



Excellent

Small & Medium Enterprises
Privredna Komora Srbije
Chamber of Commerce and Industry of Serbia

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



2015



Creditworthiness Rating

ARHIPLAN DOO ARANĐELOVAC

©Soliditet

ISO 9001
ISO 14001

BUREAU VERITAS
Certification



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ИЗГРАДЊЕ на кп.бр. 777/1 КО Попучке, град Ваљево

октобар, 2016. 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 ИЗГРАДЊЕ на кп.бр. 777/1 КО Попучке, град Ваљево</p>
<p>НАРУЧИЛАЦ:</p>	<p>Предузеће “ПУШИЋ”, Пушић Миломир и ортак О.Д. Ваљево ул. Владике Николаја бр. 195, Ваљево</p>
<p>ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ објекта:</p>	<p>“АРТ ПРОЈЕКТ” пројектовање, урбанизам, легализација, продаја некретнина Ковин, ул. Поштанска бр. 8</p> <p>одговорни пројектант: Славица Милетић - Бркић, дипл.инж.арх. ИКС 300 1179 03</p>
<p>ОБРАЂИВАЧ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:</p>	<p>«АРХИПЛАН» Д.О.О. за планирање, пројектовање и консалтинг Аранђеловац, Кнеза Михаила бр.66</p>
<p>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:</p>	<p>ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх.</p>
<p>РАДНИ ТИМ:</p>	<p>МАЈА СТОШИЋ, дипл.инж.арх. АЛЕКСАНДРА МИЛОВАНОВИЋ, грађ.инж. ЈЕЛЕНА МИЛИЋЕВИЋ, дипл.инж.арх. АЛЕКСАНДАР ГАВРИЛОВИЋ, дипл.инж.грађ. МИЛОРАД ДОБРИЧИЋ, дипл.инж.електро. ДУШАН ДОБРИЧИЋ, дипл.инж.ел. птт смера</p>
<p>ДИРЕКТОР „АРХИПЛАН” Д.О.О.:</p>	<p>ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх.</p>

САДРЖАЈ

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 на локацији.....	1
1.5.	Прикупљена документација.....	2
1.6.	Условљеност из планске документације-План генералне регулације за село Попучке.....	2
1.7.	Образложење планског основа и планиране намене у Урбанистичком пројекту.....	4
2.	ОПИС РЕШЕЊА ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ	5
2.1.	Опис планиране препарцелације.....	5
2.2.	Опис решења изградње.....	5
2.3.	Урбанистички показатељи.....	7
2.4.	Технички опис планираног објеката.....	7
3.	ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ КОМПЛЕКСА	8
3.1.	Услови за изградњу и уређење саобраћајних површина.....	8
3.2.	Услови за уређење зелених површина.....	8
3.3.	Услови за изградњу инфраструктуре.....	8
3.3.1.	Водоснабдевање и одвођење отпадних и кишних вода.....	8
3.3.2.	Електроенергетика.....	9
3.3.3.	Телекомуникације.....	9
3.4.	Услови за евакуацију комуналног отпада.....	9
4.	МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	9
4.1.	Мере и услови заштите животне средине.....	9
4.2.	Мере заштите природних и културних добара.....	10
4.3.	Мере заштите од елементарних непогода.....	10
4.4.	Мере заштите од пожара.....	10
4.5.	Посебни услови са аспекта цивилне заштите.....	10
4.6.	Мере енергетске ефикасности.....	10
5.	ЗБИРНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА	11
6.	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	12

ГРАФИЧКИ ДЕО

1.	Диспозиција предметног подручја у односу на непосредно окружење.....	1:2500
2.	Катастарско топографски план са границом урбанистичког пројекта.....	1:250
3.	Извод из Плана генералне регулације за село Попучке - намена површина са границом урбанистичких зона.....	1:2.500
4.	Ситуациони приказ предлога планиране парцелације земљишта.....	1:250
5.	Ситуациони приказ зоне предвиђене за изградњу.....	1:250
6.	Урбанистичко решење са диспозицијом објеката.....	1:250
7.	Регулационо – нивелационо решење.....	1:250
8.	Синхрон план комуналне инфраструктуре.....	1:250

ДОКУМЕНТАЦИЈА

општа документација:

- Информација о локацији, Град Ваљево, Градска управа, Одељење за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине, број 350-38/16-07 од 23.03.2016. године;
- копија плана (за кп.бр. 777/1 КО Попучке), број 953-1/16-166 од 25.02.2016. године;
- Препис листа непокретности, број 274 (за кп.бр. 777/1 КО Попучке);
- оверен катастарско-топографски план – мај, 2016;

услови надлежних институција издати за потребе израде урбанистичког пројекта:

- услови, број 01-4406/2 од 01.07.2016. године, издати од ЈКП “Водовод” - Ваљево;
- технички услови, број 02/170882/1 од 01.07.2016 (8Н.1.2.О-Д.09.04-182209/1 од 06.07.2016.године), издати од “ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА” - огранак Ваљево;
- технички услови, број 234889/2 од 29.06.2016. године, издата од Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија”, извршна једница Ваљево;
- услови, број 1580/16 од 06.07.2016. године, издати од ЈП “Дирекција за урбанизам, грађевинско земљиште, путеве и изградњу Ваљева”.

ИДЕЈНИ ПРОЈЕКАТ објекта – 0 - ГЛАВНА СВЕСКА

ПРОЈЕКАТ ГЕОДЕТСКОГ ОБЕЛЕЖАВАЊА

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта

Повод за израду Урбанистичког пројекта изградње на кп.бр. 777/1 КО Попучке, град Ваљево (у даљем тексту: Урбанистички пројекат) је намера инвеститора да на предметној парцели изгради објекат пословне, односно услужно - комерцијалне делатности (објекат за прераду меса - топљење чварака и њихово привремено складиштење, мањег капацитета).

У циљу реализације планиране намере, прибављена је Информација о локацији за кп.бр. 777/1 КО Попучке, број 350-38/16-07 од 23.03.2016. године, коју је издала Град Ваљево, Градска управа, Одељење за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине, Одсек за урбанизам и саобраћај, која је саставни део документације овог Урбанистичког пројекта.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је утврђивање урбанистичких и других услова за предметну локацију, ради реализације планиране изградње – објекат пословне, односно услужно - комерцијалне делатности (објекат за прераду меса - топљење чварака и њихово привремено складиштење, мањег капацитета).

Подручје Урбанистичког пројекта са границом обухвата, у односу на окружење, је приказано на графичком прилогу **број 1.** - „Диспозиција предметног подручја у односу на непосредно окружење“, у размери 1:2500.

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 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 64/2015).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је План генералне регулације за село Попучке (“Службени гласник Града Ваљева”, број 9/2007).

1.3. Обухват Урбанистичког пројекта

Границом Урбанистичког пројекта обухваћена је једна катастарска парцела, кп.бр. 777/1 КО Попучке, површине 0,24.20ха. Стварна површина предметне парцеле (добијена из координата међних тачака које дефинишу границе парцеле), износи 0,25.46 ха.

Укупна површина у граници Урбанистичког пројекта износи 0,24.20 ха (што представља укњижену површину предметне парцеле), односно 0,25.46 ха (што представља стварну површину предметне парцеле).

Предметна парцела, својим већим, југозападним делом, припада грађевинском земљишту осталих намена, док мањи, североисточни део припада пољопривредном земљишту.

Граница и обухват Урбанистичког пројекта су приказани на графичком прилогу **број 2.** - „Катастарско – топографски план са границом обухвата урбанистичког пројекта“, у размери 1:250.

1.4. Подаци о постојећем стању на локацији

Предметно подручје је ограничено:

- са југозападне стране, локалним путем;
- са северне и јужне стране, изграђеним земљиштем;
- са источне стране, неизграђеним земљиштем.

У нивелационом смислу, предметна парцела је у нагибу, од југозапада ка североистоку.

Предметна парцела је изграђена, и то:

- објекат број 1 – помоћни објекат који се задржава, спратности П, БРГП – 109m², планиран за доградњу, адаптацију и санацију;
- објекат број 2 – помоћни објекат који се задржава, спратности П, БРГП – 17,5m²;
- објекат број 3 – помоћни објекат који се задржава, спратности П, БРГП – 8m²;
- објекат број 4 – помоћни објекат који се задржава, спратности П, БРГП – 22,8m²;
- објекат број 5 – помоћни објекат који се задржава, спратности П, БРГП – 20,7m²;
- објекат број 6 – помоћни објекат који се задржава, спратности П, БРГП – 8m²;
- објекат број 7 – помоћни објекат који се задржава, спратности П, БРГП – 8,2m²;
- објекат број 8 – помоћни објекат који се задржава, спратности П, БРГП – 28,5m²;
- објекат број 9 – помоћни објекат који се задржава, спратности П+1, БРГП – 17,6m²;
- објекат број 10 – помоћни објекат који се уклања, спратности П, БРГП – 2,13m²;
- објекат број 11 – помоћни објекат који се уклања, спратности П, БРГП – 2,6m²;

Постојећи помоћни објекти су планирани за озакоњење, осим два мања помоћна објекта која се налазе уз северну односно јужну границу предметне парцеле, који су планирани за уклањање.

