

ГРАД ВАЉЕВО

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА
УРБАНИСИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ**

кат. парцела број 18632, КО ВАЉЕВО



ВАЉЕВО, јануар 2022. год.

НАРУЧИЛАЦ:

„ГРАДЊА БЕТОН ИНГ“ доо Ваљево
Попучке бб, Ваљево-Попучке

ОБРАЂИВАЧ:

„МОДУЛ-ИНВЕСТ“ д.о.о.
Предузеће за пројектовање,
Инжињеринг и промет
Душанова 40/1, Ваљево

ДИРЕКТОР:

Милорад Обрадовић, дипл.инж.арх.



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Властимир Чарнојевић, дипл.инж.арх.
Лиценца број 200 0319 03

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА:

Драгослав Којић, дипл.инж.арх.
Лиценца број 300 1477 10

САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Општа документација:

1. Регистрација предузећа
2. Лиценце
3. Изјава одговорног урбанисте

А/ текстуални део:

1. Повод и циљ израде урбанистичког пројекта
2. Правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта
3. Обухват урбанистичког пројекта
4. Постојеће стање на парцели
5. Планска регулатива – намена земљишта и услови изградње
6. Просторни концепт и начин уређења саобраћајних и зелених површина
7. Технички опис објекта
8. Биланс површина и урбанистички показатељи
9. Начин прикључења на саобраћајну и инфраструктурну мрежу
10. Инжењерско геолошки услови
11. Мере заштите објекта и животне средине
12. Прелазне и завршне одредбе

Б/ графички прилози:

1. Катастарско топографски план са границом урбанистичког пројекта
2. Плански контекст подручја УП-а
3. Регулационо - нивелационо решење локације
4. Синхрон план инфраструктуре

В/ идејно решење објекта

- 1.1. Општи део
- 1.2. 3Д модел
- 1.3. Основа приземља 1
- 1.4. Основа 1. спрата
- 1.5. Основа 2. спрата
- 1.6. Основа 3. спрата
- 1.7. Основа повучене етажне
- 1.8. Основа крова
- 1.9. Пресеци
- 1.10. Фасаде
- 1.11. Модели

Г/ документација:

1. Копија катастарско топографског плана за кат. парцелу број 18632, КО Ваљево.
2. Подаци е-катастра о непокретности за кат. парцелу број 18632, КО Ваљево.
3. Услови ЕПС Дистрибуција д.о.о. Ваљево, бр. 20700-Д.о9.04-358843/2-2021 од 29.12.2021.
4. Услови ЈКП Водовод – Ваљево, број 01-8051/2 од 23.11.2021.год.
5. Локацијски услови бр. АПР: ROP-VAL-37196-LOC-1/2021 од 31.12.2021. године.
6. Обавештење Министарства Унутрашњих послова Одељење за ванредне ситуације у Ваљево, Одсек за превентивну заштиту 09.9.1 број 217-18281/21-1 Дана 9.11.2021. године.
7. Услови „Телеком Србија“ а.д.:530385/2-2021 од 19.11.2021.год број из ЛКРМ:39

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000144728179

Регистар привредних субјеката
БД 88085/2018

Дана, 08.10.2018. 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), одлучујући о регистрационој пријави промене података код PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I PROMET MODUL-INVEST DOO, VALJEVO, матични број: 07979410, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Милорад Обрадовић

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I PROMET MODUL-INVEST DOO, VALJEVO

Регистарски/матични број: 07979410

и то следећих промена:

Промена претежне делатности:

Брише се:

7022 - Консултантске активности у вези с пословањем и осталим управљањем

Уписује се:

7111 - Архитектонска делатност

Образложење

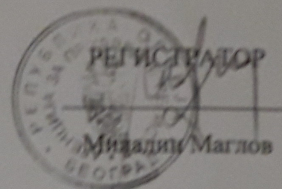
Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 03.10.2018. године регистрациону пријаву промене података број БД 88085/2018 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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



Основни капитал друштва

Новчани

износ

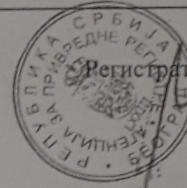
датум

Уписан: 3.644,38 EUR, у противвредности од
42.766,07 RSD

износ

датум

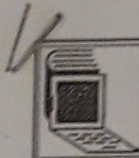
Уплаћен: 3.644,38 EUR, у противвредности од
42.766,07 RSD



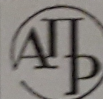
Регистратор, Миладин Маглов

Дана 22.06.2018. године у 14:19:32 часова

Страна 3 од 3



8000052675043

ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТАРепублика Србија
Агенција за привредне регистре

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број 07979410

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I
PROMET MODUL-INVEST DOO, VALJEVO

Скраћено пословно име

MODUL-INVEST DOO VALJEVO

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина

Ваљево

Место

Ваљево

Улица

Душанова

Број и слово

40/1

Спрат, број стана и слово

/ /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања

10. јануар 1994

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности

7022

Назив делатности

Консултантске активности у вези с пословањем и осталим
управљањем

Дана 22.06.2018. године у 14:19:32 часова

Страна 1 од 3

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 101898996

Подаци од значаја за правни промет
Текући рачуни

160-0000000067370-17
145-0070100030193-80
145-0000000020636-50

Подаци о статусу / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име Милорад Презиме Обрадовић
ЈМБГ 0903957770010
Функција Директор
Ограничење супотписом не постоји ограничење супотписом

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме Милорад Обрадовић

ЈМБГ 0903957770010

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 3.644,38 EUR, у противвредности од 42.766,07 RSD

износ

датум

Уплаћен: 3.644,38 EUR, у противвредности од 42.766,07 RSD

31. децембар 1998

Сувласништво удела од износ(%) 100,00000

Дана 22.06.2018. године у 14:19:32 часова



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Властимир А. Чарнојевић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2412955710219

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 03 19 03



У Београду,
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста **урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску
развијање локације кат. парцела број 18632, КО Ваљево**

Властимир Чарнојевић, дипл.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

- да је урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, као и прописима донетим на основу Закона
- да је израђен у складу са важећим планским документима ширег подручја

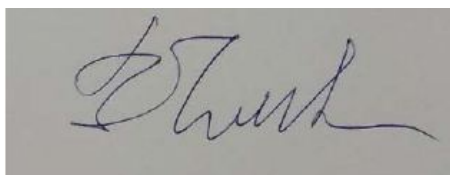
Одговорни урбаниста:

Властимир Чарнојевић, дипл.инж.арх.

Број лиценце:

200 0319 03

Потпис:



A) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу чл. 60 до 64, Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – УС, 50/2013 – УС, 4/2013 – УС, 98/2013 – УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 09/20, 52/21), и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“, бр. 32/2019), израђује се:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ

кат. парцела број 18632, КО ВАЉЕВО

1.0. | ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Повод за израду овог пројекта је намера инвеститора да на парцели изгради стамбени објект који је у складу са планираном претжном наменом – *СТАМБЕНА НАМЕНА – СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ ИВИЧНА ИЗГРАДЊА* У Плану генералне регулације Север („Службени гласник града Ваљево”, бр. 18/2016).

Сем тога, локацијским условима, издатим од Градске управе града Ваљево, Одељења за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине, Одсек за урбанизам и саобраћај, број: **АПР: ROP-VAL-37196-LOC-1/2021 Интерни број: 350-946/2021-07** од: 31.12.2021. године условљена је израда урбанистичког пројекта, односно речено је: **„Да није могућа изградња у складу са поднетим захтевом за изградњу стамбеног објекта , спрат. Пр+3+Пе на к.п.бр. 18632 КО Ваљево, у ул. Лубе Ковачевића, Ваљево до претходне израде урбанистичког пројекта у складу са чланом 60. Закона о планирању и изградњи .**

У тачци 5. Локацијских услова још се наводи: члан 60. став 5 који гласи: „Урбанистичким пројектом може се изузетно, у случају усклађивања са важећим планским документом тог или ширег подручја, применити урбанистички параметри, и то на начин да се користи или највећи дозвољени индекс заузетости или највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле, односно највећа дозвољена висина или највећа дозвољена спратност објекта, у зависности од карактеристика локације и архитектонско-урбанистичког контекста. Урбанистичким пројектом може се прописати и висинско уједначавање венаца или слемена објекта изграђених у блоку до максимално предвиђене висине објекта изграђеног у складу са законом у том блоку.“

Могућа је изградња уз претходну израду урбанистичког пројекта ради усаглашавања са изградњом ширег подручја, односно могу се применити урбанистички параметри, и то на начин да се користи или највећи дозвољени индекс заузетости или највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле, односно највећа дозвољена висина или највећа дозвољена спратност објекта, у зависности од карактеристика локације и архитектонско-урбанистичког контекста.

