

Sertifikat izdat 27.03.2013.g.
Trenutno valjanost proverite
putem QR koda.



2020
A
Bonitetna izvrsnost
ARHIPLAN DOO
ARANĐELOVAC
Matični broj: 17576259
Bisnode d.o.o. / 2.10.2020



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ
СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
АПАРТМАНСКОГ ТИПА
на к.п.бр. 869 и 870/4 КО Дивчибаре**

**ОБРАЂИВАЧ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:
«АРХИПЛАН» Д.О.О. – Аранђеловац**

**ОБРАЂИВАЧ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:
биро «СПРЕГ» д.о.о. - Аранђеловац**

ИНВЕСТИТОР : «TITAN ARCHIVES» Д.О.О. Београд

новембар, 2022. година

34 300 Аранђеловац, Кнеза Михаила бр.66
034/70-30-10, 70-30-11, Тел./факс: 034/70-30-10,
Е-mail: office@arhiplan.org
Жиро рачун: 205 – 134175 - 16

<p>ПРЕДМЕТ:</p>	<p>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА АПАРТМАНСКОГ ТИПА за к.п.бр. 869 и 870/4 КО Дивчибаре</p>
<p>ИНВЕСТИТОР:</p>	<p>“TITAN ARCHIVES” Д.О.О. Београд ул. Драгиње Адамовић бр. 38Б 11 000 Београд (Палилула)</p>
<p>ОБРАЂИВАЧ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:</p>	<p>“СПРЕГ” д.о.о. Аранђеловац, ул. Краља Петра I бр. 15</p> <p>одговорни пројектант: Јасмина Митровић, дипл.инж.арх. ИКС 210 А01086 19</p>
<p>ОБРАЂИВАЧ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:</p>	<p>«АРХИПЛАН» Д.О.О. за планирање, пројектовање и консалтинг 31 300 Аранђеловац, Кнеза Михаила бр.66</p>
<p>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:</p>	<p>Јелена Ђ. Милићевић дипл.инж.арх. 200 1479 14</p> <p>ЈЕЛЕНА МИЛИЋЕВИЋ, дипл.инж.арх.</p>
<p>РАДНИ ТИМ:</p>	<p>ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх. АЛЕКСАНДРА МИЛОВАНОВИЋ, грађ.инж. МАЈА СРЕЋКОВИЋ, дипл.инж.арх. ДИМИТРИЈЕ ЦЕНИЋ, дипл.инж.грађ. БОРОД ДОБРИЧИЋ, дипл.инж.електро. ДУШАН ДОБРИЧИЋ, дипл.инж.ел. птт смера СЛАВКО ГАВРИЛОВИЋ, дипл.инж.шумарства</p>
<p>ДИРЕКТОР „АРХИПЛАН” Д.О.О.:</p>	<p>ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх.</p>

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење Агенције за привредне регистре
- Лиценца одговорног урбанисте
- Потврда о важности лиценце
- Изјава одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД	1
1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта.....	1
1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта.....	1
1.3. Обухват Урбанистичког пројекта.....	1
1.4. Подаци о постојећем стању.....	1
1.5. Прикупљена документација.....	1
1.6. Извод из планске документације ширег подручја.....	2
2. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	3
2.1. Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним урбанистичким пројектом, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена.....	3
2.2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле.....	3
2.3. Положај објекта у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле.....	4
2.4. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле.....	4
2.5. Највећа дозвољена спратност објекта.....	5
2.6. Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели.....	5
2.7. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила.....	5
2.8. Услови за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката.....	5
2.9. Ограђивање локације.....	5
2.10. Услови за евакуацију комуналног отпада.....	5
2.11. Фазност изградње.....	6
3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	6
4. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	6
5. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ	9
5.1. Водоснабдевање и одвођење отпадних и атмосферских вода.....	9
5.2. Електроенергетска инфраструктура.....	10
5.3. Електронска комуникациона инфраструктура.....	10
5.4. Гасна инфраструктура.....	10
6. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	10
7. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	11
7.1. Мере заштите животне средине.....	11
7.2. Мере заштите природних и културних добара.....	11
7.3. Мере заштите од земљотреса.....	11
7.4. Мере заштите од пожара.....	11

7.5. Мере за цивилну заштиту.....	11
7.6. Мере енергетске ефикасности изградње.....	11
7.7. Стандарди пиступачности.....	12
8. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА.....	12
9. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	12

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Диспозиција предметног подручја у односу на непосредно окружење.....	1:1000
2. Катастарско топографски план са границом обухвата пројекта.....	1:500
3. Извод из Измене и допуне Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре.....	1:2500
4. Ситуациони приказ предлога препарцелације земљишта са планираном зоном за грађење.....	1:500
5. План регулације и нивелације.....	1:500
6. План мрежа и објеката инфраструктуре.....	1:500

ДОКУМЕНТАЦИЈА

општа документација:

- оверен катастарско-топографски план – мај, 2022;

услови надлежних институција издати за потребе израде урбанистичког пројекта:

- услови, број 01-3975/2 од 06.07.2022. године, издати од ЈКП Водовод Ваљево;
- услови, број 2460800-D-09.04-288368/2-2022 од 01.07.2022.године, издати од ЕПС “Дистрибуција”, огранак ЕД Ваљево;
- технички услови, број 263335/2-2022 од 29.06.2022. године, издати од Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија”.

