

ГРАД ВАЉЕВО

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ЛОКАЦИЈУ УЧЕНИЧКОГ ДОМА „НАРЦИС“
на катастарским парцелама број 7436/4 и 7436/1,
КО ВАЉЕВО**



ВАЉЕВО, јул 2021. год.

НАРУЧИЛАЦ:

ПОЉОПРИВРЕДНА ШКОЛА „ВАЉЕВО“
Владике Николаја бр.54, Ваљево

ОБРАЋИВАЧ:

Пројектни биро ВАЉЕВОПЛАН
Узун Миркова 2/2, Ваљево

ДИРЕКТОР:

Милан Петровић, дипл.инж.граф.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Виолета Петровић, дипл.инж.арх.



ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА:

ПБ „Ваљевоплан“
Узун Миркова 2/2, Ваљево
Марко Филиповић, маст.инж.арх.

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 – извод из ПГР „ЦЕНТАР“
3. Намена површина на подручју УП-а
4. Предлог препарцелације
5. Регулационо - нивелациони услови на грађевинској парцели 1
6. Синхрон план комуналне инфраструктуре

В/ идејно решење објекта

1. Основа подрума
2. Основа приземља
3. Основа првог спрата
4. Основа типског спрата (2, 3 и 4 спрат)
5. Пресек 1-1
6. Западна фасада
7. Северна фасада

Г/ документација:

1. Катастарско топографски план за кат. парцеле број 7436/4 и 7436/1, КО Ваљево
2. Подаци е-Катастра непокретности за к.п. 7436/4, КО Ваљево
3. Подаци е-Катастра непокретности за к.п. 7436/1, КО Ваљево

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија
Агенција за привредне регистре

АПР - Регистар привредних субјеката

Број БП 85898/06

Датум 08.05.2006 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), чл. 23. став 2. и чл. 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр.55/04 и 61/05), решавајући по захтеву за регистрацију превођења података о регистрованом предузетнику, који је поднет од стране:

оснивача:

Име и презиме: Милан Петровић
ЈМБГ: 2208953770013
Адреса: Ресавска 1, Ваљево, Србија и Црна Гора

доноси:

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца регистрационе пријаве те се у Регистар привредних субјеката уписује **превођење предузетника**, са следећим подацима:

Пуно пословно име предузетника:

**PROJEKTNI BIRO VALJEVOPLAN
PETROVIĆ MILAN PREDUZETNIK
VALJEVO, UZUN MIRKOVA 2/2**

Матични број: **55835560**
ПИБ: **102946887**

Облик радње: самостална
Рок на који је радња основана: неодређено време
Датум почетка обављања делатности: 04.07.2003
Општина, број и датум решења о оснивању радње: Ваљево, 313-578/03-06, 04.07.2003.

Оснивач:
Име и презиме: Милан Петровић
ЈМБГ: 2208953770013
Адреса: Ресавска 1, Ваљево, Србија и Црна Гора

Седиште: Узун Миркова 2/2, Ваљево, Србија и Црна Гора,
Претежна делатност: **74202** - Пројектовање грађевинских и других објеката

Бројеви текућих рачуна: 160-186265-98

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве Агенцији за привредне регистре Регистру привредних субјеката дана 03.05.2006 поднео је регистрациону пријаву за превођење предузетника у Регистар привредних субјеката као



**PROJEKTNИ BIRO VALJEVOPLAN
PETROVIĆ MILAN PREDUZETNIK
VALJEVO, UZUN MIRKOVA 2/2**

Решавајући по захтеву подносиоца регистрационе пријаве, с обзиром да су испуњени законом предвиђени услови, Регистратор је решио као у диспозитиву.

У складу са чл. 84. став 1. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр. 55/04 и 61/05), за ову регистрацију се не плаћа накнада.

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



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката

Београд, 01.02.2012. године.

МИШЉЕЊЕ

Закон о привредним друштвима (Сл. гласник РС број 36/2011, 99/2011), чл. 4. ст. 1. прописује да привредно друштво има претежну делатност, а може обављати и све друге делатности које нису законом забрањене независно од тога да ли су одређене оснивачким актом, односно статутом, те у чл. 4. ст. 2. да се посебним законом може условити регистрација или обављање одређене делатности издавањем претходног одобрења, сагласности или другог акта надлежног органа.

Узимајући у обзир наведену одредбу Закона о привредним друштвима, привредни субјекти пријављују за упис у Регистар који се води код Агенције за привредне регистре само једну, претежну делатност, док се за све остале делатности подразумева по самом Закону да их привредни субјект може обављати, уз прибављање претходног одобрења, сагласности или другог акта надлежног органа ако је то прописано посебним законом.

С друге стране, уколико привредни субјект жели да се у Регистар који се води код Агенције за привредне регистре упише као претежна делатност она делатност која се може обављати само на основу претходног одобрења, сагласности или другог акта надлежног органа, дужно је да исто одобрење, сагласност или други акт надлежног органа и достави приликом подношења захтева за упис те делатности у Регистар (нпр. производња, промет, дистрибуција, прерада и ускладиштење материја опасних и штетних по здравље људи и животне средине, послови банака, послови осигуравајућих друштава).

Одредбом члана 88. Закона о привредним друштвима прописано је да се на делатност предузетника, сходно примењују одредбе члана 4. овог закона о делатностима друштва.

Привредни субјект за упис у Регистар који се води код Агенције за привредне регистре не доставља потврду надлежних инспекцијских служби о испуњености услова у погледу простора у коме се делатност обавља, осим када је посебним законом прописано да је за регистрацију и обављање одређене делатности потребно прибавити такву потврду.

Из изнетог произилази да привредни субјекти могу уписати у Регистар само једну, претежну делатност, јер им је по основу Закона о привредним друштвима дозвољено да обављају и друге делатности, с тим што сам привредни субјект мора водити рачуна о испуњености услова за обављање тих делатности.

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

Виолета Р. Петровић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 1312954775017

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0320 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 локацију ученичког дома „НАРЦИС“ на катастарским парцелама број 7436/4 и 7436/1, КО Ваљево**

Виолета Петровић, 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:

Виолета Петровић, дипл.инж.арх.

Број лиценце:

200 0320 03

Печат:

Потпис:



A) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу чл. 60 до 64, 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, 54/13-одлука УС и 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон и 9/2020) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС”, бр. 32/2019), израђује се:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ЛОКАЦИЈУ УЧЕНИЧКОГ ДОМА „НАРЦИС“

на катастарским парцелама број 7436/4 и 7436/1, КО ВАЉЕВО

1.0. | ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Повод за израду овог пројекта је намера наручиоца да функционално адаптира досадашњи хотел „Нарцис“ у Дом ученика средњих школа, након што је објекат прешао у државну својину.

Циљ израде урбанистичког пројекта је стварање законских и планских услова за **промену намене локације** из комерцијалне (хотел) у јавну намену (ученички дом), као и формирање јединствене парцеле за објекат чија је доградња (улаз и панорамски лифт) заузела део суседне парцеле, а све у складу са урбанистичком и пројектном документацијом која се примењује за предметно подручје. На тај начин би се створили и услови за „легализацију“ петог спрата, изграђеног пре 10 година.

