНА је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу.

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ су функције које могу да буду допуна основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину. Пратећа делатност може изузетно да буде и доминантна уколико је КОМПАТИБИЛНА са основном наменом, односно, под условом да не угрожава планирану основну намену шире зоне, јавни интерес и животну средину, и реализује се према правилима дефинисаним за основну намену.

6.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА СВЕ НАМЕНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Претежна намена

Могуће је грађење објеката и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана Графичким прилогом Планирана претежна намена површина.

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)

Компатибилна намена

Могуће је грађење објеката компатибилне намене.

Могуће компатибилне намене, процентуална заступљеност површине компатибилне намене су дефинисане за сваку појединачну претежну намену у делу посебна правила грађења.

За објекте јавне намене могуће је грађење објеката компатибилних намена уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

За објекте остале намене уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Објекти компатибилне намене се могу градити под условом да делатност намене не угрожава основну 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 основне/претежне намене на парцели као и намена у окружењу.

На објекте компатибилне намене примењују се параметри заузетости и спратности као за основну намену. Објекти компатибилних намена морају да задовоље све нормативе и критеријуме за одговарајућу делатност.

Забрањена намена

Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену.

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).

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.

Остале забрањене намене дефинисане су за сваку основну намену посебно.

Типологија објекта

Линије изградње према бочним границама грађевинске парцеле дефинишу типологију објеката:

- 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 грађ. парцеле за изградњу објеката јавне намене

Грађевинска парцела треба да има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима.

Свака грађевинска парцела, мора имати приступ јавној саобраћајној површини, непосредно или преко приступног пута минималне ширине 3,5m за једносмерни саобраћај и 5,5m за двосмерни саобраћај.

Јавне намене

Основ за формирање парцела за изградњу саобраћајница је графички прилог План регулације, грађевинских линија и нивелације.

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле објеката јавне намене одређује се према стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну намену, као и према конкретним условима локације.

Остале намене

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле објеката остале намене прописана је за сваку претежну намену у оквиру поглавља Посебна правила грађења.

Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације, уз обавезно задовољење свих услова и правила овог плана.

Код парцелације којом настају три и више грађевинских парцела по дубини (преко приступног пута) обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

Положај објекта на парцели - хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинисан је:

- грађевинским линијом у односу на регулациону линију (Графички прилог План регулације, грађевинских линија и нивелације);
- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима);
- минималним одстојањем од других објеката на истој и/или суседним парцелама (према посебним правилима).

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката;
- доградња објекта.

За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута, грађевинска линија се утврђује кроз Локацијске услове, а према правилима за планирану претежну намену, односно прописаним удаљењима од границе суседне парцеле и објеката.

Уколико постојећи објект делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објект се може задржати уколико не прелази регулациону линију; Реконструкција, адаптација, санација могућа је у габариту и волумену објекта; Изградња, доградња и надградња могуће је само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије у оквиру парцеле (иза регулационе линије), под условом да се избором начина и коте фундирања објекта, на угрозе постојећи темељи суседних објеката и да се не ремети нивелација парцеле.

Спратност објекта

Максимална спратност објекта јавне намене утврђује се израдом Урбанистичког пројекта.

Максимална спратност објекта остале намене дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта посебним правилима грађења.

На сучељавању две висинске регулације (улице са дефинисаном различитом спратношћу), на угаоним парцелама се примењује виша спратност.

Број спратова објекта, чији су поједини делови различите спратности, исказан је бројем спратова највишег дела објекта.

Број спратова у објекту на нагнутом терену, исказан је према оном делу објекта који има највећи број спратова.

Могуће је за основну спратност и основну намену користити простор под косим кровом нормалног нагиба, без надзидка и под условом да се не примењују мансардни кровови, с тим да искоришћени простор уђе у обрачун бруто развијене грађевинске површине.

Високо приземље спратне висине до 6,0m је могуће у свим објектима.

Изградња поткровља (Пк) ради се са надзидком висине до 1,6m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама.

У случајевима формирања повучене етаже:

- за објекте у низу повлачење се односи и на уличну и на дворишну фасаду, потребно је водити рачуна о уједначеној линији повлачења са суседним објектима;
- 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;
- повлачење етаже је минимално 1/3 ширине објекта, уз примену општих урбанистичких норматива везаних за инсолацију (тако да се осигура довољна осунчаност околних објеката преко целе године) и под условом да се користи раван

кров или кос кров малог нагиба (без надзитка, скривен атиком и без могућности коришћења простора под њим).