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ објекта

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000026860010

Регистар привредних субјеката

БД 735/2010

Дана, 11.01.2010 године

Београд

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4. Закона о Агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС бр. 55/04), члана 23. и 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр. 55/04, 61/05), решавајући по захтеву подносиоца регистрационе пријаве за регистрацију промене података привредног субјекта у Регистар привредних субјеката, који је поднет од стране:

Име и презиме: Драгана Бига

ЈМБГ: 2207964726818

Адреса: Кнеза Михајла 66, Аранђеловац, Србија

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца регистрационе пријаве, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података о привредном субјекту уписаном у Регистар привредних субјеката

ARHIPLAN DOO ZA PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE I KONSALTING ARANĐELOVAC, KNEZA MIHAILA 33/6

са матичним бројем 17576259

И то следећих промена:

Промена седишта привредног друштва:

Брише се:

Адреса: Кнеза Михаила 33/6, Аранђеловац, Србија

Уписује се:

Адреса: Кнеза Михаила 66, Аранђеловац, Србија

Промена пуног пословног имена:

Брише се:

ARHIPLAN DOO ZA PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE I KONSALTING
ARANĐELOVAC, KNEZA MIHAILA 33/6

Уписује се:

ARHIPLAN DOO ZA PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE I KONSALTING
ARANĐELOVAC, KNEZA MIHAILA 66

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 05.01.2010 регистрациону пријаву за промену података о привредном субјекту уписаном у Регистар привредних субјеката као

ARHIPLAN DOO ZA PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE I KONSALTING ARANĐELOVAC, KNEZA MIHAILA 33/6

Решавајући по захтеву подносиоца, обзиром да су испуњени законом предвиђени услови, решено је као у диспозитиву.

Висина накнаде за регистрацију у износу од 1.560,00 динара одређена је у складу са члановима 2., 3. и 4. Уредбе о висини накнаде за регистрацију и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре (Службени гласник РС број 109/05).

Поука о правном леку:

Против овог решења може се изјавити жалба Министру надлежном за послове привреде РС, у року од 8 дана од дана пријема решења, а преко Агенције за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Јелена Љ. Милићевић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 05580083310

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1479 14



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Мр Милован Главоњић
дипл. инж. сл.

У Београду,
6. новембра 2014. године

Број: 02-12/459570
Београд, 07.11.2022. године



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

ПОТВРДУ

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

200 1479 14

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 06.11.2023.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

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

На основу члана 38. став 3. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21) и члана 77. став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19), одговорни урбаниста даје

ИЗЈАВУ

- да је Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње стамбено пословног објекта апартманског типа на к.п.бр. 869 и 870/4 КО Дивчибаре израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона и
- да је израђен у складу са важећим планским документима.

У Аранђеловцу, новембар, 2022. година



Одговорни урбаниста:

Јелена Милићевић, дипл.инж.арх.
лиценца ИКС 200 1479 14

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта

Повод за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње стамбено пословног објекта апартманског типа на к.п.бр. 869 и 870/4 КО Дивчибаре (у даљем тексту: Урбанистички пројекат) је намера инвеститора да на предметном простору изгради стамбено пословни објекат апартманског типа.

Диспозиција предметног подручја приказана је на графичком прилогу **број 1.** - „Диспозиција предметног подручја у односу на непосредно окружење“, у размери 1:1000.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је утврђивање урбанистичких и других услова за предметну локацију, ради реализације планиране изградње.

1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- Измена и допуна Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре (“Службени гласник града Ваљево”, број 2/15 и 4/19).

1.3. Обухват Урбанистичког пројекта

Границом Урбанистичког пројекта обухваћене су две катастарске парцеле, и то:

- к.п.бр. 869 КО Дивчибаре, површине 0,39.89ha
- к.п.бр. 870/4 КО Дивчибаре, површине 0,23.90ha

Укупна површина у обухвату је **0,63.79ha**.

Граница и обухват Урбанистичког пројекта су приказани на графичком прилогу **број 2.** - „Катастарско – топографски план са границом обухвата“, у размери 1:500.

1.4. Подаци о постојећем стању на локацији

Предметно подручје је ограничено:

- са јужне и западне стране, приступним путем, односно јавном саобраћајницом према важећем планском документу;
- са осталих страна, делимично изграђеним земљиштем.

У нивелационом смислу, предметно подручје је у паду, од југа, са просечном котом од око 995.50mnn, према северу, са просечном котом од око 979.50mnn, па у односу на нагиб терена, предметна парцела има пад од преко 15%.

Објекат на парцели број 870/4 КО Дивчибаре је предвиђен за рушење. Парцела број 869 КО Дивчибаре није изграђена.

1.5. Прикупљена документација

За потребе израде Урбанистичког пројекта, прикупљена је следећа документација:

општа документација:

- оверен катастарско-топографски план – мај, 2022;

услови надлежних институција издати за потребе израде урбанистичког пројекта:

- услови, број 01-3975/2 од 06.07.2022. године, издати од ЈКП Водовод Ваљево;
- услови, број 2460800-D-09.04-288368/2-2022 од 01.07.2022.године, издати од ЕПС “Дистрибуција”, огранак ЕД Ваљево;
- технички услови, број 263335/2-2022 од 29.06.2022. године, издати од Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија”.

1.6. Извод из планске документације ширег подручја

Измена и допуна Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре (“Службени гласник града Ваљева”, број 2/15 и 4/19)

Предметно подручје је у обухвату Измене и допуне Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре (“Службени гласник града Ваљева”, број 2/2015 и 4/2019) - у даљем тексту: План генералне регулације.