На графичком прилогу **број 2.** - „Катастарско – топографски план са границом обухвата урбанистичког пројекта“, у размери 1:250, обележени су објекти који се задржавају и који ће бити предмет озакоњења и објекти коју се уклањају.

1.5. Прикупљена документација

За потребе израде Урбанистичког пројекта, прикупљена је следећа документација:

општа документација:

- Информација о локацији, Град Ваљево, Градска управа, Одељење за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине, број 350-38/16-07 од 23.03.2016. године;
- копија плана (за кп.бр. 777/1 КО Попучке), број 953-1/16-166 од 25.02.2016. године;
- Препис листа непокретности, број 274 (за кп.бр. 777/1 КО Попучке);
- оверен катастарско-топографски план – мај, 2016;

услови надлежних институција издати за потребе израде урбанистичког пројекта:

- услови, број 01-4406/2 од 01.07.2016. године, издати од ЈКП “Водовод” - Ваљево;
- технички услови, број 02/170882/1 од 01.07.2016 (8Н.1.2.О-Д.09.04-182209/1 од 06.07.2016.године), издати од “ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА” - огранак Ваљево;
- технички услови, број 234889/2 од 29.06.2016. године, издата од Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија”, извршна једница Ваљево;
- услови, број 1580/16 од 06.07.2016. године, издати од ЈП “Дирекција за урбанизам, грађевинско земљиште, путеве и изградњу Ваљева”.

1.6. Условљеност из планске документације –

План генералне регулације за село Попучке
 (“Службени гласник Града Ваљева”, број 9/2007)

Предметно подручје је у обухвату Плана генералне регулације за село Попучке (“Службени гласник Града Ваљева”, број 9/2007) - у даљем тексту: План генералне регулације.

Планирана намена и обухват Урбанистичког пројекта приказани су на графичком прилогу **број 3.** - “Извод из Плана генералне регулације за село Попучке - намена површина са границом урбанистичких зона”, у размери 1:2.500.

Према Плану генералне регулације, предметно подручје се, већим делом налази у просторној целини 4.1. - општа стамбена зона.

У Плану генералне регулације за село Попучке, у **поглављу 5. Правила уређења простора, 5.3. Остало грађевинско земљиште, 5.3.1. Становање**, предвиђено је следеће:

“Планирано становање ниске густине становања у односу на постојеће стање је минимално

промењено. Разлози за то су да не дође до непотребног претварања квалитетног пољопривредног земљишта у друге намене али и због немогућности повезивања разуђености грађевинског земљишта у компактне целине без оправданог увећања површина под становањем.”

“Због величине грађевинске парцеле, а према потребама домаћинства грађевинска парцела се може поделити на стамбени и економски део. У оквиру стамбеног објекта или у посебном објекту на стамбеном делу грађевинске парцеле дозвољен је пословни део (комерцијално - услужне делатности)”.

У Плану генералне регулације за село Попучке, у поглављу 5. Правила уређења простора, 5.3. Остало грађевинско земљиште, 5.3.3. Услужно-комерцијалне делатности, предвиђено је следеће:

“Услужно комерцијалне делатности које су комплеметарне становању, постоје или су планиране:

1. на посебним парцелама,
2. у оквиру простора намењеног становању као пратећи садржај на парцели,
3. у оквиру простора намењеног становању с тим да услужно комерцијална делатност заузима целу парцелу под условом да површина ових делатности не буде већа од 20% површине целине”.

“На основу анализе економског развоја, очекује се да ће у 2020. години у Попучкама бити око 80 запослених у услугама, односно у трговини, угоститељству, услужном занатству, туризму, бироима, здравству, управи и другим услугама”.

“Простор за услуге обезбеђује се:

- у новом насељском центру
- у зонама интезивне изградње и мешовите намене
- у оквиру становања”.