Висина појединих етажа одређује се према намени.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Сутерен је део објекта чији се простор налази испод пода приземља, обавезно укопан 30 - 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен. Етажа сутерена може се користити као користан простор за становање, боравак и рад људи;

Подрум је део објекта чији се простор налази испод нивоа приземља, односно сутерена, који је укопан више од 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен; Етажа подрума не може се користити као користан простор за становање.

Индекси заузетости грађевинске парцеле

Индекс заузетости парцеле објекта јавне намене произлази из прописаних норматива за површине објекта и простора јавних намена (садржано у Посебним правилима грађења), а максимално: $I_z=70\%$.

Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле објекта остале намене дефинисан је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења.

Површина подземне етаже објекта не може заузимати више од 80% површине парцеле.

У обрачун индекса заузетости улазе сви објекти на грађевинској парцели.

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

Правила за постојеће објекте

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.

Изграђени објекти чији су индекс заузетости или спратност већи од прописаних правилима плана, не могу се дограђивати односно надграђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила за нову изградњу. Изузетно, у циљу побољшања услова становања могућа је доградња до максимум 5% површине парцеле.

Сви објекти на парцели улазе у обрачун параметара.

Уколико је постојећи објекат мањи од могућег планираног на основу индекса и спратности датих Планом, могућа је доградња/надградња/изградња, уз поштовање следећих услова:

- 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.

За постојеће објекте и објекте у изградњи могућа је промена унутрашње структуре (на пример уситњавање стамбених јединица) као и намене у оквиру постојећег габарита под условом обезбеђења паркинг места на парцели.

Могућа је реконструкција постојећих објекта који излазе испред планом дефинисане грађевинске линије уколико не омета површину јавне намене, саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, уз могућу реконструкцију, адаптацију и санацију, а доградња, изградња и надградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Други објекат на грађевинској парцели

Може се градити два или више објекта на парцели јавне намене. Минимална међусобна удаљеност објекта на истој парцели јавне намене је 1/2 висине вишег објекта уз обавезно поштовање прописа из области противпожарне заштите.

Код вишепородичних објекта на парцели се гради јединствена грађевинска структура и није планирана изградња више објекта.

Изузетно је могућа изградња другог објекта када грађевинска парцела са две стране у пуној ширини грађевинске парцеле излази на јавне саобраћајнице.

Код породичних стамбених објеката могућа је изградња два слободностојећа стамбена породична објекта или више објеката повезаних у низ на парцели.

Други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне или компатибилне намене и у оквиру индекса заузетости, поштујући сва остала правила грађења.

На истој парцели не могу се градити и породични и вишепородични објекат.

Помоћни објекти

Сви помоћни простори и гараже налазе се у склопу основног објекта.

Приступ и смештај возила

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.

Минимална ширина коловоза приступне саобраћајнице је 3,5m за једносмеран и 5,5m за двосмеран саобраћај. Ширина приступног пута зависи од намене парцела односно очекиваног интензитета саобраћаја и меродавног возила и дефинише се у поступку спровођења плана.

Вишепородични стамбени објекта је могуће градити уколико има обезбеђен приступ са саобраћајнице за двосмеран саобраћај минималне ширине коловоза 5,5m, односно приступ са две једносмеране саобраћајнице коловоза минималне ширине 3,5m.

За паркирање возила за основну и компатибилну намену обезбеђује се простор на грађевинској парцели и у оквиру објекта према прописаним нормативима.

У оквиру постојећих отворених блокова вишепородичног становања паркирање је обезбеђено на јавном/заједничком паркингу у оквиру блока односно блоковске јавне површине.

Све отворене паркинг површине у партеру обавезно је озеленити високим лишћарима (на два паркинг места по једно стабло).

Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња ката плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена без значајне измене постојеће нивелете терена.

Обавезан минимални број паркинг места је за:

- стамбени објекти - 1ПМ за сваки стан;
- угоститељске објекте за смештај - 1ПМ за сваких 10 кревета;
- угоститељске објекте за исхрану и пиће - 1ПМ за сваких 8 столица;
- објекти трговине - 1ПМ за сваких 100,0m²;
- пословне и административне објекте - 1ПМ за сваких 70,0m²;
- складишта - 1ПМ за сваких 200,0m²;
- индустријски објекти - 1ПМ за сваких 200,0m²;
- верски објекти - 1ПМ за сваких 70,0m²;
- 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.