Циљ израде урбанистичког пројекта је стварање законских и планских услова за примену оптималних параметара за изградњу стамбеног објекта, регулацију и нивелацију парцеле, планираног објекта и приступа са паркинзима и зеленим површинама, а све у складу са Законом о планирању и изградњи и урбанистичком документацијом која се примењује за предметно подручје.

2.0. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Као правни основ коришћени су следећи закони и подзаконска акта:

- Закон о планирању и изградњи (Сл.гласник РС 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, број 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон и 9/2020).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС”, бр. 32/2019)

Као плански основ коришћен је:

- План генералне регулације Север („Службени гласник града Ваљева”, бр. 18/2016).

3.0. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Подручје Урбанистичког пројекта обухвата катастарску парцелу број **18632 у КО Ваљево, укупне површине 0 05 71m²** (Уверњу Служба за катастар непокретности Ваљево Број: 952-04-013-23123/2021 од 03.11.2021.) Предметна парцела се налази на ободу централног подручја градског насеља Ваљево. Урбанистички пројекат је рађен на овереном катастарско – топографском плану.

Предметно подручје, са границом обухвата и позицијом у односу на шире окружење, приказано је на графичком прилогу **број 1.** - „Катастарско – топографска подлога са границом урбанистичког пројекта“.

4.0. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ НА ПАРЦЕЛИ

На простору обухваћеном границом урбанистичког пројекта постоје три објекта два стамбена и један помоћни укупне површине 133m². Објекати су прикључени на електро и водоводну мрежу. Парцела број 18632 настала је спајањем две катастарске парцеле и то за потребе изградње објекта за који је поднет захтев за ликацијске услове.

На простору у границама урбанистичког пројекта нема заштићених природних добара, флоре и фауне као ни непокретних културних добара.

5.0. ПЛАНСКА РЕГУЛАТИВА – НАМЕНА ЗЕМЉИШТА И УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Намена земљишта:

На основу Плана генералне регулације «Север» („Сл. гласник града Ваљева“ бр. 18/16) предметно подручје се налази у оквиру површина планираних за остале намене

Преовлађујућа намена: **СТАМБЕНА НАМЕНА – СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ ИВИЧНА ИЗГРАДЊА**

Компатибилана намена: **ПОСЛОВНО КОМЕРЦИЈАЛНА НАМЕНА**

Врста и намена објеката који се могу градити

У преовлађујућој намени: **стамбени са четири и више стана**, стамбени до три стана стамбено-пословни, пословни објекти са јавним делатностима и услугама, верски и други .

У компатибилној намени: **МОГУ** се градити објекти; трговински, забавни паркови, хотели, пословни апартмани, услуге, спорт и рекреација и други објекти комерцијалног карактера у којима се обављају делатности и услуге које не загађују ваздух, земљиште и воде, које не изазивају прекомерну буку и вибрације.

Врста и намена објеката који се не могу градити

У преовлађујућој и компатибилној намени **НЕ МОГУ** се налазити делатности и услуге за које је потребна израда процене утицаја на животну средину и за који се може тражити процена утицаја на животну средину као и који изазивају буку већу од граничних вредности дозвољених индикатора на отвореном простору, према преовлађујућој намени у важећој одлуци о заштити од буке на територији града Ваљева.

У наставку поглавља дати су инсерти из текста Плана генералне регулације „Север“– цитирана су правила која се односе на израду овог урбанистичког пројекта и на основу којих је креиран простор и објекат.

Стандардне парцеле

Оне су оптималне, стандардне, површине и ширине фронта за предвиђену намену простора и омогућавају, уз поштовање других правила, изградњу објеката максималног капацитета.

Нестандардне парцеле

Оне су мање, нестандардне, површине или ширине фронта од стандардних, на којима је могућа изградња објеката сразмерно, мањој, површини и ширини парцеле

Урбанистички параметри изградње - Правила у преовлађујућој намени

| Стандардне парцеле | Прекинути, непрекинути низ и слободно стојећи са четири и више стана | слободно-стојећи до три стана | прекинути низ до три стана |
|--|---|--|-----------------------------------|
| Минимална површина | 500 м² | 350 м | 200 м ² |
| Минимална ширина фронта | 15 м | 12 м | 8 м |
| Максимална висина венца спратност | 13 м / П+3+Пе | 10м / П+2 | 10м / П+2 |
| Максимална заузетост | 50% | 50% | 50% |
| Одстојање од границе бочних суседних парцела | 2.0 м без одстојања | 2,5м јужне оријентације 1,5м северне оријентације | без одстојања 2.5м |

| | | | |
|--|--|--|--|
| Нестандардне парцеле | Прекинути, непрекинути низ и слободно стојећи објекти са једним или више станова | Прекинути, непрекинути низ и слободно стојећи објекти са једним или више станова | Затечени објекти са могућношћу доградње и формирања до два стана |
| површина | 350-500 м ² | 200-350 м | Мање од 200 м ² |
| ширина фронта | 12- 15 м | 8- 12 м | Мање од 8 м |
| Максимална висина венца спратност | 10 м / П+2+Пе | 8м / П+1+Пк | 6,5м / П+1 |
| Максимална заузетост | 50% | 50% | 60% |
| Одстојање од границе бочних суседних парцела | 2.0 м без одстојања | 2,5м јужне оријентације 1,0м северне оријентације | без одстојања 1.5м |

Положај објеката на парцели и грађевинска линија

Грађевински објекат поставља се предњом фасадом /основна фасадна раван/ на или иза грађевинске линије, унутар простора оивиченог грађевинском линијом и прописаним удаљењима од граница суседних парцела и суседних објеката. Нови објекти ивичне градње се постављају на грађевинску линију предвиђену планом која је претежно удаљена један метар од регулационе линије а по потреби и више.

Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела:

Од задње међне линије Износи 4.0м. (Од бочних суседа према предходној табели)

Висина објекта Висинска регулација објеката дефинисана је прописаном спратношћу објеката и висином у метрима. Подрум (По) је етажа, или удвојена етажа, чија је таваница на мах 1,0м од меродавне коте терена, а користи се најчешће за помоћни простор и гараже. Меродавна кота терена је најнижа тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње. За веће објекте и сложене структуре, меродавна кота се утврђује за сваку подцелину; улаз, ламела. Природни терен пре изградње подразумева дозвољену интервенцију на терену до макс. 1.0 м, која се регулише нивелацијом терена. Сутерен (Су) је етажа чија је таваница на одстојању већем од 1,0м од меродавне коте терена, чисте висине до 2,4м, а користи се најчешће за помоћни простор. Приземље (П) –кота пода приземља је мин.0,2м од меродавне коте терена (истовремено и макс. за пословна приземља), а мах 1,2м од највише коте терена, за стамбене објекте (највиша тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње). Висина спратне етаже одређује се у складу са наменом.

Кров може бити раван или кос. Максимална висина крова – слемена је 5м изнад горње коте међуспратне конструкције последњег спрата. Уколико је објекат на међи не може се пад кровних равни усмеравати ка суседу.

Кровна етажа Може бити поткровље са или без назидка или повучени спрат. Висина назидка стамбене поткровне етаже је ограничена максималном висином венца. Повучене кровне етаже се формирају повлачењем фасаде у односу на грађевинску линију на делу објекта према улици и према дворишту. На самосталним слободностојећим објектима могуће је и повлачење са свих страна. Повучена етажа је удаљена од грађевинске линије – основне фасадне равни минимално 2м, а висина повученог венца је максимално 3,2м изнад основног венца. Површине кровних тераса добијене повлачењем етаже припајају се одговарајућим становима на тој етажи и улазе у обрачун урбанистичких параметара.

Паркирање возила и гаражирање За паркирање возила, власници објеката свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

Површина гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости земљишта.

Паркинге за путничка возила пројектовати у складу са SRPS U.S4.234:2005, од савремених коловозних конструкција. Приликом димензионисања паркинг места за управно и косо паркирање поштовати техничке прописе и упутства који регулишу предметну материју. Предвидети паркирање према нормативу: једно паркинг место на један стан и једну пословну јединицу до 100м² пословног простора, једно паркинг место на 100 м² корисног пословног простора /заокружено на цео број/. Није дозвољена промена намене гаража.

Озелењавање

У оквиру парцела планирати 20% површине парцеле под зеленилом, а најмање половина те површине мора бити водопропусна. Определити се за врсте отпорне на аерозагађења и негативне утицаје средине, а препоручује се примена принципа вертикалног озелењавања коришћењем дрвенастих пењачица (Parthenocissus, Hedera, Clematis). У зеленило и водопропусност се рачуна једна трећина површине паркинг простора на којима се постављају растер паркинг елементи. Озелењене перголе над паркингом се урачунавају у зеленило са једном половином надкривене површине. Кровно озелењавање повучених спратова је пожељно, као потреба и могућност за стварање специфичних микроклимата. На сваких 100 м² дела парцеле обавезно предвидети једну садницу одговарајуће врсте као за дрворед. Дрвореде који засенчују паркинг места обавезно заштитити од оштећења, а у партеру око дрвета, ако није друкчије предвиђено, поставити перфориране плоче.