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)

Израда овог урбанистичког пројекта, специфичних захтева, омогућена је члановима 60 и 61 Закона о планирању и изградњи, и то:

- **члан 60, став 2:** *урбанистички пројекат се може израдити и за изградњу објекта јавне намене за потребе утврђивања јавног интереса, без измене планског документа, изузев за утврђивање јавног интереса за пројекте у заштићеним подручјима*

- **члан 61, став 2 и 3:** урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације може се **утврдити промена** и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности, у складу са капацитетима инфраструктуре у оквиру капацитета опредељених планским документом, према процедури за за потврђивање урбанистичког пројекта утврђеној овим законом
- промена и прецизно дефинисање планираних намена, у смислу става 2 овог члана, дозвољена је када је планом предвиђена било која од компатибилних намена

Као плански основ коришћен је:

- План генералне регулације „ЦЕНТАР“ („Сл. гласник града Ваљева“ бр. 09/2014)

3.0. | ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Предмет разраде овим урбанистичким пројектом је заправо локација хотела „Нарцис“ (к.п. 7436/4) али је због заузећа делова суседне парцеле (к.п. 7436/1) и она обухваћена. Ове парцеле се налазе у централном градском блоку, између улица Карађорђево и Владе Даниловића и имају укупну површину **98а 17м²**.

Урбанистички пројекат је рађен на овереном катастарско – топографском плану.

Предметно подручје са границом обухвата приказано је на графичком прилогу **број 1.** - „Катастарско – топографска подлога са границом урбанистичког пројекта“.

4.0. | ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ НА ПАРЦЕЛИ

Хотел „Нарцис“ је отворен 1965.год, а у тренутку затварања је имао 135 лежаја. У међувремену је адаптиран, реконструисан и дограђиван (два ветробранска улаза, панорамски лифт и пета етажа – ресторан). Дограђени делови објекта залазе у кат. парцелу 7436/1, те је зато потребно формирати јединствену парцелу према фактичком заузећу објекта.

На преосталом делу к.п. 7436/1 налази се више објеката јавне и комерцијалне намене, јавне паркинг површине, тротоари и тргови.

Обзиром да се ради о централном градском тргу, ово подручје је у потпуности инфраструктурно опремљено и сви објекти су прикључени на комуналну инфраструктуру.

Предметно подручје са границом обухвата приказано је на графичком прилогу **број 1.** - „Катастарско – топографска подлога са границом урбанистичког пројекта“.

5.0. | ПЛАНСКА РЕГУЛАТИВА – НАМЕНА ЗЕМЉИШТА И УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Намена земљишта:

На основу Плана генералне регулације Центар (Службени гласник града Ваљева број 09/14) предметно подручје се налази у зони: **целина А - ужи центар, зона АПС – постојећа, претежно стамбена намена.**

У наставку поглавља дати су инсерти из текста ПГР „Центар“ – цитирана су правила која се односе на израду овог урбанистичког пројекта и на основу којих су креирани простор и објекти.

3.1.1. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛЕ

Трансформација парцела /парцелација и препарцелација/

Препарцелација и парцелација се врше тако да се као резултат добијају парцеле које одговарају правилима изградње и парцелације за зону и намену предвиђене овим регулационим планом.

Изузеци су парцеле које могу настати као парцеле испод дела постојећих објеката који су прешли у суседне парцеле и то искључиво:

- у мерама и границама 1м од објекта за слободностојеће објекте,
- у површини испод објекта, за објекте у прекинутом и непрекинутом низу.

Парцеле које настају у поступку одређивања земљишта за редовну употребу објекта могу бити нестандартне.

3.2.1.2. ЗОНА "А-ПС" ЗОНА ПОСТОЈЕЋЕ ПРЕТЕЖНО СТАМБЕНЕ НАМЕНЕ

Површина и ширина парцела

Постојећа уз могућност препарцелације према правилима овог плана.

Индекс заузетости

Постојећи уз могућност доградње лифта.

Остала правила

Примењују се правила за интервенције на постојећим објектима.

Уколико у овој зони постоји могућност изградње новог објекта обавезна је разрада урбанистичким пројектом према правилима за изградњу нових објеката.

Б) ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА

У интервенције на постојећим објектима спадају:

1. интервенције у постојећем габариту
2. реконструкција и изградња до реализације у складу са правилима плана (фазност изградње парцеле)
3. реконструкција и доградња објекта у хоризонталном и вертикалном габариту
4. интервенције на постојећим објектима колективног становања

За интервенције на објектима који су проглашени за културно добро, евидентираним објектима који су у поступку проглашења, објектима у зонама заштите културног добра, као и за објекте у амбијенталним целинама потребни су услови Завода за заштиту споменика културе.

1. интервенције у постојећем габариту

Све интервенције у постојећем вертикалном и хоризонталном габариту су дозвољене без обавезе усклађивања са правилима плана изузев правила за намену објеката.

2. реконструкција и изградња до реализације у складу са правилима плана (фазност изградње парцеле)

На постојећим објектима и парцелама до изградње у складу са правилима плана дозвољена је реконструкција уз могућност доградње хоризонталног габарита максимум 20м² бруто површине и максималне спратности до Пр+1спрат изнад целог габарита, са максималном висином слемена 2,5м изнад венца.

Ако је постојећи објекат на међи:

- није дозвољено усмеравање кровних равни и постављање отвора ка суседној парцели,
 - висина венца може износити максимално 6,5м,
 - забатни и калкански зид на међи изван зоне ивичне градње не може бити виши од 6,5 м
- Ако је постојећи објекат постављен на растојању мањем од 4 м од суседног објекта који има стамбене отворе:
- висина венца може износити максимално 6,5м,
 - забатни и калкански зид према суседу изван зоне ивичне градње не може бити виши од 6,5м
 - није дозвољено отварање стамбених отвора према суседном објекту који је на мањем растојању од 4м.

Ове интервенције на постојећим објектима не морају задовољавати правила плана сем услова максималног степена заузетости и намене објеката.

3. реконструкција и доградња објекта у хоризонталном и вертикалном габариту

Све друге реконструкције и доградње објекта морају бити према правилима за нову изградњу укључујући и правила за израду урбанистичког пројекта.

4. интервенције на постојећим објектима колективног становања

Доградња над постојећим објектима вишепородичног становања дозвољена је по ламелама према јединственом идејном пројекту за цео објекат.

Висина надградње објекта може одговарати висини суседног објекта на коме је већ извршена надградња целог или дела објекта.

Могуће је формирање удвојене етажне приликом надзиђивања постојећих вишепородичних стамбених објекта.

Затварање, застакљивање, наткривање и сл. делова тераса повучених етажа на постојећим објектима вишепородичног становања није дозвољено. Тераса повучене етажне мора се одговарајућим пројектом третирајући у целини према правилима овог плана.

Није дозвољено затварати постојеће пролазе, просторе испод надстрешница и испод колонијада у објектима вишепородичног становања.

Нови лифт који се инсталира уз постојећи објекат на погодном месту изван тротоара сматра се потребном инсталацијом и припада постојећем објекту.

Главни пројекат доградње објекта мора садржати као обавезан прилог фасаду целог објекта.