За објекте других намена обавезна је примена важећих правилника.

Обавезан број паркинг или гаражних места опремљених за пуњење електричних возила минималне снаге 22kW: 1 ПМ на сваких 20 станова или 2000m² изграђене стамбене или пословне површине.

Кота приземља објекта

Кота приземља објекта на равном терену не може да буде нижа од коте приступне саобраћајне површине.

Кота приземља објекта може да буде максимум 1,20m, а минимум 0,30m виша од нулте коте (тачка пресека линије терена и вертикалне фасадне равни објекта).

Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља са пословним простором и улазом са тротоара може бити максимално 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

Минимални степен комуналне опремљености

Обавезан минимални степен комуналне опремљености парцеле подразумева:

- приступ јавној саобраћајној површини,
- водоводни прикључак,
- прикључак на канализацију,
- електроенергетски прикључак,
- решено одлагање комуналног отпада.

Прикључење објекта на инфраструктуру

Прикључење објекта на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Архитектонско обликовање објекта

Објекти се обликују тако да носе обележја своје намене.

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.

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“.

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 (према поглављу Зеленило, Посебна правила грађења).

На локацијама ван потеза градских магистрала и градских саобраћајница могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0m који не сме прелазити границу суседне парцеле.

Висинске регулације се морају усклађивати према силуети и ритму улице, уз тежњу уклапања венаца;

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.

Уређење парцеле

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 контактне јавне површине (приступне саобраћајнице) и окружења (суседних парцела).

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.

Зелене површине у оквиру парцеле

Минимални обавезан проценат површина под зеленилом у оквиру парцеле дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења.

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 0,80m).

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.

Максимално сачувати постојећи зелени фонд на локацији.

Услови за уређење зелених површина дати су у поглављу Зеленило, Посебна правила грађења.

Одводњавање површинских вода

Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле.

Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа.

Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%.

Обезбедити услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације.

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 линије.

Могуће ограђивање транспарентном или зеленом оградом до висине 1,4m 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.

Услови и мере заштите

Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља:

- 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

Забрањена је изградња објеката у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне и друге инфраструктуре.

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.

Услови грађења у зони заштићеног непокретног културног добра

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.

Услови за грађење стамбених зграда и станова

Приликом грађења стамбених зграда и станова обавезно је поштовање правила из важећег Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова

6.2.2. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Бруто развијена грађевинска површина представља збир површина свих надземних етажа објеката рачунајући спољне мере ободних зидова.

Процена планиране бруто развијене грађевинске површине извршена је према планираној диспозицији објеката у складу са Пројектним задатком и потребама корисника простора.

Укупна планирана бруто развијена грађевинска површина на подручју Плана, износи оријентационо 1.596.916m²

ПРОЦЕНА БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ приказан је у табели број 3

Табела број 3

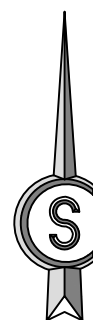
НАМЕНА	Планирана површина (ha)	БРГП (m ²)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	01.18.36	25.816
Површине за ЈАВНЕ НАМЕНЕ	00.37.16	3.716
Саобраћајне површине	00.37.16	3.716
Површине и објекти ОСТАЛИХ НАМЕНА	00.81.20	22.100
Становање високих густина А.2.	00.75.28	21.000
Становање средњих густина Б.1.	00.05.92	1.100
УКУПНО ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	01.18.36	25.816

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Очекивани ефекти планирања су одрживо уређење, коришћење и заштита простора обухваћеног планом. Изградња стамбених, пословних зона, зона основног и предшколског образовања, односно активирање постојећих, подразумева повећање густина и броја стамбених, пословних и образовних јединица и достизање највишег нивоа просторног и урбанистичког уређења и нивоа квалитета простора опремањем пратећом саобраћајном и комуналном инфраструктуром.