Планирана намена и обухват Урбанистичког пројекта приказани су на графичком прилогу **број 3.** - “Извод из Измене и допуне Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре – план претежне намене површина са зонама заштите”, у размери 1:2.500.

Према претежно планираној намени површина, к.п.бр. 870/4 КО Дивчибаре припада површинама остале намене, где је већи део опредељен за “виле, апартмани и пансиони”, а мањи део за површине јавне намене – саобраћајна инфраструктура, док к.п.бр. 869 КО Дивчибаре припада површинама остале намене - “виле, апартмани и пансиони” и површинама јавне намене – саобраћајна инфраструктура, пешачке и бицикличке стазе и јавне зелене површине.

У поглављу II.12. Локације за даљу разраду, прописано је: Изменама и допунама Плана предвиђа се директна примена плана за изградњу објеката са наменом виле, апартмани и пансиони (укључујући стално становање) и викенд насеље, док је за све остале локације и намене обавезна израда Урбанистичких пројеката за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација.

Виле, апартмани и пансиони су објекти који пружају услуге смештаја (са једном и више смештајних јединица), уз могућност додатних пратећих услуга (хране, пића и сл.), као и објекти за повремено становање и одмор (куће за одмор – викендице).

За намену “виле, апартмани и пансиони”, за које су прописана следећа правила:

Минимална површина грађевинске парцеле за остале намене је:

- виле, апартмани и пансиони..... 8 а

Индекс заузетости - виле апартмани и пансиони..... 15%

Спратност објеката - виле апартмани и пансиони..... П+Пк

Висина објекта од коте уређеног терена до венца на месту улаза у објекат може бити највише до: П + Пк до 6,5 m.

Кота приземља може бити до 1,2 m изнад коте терена на месту главног улаза у објекат.

Дозвољено је пројектовање сутерена (етажа чији се под налази у просеку до 1m испод нивоа терена), с тим да се у њима могу налазити само помоћни, односно пратећи садржаји – рецепција, оставе, техничке просторије, гараже, кухињске просторије, спа и сл.

Ако је терен у паду преко 15%, дозвољено је предвидети два нивоа приземља – ниско и високо.

Дозвољено је у свим објектима у оквиру поткровља пројектовати више спратних нивоа.

Забрањена је изградња гаража, котларница и остава свих врста ван габарита главног објекта.

На свим грађевинским парцелама дозвољена је изградња више објеката у функцији претежне намене. Објекти могу да буду повезани тремовима или другом врстом суве везе, уз услов да је та веза транспарентна. Минимално растојање између два објекта је 5m.

Није дозвољено оградавање објеката и парцела других намена било каквом врстом ограда. Такође је забрањено оградавање простора зеленим оградама било којом врстом засада.

Није дозвољена изградња потпорних зидова на граници парцеле. Уколико је неопходно извршити нивелацију и каскадирање терена уз примену потпорних конструкција, за њих важе правила о растојању од суседних парцела и објеката, иста као за саме објекте. Висина потпорног зида може бити максимум 1,2 m.

Нормативи за одређивање потребног број паркинг места:

- туристички смештај, 1ПМ на 2-10 кревета зависно од категорије

- пословање, трговина, 1ПМ на 50m² нето површине;
- угоститељство, 1ПМ на 20m² нето површине;

У поглављу IV. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА, наводи се да је за потребе израде урбанистичког пројекта обавезно снимање постојеће вегетације (стабала) и унос у геодетску подлогу, уз обавезу задржавања квалитетног зеленила и заштићених групација шумског дрвећа.

2. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

На предметној локацији предвиђена је изградња стамбено пословног објекта апартманског типа.

Планирани објекат према Правилнику о класификацији објеката (“Службени гласник РС” број 22/15) припада категорији – V и класи 112222 – издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или повремено боравак преко 2000m² или П+4+Пк (Пс).

Зона одређена за лоцирање планираног објекта, у складу са правилима утврђеним у важећем планском документу, приказана је на графичком прилогу број 4. - “Ситуациони приказ предлога препарцелације земљишта са планираном зоном за грађење” а на графичком прилогу број 5. - “План регулације и нивелације”, су приказане диспозиције свих планираних садржаја.

2.1. Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним урбанистичким пројектом, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На предметној локацији, у њеном централном делу, планирана је изградња слободностојећег објекта, који припада намени “виле, апартмани и пансиони”.

У важећем планском документу, у поглављу III.8.1. Архитектонско обликовање и материјализација објеката, наведено је да за изградњу објекта са двоводним кровом, нагиб кровних равни мора бити према дужим странама основног габарита објекта. Код већих објеката на терену у паду треба пројектовати кров тако да је слеме крова паралелно са изохипсама.

У односу на облик и величину посматране локације, поштујући наведени став из важећег планског документа, планирана је изградња објекта правоугаоног облика, тако да је дужа страна оријентисана према површини јавне намене, са претежно двоводним кровом, чији је нагиб кровних равни постављен према дужој страни објекта, и у односу на величину објекта, слеме објекта је постављено паралелно са изохипсама.

2.2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Према Измени и допуни Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре, предметне парцеле припадају површинама остале и јавне намене, па је потребно вршити издвајање за површину јавне намене.

Према подацима Републичког геодетског завода, предметне парцеле су у приватној својини.

Формирање грађевинске парцеле ће се извршити у две фазе, тако што ће се у првој фази извршити препарцелација (спајање) предметних катастарских парцела и формирати једна катастарска парцела а у другој фази извршиће се парцелација (деоба) и формирати грађевинска парцела намењена за површине осталих намена - “виле, апартмани и пансиони” и три катастарске парцеле намењене за површину јавне намене – саобраћајна инфраструктура, пешачке и бицикличке стазе и јавне зелене површине.