Постојећи приступи и пасаже се могу користити без посебног усклађивања са правилима за нове објекте.

6.0. ПРОСТОРНИ КОНЦЕПТ И НАЧИН УРЕЂЕЊА САОБРАЋАЈНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

6.1. Просторни концепт

Овим урбанистичким пројектом третирано је, пре свега, подручје катастарске парцеле број 7436/4 у КО Ваљево, на којој се налази објекат бившег хотела „Нарцис“. Ова парцела је својевремено формирана као парцела испод објекта и има површину 517м². У току експлоатације хотела рађена је реконструкција објекта, дограђени су 2 улаза и панорамски лифт којима су заузети делови суседне парцеле (к.п. 7436/1) у површини од 20м². Зато је овим УП-ом предложено формирање јединствене парцеле испод објекта.

Према затеченом стању и планом задатим условима формирају се 2 нове грађевинске парцеле и то:

ОЗНАКА НОВЕ ПАРЦЕЛЕ	НАСТАЈЕ ОД КАТ. ПАРЦЕЛА број:	ПОВРШИНА ДЕЛА ПАРЦЕЛЕ м ²	ПОВРШИНА НОВЕ ПАРЦЕЛЕ м ²
ГП1	цела к.п. 7436/4 део к.п. 7436/1	517м ² 20м ²	5а 37м ²
ГП2	део к.п. 7436/1	92а 80м ²	92а 80м ²
	УКУПНО:		98а 17м ²

Формирањем грађевинске парцеле (ГП1) испод целокупног објекта омогућена је и „легализација“ накнадно дограђеног 5-ог спрата.

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

6.2. Начин уређења саобраћајних и зелених површина

Третирани објекат се налази на централном градском тргу са кога има обезбеђен пешачки улаз. Колски и економски улаз су директно из улице Владе Даниловића.

Паркирање није могуће решити на парцели али је, с обзиром да је у питању објекат јавне намене, могуће на свим јавним паркинг површинама у непосредном окружењу.

Како је грађевинска парцела формирана према габариту објекта, индекс заузетости износи 100% и није могуће остварити зелене површине на парцели. Међутим, објекат је део централног градског трга који је, као јавни градски простор, партерно уређен и одржаван.

7.0. | ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

На катастарској парцели бр. 7436/4 и 7436/1 КО Ваљево у ул. Владе Даниловића бр.2 израђен је пројекат идејног решења за потребе адаптације и промене намене пословног објекта хотела Нарцис у објекат ученичког дома, као и легализације петог спрата објекта и панорамског лифта.

Спратност објекта је По+Пр+5Сп. Етажа приземља и етаже спратова се задржавају у већој мери у постојећем стању, а пета етажа чија намена је била ресторански простор са пратећим садржајима се претвара у простор за учионице и мултифункционалну салу за одржавање предавања или скупове.

Хоризонтални габарити објекта у свему остају непромењени у односу на постојеће стање и износе 12.70м (до13.00м) x 39.90м. Укупна бруто површина објекта износи 3775,20м², док је укупна нето површина објекта 3271,96м².

Сви остали урбанистички параметри су постојећи.

ФУНКЦИЈА ОБЈЕКТА

Објекат има функцију ученичког дома за смештај и боравак ученика средњих школа, са пратећим садржајима у виду ученичке мензе, учионица и простора за рекреацију у виду теретане и сале за вежбање.

Функција етаже која се легализује (5. спрат) би била учионице са простором мултифункционалне сале, уз који су предвиђени: хладна кухиња, простор за смештај шанка, гардеробни простор и тоалети. Етажа поседује, поред приступа из степенишног језгра и лифт унутар објекта, приступ панорамским лифтом из самог приземља објекта. У подрумском делу објекта налазе се пратећи садржаји за функционисање објекта овог типа, као што су магацини, просторије за складиштење хране, мобилијара, техничке просторије за грејање, инсталације водовода и канализације, вешерница, тоалети и простор сале за вежбање са теретаном.

Приземље, сем главног улазног хола са ветробраном из којег се приступа панорамском лифту за 5. спрат, поседује још један улаз са ветробраном који се налази у простору студентске мензе, као и сервисни улаз са источне стране објекта, из улице Владе Даниловић.

Планира се кухиња за спремање хране за ученике који бораве у дому, као и простор мензе који заузима већи део приземља објекта. Испред главног улаза налази се велики улазни хол са рецепцијом, из кога се приступа спратовима путем степеништа или лифтом. Објекат поседује још једно сервисно степениште, као и теретни лифт, којима се приступа из сервисних простора, и којима се може приступити свим етажама укључујући и подрум и 5. спрат.

Етажа првог спрата поред степенишног хола и лифта, већим делом служи за смештај ученика махом у двокреветним, и мањим делом једнокреветним и четворокреветним

собама. На северном делу објекта налазе се канцеларије за управу, као и топла веза са делом објекта на суседној парцели, која није предмет овог пројекта.

Типска етажа спратова од 2. до 4. спрата, је идентична, и у потпуности је функције смештаја ученика у собама. Као и на 1. спрату, конфигурација соба је махом двокреветна, са мањим бројем једнокреветних и четворокреветних соба.

Пети спрат од садржаја поседује хол са пратећим тоалетима, приступ панорамским лифтом из приземља, као и степенишни простор са лифтом из самог објекта, којима се може приступити са нижих етажа објекта. Оквирно половину етаже заузимају 4 мултифункционале учионице/читаонице које ће служити ученицима за обављање свакодневних активности, док је половина етаже намењена за мултифункционалну салу за одржавање предавања или веће скупове ученика и предавача. Простор сале има директну везу са шанком и хладном кухињом, која служи за лакшу организацију кетеринга приликом већих скупова, а простор кухиње има директан сервисни улаз са лифтом, којима су повезани са свим доњим етажама укључујући и приземну етажу и кухињу, као и подрумски сервисни простор.

8.0. | БИЛАНС ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ за Грађевинску парцелу 1:

Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара:

Урбанистички параметри	Остварено
површина грађ. парцеле 1	537м²
намена	јавна намена – Дом ученика
индекс заузетости (%)	100,0%
брuto површина приземља	537м ²
укупна брутo површина објекта	3775м ²
спратност објекта	По+Пр+5С
висина објекта до венца	18,74м
висина објекта до слемена	20,45м
удаљеност грађ. линије од регулационе линије	ГЛ = РЛ
проценат озелењених површина	јавне зелене површине у окужењу
број паркинг места	на јавним паркинг површинама у окужењу

9.0. | НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Објект хотел „Нарцис“ је недавно престао да ради због власничке трансформације али је и даље прикључен на комплетну градску инфраструктуру. Функционална трансформација објекта из хотела у „хотел за ученике“ је релативно једноставна и **не захтева нове инфраструктурне капацитете**. Објект је опремљен инсталацијама јаке и слабе струје, водовода и канализације, термотехничким инсталацијама.

Уколико се у будућности појави потреба за обимнијом реконструкцијом објекта која увећава потребе за инфраструктурним капацитетима, инвеститор ће прибављати услове за прикључење на комуналну инфраструктуру у поступку добијања грађевинске дозволе у обједињеној процедури.