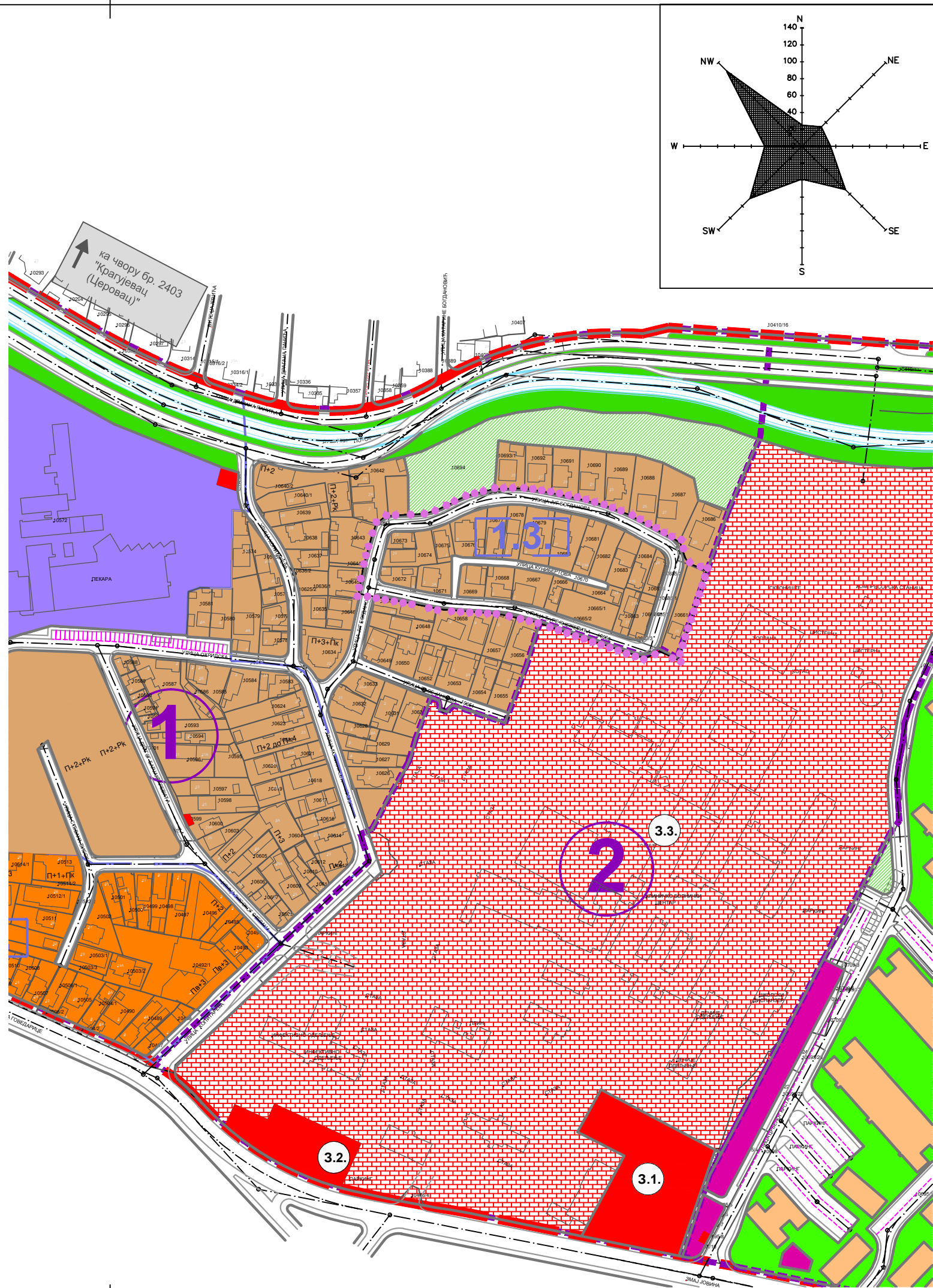
Г Р А Ф И Ч К И Д Е О

01. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА	Р 1:500
02. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА КРАГУЈЕВАЦ 2015	Р 1:500
03. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1:500
04. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1:500



Ул. Краља Петра I бр. 23 34000 Крагујевац www.urbanizam.co.rs
тел: 034/306-603 (централа) факс: 034/335-252 e-mail: office@urbanizam.co.rs
ПИБ: 101577522 Мат. бр.: 07165862

ИНВЕСТИТОР И НАРУЧИЛАЦ	Тодоровић Биљана из Крагујевца						
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ	Град Крагујевац, Градска управа за развој						
ОБРАЂИВАЧ	Јавно предузеће УРБАНИЗАМ - Крагујевац						
НАЗИВ КАРТЕ	Катастарско топографски план са границом обухвата						
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	ТОМИСЛАВ СПАСЕНИЋ, дипл.простор. план.				МП 		
УРБАНИСТА	ТОМИСЛАВ СПАСЕНИЋ, дипл.простор. план.						
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР	МИРЈАНА ЂИРИЋ, дипл.инж. арх.						
ВД ДИРЕКТОР	ИВАН СТАНКОВИЋ, дипл.инж. грађ.						
БРОЈ КАРТЕ	01	БРОЈ ЛИСТА	01	ДАТУМ	2026.	РАЗМЕРА	1:500