6.0. | ПРОСТОРНИ КОНЦЕПТ И НАЧИН УРЕЂЕЊА САОБРАЋАЈНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

6.1.1. Просторни концепт

Предметна парцела се налази у старом градском ткиву изграђеном приземним објектима на регулационој линији формирајући својевремено примерен малоградски амбијент. ГУП-ом и важећим Планом генералне регулације „Север“ за ово подручје непосредно уз градску централну зону предвиђено је повећане густине и трансформацију у урбану структуру са доминатном стамбеном наменом средње густине.

У улици Љубе Ковачевића, преко пута предметне парцеле већ је изграђено неколико вишепородичних стамбених објеката спратности П+3, а у том блоку и окружујућим, још неколико, а све то после 2016. Године, када је ступио на снагу важећи план, из чега се види да је урбана трансформација предвиђена планом озбиљно започета.

Објекат је постављен на грађевинску линију, приступ слободном делу парцеле на коме су паркинг места је кроз пасаж уз западну границу парцеле.

6.1.2. Зона градње на парцели и формирање волумена објекта

У складу са условима из плана и захтевима инвеститора, на грађевинској линији, планира се изградња стамбеног објекта спратности Пр+3+Пе, од међе до међе (у непрекинутом низу) и укупно око 18.5м у дубину парцеле. Унутрашња грађевинска линија није предвиђена планом. Минимално одстојање од задње међе је 4м.

Планирана изградња је условљена урбанистичким условима изградње одређеним у планском документу, геометријом парцеле и односом према суседним парцелама ка и удаљењима од отвора на стамбеним просторијама објекта на суседним парцелама.

Према карактеристикама парцеле, површине 571м² и ширине фронта око 14м, у односу на правила из табеле **Урбанистички параметри изградње - Правила у преовлађујућој намени**. На страни 9, према површини (571м²) спада у **стандардне парцеле** а према ширини фронта (14м) спада у **нестандардне парцеле**.

Дакле ширина фронта је недовољна да би се формирао објект максималне висине према правилима плана.

Анализом непосредног окружења у коме се објект формира отвара се могућност да се ова околност превазиђе и тиме парцела сврста у стандардне парцеле и омогући изградњу објекта максималног капацитета предвиђеног за зону.

1.Суседни планирани објект, уз источну границу парцле, чија реализација непосредно предстоји је планиране висине Пр+З+Пе и ширине око 33м, па тиме формира низ непрекидног фасадног платана, далеко шири од минималних 15м, а однос висине и ширине спојених фасада на грађевинској линији задовољава тражени услов (минимално 15м ширине и 13м висине до венца).

2.Ново формирана кат.парцела бр.18632 је настала спајањем две кат.парцеле непосредно пре него што се приступило процедури тражења услова за стамбени објект, чиме је задовољена тежња да се план спроводи кроз „укрупњавање“ парцела што омогућава организацију простора повољју за изградњу вишепородичних објекта.

Из предходног образложења се може закључити да и други услов, ширина фронта парцеле се може сматрати да је у складу са захтевима из плана, па се може применити законски и плански максимална висина објекта Пр+З+Пе.

У поглављу биланси површина и урбанистички показатељи је табеларни приказ свих важних урбанистичких параметара.

6.2. Начин уређења саобраћајних и зелених површина

6.2.1. Саобраћајне површине

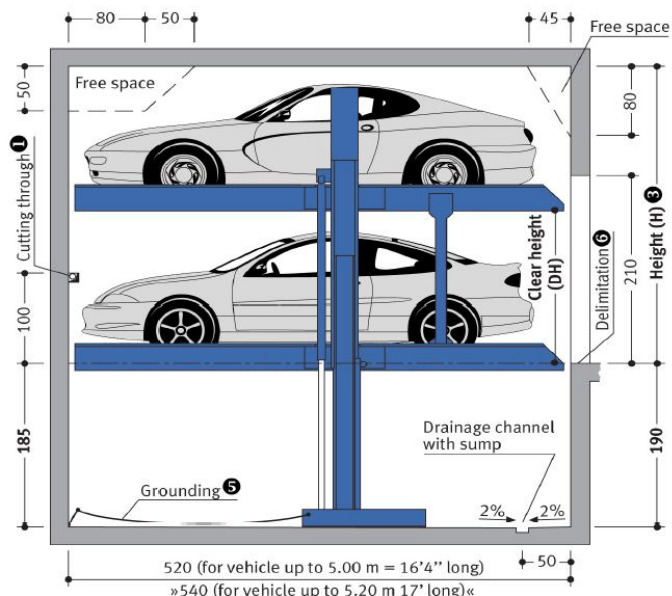
Објекту се приступа кроз пасаж са градске улице која је према саобраћајној хијејархији приступна улица. Пасаж води према паркингу у унутрашњости парцеле, а степеништу зграде се приступа из пасажа. За паркирање је обезбеђено 14 паркинг места за аутомобиле.

Прорачун потребног броја паркинг места:

Предвидети паркирање према нормативу:једно паркинг место на један стан и једну пословну јединицу до 100м² пословног простора,једно паркинг место на 100 м² корисног пословног простора /заокружено на цео број/.Није дозвољена промена намене гаража.

Како пројектовани објект садржи 14 станова за сваки стан обезбеђено је по једно паркинг место на парцели. Од тога једно место у индивидуалној гаражи, четири у две гараже са покретним платформама и 9 у дворишту на отвореном, од чега три под озелењеном перголом.

Од укупног броја планираних паркинг места предвиђено је 1 ПМ за лица са посебним потребама, што чини 7% од броја паркинга (мин. потребно 5%). При пројектовању паркинг места поштују се стандарди за паркирање путничких возила у погледу димензија паркинг места и приступа.



Нивелационо решење унутар парцеле уклопљено је у нивелационо решење приступа и терена. **Висинске коте осовинских тачака су дате оријентационо**, тако да приликом даље разраде техничке документације оне могу бити промењене, пре свега у циљу правилног и адекватног одвођења површинских вода са предметне локације.

6.2.2. Зелене површине

Непосредно испред објекта, а од грађевинске до регулационе линије, у појасу ширине 1,00м се формира леја зеленила, које има и заштитну улогу станова у приземљу. Блага денивелација терена тротоара и дворишта од око 35цм је савладана падом у пасажу. Прилазна колско - пешачка стаза испред објекта, у оквиру пасажа и у дворишном делу испред гаража су изведени техником штампаног бетона. Сва паркинг места у дворишту су предвиђена од бетонских растер плоча са слојем хумуса који ће бити засејан травом. Према зеленом појасу се одвајају ивичњаком. Ова површина улази у озелењеност са редукованом површином (1/3). На исти начин је обрађена и површина за манипулацију возила у дворишном делу. Три паркинг места су наткривена и озелењеном перголом што улази у озелењеност са половином наткривене површине. Остале површине у дворишту су озелењене. Озелењавање је извршено разастирањем слоја фине земље и хумуса који су затрављени и оплемењени садњом туја „смарагд“ и формирањем дрвореда од садница Ацер платаноидес 'Друммондии'. То је листопадно дрво, расте до 7-8 м у висину и 5-6 м у ширину. Листови су крупни, шарени, унутра зелени а ивице беж. У литератури се наводи као погодан за дрвореде или као солитерно дрво.

Површина планираног зеленила:

- озелењене површине $10,65+30,50 = 41,15 \text{ m}^2$
- површине под растер плочама (паркинг места) $(1 \times 17,80) + (8 \times 11)$
- површине под растер плочама (манипулативни простор) $87,53 \text{ m}^2$
- површине под растер плочама укупно $193,33 \text{ m}^2$
- површине под растер плочама редуковано $1/3 \times 193,33 = 64,44 \text{ m}^2$
- озелењена пергола укупно $(1 \times 17,80) + (2 \times 11) = 39,80 \text{ m}^2$
- озелењена пергола редуковано $1/2 \times 39,80 \text{ m}^2 = 19,90 \text{ m}^2$

ЗЕЛЕНИЛО УКУПНО:..... $125,49 \text{ m}^2$

Број садница дрвета износи 4, врста "Acer Platanoides Drummondii".

Садни материјал је потребно да буде расаднички однегован, одговарајуће старости, без фитопатолошких и ентомолошких оболења, са формираном правилном круном, очуваним терминалним избојком и правим стаблом.