Табела број 1.

ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА	
ознака	површина (ha)
к.п.бр. 869	0,39.89
к.п.бр. 870/4	0,23.90
УКУПНО – КП 1	0,63.79

ПАРЦЕЛАЦИЈА		
ознака	намена	површина (ха)
ГП 1	"виле, апартмани и пансиони"	0,52.27
П 1	"саобраћајна инфраструктура"	0,03.85
П 2	"пешачке и бициклистичке стазе"	0,00.59
П 3	"јавне зелене површине"	0,07.08
УКУПНО		0,63.79

Парцелацијом предметног обухвата формиране су следеће парцеле:

- **грађевинска парцела ГП 1**, која је намењена за изградњу стамбено пословног објекта апартманског типа, површине 0,52.27ха;
- **парцела П 1**, која је намењена за површине јавне намене – саобраћајница С1, површине 0,03.85ха;
- **парцела П 2**, која је намењена за површине јавне намене – пешачке и бициклистичке стазе, површине 0,00.59ха;
- **парцела П 3**, која је намењена за површине јавне намене – јавне зелене површине, површине 0,07.08ха;

Приликом обрачуна урбанистичких параметара у Урбанистичком пројекту, коришћена је површина новоформиране грађевинске парцеле која својом јужном страном остварује контакт на јавну саобраћајницу – С 1, а са западне стране остварује контакт на планирану јавну саобраћајницу – КП5 (којој припада к.п.бр. 868/4 КО Дивчибаре). На графичком прилогу **број 4.** – *"Ситуациони приказ предлога препарцелације земљишта са планираном зоном за грађење"* у размери 1:500, приказан је предлог парцелације предметних парцела.

Напомена: У урбанистичком пројекту, с обзиром на то да је плански основ Измена и допуна Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре (Службени гласник града Ваљева, број 2/15 и 4/19), коришћена је површина новоформиране грађевинске парцеле од 5227м², према којој су рачунати урбанистички параметри. Након потврђивања овог Урбанистичког пројекта, потребно је да се уради Пројекат препарцелације за к.п.бр. 869 и 870/4 КО Дивчибаре, где ће се као плански основ користити Измене и допуне Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре -трећа измена- (Службени гласник града Ваљева, број 10/22), и формирати грађевинска парцела површине 5966м², али ће се кроз даљу реализацију изградње планираног стамбено пословног објекта апартманског типа, задржати параметри постигнути у овом Урбанистичком пројекту.

2.3. Положај објекта у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле

Новоформирана грађевинска працела је приближно трапезног облика, и јужном страном, је ослоњена на јавну саобраћајницу – С 1, а западном страном се ослања на планирану јавну саобраћајницу – КП 5 (којој припада к.п.бр. 868/4 КО Дивчибаре)

С обзиром да је предметна парцела са две стране ослоњена на површину јавне намене, грађевинска линија је са јужне стране удаљена за прописаних 10м, са западне стране за прописаних 3м, а у односу на границу грађевинске парцеле, планирани објекат је са источне и северне стране удаљен за прописаних 5м.

На графичком прилогу **број 4.** - *"Ситуациони приказ предлога препарцелације земљишта са планираном зоном за грађење"*, дефинисана је зона за грађење у оквиру које је планиран положај објекта.

По типологији, планирани објекат је слободностојећи и налази се у оквиру прописане зоне за грађење, а у складу са важећим планским документом.

2.4. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Према важећем планском документу, највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи до 15%.

Према Урбанистичком пројекту, на основу Идејног решења,

- индекс заузетости, износи 15%.

2.5. Највећа дозвољена спратност објекта

Према важећем планском документу, висина објекта за намену “виле, апатмани и пансиони” је до П+Пк, с тим што је дозвољено у свим објектима у оквиру поткровља пројектовати више спратних нивоа.

Према Урбанистичком пројекту, на основу Идејног решења објекта, предвиђена висина планираног објекта, до висине венца је до 5m, спратности По+нП+вП+4Пк (на основу нивелације терена, која у делу парцеле где је планирана изградња објекта прелази пад од 15%, предвиђено је ниско и високо приземље).

2.6. Услови за изградњу других објекта

Према Идејном решењу у оквиру посматраног простора, поред планираног стамбено пословног објекта, планирана је изградња трансформаторске станице 10/0,4kV, која је позиционирана у северном делу новоформиране грађевинске парцеле.

2.7. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Новоформирана грађевинска парцела је са јужне и западне стране ослоњена на јавну саобраћајну површину – С 1 и КП 5.

Нивелација је одређена уз поштовање услова постојећег стања и нивелације насељских улица на које је ослоњена предметна локација.

Приликом израде пројектне/техничке документације, могу се вршити корекције и прецизирање предложеног нивелационог решења, односно дефинитивни подаци се одређују у техничкој документацији.

Главни колски приступ је планиран са западне стране, преко планиране јавне саобраћајнице – КП 5, којој припада к.п.бр. 868/4 КО Дивчибаре.

Паркирање возила се обезбеђује на сопственој грађевинској парцели, а капацитет потребних паркинг места је одређен према следећем критеријуму:

- туристички смештај, 1ПМ на 2-10 кревета зависно од категорије
- пословање, трговина, 1ПМ на 50m² нето површине;
- угоститељство, 1ПМ на 20 m² нето површине.