ГРАД КРАГУЈЕВАЦ

ЛЕГЕНДА:

- Граница обухвата Плана
- Фактичко стање
- Катастарско стање
- Постојећи објекти
- Висина тачке 000.00

ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

- Саобраћајнице
- Регулација
- насељски парк
- зеленило обале уз Сушички поток
- терцијарна здравствена заштита
Универзитетски клинички центар Крагујевац

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

СТАНОВАЊЕ

- Б.1. - породично становање у зонама средњих густина

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "БЛОКА КУНИБЕРТОВА УЛИЦА" - ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -



ЈП УРБАНИЗАМ - КРАГУЈЕВАЦ

Ул. Краља Петра I бр. 23 34000 Крагујевац www.urbanizam.co.rs
тел: 034/306-603 (централа) факс: 034/335-252 e-mail: office@urbanizam.co.rs
ПИБ: 101577522 Мат. бр.: 07165862

ИНВЕСТИТОР И
НАРУЧИЛАЦ

Биљана Тодоровић из Крагујевца

НОСИЛАЦ
ИЗРАДЕ

Град Крагујевац, Градска управа за развој

ОБРАТИВАЧ

Јавно предузеће УРБАНИЗАМ - Крагујевац

НАЗИВ КАРТЕ

Извод из Измене и допуне ПГР-а "Насеља Добре воде - Бубањ"

ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА

ТОМИСЛАВ СПАСЕНИЋ дипл.простор план.

УРБАНИСТА

ТОМИСЛАВ СПАСЕНИЋ дипл.простор план.

ИЗВРШНИ
ДИРЕКТОР

МИРЈАНА ЋИРИЋ, дипл.инж.арх.

ВД ДИРЕКТОР

ИВАН СТАНКОВИЋ, дипл.инж.грађ.

БРОЈ КАРТЕ

02

БРОЈ ЛИСТА

01

ДАТУМ

2026.