Сходно чл. 61. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014), према коме се Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације може утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности, према процедури за потврђивање урбанистичког пројекта утврђеној овим законом, предметна локација се разрађује, према параметрима за услужно комерцијалне делатности. (БРИШЕ СЕ ИЗ ОВОГ ПОГЛАВЉА И ПРЕБАЦУЈЕ У ПОГЛАВЉЕ 1.7.)

Према Плану генералне регулације прописана су следећа основна правила грађења за услужно комерцијалне намене:

Општа правила

- Величина грађевинских парцела: услужно комерцијалне делатности: минимално 400m², оптимално 600-800m²;
- ширина фронта: услужно комерцијалне делатности – 15m;
- Излаз на јавну саобраћајницу: Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу. Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са саобраћајницом се остварује преко приступног пута оптималне дужине око 50m чија је минимална ширина за услужно комерцијалне делатности 3,5m.

Правила грађења за просторну целину 3.3.- комерцијалне делатности

- Примарна намена су објекти за потребе делатности и то технологија која испуњава услове животне средине. Секундарна намена су објекти услужних делатности уз могућност стамбеног простора на парцели и објекти становања.
- За објекте пословне намене објекат се поставља као слободностојећи или у прекинутом низу уз сагласност суседа.
- По правилу све делатности и услуге се морају обављати у објектима.
- Величина грађевинске парцеле нестамбене намене (делатност уз могућност становања) износи: минимално - 1000m² (изузетно 800m² за постојеће парцеле),

оптимално - 1200-1500m² .

- Најмања ширина фронта грађевинске парцеле нестамбене намене је 15m.
- Положај објекта на парцели:
 - стамбени објекти: између два слободностојећа стамбена објекта удаљеност износи 4m; између слободностојећег и стамбеног објекта у прекинутом низу износи 2,5m; објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 3m не могу на тој старни имати отворе стамбених просторија.
 - пословни објекти: између два пословна објекта удаљеност износи 6m;
 - стамбени и пословни: између слободностојећег стамбеног и пословног објекта износи 4,5m; између стамбеног објекта у прекинутом низу и пословног објекта износи 3m;
- Растојање основног габарита пословног објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 3m односно од линије парцеле стамбене намене минимално 4m.
- У претежно изграђеном подручју, у случају трансформације стамбене намене у нестамбену, одстојање од парцеле стамбене намене, може бити мање од предвиђеног (постојеће), али се морају предузети мере заштите суседне парцеле стамбене намене од потенцијалних негативних утицаја.
- Висина објеката: За објекте на парцелама које нису стамбене намене максимална висина објекта може бити 10m до венца. Максимална висина спратност објекта стамбене намене По+П+1 без могућности формирања стамбеног простора у тавану. Максимална спратност објеката пословне намене (производни део) је приземље са технолошком висином уз могућност формирања спратне етаже у зависности од технолошког поступка. Максимална спратност објеката пословне намене (административни део, изложбени део, пратеће функције и сл.) је По+П+1.
- Дозвољени индекси: индекс изграђености – максимално 0,6; индекс заузетости – максимално 0,5
- У оквиру грађевинске парцеле под зеленилом треба да буде минимално 30% а под интерним саобраћајницама, паркинзима и манипулативним површинама до 20%.
- Паркирање и гаражирање возила: у оквиру грађевинске парцеле у односу - 1ПМ/100m² БРГП или 1ПМ на један стан или једну пословну јединицу уколико су стан или пословна јединица мањи од 100m² бруто површине.
- Приступ парцели мора бити обезбеђен пролазом или пасажом минималне ширине 2,5m и висине 3m за путничка и комбинована возила. За теретна возила мора бити обезбеђен приступ пролазом или пасажом минималне ширине 3,5m и висине 4,5m.
- Ограђивање: ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови и каспије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Висина ограде за парцеле нестамбене намене мора бити зид висине 2m.
- Растојање од границе парцеле за просторну целу 4.1. - општа стамбена зона:
 - за слободностојећи објекат на делу бочног дворишта претежно северне оријентације минимално 2,5m, односно на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације минимално 3,5m.