У односу на овај критеријум обезбеђен је простор за паркирање 46 путничких аутомобила, који су лоцирани јужно и северно у односу на планирани објекат, унутар предметне парцеле. За особе са посебним потребама, обезбеђена су три паркинг места, што представља 5% од укупног броја паркинг места за путничке аутомобиле (према члану 36. Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (“Службени гласник РС”, број 22/15).

У склопу уређена слободних зелених површина, да би се што мање пореметила постојећа вегетација, планирано је да паркинг простор на парцели, осим интерне приступне улице и паркинг места за особе са посебним потребама, буде поплочан растер плочама. Интерна приступна улица може бити од асфалта или декоративног бетона.

2.8. Услови за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објекта

Парцела број 869 КО Дивчибаре није изграђена, док је на к.п.бр. 870/4 КО Дивчибаре, постојећи објекат предвиђен за рушење, па нема посебних услова за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објекта.

2.9. Ограђивање локације

Није дозвољено ограђивање.

2.10. Услови за евакуацију комуналног отпада

За евакуацију комуналног отпада, за планирани објекат, неопходно је поставити одговарајући суд, са адекватном подлогом, у складу са важећим прописима, који ће празнити надлежно комунално предузеће.

2.11. Фазност изградње и дозвољена одступања при изради техничке документације

Дозвољена је фазна реализација.

У даљој разради, при изради техничке документације (пројекту за грађевинску дозволу), дозвољена су одступања од приложеног идејног решења које је саставни део Урбанистичког пројекта, која неће утицати на значајну измену тренутно постигнутих урбанистичких параметара. У пројекту за грађевинску дозволу се утврђује дефинитиван габарит и изглед планираног објекта.

Такође, могу се вршити корекције и прецизирање предложеног нивелационог решења, односно дефинитивни подаци се одређују у техничкој документацији.

3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Биланс површина на грађевинској парцели

Табела број 2.

р.б.	Намена	Површина (m ²)	Процент учешћа (%)
1	Под габаритом објекта	769+15 (ТС)	15
2	Саобраћајне површине	750+539 (П)	25
3	Пешачке комуникације	309	6
4	Уређене зелене површине	2845	54
Укупно :		5227	100

Упоредни приказ урбанистичких показатеља

Табела број 3.

Урбанистички показатељи	Према Измени и допуни Плана генералне регулације	Према урбанистичком пројекту (на основу идејног решења)
површина грађевинске парцеле	Виле, апартмани и пансиони - 0,08.00ha	5227m ²
степен заузетости (З)	Виле, апартмани и пансиони 15% (784m ²)	15% или 784m ²
спратност	Виле, апартмани и пансиони - П+Пк	По+нП+вП+4Пк
начин паркирања	на сопственој парцели, 1ПМ на 2-10 кревета за туристички смештај, 1ПМ на 50 m ² за пословање и 1ПМ на 20 m ² за угоститељство	46ПМ (43ПМ+3ПМ)

Број паркинг места је одређен на следећи начин – укупан број апартмана је 69 а пословних простора 3. Апартмани=144кревета/10=15ПМ, ресторан=320m²/20m²=16ПМ, пословни простор=600m²/50m²=12ПМ. Укупно потребно 43ПМ, остварено 46ПМ.

4. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ

Саставни део Урбанистичког пројекта је и спољно уређење – озелењавање слободних површина, чији је одговорни пројектант Славко Гавриловић, дипл. инж. шум. (лиценца ИКС 373 3941 03).

4.1. Опште

Простор Дивчибара налази се у оквиру Ваљевских планина – подручје бр. 33 које представља део еколошке мреже као и подручје од међународног значаја (IBA – Important Birds Area, међународно значајна подручја за птице и РВА – Prime Butterfly Area, међународно значајна подручја за дневне лептире). Посебне вредности овог подручја, издвојене Елаборатом Заштита природних вредности насеља Дивчибара (Завод за заштиту природе Србије) су и тресаве (према Инвентару објеката геонаслеђа Србије из 2005. године дефинисане су и као објекти геоморфолошког наслеђа), шуме белог и црног бора, примеци ретке и угрожене флоре и фауне, предеоне и пејзажне карактеристике, климатске карактеристике и видиковци.

4.2. Климатски услови

Клима је умерено континентална, карактеришу је умерено топла лета и умерено хладне зиме. Средња годишња температура износи 18°. Најхладнији је месец јануар (-0,2°), а најтоплији јул (21,4°). Највиша икад забележена температура је била 42,5°, а најнижа -29,6°.

Просечна висина падавина годишње износи 924mm. Фебруар и септембар су месеци са најмање падавина (41 и 51mm). Просечан број дана у којима има падавина износи годишње 126,3. Од свих месеци у години септембар је најсувљи, јер има свега 5,4 дана са падавинама. Снега у ваљевском крају просечно има 30,9 дана па зиме на Дивчибарама обилују снегом пуна 4 месеца.

Захваљујући свом положају, Дивчибаре имају просечно годишње 289 дана без ветра који најчешће дува из северозападнoг и северног правца, а просечне је јачине 4,4 m/sec.

Према педолошкој карти Ваљево 3, размере Р=1:50 000 (Институт за земљиште Београд), као и према Коментару педолошке карте Југославије (Југословенско друштво за проучавање земљишта), на истражном подручју издвојено је: хумусно-силикатно земљиште на серпентину (црнице на серпентину-Блацк соил он серпентине роцкс) са нешто више од 60% заступљености (углавном у изворишном делу слива; мање у средњем делу слива).