10.0. | ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Предметне парцеле, као и цело подручје обухваћено ПГР-ом "Центар", простире се на алувијалним наслагама Колубаре. На површини терена заступљене су углавном прашинасто-глиновите насlage умешане са различитим материјалима техногеног порекла, насталим у периоду развоја насеља. Дебљина овог слоја је од 1.5 – 3.0 метра. Испод глина се налази слој добро градуисаног и збијеног шљунка који се простире до дубине од око 6 метара. Падину алувијалним седиментима чине неогени лапори и глине.

Шљунковити слој представља резервоар подземне воде који је у хидрогеолошкој вези са реком Колубаром. Стални ниво подземних вода је на просечној дубини од око 4.50 метара, док приликом годишњих хидрололошких максимума, подземне воде досежу до нивоа од око 2,50 метара у односу на површину терена.

По својим инжењерско-геолошким карактеристикама ова формација представља терен изразито повољан за градњу стамбено-пословних и инфраструктурних објеката. Приликом градње објеката са подрумским просторијама на дубинама већим од 2,50 м. мора се водити рачуна о заштити од продора подземних вода.

Описани инжењерско-геолошки услови су уопштени, али за време досадашње експлоатације објекта, чија изградња је започета 1963.године, нису уочене пукотине, деформације и слегање објекта.

Према постојећој документацији предметни простор припада 8° MCS са коефицијентом сеизмичности $K_s=0,025$.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Службени лист СФРЈ бр. 31/1981, 49/1982, 29/1983, 21/1988 и 52/1990) и другим законима и прописима.

11.0. | МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОБЈЕКТА И ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

11.1. Противпожарна заштита

Ради заштите од пожара, објект 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.

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. Заштита природног и културног наслеђа

Према евиденцији и валоризацији природних и непокретних културних добара у Плану генералне регулације „Центар“, на подручју обухваћеном овим пројектом, нема утврђених природних и непокретних културних добара, као ни археолошких локалитета.

Истим планом, на основу истраживања на терену и стручне анализе надлежног завода, у процесу израде плана, *Градски трг* је сврстан у категорију „**вредни објекти градске архитектуре**“.

Препоручије се да ови објекти који су означени у графичком прилогу «Заштита културно историјских споменика» буду од стране пројектаната третирани као извор градитељског наслеђа које ће према потребама користити.

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 предпоставља 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.

11.3. Заштита животне средине

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

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).

11.4. Сакупљање комуналног отпада

Одлагање комуналног отпада је у постојећим контејнерима, у улици Владе Даниловића, поред економског улаза. Простор за контејнере је, према нормативима, ограђен и обезбеђен.

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

12.0. | ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

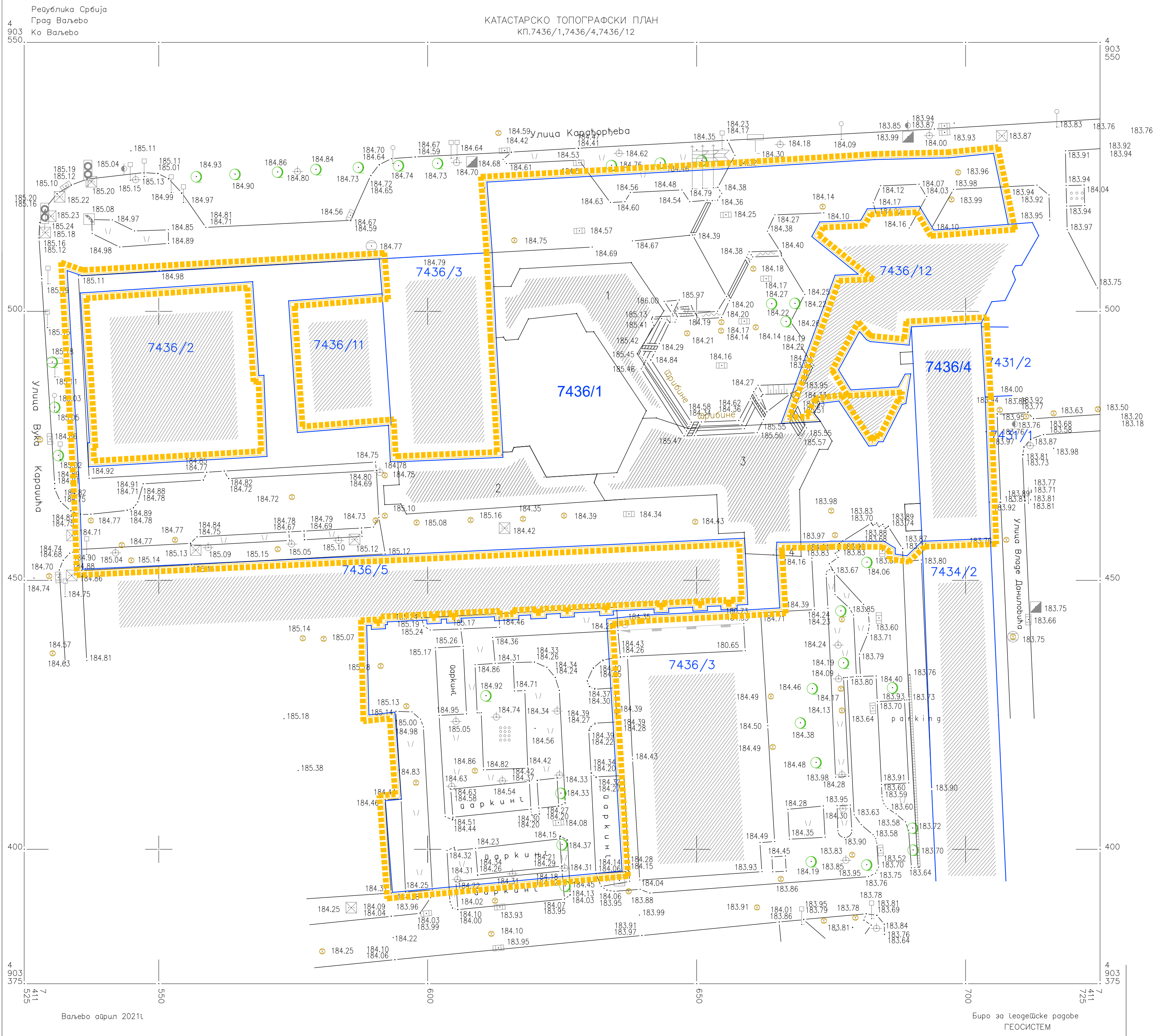
Комплет елабората **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ЛОКАЦИЈУ УЧЕНИЧКОГ ДОМА „НАРЦИС“** на катастарским парцелама број 7436/4 и 7436/1, КО ВАЉЕВО, урађен је у три примерка у аналогном (штампаном) облику и једном примерку у дигиталном облику (pdf формат) погодном за објављивање.