Садни материјал треба да има високе биолошке и декоративне вредности, при чему се не смеју користити врсте које су детерминисане као алергене и инвазивне (токсичне и алергогене, врсте са бодљама и отвореним плодовима, и сл.) које, због својих карактеристика, могу да изазову нежељене ефекте.

Просторни концепт и начин уређења предметних површина приказани су у графичком прилогу број 3 – „*Регулационо-нивелационо решење локације*“

7.0. | ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

ОБЛИКОВНЕ, ПРОГРАМСКЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Објекат је планиран и пројектован као вишепородични објекат, спратности Пр+ЗС+Пе. Постављен је у свему према регулационим условима као објекат у непрекинутом низу, на грађевинској линији до улице Љубе Ковачевића. Кубична форма квадра се азиграва урбанистичким условом повлачења последње етаже за два метра у односу на основну фасадну раван. На уличној фасади нису предвиђени испади у виду еркера или алкона. Одређена динамика фасаде се постиже увлачењем основне фасадне равни ради формирања тераса станова, а чије су ограде у равни фасаде. На дворишној фасади је примењен исти концепт повлачења спрата и формирања тераса, али се пројектује и еркер до источног суседа који је препуштен за 1,50м у односу на основну фасадну раван.

Кровни део је уобличен повученим спратом, који је у односу на грађевинску линију, односно основну фасадну раван повучен за 2,00м од улице и од дворишта. Кров је благ, на две воде, нагиба 5°. Терасе повучене етаже су у саставу адекватних станова и делимично су планиране као зелени кров. Колски и пешачки приступ објекту је из улице Љубе Ковачевића у виду пасажа, који је позициониран уз западну границу парцеле. Пасаж је минимално широк 288цм, а минимално висок 300цм. Висина се ка дворишту повећава јер је пасаж у благом нагибу. Главни улаз у објекат је директно из пасажа са прописном и прописаном нишом испред ветробрана. Ширина нише је 250цм, а дубина 150цм. Из пасажа се приступа дворишту у ком је организовано паркирање и приступ гаражама (три независне гараже од које су две са инсталираним платформама за паркирање). Објекат има искључиво стамбену намену, па нема диференцирања у оквиру етажа, што значи да су све етаже намењене становима. Како је било потребе за довољним бројем паркинг места, проблем је решен формирањем гаража у оквиру приземља у делу ка дворишту. Пројектоване су три независне гараже. Једна има припадајућу оставу, а у друге две су инсталиране аутоматске платформе за паркирање возила у два нивоа у систему независног паркирања. Унутрашња комуникација је по хоризонтали решена ходницима, а по вертикали лифтом носивости 630кг који је предвиђен за осам особа и степеништем које се формира поред лифтовског језгра. Природно осветљавање унутрашњих комуникација је остварено светларником на крову. Излазак на кров објекта је омогућен из степенишног језгра, на повученом спрату, помоћу уграђених пењалица и отвора на крову. Поред елемента за излазак на кров се налази и системски елемент за одимљавање у случају пожара. Оба елемента имају функцију светларника.

Конструкција и материјализација објекта:

Планира се пројектовање објекта у скелетном армиранобетонском конструктивном систему, са променљивим димензијама конструктивног растера. Међуспратне плоче су планиране као пуне армиранобетонске, дебљине 18-20 цм и ослоњене су директно на стубове, без греда. Осим на стубове, плоче су ослоњене и на армиранобетонске

зидове, док греде попречног пресека постоје по обиму плоче, у фасадним равнима. Сеизмичке силе примају таванице које су круте у својој равни и преносе их на армиранобетонске зидове степенишно лифтовског језгра и остале сеизмичке зидове. Дебљине свих армиранобетонских зидова су 20 цм. Темелјна конструкција је планирана у два нивоа и то на темелјној плочи дебљине 50цм. Кров је двоводан благог нагиба изнад пуне плоче. Сви елементи конструкције ће бити дефинисани и усвојени приликом израде пројекта конструкције, а након израде геотехничког елабората.

УНУТРАШЊА ОБРАДА

Сви подови у објекту су пројектовани према функцији просторија. У заједничким просторијама, улазним зонама, ходницима, степеништу, терасама, спољним степеницама предвиђен је под је од противклизних керамичких плочица. Сва керамика која се употребљава у спољашњем простору осим противклизних мора имати и особине отпорности на мраз. На свим зидовима су предвиђена цокла од кер. плочица. У стамбеним јединицама је предвиђен под од гранитне керамике у улазном делу и кухињама, у купатилима је пројектован под од керамичких плочица, а у собама вишеслојни паркет по избору пројектанта. Финална обрада зидова у свим просторијама је акрилна боја. У кухињама од пода до висине од 150цм су предвиђене зидне керамичке плочице, а остало је акрилна боја. У купатилима од пода до плафона, целом висином су зидне керамичке плочице. Плафони свих просторија у приземљу и на спрату су завршно глетовани и бојени акрилном бојом. Улазна врата у станове су сигурносна, противпожарна, опремљена су квалитетном сигурносном бравом и шпијунком. Остала унутрашња врата у становима су од МДФ-а.

СПОЉАШЊА ОБРАДА

Фасадне површине се термички изолују у свему према елаборату енергетске ефикасности извођењем контактне термофасаде каменом вуном $d=10$ и 12 цм која се завршно обрађује силиконско-силикатним заглађеним декоративним малтером 1.5 мм у боји по избору нацорног органа или пројектанта (светли тонови) у комбинацији са фасадном облогом листелама цигле. Кровни покривач је челични дупло фалцовани лим благог нагиба 5° , постављен преко адекватне фолије, кровне оплате и подконструкције која је ветрена. Лимарија (олуци, окапнице и опшивке) је од поцинкованог, пластифицираног челичног лима у сивој боји. Ограде тераса су транспарентне, израђене у системима са скривеним фиксираним алуминијумским профилима и ламелираним калјеним стаклом које по горњој ивици има алуминијумски профил као рукохват. Фасадна столарија је од ПВЦ шестокоморних профила антрацит боје, застакљена нискоемисионим двослојним стакло пакетом $4+16+4$ мм са аргоном. Као заштита од сунца, предвиђена је уградња алуминијумских ролетни са испуном, а на неким терасама се уграђују алуминијумски брисолеји.

8.0. | БИЛАНС ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Нумерички показатељи за парцелу и објект:

| | |
|--|--|
| ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ | 571м ² |
| НАМЕНА ПАРЦЕЛЕ | СТАМБЕНА НАМЕНА – СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ ИВИЧНА ИЗГРАДЊА |
| Бруто површина приземља објекта - пројекција | 264,31м ² |
| Бруто грађевинска површина објекта - укупно | 1.311,02м ² |
| Нето грађевинска површина објекта–укупно редуковано-3% | 1,004,42м ² |
| СПРАТНОСТ објекта | Пр+3+Пе |
| ВИСИНА објекта | висина венца: +13,00м |
| | висина слемена: +16,20м |
| АПСОЛУТНА ВИСИНА објекта | висина венца: 200,45мнв |
| | висина слемена: 203,65мнв |

Табеларни приказ упоредних урбанистичких параметара:

| Урбанистички параметри | Дозвољено | Остварено |
|--|-----------------------------|--------------------------------|
| површина грађ. парцеле | мин. 500м ² | 571м ² |
| индекс заузетости (%) | 50% | 46,29% |
| бруто површина приземља | 285,5м ² | 264,31м ² |
| спратност објекта | Пр+3+Пе | Пр+3+Пе |
| висина објекта до венца | макс. 13,00м | 13,00м |
| удаљеност објекта од бочних међа парцеле | Без удаљења | Без удаљења |
| Процент озелењених површина | 20% 114,20м ² | 21,98% 125,49м ² |
| Број паркинг места: 1ПМ / 1 стан | 14 | укупно: 14ПМ |

9.0. | НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Приликом израде урбанистичког пројекта, добијени су услови од јавних комуналних предузећа за изградњу и прикључење објекта на инфраструктурну мрежу.

На основу услова јавних комуналних предузећа сачињен је прилог број 4 - “Синхрон план инфраструктуре” у коме је приказан начин прикључења на спољну – јавну инфраструктурну мрежу.

Додатни услови и елементи за склапање уговора о заједничкој изградњи недостајуће инфраструктуре биће прибављени у поступку издавања локацијских услова.

9.1. Водовод и канализација

У добијеним условима ЈКП Водовод-Ваљево СЕКТОР ТЕХНИЧКО ПРОЈЕКТАНСКИХ ПОСЛОВА. Број: 01-8051/2 о од 23.11.2021.год. стоји „Радни притисак у мрежи износи

приближно 4.5 бара. Уколико радни притисак, према хидрауличком прорачуну, не задовољава услове снабдевања водом, обавезно је пројектовати постројење за повећање притиска. Напомиње се да ЈКП "Водовод Ваљево" неће дозволити прикључење на водоводну мрежу објекта без овог постројења. У зависности од услова снабдевања ЈКП "Водовод Ваљево" ће одредити у ком случају се испред постројења за повећање притиска мора изградити резервоар."

НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА на водоводну мрежу приказан је у прилогу **број 4** - "Синхрон план инфраструктуре"

Употребљене отпадне и фекалне воде се прихватају вертикалама у објекту и хоризонталним разводом одводе у јавну канализацију уз реконструкцију постојећих прикључака на градску фекалну канализацију, према техничким условима ЈКП "Водовод Ваљево", а према планираним капацитетима објекта, који су дефинисани потребом од 10,00 л/с максимално једновремено.

Вода са паркинга се пречишћава преко сепаратора уља и масти (према условима) па се пречишћена испушта у канализациону мрежу.

У поступку издавања локацијских услова биће прецизније одређена димензије водова којим се прикључује објекат, као и дефинисани додатни услови и елементи за склапање евентуалног уговора о заједничкој изградњи недостајуће инфраструктуре.

Профили инсталација у графичком прилогу су подложни изменама, након урађених прорачуна у току израде ПГД-а.

9.2. Електроенергетика

За израду овог УП-а добијени су услови Огранка Електродистрибуције Ваљево број: 20700-Д.о9.04-358843/2-2021 од 29.12.2021 који су приложени у документацији пројекта и где се између осталог наводи:

1.1 Реконструисати постојећу монтажну-бетонску трансформаторску станицу (МБТС) 10/0,4 kVA „Љубостињска“ 1x639kVA

Овим Условима није у целости разрађено питање пројектовања и прикључења. Потребно је да се надлежни орган обрати ЕД Ваљево (имаоцу јавних овлашћења) за издавање Услова за пројектовање и прикључење у поступку издавања локацијских услова.

Фотокопије свих добијених услова приложене су у свесци Г) - Документација пројекта

10.0. | ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

У инжењерскогеолошком погледу овај део терена спада у „стабилан терен“

Стабилни делови терена (Ст)

Представљају терене на којима се без значајнијих ограничења, у инжењерскогеолошком погледу, могу градити све врсте објеката. На карти се, у оквиру ове категорије, издвајају три различите морфогенетске целине у оквиру којих су и различити услови за градњу објеката.

Алувион Колубаре заузима велику површину терена на крајњем југу истраживаног подручја и простире се од јужне границе плана па до терасног одсека. У највећем делу то је потпуно раван терен са падом мањим од 1о. Изграђен је од прашинасто песковитих глина просечне дебљине 1,5-3 метра испод којих се налази слој заглињених пескова и шљункова дебљине 3–5 метара.

Ниво подземних вода је на 2,5 – 5 метара дубине у односу на коту терена, стим да је на југоистоку (део града где се налазе стрелиште и стадион ЗСК-а) ниво подземних вода изнад 1 м. На овом делу је формирана локална издан која се прихрањује из терасних шљункова што изазива стална забарења и значајно умањује погодност за градњу објеката. У случају градње на овом терену неопходно је дренарање подземних вода. Алувијални нанос је формиран у условима честе миграције тока Колубаре и изразито је хетерогеног састава са честим појава прослојака барских глина и муљева. Уколико се при фундарању објеката наиђе на ове прослојке треба извршити замену материјала.

У инжењерскогеолошком погледу оваква тла су повољна за градњу, добро консолидована, средње до мале стишљивости. По носивости спадају у добро носива тла ($q_d > 200$ кН/м³ за дубину фундарања $D_f=1,2$ м). Слегања су мала и краткотрајна.

11.0. | МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОБЈЕКТА И ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

11.1. Противпожарна заштита

Затражени су услови МИНИСТАРСТВА УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Ваљеву Одсек за превентивну заштиту, добијени под бројем 09.9.1 број 217-18281/21-1 Дана 9.11.2021. године.

Утврђено је да за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку докуменатацију утврђена чл. 33 и 34 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 111/09, 20/15 и 87/2018), па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара сходно чл. 20 став 2 Уредбе о локацијским условима.

Ради заштите од пожара, објекат мора бити реализован према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима, у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, број 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18-др.закон), Закон о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 87/18) и осталим законским прописима из предметне области.

За сваку изградњу нових објеката или интервенцију на постојећим објектима морају се обезбедити мере заштите од пожара и то:

1. Изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољне количине воде за гашење пожара,
2. Удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене,
3. Приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката,
4. Безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање,
5. Могућности евакуације и спасавања људи.

Објекти на парцели морају имати обезбеђене основне захтеве заштите од пожара тако да се у случају пожара:

- 1) очува носивост конструкције током одређеног времена;
- 2) спречи ширење ватре и дима унутар објекта;
- 3) спречи ширење ватре на суседне објекте;
- 4) омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

Сматра се да су основни захтеви заштите од пожара испуњени уколико су спроведени захтеви заштите од пожара:

1) утврђени посебним прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара и експлозија;

2) утврђени проценом ризика од пожара којом су исказане мере заштите од пожара за конструкцију, материјале, инсталације и опремање заштитним системима и уређајима. Уколико испуњеност захтева заштите од пожара није могуће доказати на начин прописан домаћом регулативом, Министарство може прихватити доказивање испуњености захтева заштите од пожара и према страним прописима и стандардима као и према признатим методама прорачуна и моделима уколико су тим прописима предвиђени.

Испуњеност основних захтева заштите од пожара према признатим методама прорачуна и моделима доказује се функционалном пробом система у реалним условима приликом утврђивања подобности за употребу у погледу спроведености мера заштите од пожара из члана 36. Закона о заштити од пожара.

11.2. Сакупљање комуналног отпада

За сакупљање чврстог комуналног отпада обезбеђено је место на парцели, лако доступно преко колске површине. Простор за контејнере је, према нормативима, ограђен са три стране оградом висине 70цм.

Потребно је поставити 1 контејнер запремине 1,1м³.

Уколико је то могуће поставити судове за разне врсте отпада: општи комунални отпад, стакло, конзерве, ПЕТ амбалажу.

11.3. Заштита природног и културног наслеђа

У оквиру предметног подручја у обухвату Урбанистичког пројекта, нема заштићених природних добара, нити добара предложених за заштиту.

Обавеза је инвеститора извођења радова, сходно члану 99. Закона о заштити природе ("Службени гласник РС", број 36/2009, 88/2010, 91/10 - исправка и 14/16), да уколико у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералогско – петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, о томе обавести министарство надлежно за послове животне средине и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Уколико би се у току извођења грађевинских и других радова наишло на археолошко налазиште, археолошке предмете као и природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералогско-петрографског порекла (за које се претпоставља да има својство природног споменика), извођач је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе или надлежно Министарство, као и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени (на основу члана 109. Закона о културним добрима, „Службени гласник РС“, број 71/94, 52/11-др.закони и 99/11-др.закони).

11.4. Заштита животне средине

При изради Урбанистичког пројекта поштоване су основне мере и услови заштите животне средине.

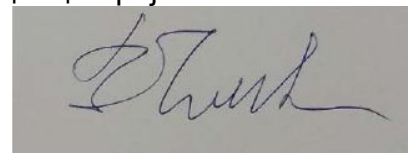
- на предметној локацији, није планирана делатност која угрожава квалитет животне средине, производи буку или непријатне мирисе;
 - на предметној локацији, није планирана изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;
 - обезбеђено је прикључење планираног објекта на комуналну инфраструктуру, у складу са законским прописима;
 - грејање планираног објекта предвиђено је на електричну енергију;
- У даљој разради, надлежни орган ће обавестити инвеститора, уколико буде потребно, да поднесе захтев за одлучивање о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04 и 36/09).

12.0. | ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Идејно решење које је саставни део овог урбанистичког пројекта може претрпети одређене промене у даљој конструктивној разради, финалној материјализацији и обради детаља, у оквиру максималних урбанистичко-архитектоских параметара утврђених овим урбанистичким пројектом.