Специфичан хемијски састав јесте општа одлика типова земљишта који се јављају на серпентинима. Истиче се врло јак дебаланс у хранљивим елементима који се огледа у сиромаштву земљишта у Са и К и високом садржају Mg, због чега се могу појавити антагонистички односи између ових јона. Серпентинит често садржи и велике количине неких олигоелемената (Ni, Cr, Co), који могу бити токсични за многе биљке. Отуда се на серпентинима често јавља сасвим специфична ендемска вегетација прилагођена таквим условима.

4.3.1.Постојеће стање

Терен комплекса је у двостраном паду и то: од асфалтног пута (јужна граница) ка северној граници и од запада ка истоку.



Слика 1. - зеленило на к.п.бр. 870/4



слика 2. зеленило на к.п.бр. 869

Комплексом доминира травната површина док се зеленило комплекса састоји од стабала белог и црног бора. Већи број стабала налази се груписан у две групације (југоисточни део комплекса и северна граница к.п.бр. 870/4). У централном делу комплекса налазе се појединачна стабла и/или групе од два стабла четинара.

Групације стабала су са густо распоређеним јединкама. Овакво стање је узрок да само солитерна стабла имају развијен хабитус док јединке у групацијама немају правилно формирану крошњу. Такође, неколико стабала је делимично или потпуно суво. Уочено је и присуство стабала која чини само дебло без хабитуса. Сува и оштећена стабла представљају опасност за преостала стабла будући да су извори ентомолошких обољења тј. депои инсеката, који угрожавају и стабла у потпуној здравственој кондицији.



Слика 3. - Пример стабла које се уклања из санитарно хигијенских разлога



Слика 4. - Стабло предвиђено за уклањање услед изградње и уређења предметне локације

Проценом валоризације постојеће вегетације утврђено је следеће:

- Укупан број стабала предвиђених за уклањање је 5, и то:
 - из санитарно-хигијенских разлога - 4 стабла
 - услед новопројектованог решења - 1 стабло

Такође, предвиђено је пресађивање 4 стабла која би била угрожена изградњом објекта.

4.3.2. Намена површина

Комплекс обухвата изградњу стамбено пословног објекта апартманског типа. У оквиру комплекса извршиће се и партерно уређење - озелењавање и то:

- уклањање болесних, сувих и оштећених стабала,
- пресађивање стабала,
- озелењавање комплекса

4.3.3. Нивелација, обрада површина и одводњавање

Приликом пројектовања поштовани су следећи услови:

- прилагођавање природном паду терена и новонасталим условима и
- оријентација према слободним зеленим површинама.

4.3.4. Вртно-архитектонски елементи и опрема

Вртно-архитектонски елементи и опрема нису предвиђени овим пројектом.

4.4. Решење зеленила са избором врста

Уређење и озелењавање предметне локације треба да унапреди и оплемени целокупни амбијент. С обзиром на то да се ради о објекту специфичне намене код самог озелењавања вођено је рачуна пре свега о функционалности, санитарно - хигијенским и декоративно - естетским условима. Општи услови озелењавања подразумевају да је избор врста прилагођен микроклиматским карактеристикама локације, уз коришћење аутохтоних врста. За озелењавање су предвиђене врсте са дужим вегетационим периодом и брзорастуће. Такође, приликом избора врста коришћене су врсте адекватне намени објекта, као и оне необичних форми, облика листова, плодова или цветова. Приликом одабира врста посебна пажња је усмерена на одабир врста које нису отровне због присуства деце. Избор садница је такав да коренов систем буде усклађен са подземним и надземним инсталацијама, уз поштовање минималног одстојања ивице стабла од инсталације. Како би травњаци у оквиру комплекса постигли пуни ефекат неопходно је извршити хумизирање површина предвиђених за озелењавање. Дебљина слоја хумуса износи 30см.

Сво зеленило распоређено је у односу на функционалност, поштујући концептуално решење уређења комплекса и природност предела. У оквиру зелених површина предвиђена је садња високих лишћара и четинара, средњих и калмељених лишћара и четинарског шибља.

Новопроектовано зеленило конципирано је на уклапању са концептом очувања карактера планинског предела. Концепт озелењавања заснован је на формирању травњака са групацијама лишћара и четинара. Врсте планиране за озелењавање су: високо дрвеће (бели и црни бор и бреза) и четинарско шибље (планински бор – кривуљ).

Озелењавање комплекса у форми заштитног зеленила према суседним парцелама, као реконструкција постојећег зеленила, обухвата садњу високог дрвећа у композицијама лишћара и четинара како би се задржао „дух“ просотра тј. обележје овог високопланинског културног предела. Овај ефекат наглашавају и постојећа (задржана) стабла чинећи целину.

У оквиру улазне партије предвиђена је линеарна садња црног бора која са постојећим шумарком чини заштитни појас према саобраћајници. Са источне стране објекта предвиђена је садња белог бора која са шумарком, који се налази северно од објекта, чини заштитни појас према објектима индивидуалног становања. Овај појас употпуњују и саднице планинског патуљастог бора. Са западне стране објекта, према планираној саобраћајници, планирана је садња садница брезе и бора кривуљ. У непосредној близини објекта, са јужне и западне стране, планирана је садња садница предвиђених за пресађивање.

У централном делу к.п.бр. 869 планирана је композиција белог бора и брезе. Северни део к.п.бр. 869 је затрављен и његово озелењавање предвиђено је у наредним фазама извођења радова на озелењавању.

Све озелењене површине затрављене су квалитетним травњацима формираним сетвом семена аутохтоних врста.

5. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ

Концепција и трасе постојеће и планиране инфраструктуре, приказани су на графичком прилогу **број 6.** - *“План мрежа и објеката инфраструктуре”*.

Објекте и мреже инфраструктуре изводи у складу са техничким условима и нормативима који су прописани за сваку врсту инфраструктуре и у складу са прописима о паралелном вођењу и укрштању водова инфраструктуре.

5.1. Водоснабдевање и одвођење отпадних и кишних вода

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су услови, број 01-3975/2 од 06.07.2022. године, издати од ЈКП ВОДОВОД Ваљево, у којима је наведено да нема изведених инсталација водовода и канализације.

У коридору саобраћајнице С 1, на удаљености од око 420m од предметне локације, постоји вод јавне водоводне мреже ПЕ 90mm, на који је могуће извршити прикључење планираног објекта.

Са постојеће јавне водоводне мреже, за планирани објекат може се укупно обезбедити максимално 5l/s, како се не би угрозило редовно водоснабдевање.

Приликом израде техничке документације, уколико се укаже потреба за тим, у циљу обезбеђења довољних количина воде за снабдевање, као и за противпожарну заштиту, може се на предметној парцели изградити резервоар за недостајућу количину воде и уређај за одржавање притиска у мрежи на унутрашњој инсталацији корисника.

Као прелазно решење, до изградње јавне водоводне мреже, предвиђена је изградња резервоара потребног капацитета.

Поред предметне парцеле, као и у непосредном окружењу, није изграђена мрежа за одвођење отпадних вода, али на основу Измене и допуне Плана генералне регулације за туристички центра Дивчибаре, у односу на пад терена, на крају планиране улице КП 5 планирана је изградња мреже за одвођење отпадних вода, па се у будућности планирани објекат може прикључити на исту.

У циљу прикључења планираног објекта на јавну канализациону мрежу, планирана је изградња недостајуће инфраструктуре, односно канализационог колектора, дужине око 700m, до прикључења на постојећу изграђену канализациону инфраструктуру, у складу са условима надлежне институције. Траса планираног колектора, према важећем планском документу, прелази преко површина остале и јавне намене.

Као прелазно решење, до изградње јавне мреже за одвођење отпадних вода, превиђено је постављање аеробног биолошког пречистача.

На територији туристичког центра Дивчибаре не постоји изграђена атмосферска канализација па планиране објекте није могуће прикључити на исту.

Атмосферске воде са зауљаних површина се прихватају посебним сливницима и посебном мрежом се одводе до сепаратора за уља и масти, пречишћавају се до захтеваног нивоа и након тога, се могу упустити у реципијент – зелене површине на парцели. Такође, на предметној локацији, предвиђена је изградња ретензије за прикупљање атмосферских вода.

Условно чисте атмосферске воде се упуштају у уређене зелене површине на предметној парцели.

Карактеристике свих неопходних хидротехничких инсталација и грађевина дефинишу се кроз израду техничке документације, у сарадњи и према условима надлежне институције.

5.2. Електроенергетска инфраструктура

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су услови, број 2460800-D-09.04-288368/2-2022 од 01.07.2022.године, издати од ЕПС “Дистрибуција”, огранак ЕД Ваљево.

У непосредној близини предметне парцеле, не постоје изграђена електроенергетска инфраструктура па је за напајање планираног објекта потребно изградити МБТС 10/0,4kV 2x630kVA (2x1000kVA). На предметној локацији планирана је изградња МБТС. Приступ је обезбеђен преко јавне саобраћајне површине - КП 5.

За напајање планираног објекта, потребно је обезбедити коридор за изградњу два подземна средњенапонска вода, типа 2x(XHE49-A 3x(1x150(240)))mm² 6/10kV, потребне дужине, за прикључење нове ТС на постојећу електроенергетску мрежу.

Потребно је обезбедити коридор за изградњу подземних нисконапонских вода, типа PPOO-A 4x150mm² 0,6/1kV, потребне дужине.

На планираном објекту, потребно је обезбедити слободан простор за уградњу мерно разводних ормана.

За везу мерно разводног ормана и кабловске прикључне кутије уградити по један кабл PPOO-A 4x95mm² 0,6/1kV, потребне дужине. Каблови се положу у заштитну цев Ø90mm.

Инсталација уземљења објекта обезбеђује се изградњом темељног уземљивача објекта. Темељни уземљивач реализовати помоћу Fe/Zn траке 25x4mm, положене преко арматуре темеља пре бетонирања, са потребним изводима за уземљење унутрашњих инсталација. За заштиту од атмосферског пражњења за објекат предвидети израду инсталације громобрана.

Све инсталације морају бити изведене у свему према важећој законској регулативи.

5.3. Електронска комуникациона инфраструктура

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су технички услови број 263335/2-2022 од 29.06.2022. године, издати од Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија”.

У коридору саобраћајнице С 1, на удаљености од око 420m постоји изграђена ЕК инфраструктура, тако да је у будућности могуће остварити прикључак планираног објекта на ЕК мрежу уз изградњу недостајуће ЕК инфраструктуре.

5.4. Гасна инфраструктура

На основу Измене и допуне Плана генералне регулације за туристички центра Дивчибаре, у коридору саобраћајнице С 1, планирана је изградња примарне мреже за снабдевање гасом, па се у будућности планирани објекат може прикључити на исту.

6. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Кроз израду техничке документације детаљније ће се одредити инжењерскогеолошке карактеристике терена.

7. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

7.1. Мере заштите 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;
- обезбеђено је одвожење и евакуација комуналног отпада, на законом прописан начин.