Одговорни урбаниста:
Виолета Петровић, дипл.инж.арх.
Лиценца број 200 0320 03

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ЛОКАЦИЈУ УЧЕНИЧКОГ ДОМА „НАРЦИС“
на катастарским парцелама број 7436/4 и 7436/1,
КО ВАЉЕВО

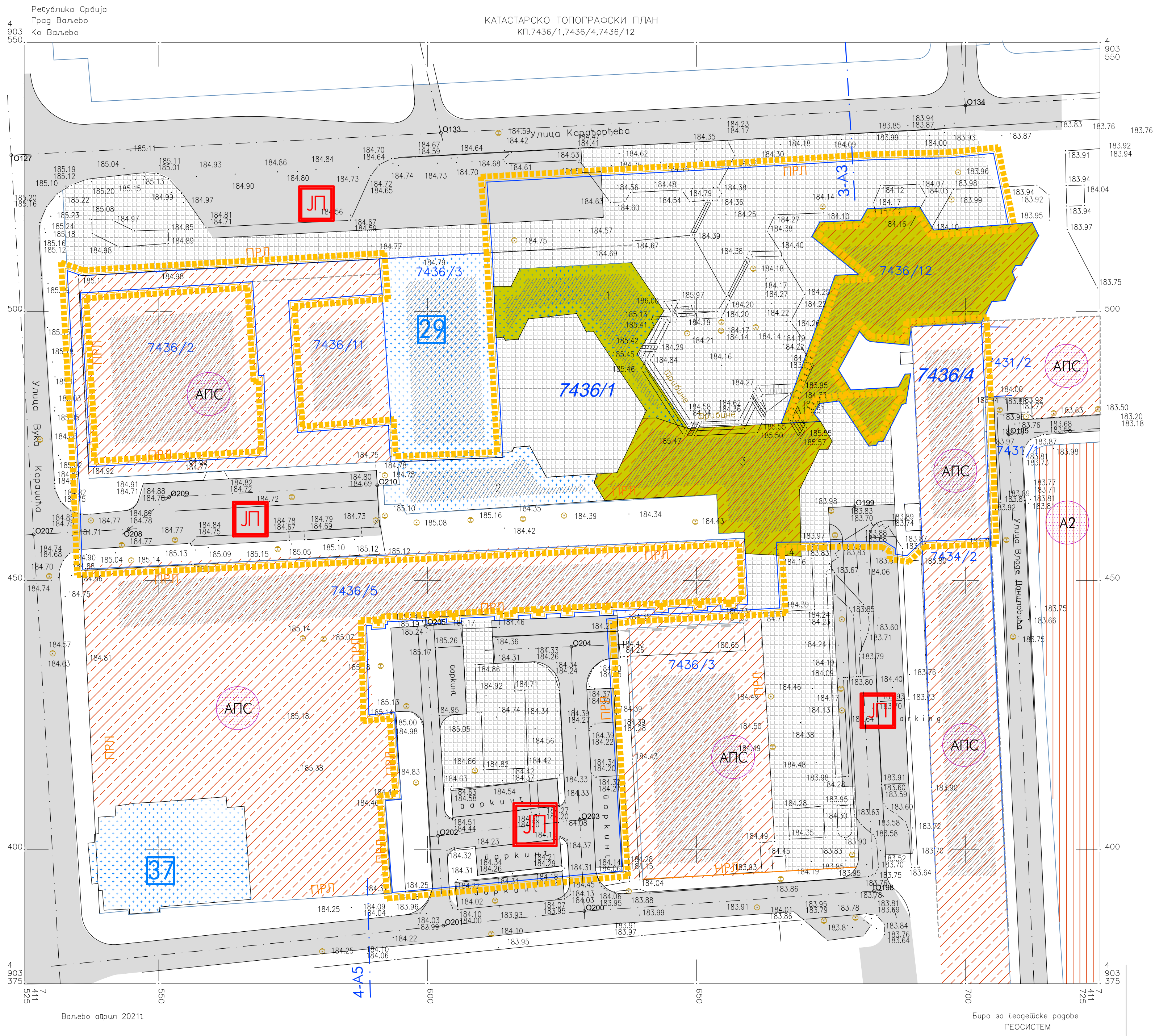
Б) ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ



- ЛЕГЕНДА:
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
 - КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
 - ФАКТИЧКО СТАЊЕ

нaручилац пројекта	ПОЉОПРИВРЕДНА ШКОЛА "ВАЉЕВО" ВАЉЕВО, ул. Владике Николаја бр. 54		
обрађивач пројекта	ПРОЈЕКТНИ БИРО "ВАЉЕВОПЛАН" ВАЉЕВО, Узун Миркова 2/2		
назив пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ЛОКАЦИЈУ УЧЕНИЧКОГ ДОМА "НАРЦИС" на катастарским парцелама број 7436/4 и 7436/1, КО ВАЉЕВО		
назив прилога	КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	прилог број 1	
		размера 1:500	
		јул 2021.	
руководилац израде	одговорни урбаниста:	Виолета Петровић, дипл.инж.арх. лиценца број: 200 0320 03	
			





ЛЕГЕНДА:

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА

КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ

ФАКТИЧКО СТАЊЕ

УРБАНИСТИЧКО-РЕГУЛАЦИОНИ УСЛОВИ ПРЕМА ПГР-у:

ПРЛ

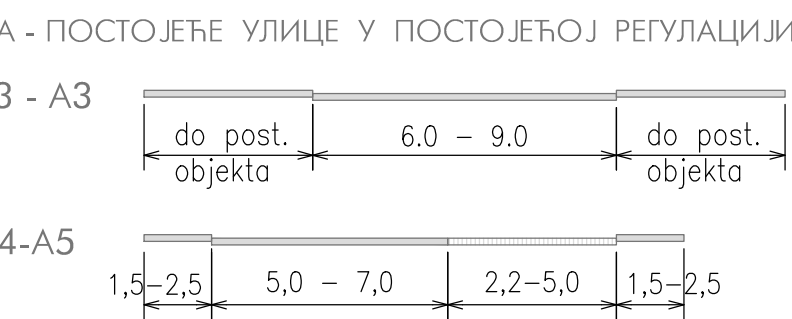
ПОСТОЈЕЋА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