РАЗМЕРА

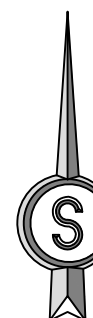
1:500

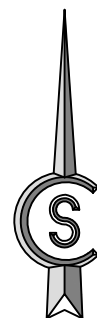
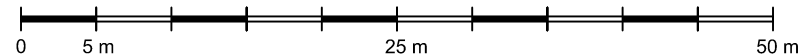
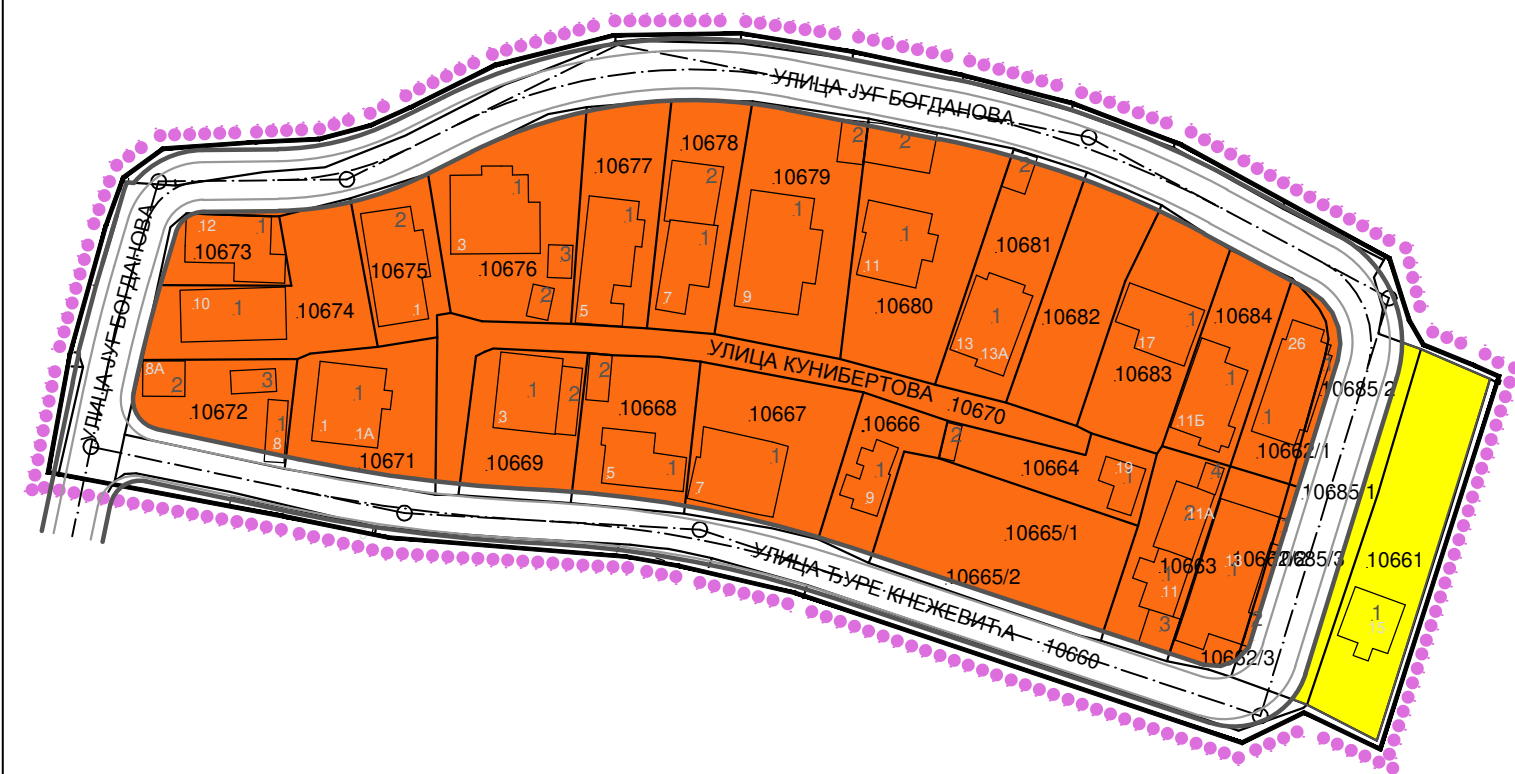
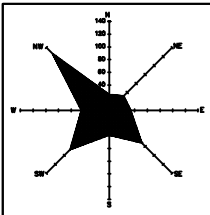
МП





Ул. Краља Петра I бр. 23 34000 Крагујевац www.urbanizam.co.rs
 тел: 034/306-603 (централа) факс: 034/335-252 e-mail: office@urbanizam.co.rs
 ПИБ: 101577522 Мат. бр.: 07165862





ГРАД КРАГУЈЕВАЦ

ЛЕГЕНДА:

- Граница обухвата Плана
- Фактичко стање
- Катастарско стање
- Постојећи објекти
- Висина тачке

ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

- Регулација
- Саобраћајнице

А - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА

СТАНОВАЊЕ

- А.2. - породично становање у зонама високих густина

Б - СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА

СТАНОВАЊЕ

- Б.1. - породично становање у зонама средњих густина

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "БЛОКА КУНИЧБЕРТОВА УЛИЦА" - ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -



ЈП УРБАНИЗАМ - КРАГУЈЕВАЦ

Ул. Краља Петра I бр. 23 34000 Крагујевац www.urbanizam.co.rs
тел: 034/306-603 (централа) факс: 034/335-252 e-mail: office@urbanizam.co.rs
ПИБ: 101577522 Мат. бр.: 07165862

ИНВЕСТИТОР И НАРУЧИЛАЦ	Тодоровић Биљана из Крагујевца
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ	Град Крагујевац, Градска управа за развој
ОБРАЂИВАЧ	Јавно предузеће УРБАНИЗАМ - Крагујевац
НАЗИВ КАРТЕ	Планирана намена површина
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	ТОМИСЛАВ СПАСЕНИЋ дипл.простор план.
УРБАНИСТА	ТОМИСЛАВ СПАСЕНИЋ дипл.простор план.
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР	МИРЈАНА ЋИРИЋ, дипл.инж.арх.
ВД ДИРЕКТОР	ИВАН СТАНКОВИЋ, дипл.инж.грађ.
БРОЈ КАРТЕ	04
БРОЈ ЛИСТА	01
ДАТУМ	2026.
РАЗМЕРА	1:500