7.2. Мере заштите природних и културних добара

Простор Плана налази се у оквиру Ваљевских планина – подручје бр. 33 које представља део еколошке мреже као и подручје од међународног значаја (IBA – Important Birds Area, међународно значајна подручја за птице и РВА – Prime Butterfly Area, међународно значајна подручја за дневне лептире). Посебне вредности планског подручја, издвојене Елаборатом Заштита природних вредности насеља Дивчибара (Завод за заштиту природе Србије) су и тресаве (према Инвентару објеката геонаслеђа Србије из 2005. године дефинисане су и као објекти геоморфолошког наслеђа), шуме белог и црног бора, примеци ретке и угрожене флоре и фауне, предеоне и пејзажне карактеристике, климатске карактеристике и видиковци.

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 36/09, 88/10, 91/10-испр. и 14/16), да уколико у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералошко – петролошког 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.

На основу члана 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, број 71/94, 52/11-др.закони и 99/11-др.закони), обавеза извођача радова је да уколико наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах прекине радове и обавести надлежни завод и да предузме мере да се налаз не оштети, не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

7.3. Мере заштите од земљотреса

Објекат мора бити категоризован и реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, број 31/81, 49/82, 29/83, 2/88, 52/90).

7.4. Мере заштите од пожара

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) и осталим законским прописима из предметне области.

7.5. Мере за цивилну заштиту

На основу Закона о ванредним ситуацијама (“Службени гласник РС”, број 111/09, 92/11 и 93/12), инвеститори немају обавезу изградње склоништа, нити обавезу плаћања накнаде.

7.6. Мере енергетске ефикасности

С обзиром на намену планираног објекта, сходно законским прописима у овој области, поштоваће се Правилник о енергетској ефикасности зграда, “Службени гласник РС”, број 61/11 и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (“Службени гласник РС”, број 69/12).

7.7. Стандарди приступачности

Приликом пројектовања новог објекта и решавања саобраћајних и пешачких комуникација, вођено је рачуна о особама са посебним потребама у свему према одредбама Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15).

8. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

Саставни део Урбанистичког пројекта је Идејно решење стамбено пословног објекта апартманског типа који је урађен од стране "СПРЕГ" д.о.о. - Аранђеловац, чији је одговорни пројектант Јасмина Митровић дипл.инж.арх.

Технички опис планираног објекта је саставни део Идејног решења.

9. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Пре потврђивања Урбанистичког пројекта, орган надлежан за послове урбанизма организује јавну презентацију Урбанистичког пројекта, у трајању од седам дана и износи Урбанистички пројекат на седницу Комисије за планове града Ваљева.

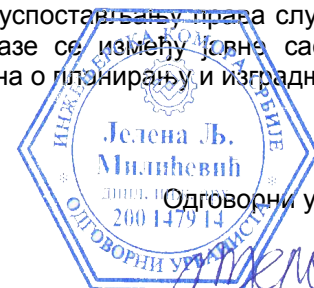
Потврђен Урбанистички пројекат (заједно са Изменом и допуном Плана генералне регулације туристичког центра Дивчибаре) представља основ за издавање Локацијских услова, сходно Закону о планирању и изградњи.

Урбанистички пројекат је урађен у два (2) примерка, од којих се један (1) примерак налази у Градској управи града Ваљева и један (1) примерак код инвеститора.

НАПОМЕНА:

1. Предложена препарцелацију, која је дата на графичком прилогу број 4. *Ситуациони приказ предлога препарцелације земљишта са приказом планиране зоне за грађење*, након потврђивања овог Урбанистичког пројекта, прилагодити планском решењу из новоусвојеног планског документа - ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ТУРИСТИЧКИ ЦЕНТАР ДИВЧИБАРЕ - трећа измена („Службени гласник града Ваљева" број 10/2022 од 14. септембра 2022. године), задржавајући предложене урбанистичке параметре из овог Урбанистичког пројекта, а све у складу са поглављем IV.2.ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ - Сви започети поступци, уколико нису у супротности са јавним наменама у овом планском документу, настављају процедуру по планском документу по коме су започети. Графички прилози ових Измена и допуна Плана у потпуности замењују графичке прилоге Плана из 2015.године.
2. Ако је захтевом за издавање грађевинске дозволе, предвиђено прикључење објекта на комуналну инфраструктуру, која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, што је утврђено локацијским условима, уз захтев за издавање грађевинске дозволе се подноси уговор између инвеститора и одговарајућег имаоца јавних овлашћења којим се утврђују обавезе уговорних страна, да најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола изградити инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта на комуналну или другу инфраструктуру, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре у складу са чланом 135. став 11. Закона о планирању и изградњи.
3. Као доказ о решеном приступу јавној саобраћајној површини (ДП IIA број 175) признаје се и уписано право службености на парцелама послужног добра - КП5, у корист парцела на повласном добру (предметне парцеле), односно уговор о успостављању права службености пролаза закључен са власником послужног добра, односно сагласност власника послужног добра, односно решење о експропријацији у циљу успостављања тог права службености коначно у управном поступку, односно правноснажно решење ванпарничног суда којим се успоставља то право службености, односно други доказ о успостављању права службености кроз парцеле које представљају послужно добро, а налазе се између јавне саобраћајне површине и повласне парцеле, у складу са чланом 69. Закона о планирању и изградњи.

новембар, 2022.године



Одговорни урбаниста:

Јелена Милићевић, дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ДЕО

ДОКУМЕНТАЦИЈА