АПС

ЦЕЛИНА А - УЖИ ЦЕНТАР

зона постојеће, претежно стамбене, намене



ЈАВНА НАМЕНА

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

ПЕШАЧКЕ УЛИЦЕ И ТРГОВИ

ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

ЈАВНИ ОБЈЕКТИ

1 - 42

ОСТАЛА НАМЕНА - СТАНОВАЊЕ СА ДЕЛАТНОСТИМА

ЦЕЛИНА А - УЖИ ЦЕНТАР

ЗОНА А-1

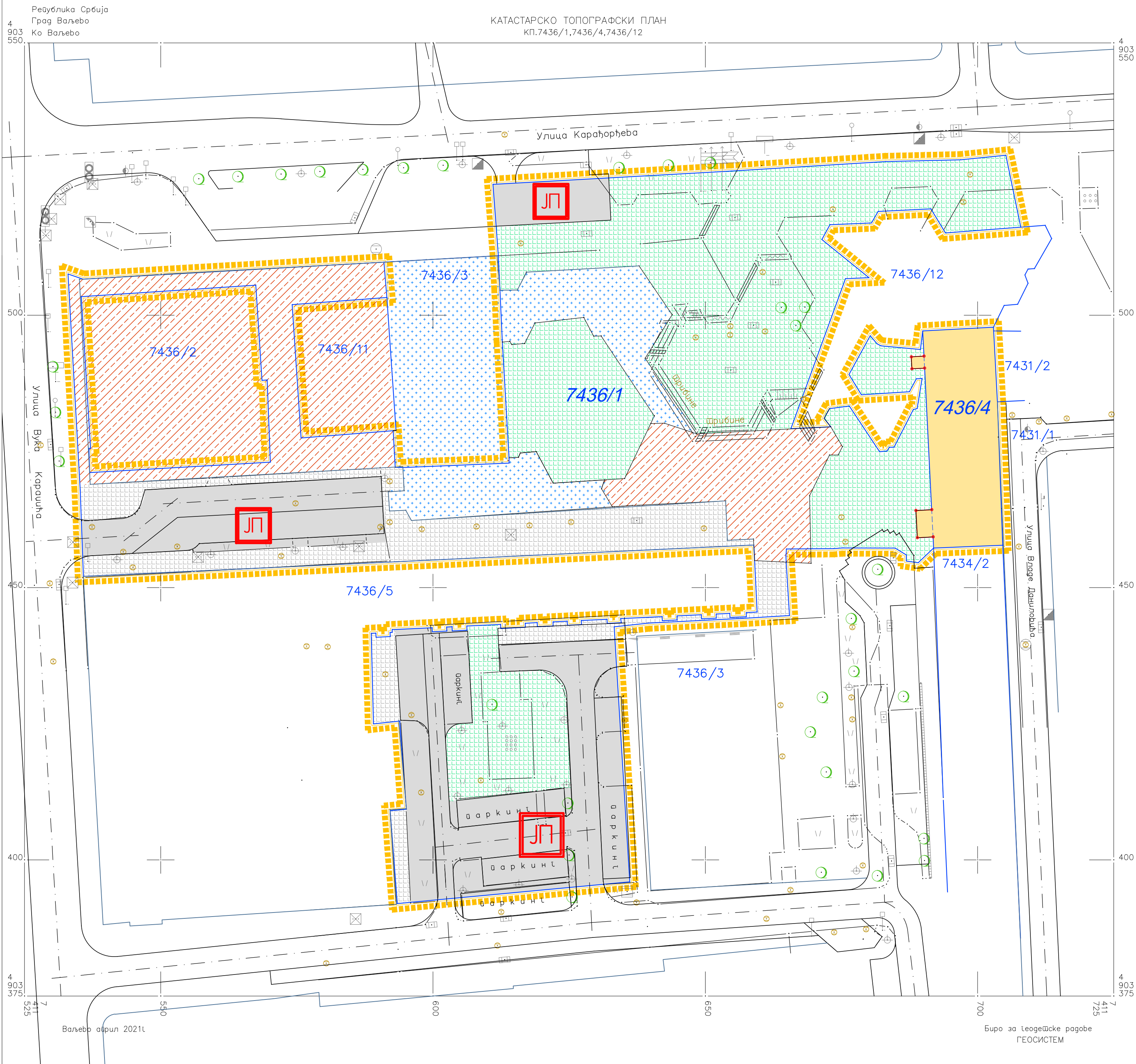
ЗОНА А-2

ЗОНА АПС (А постојећа)

КУЛТУРНА ДОБРА

ВРЕДНИ ОБЈЕКТИ ГРАДСКЕ АРХИТЕКТУРЕ

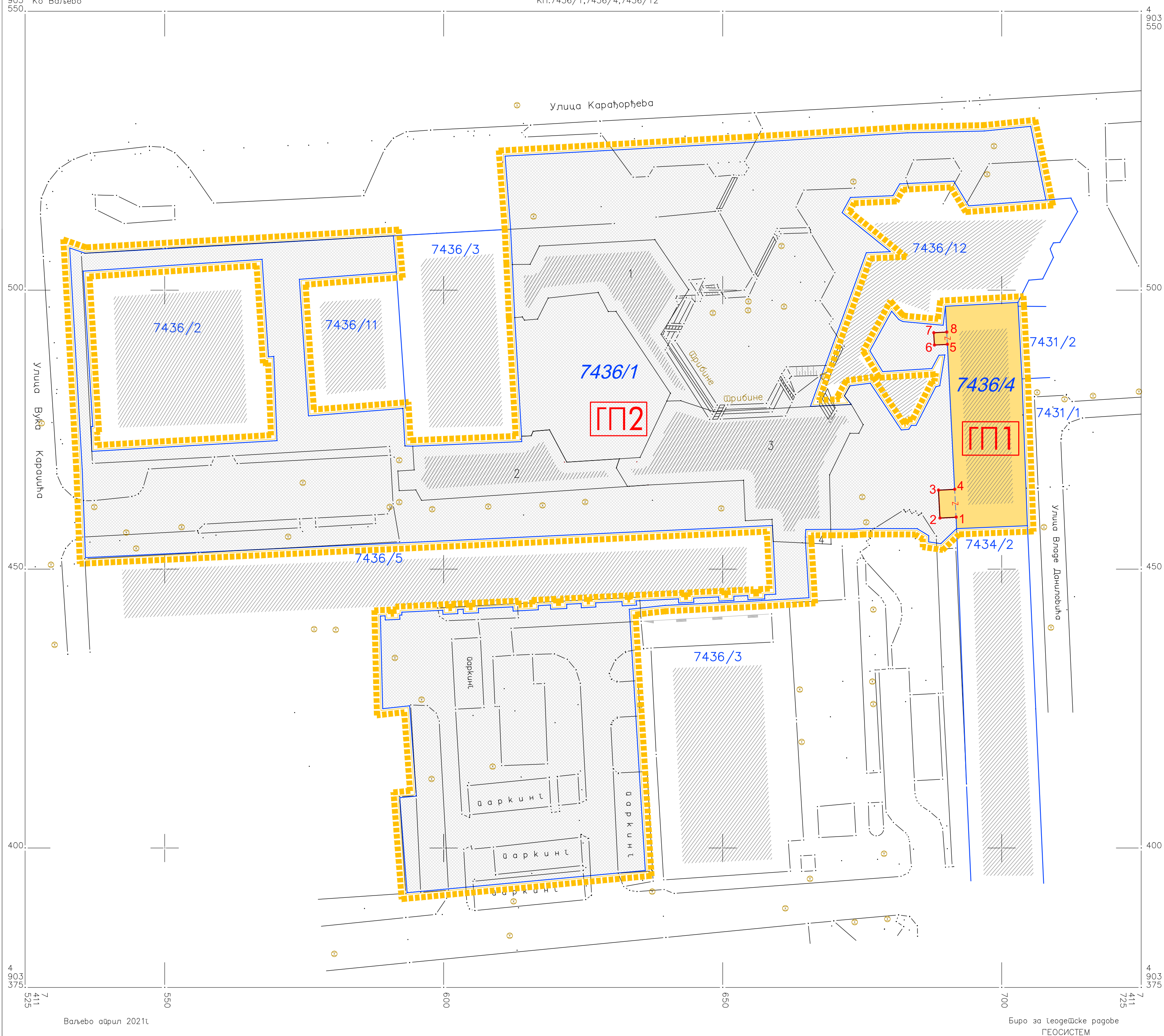
нaручилац пројекта	ПОЉОПРИВРЕДНА ШКОЛА "ВАЉЕВО" ВАЉЕВО, ул. Владике Николаја бр. 54	
обрађивач пројекта	ПРОЈЕКТНИ БИРО "ВАЉЕВОПЛАН" ВАЉЕВО, Узун Миркова 2/2	
назив пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ЛОКАЦИЈУ УЧЕНИЧОГ ДОМА "НАРЦИС" на катастарским парцелама број 7436/4 и 7436/1, КО ВАЉЕВО	
назив прилога	ПЛАНСКИ КОНТЕКСТ ПОДРУЧЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	прилог број 2
		размера 1:500
руководилац израде	одговорни урбаниста: Виолета Петровић, дипл.инж.арх. лиценца број: 200 0320 03	јул 2021.