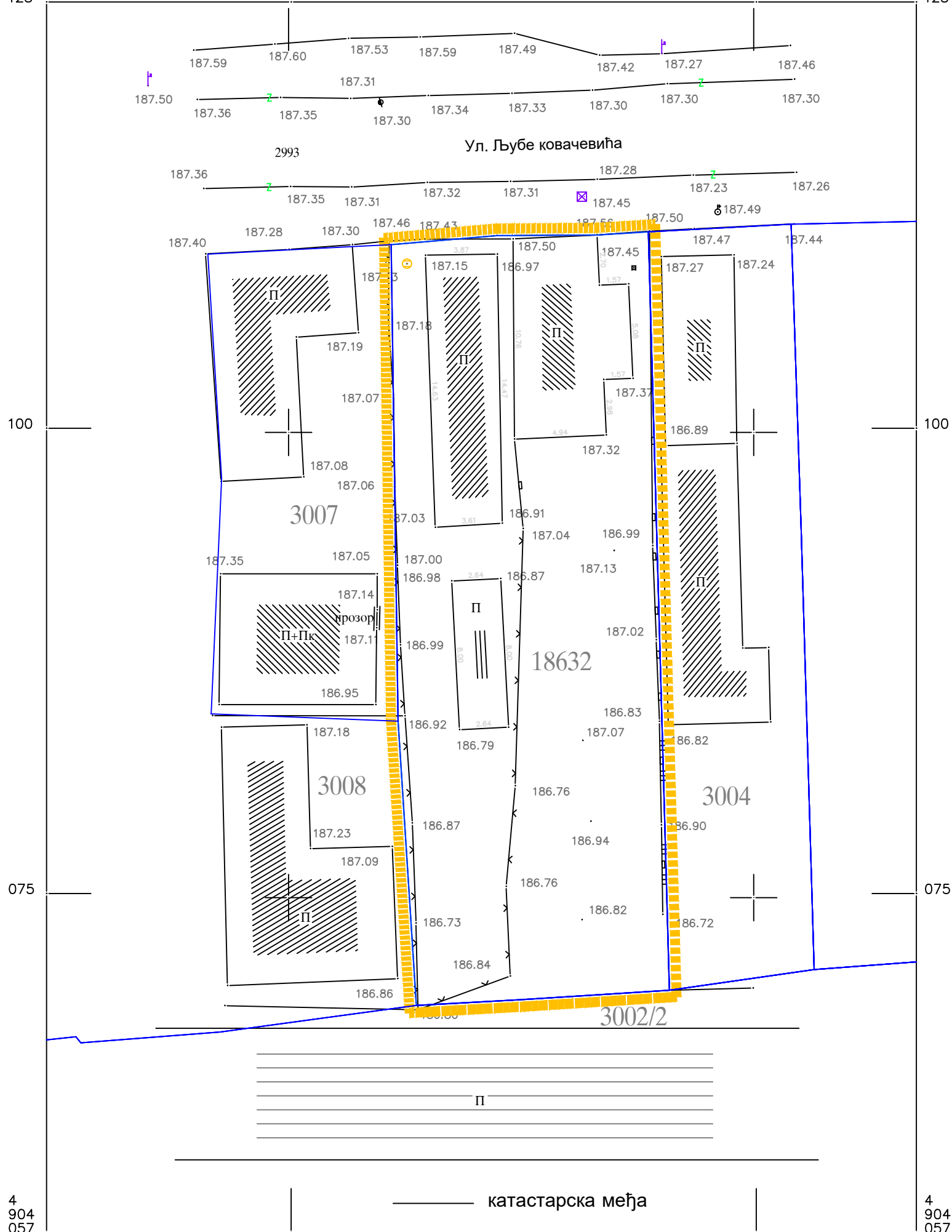
Комплет елабората **Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације кат. парцела број 18632, КО Ваљево** урађен је у три примерка у аналогном (штампаном) облику и једном примерку у дигиталном облику (pdf формат) погодном за објављивање.

Одговорни урбаниста:
Властимир Чарнојевић, дипл.инж.арх.
Лиценца број 200 0319 03



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА
УРБАНИСИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ
кат. парцела број 18632, КО ВАЉЕВО**

Б) ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

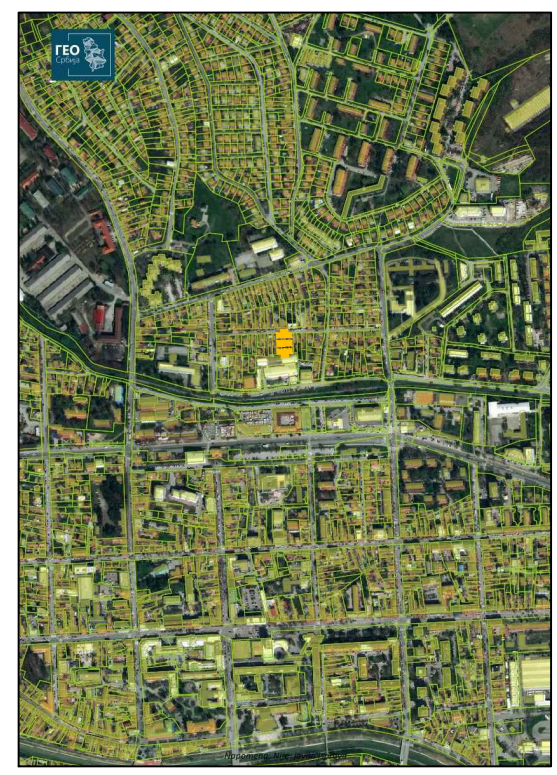
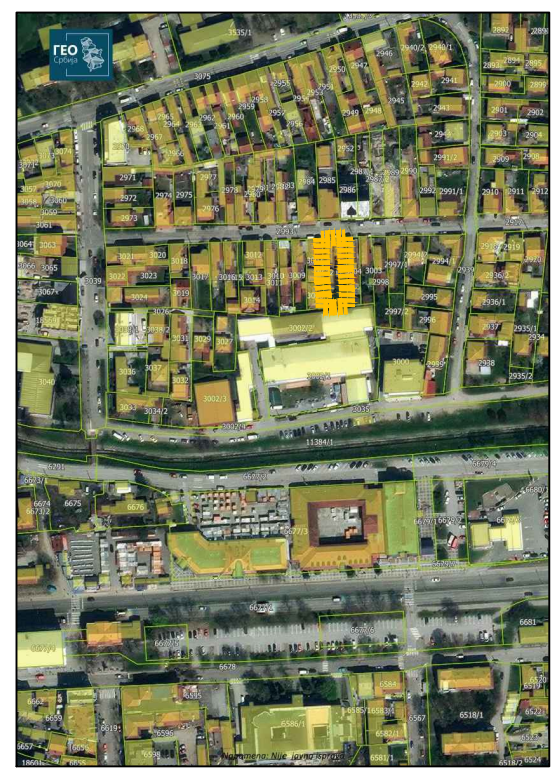


100

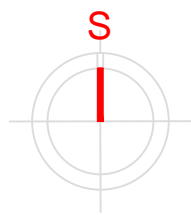
100

075

075



ШИРЕ ОКРУЖЕЊЕ ПОДРУЧЈА УП-а
извор: <https://a3.geosrbija.rs/katastar>



ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ

| | | |
|--------------------|---|---|
| наручилац пројекта | „ГРАДЊА БЕТОН ИНГ“ доо Ваљево Попучке бб, Ваљево-Попучке | |
| обрађивач пројекта | „МОДУЛ-ИНВЕСТ“ д.о.о. Предузеће за пројектовање, Инжињеринг и промет Душанова 40/1, Ваљево | |
| назив пројекта | УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ кат. парца број 18632, КО ВАЉЕВО | |
| назив прилога | ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОЛОЖАЈ ЛОКАЦИЈЕ У ШИРЕМ ОКРУЖЕЊУ | прилог бр. 1 размера 1:250 јануар 2022. |
| руководилац израде | одговорни урбаниста: Властимир Чарнојевић, дипл.инж.арх. Лиценца број 200 0319 03 | |