- ЛЕГЕНДА:
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
 - КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
 - ФАКТИЧКО СТАЊЕ
 - НОВА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
 - ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ КОЈА СЕ УКИДА

- ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ:
- ПАРКИНГ ПОВРШИНЕ
 - ТРОТОАРИ
 - ТРГОВИ - ПЕШАЧКЕ ЗОНЕ
- ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ:
- ДОМ УЧЕНИКА
 - ЈАВНА АДМИНИСТРАЦИЈА - ГРАДСКА УПРАВА
- ОБЈЕКТИ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ:
- ПОСЛОВНО - КОМЕРЦИЈАЛНИ ОБЈЕКТИ

наручилац пројекта	ПОЉОПРИВРЕДНА ШКОЛА "ВАЉЕВО" ВАЉЕВО, ул. Владике Николаја бр. 54	
обрађивач пројекта	ПРОЈЕКТНИ БИРО "ВАЉЕВОПЛАН" ВАЉЕВО, Узун Миркова 2/2	
назив пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ЛОКАЦИЈУ УЧЕНИЧКОГ ДОМА "НАРЦИС" на катастарским парцелама број 7436/4 и 7436/1, КО ВАЉЕВО	
назив прилога	НАМЕНА ПОВРШИНА НА ПОДРУЧЈУ УП-а	прилог број 3 размера 1:500 јул 2021.
руководилац израде	одговорни урбаниста: Виолета Петровић, дипл.инж.арх. лиценца број: 200 0320 03	



ЛЕГЕНДА:




-
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- 1 НОВА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- 2 ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ КОЈА СЕ УКИДА

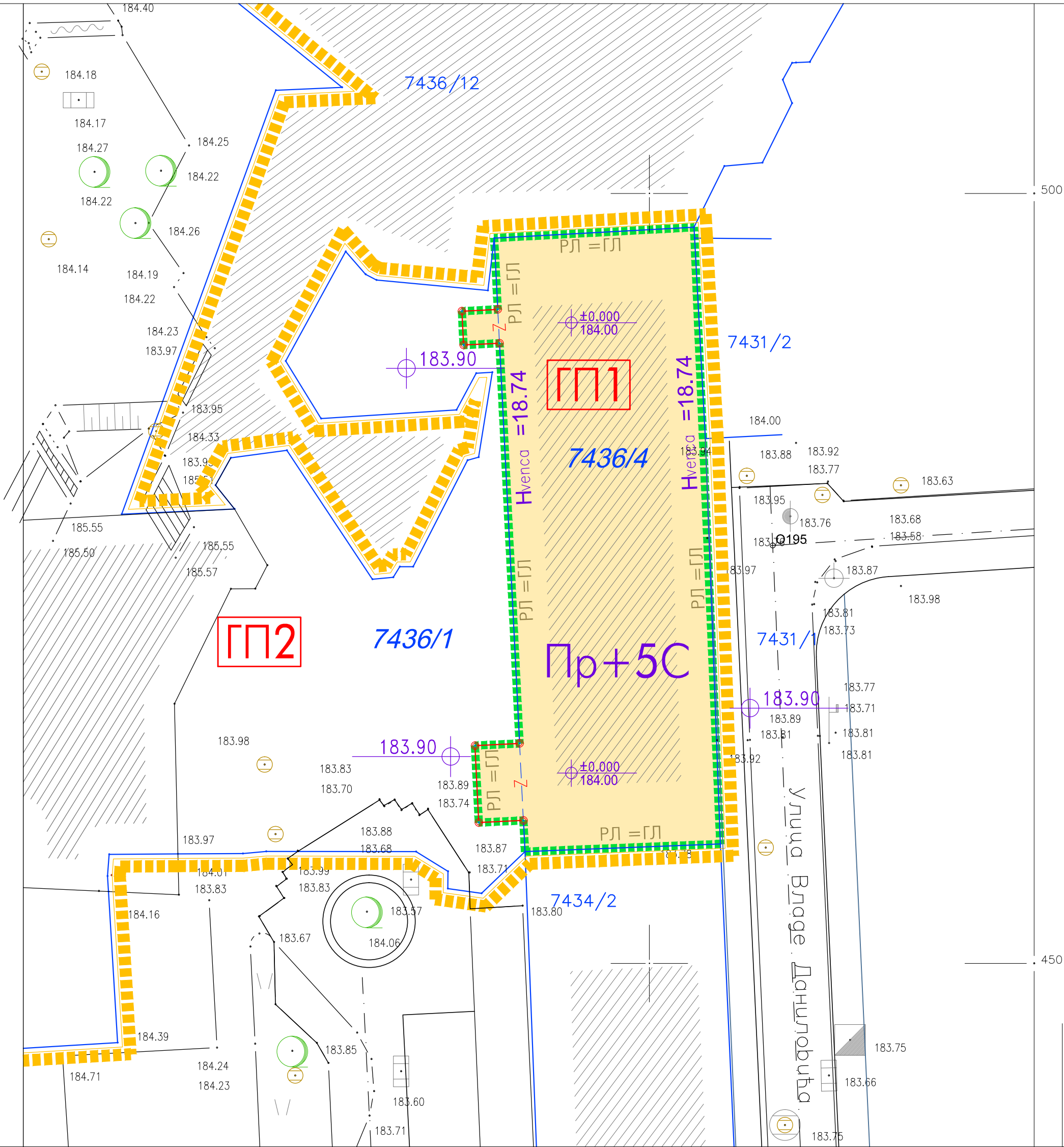
НОВОФОРМИРАНЕ ПАРЦЕЛЕ:

ГП1 - ГП2 ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

КООРДИНАТЕ НОВИХ МЕЋНИХ ТАЧАКА

	Y	X
1	7 411 691.82	4 903 459.29
2	7 411 688.92	4 903 459.15
3	7 411 688.67	4 903 464.15
4	7 411 691.57	4 903 464.29
5	7 411 690.26	4 903 490.28
6	7 411 687.93	4 903 490.16
7	7 411 687.82	4 903 492.36
8	7 411 690.15	4 903 492.48

наручилац пројекта	ПОЉОПРИВРЕДНА ШКОЛА "ВАЉЕВО" ВАЉЕВО, ул. Владике Николаја бр. 54	
обрађивач пројекта	ПРОЈЕКТНИ БИРО "ВАЉЕВОПЛАН" ВАЉЕВО, Узун Миркова 2/2	
назив пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ЛОКАЦИЈУ УЧЕНИЧКОГ ДОМА "НАРЦИС" на катастарским парцелама број 7436/4 и 7436/1, КО ВАЉЕВО	
назив прилога	ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ	прилог број 4
		размера 1:500
руководилац изроде	одговорни урбаниста: Виолета Петровић, дипл.инж.арх. лиценца број: 200 0320 03	јул 2021.
		