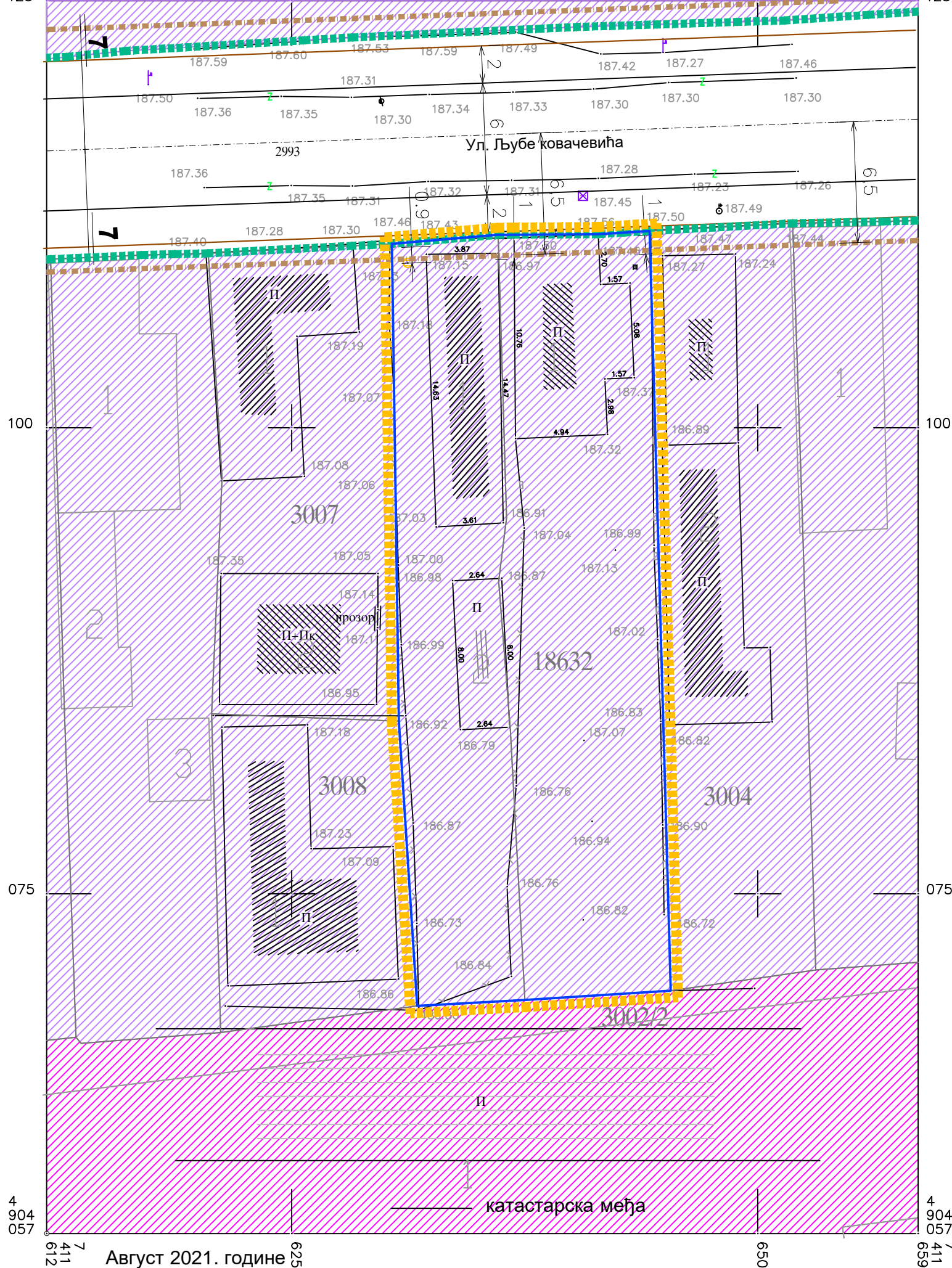
4
904
123

Град Ваљево
К.О Ваљево

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Р=1:250

4
904
123



ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ

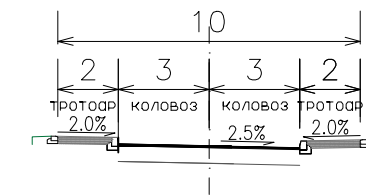
УРБАНИСТИЧКО - РЕГУЛАЦИОНИ УСЛОВИ ПРЕМА ПГР-У

- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА
(преузето из ПГР-а)

| тачка број: | Y | X |
|-------------|------------|------------|
| КО 94 | 7411493.6 | 4904110.77 |
| КО 95 | 7411717.89 | 4904118.92 |

7-7

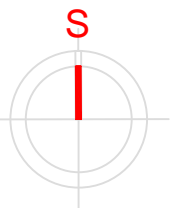


ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
СТАМБЕНА НАМЕНА

- Стамбена намена средњих густина - Ивична градња

КОМЕРЦИЈАЛНА НАМЕНА

- Комерцијална намена

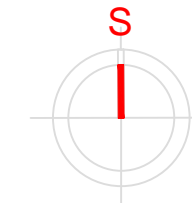


| | | |
|--------------------|---|---|
| наручилац пројекта | „ГРАДЊА БЕТОН ИНГ“ доо Ваљево Попучке бб, Ваљево-Попучке | |
| обрађивач пројекта | „МОДУЛ-ИНВЕСТ“ д.о.о. Предузеће за пројектовање, Инжињеринг и промет Душанова 40/1, Ваљево | |
| назив пројекта | УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ кат. парца број 18632, КО ВАЉЕВО | |
| назив прилога | ПЛАНСКИ КОНТЕКСТ ПОДРУЧЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА | прилог бр. 2 размера 1:250 јануар 2022. |
| руководилац израде | одговорни урбаниста: Властимир Чарнојевић, дипл.инж.арх. Лиценца број 200 0319 03 | |

4
904
057

Август 2021. године

Израдио „ПРЕМЕР“ Ваљево



УРБАНИСТИЧКО - РЕГУЛАЦИОНИ УСЛОВИ ПРЕМА ПГР-У

- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)
- ГРАНИЦА ЗОНЕ ГРАДЊЕ НА ПАРЦЕЛИ

ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- УЛАЗ/ИЗЛАЗ У ПАРЦЕЛУ

- површина под објектом према планираној изградњи
- планирани суседни објекат
- планиране уређене зелене површине
- површина паркинга озелењеног растер плочама
- површина манипулативног дела озелењеног растер плочама
- површина наткривена озелењеном перголом
- планиране интерне колско-пешачке стазе
- планирана позиција контејнера за одлагање отпада
- стабло "Acer Platanoides Drummondii"
- туја "Смарагд"

КООРДИНАТЕ ТАЧКА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ ОБЈЕКТА

| | Y | X |
|---|------------|------------|
| A | 7411493.6 | 4904109.23 |
| B | 7411644.33 | 4904109.63 |

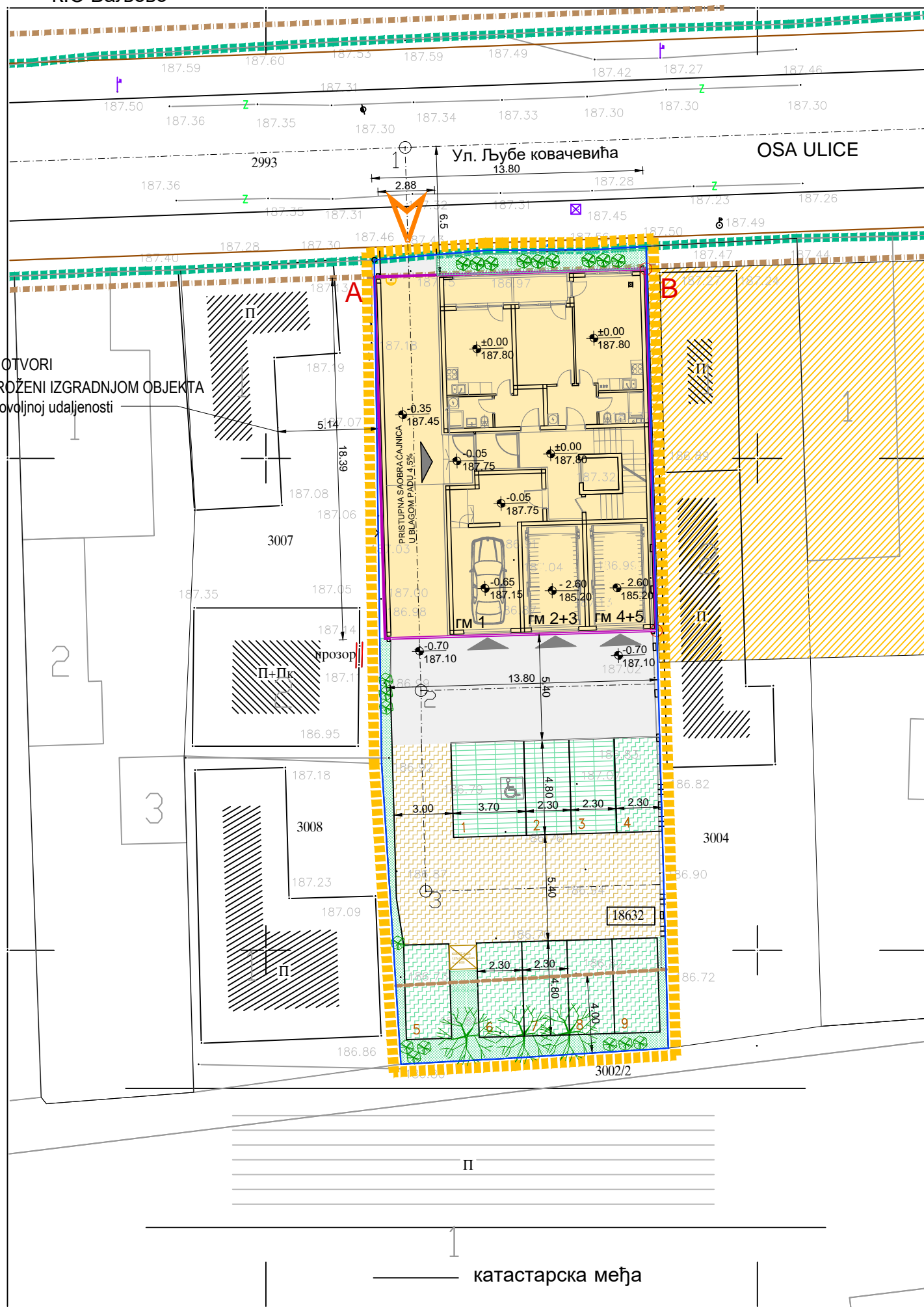
КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧКА

| | Y | X |
|---|------------|-----------|
| 1 | 7411632.08 | 4904115.8 |
| 2 | 7411632.89 | 4904088.2 |
| 3 | 7411633.13 | 4904078 |