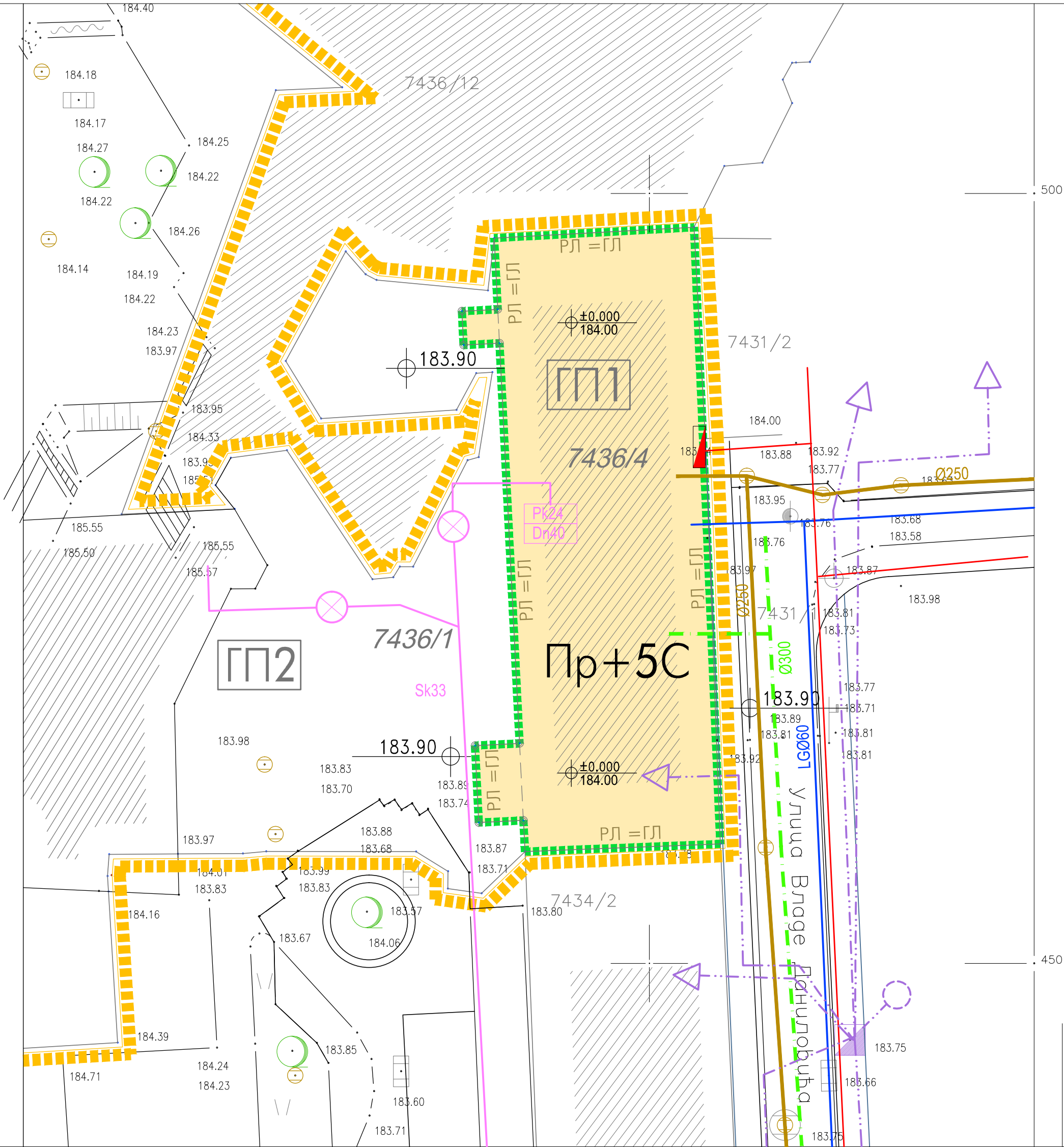
ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- НОВА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ КОЈА СЕ УКИДА
- РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ДОМ УЧЕНИКА

Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара:

Урбанистички параметри	Остварено
површина грађ. парцеле 1	537м²
намена	јавна намена – Дом ученика
индекс заузетости (%)	100,0%
брuto површина приземља	537м²
укупна брутo површина објекта	3775м²
спратност објекта	По+Пр+5С
висина објекта до венца	18,74м
висина објекта до слемена	20,45м
удаљеност грађ. линије од регулационе линије	ГЛ = РЛ
проценат озелењених површина	јавне зелене површине у окружењу
број паркинг места	на јавним паркинг површинама у окружењу

нaручилац пројекта	ПОЉОПРИВРЕДНА ШКОЛА "ВАЉЕВО" ВАЉЕВО, ул. Владике Николаја бр. 54	
обрађивач пројекта	ПРОЈЕКТНИ БИРО "ВАЉЕВОПЛАН" ВАЉЕВО, Узун Миркова 2/2	
назив пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ЛОКАЦИЈУ УЧЕНИЧКОГ ДОМА "НАРЦИС" на катастарским парцелама број 7436/4 и 7436/1, КО ВАЉЕВО	
назив прилога	РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ УСЛОВИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ 1	прилог број 5
		размера 1:250
		јул 2021.
руководилац израде	одговорни урбаниста: Виолета Петровић, дипл.инж.арх. лиценца број: 200 0320 03	



ЛЕГЕНДА:

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА

ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ

ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ КОЈА СЕ УКИДА

РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ДОМ УЧЕНИКА

ИНФРАСТРУКТУРА:

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА:

ПОСТОЈЕЋИ КАБЛОВСКИ ВОД ПП00-А 4x150мм

КПК НА ОБЈЕКТУ

ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА:

ПОСТОЈЕЋА ЈАВНА ВОДОВОДНА МРЕЖА

ПОСТОЈЕЋА ОПШТА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

ПЛАНИРАНА КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА:

ПОСТОЈЕЋА ТТ КАНАЛИЗАЦИЈА

ПОСТОЈЕЋЕ ТТ ОКНО

ТОПЛОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА:

ПОСТОЈЕЋА ТРАСА ТОПЛОВОДА

ТОПЛОВОДНА ПОДСТАНИЦА

наручилац пројекта	ПОЉОПРИВРЕДНА ШКОЛА "ВАЉЕВО" ВАЉЕВО, ул. Владике Николаја бр. 54	
обрађивач пројекта	ПРОЈЕКТНИ БИРО "ВАЉЕВОПЛАН" ВАЉЕВО, Узун Миркова 2/2	
назив пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ЛОКАЦИЈУ УЧЕНИЧКОГ ДОМА "НАРЦИС" на катастарским парцелама број 7436/4 и 7436/1, КО ВАЉЕВО	
назив прилога	СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ	прилог број 6
		размера 1:250
		јул 2021.
руководилац израде	одговорни урбаниста: Виолета Петровић, дипл.инж.арх. лиценца број: 200 0320 03	