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧКА УЛИЦЕ (преузето из ПГР-а)

| тачка број: | Y | X |
|-------------|------------|------------|
| КО 94 | 7411630.53 | 4904110.77 |
| КО 95 | 7411717.89 | 4904118.92 |

ФАСАДНИ ОТВОРИ
НИСУ УГРОЖЕНИ ИЗГРАДЊОМ ОБЈЕКТА
јер је на довољној удаљености



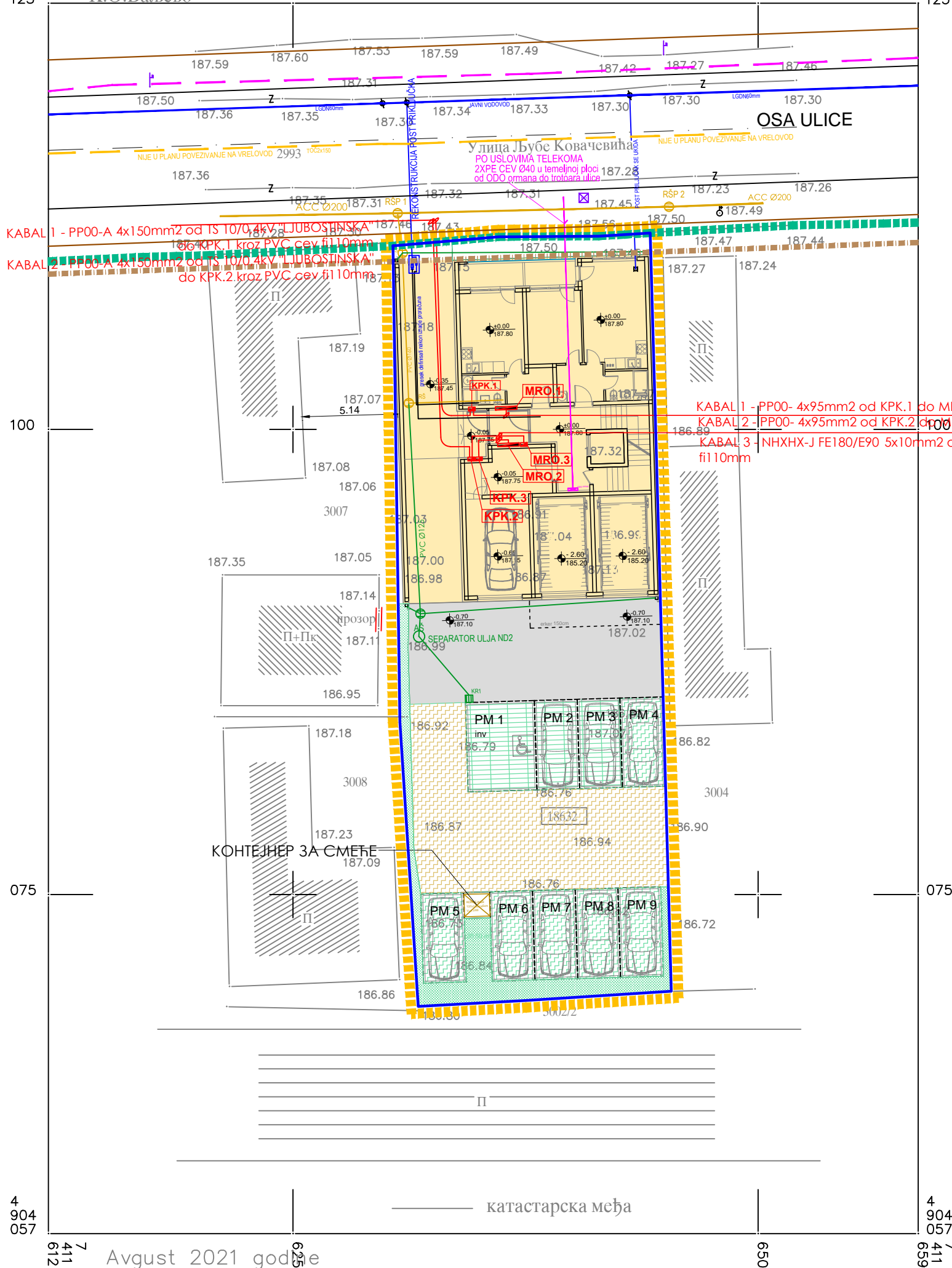
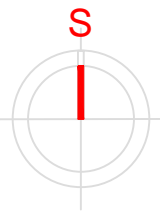
Нумерички показатељи за парцелу и објекат:

| | |
|---|---|
| ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ | 571м ² |
| НАМЕНА ПАРЦЕЛЕ | СТАМБЕНА НАМЕНА – СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ ИВИЧНА ИЗГРАДЊА |
| Бруто површина приземља објекта - пројекција | 264,31м ² |
| Бруто грађевинска површина објекта - укупно | 1.311,02м ² |
| Нето грађевинска површина објекта –укупно редуковано-3% | 1.004,42м ² |
| СПРАТНОСТ објекта | Пр+3+Пе |
| ВИСИНА објекта | висина венца: +13,00м висина спљена: +16,20м |
| АПСОЛУТНА ВИСИНА објекта | висина венца: 200,45мнв висина спљена: 203,65мнв |

Табеларни приказ упоредних урбанистичких параметара:

| Урбанистички параметри | Дозвољено | Остварено |
|--|-----------------------------|--------------------------------|
| површина грађ. парцеле | мин. 500м ² | 571м ² |
| индекс заузетости (%) | 50% | 46,29% |
| бруто површина приземља | 285,5м ² | 264,31м ² |
| спратност објекта | Пр+3+Пе | Пр+3+Пе |
| висина објекта до венца | макс. 13,00м | 13,00м |
| удаљеност објекта од бочних међа парцеле | Без удаљења | Без удаљења |
| Процент озелењених површина | 20% 114,20м ² | 21,98% 125,49м ² |
| Број паркинг места: 1ПМ/ 1 стан | 14 | укупно: 14ПМ |

| | | |
|--------------------|---|---|
| нaruчилац пројекта | „ГРАДЊА БЕТОН ИНГ“ доо Ваљево Попучке бб, Ваљево-Попучке | |
| обрађивач пројекта | „МОДУЛ-ИНВЕСТ“ д.о.о. Предузеће за пројектовање, Инжињеринг и промет Душанова 40/1, Ваљево | |
| назив пројекта | УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ кат. парцела број 18632, КО ВАЉЕВО | |
| назив прилога | РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ | прилог бр. 3 размера 1:250 јануар 2022. |
| руководилац израде | одговорни урбаниста: Властимир Чарнојевић, дипл.инж.арх. Лиценца број 200 0319 03 | |



ЛЕГЕНДА:

- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)
- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- површина под објектом према планираној изградњи
- планиране уређене зелене површине
- површина паркинга озелењеног растер плочама
- површина манипулативног дела озелењеног растер плочама
- површина наткривена озелењеном перголом
- планиране интерне колско-пешачке стазе
- планирана позиција контејнера за одлагање отпада

ИНФРАСТРУКТУРА

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА :


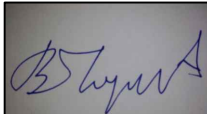
- постојећи водовод
- канализација

Електроенергетска и ТК мрежа:

- планирани електроенергетски вод
- постојећи ТК вод

МАШИНСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ :

- постојећи вреловод

| | | |
|--------------------|---|---|
| нaручилац пројекта | „ГРАДЊА БЕТОН ИНГ“ доо Ваљево Попучке бб, Ваљево-Попучке | |
| обрађивач пројекта | „МОДУЛ-ИНВЕСТ“ д.о.о. Предузеће за пројектовање, Инжињеринг и промет Душанова 40/1, Ваљево |  |
| назив пројекта | УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ кат. парца број 18632, КО ВАЉЕВО | |
| назив прилога | СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ | прилог бр. 4 размера 1:250 јануар 2022. |
| руководилац израде | одговорни урбаниста: Властимир Чарнојевић, дипл.инж.арх. Лиценца број 200 0319 03 |  |