1.7. Образложење планског основа и планиране намене у Урбанистичком пројекту

Сходно чл. 61. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014), према коме се Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације може утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности, према процедури за потврђивање урбанистичког пројекта утврђеној овим законом, **предметна локација се разрађује, према параметрима за услужно комерцијалне делатности.**

Планирана делатност на предметној пацели, сврстава се у занатску делатност (а не у индустријску производњу), из следећих разлога:

- планирани капацитет објекта за прераду меса (производња на традиционални, занатски начин) у Попучкама, износи:
 - дуван чварци, у количини од 500 kg дневно;
 - сувомеснати (трајни) производи и ферментисане (трајне) кобасице, у количини од 3.000 kg месечно;

- увидом у Уредбу о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (“Службени гласник РС”, број 114/2008), утврдили смо да се планирани капацитети објекта у Попучкама не налазе ни на листи I (пројекти за које је обавезна процена утицаја на животну средину), ни на Листи II (пројекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину).

Сходно наведеном, а имајући у виду планирани капацитет прераде меса, закључак је да се предметна производња **може сврстати у занатски ниво делатности**, а не у индустријску производњу, односно да се предметна локација може разрадити по параметрима за услужно комерцијалне делатности.

Инвеститор има намеру да на предметој локацији изгради нови објекат, јер жели да осавремени своју производњу и уведе НАССР стандарде. По НАССР стандардима **забрањено** је имати на истој локацији кланицу и прераду меса, па ни у будућности нема услова за евентуалну промену намене предметне парцеле, у односу на намену планирану овим Урбанистичким пројектом.

2. ОПИС РЕШЕЊА ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ

2.1.Опис планиране препарцелације

У обухвату предметног подручја налази се једна катастарска парцела за коју је предвиђено да се уради парцелација јер је према Плану генералне регулације за село Попучке (“Службени гласник града Ваљева”, број 9/2007) већи део предметне парцеле намењен за стамбену зону а мањи за пољопривредно земљиште.

С обзиром да предметна катастарска парцела има различиту укњижену површину и површину добијену из координата тачака, за поступак парцелације коришћени су подаци из Пројекта геодетског обележавања, који је саставни део Урбанистичког пројекта.

У поступку парцелације (деоа), предметна к.п.бр. 777/1 КО Попучке је подељена на две парцеле, и то:

- ГП 1, површине 0,21.55ха, која је намењена за општу стамбену зону – просторна целина 4.1. (компатибилна намена – услужно комерцијалне делатности);
- П 1, површине 0,02.65ха, која је намењена за пољопривредно земљиште

Табела број 1.

ФАЗА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ к.п.бр. 777/1 КО Попучке		
ознака	намена	површина (ха)
ГП 1	Општа стамбена зона	0,21.55
П 1	Пољопривредно земљиште	0,02.65
УКУПНО		0,24.20

Тачне површине парцела се дефинишу у Пројекту геодетског обележавања (који је саставни део овог Урбанистичког пројекта) и након одређивања од стране РГЗ-СКН Ваљево.

Површина новоформиране грађевинске парцеле је коришћена за обрачун површина и урбанистичких показатеља.

2.2. Опис решења изградње

На новоформираној грађевинској парцели, предвиђена је доградња, адаптација и санација постојећег помоћног и изградња новог пословног објекта – за топљење чварака и њихово привремено складиштење, мањег капацитета. Предвиђена је фазна изградња.

Планирано је да постојећи објекти који се задржавају на предметној катастарској парцели буду предмет озакоњења објеката. Када се заврши процес озакоњења, постојећи објекат који је планиран да буде помоћни објекат у функцији новог, главног објекта, извршиће се његова доградња, адаптација и санација. На тај начин, постојећи и нови објекат представљаће једну функционалну целину.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ИЗГРАДЊЕ на к.п.бр. 777/1 КО Попучке, град Ваљево

Планирани објекат према Правилнику о класификацији објеката (“Службени гласник РС” број 22/15) припада **категорији – Б** и **класи 125101** – наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу, итд. до 400m². Објекат је предвиђен за прераду меса – топљење чварака и њихово привремено складиштење. Мањег је капацитета и нема третман индустријског објекта.

Приступ парцели/објектима (колски и пешачки) је предвиђен са локалног пута, ком припада к.п.бр. 2787 КО Попучке.

Објекат је позициониран у југоисточном делу новоформиране грађевинске парцеле у оквиру прописане зоне за грађење.

Планирана изградња је условљена урбанистичким условима изградње одређеним у планском документу, геометријом парцеле и односом према суседним парцелама.

У оквиру грађевинске парцеле, обезбеђен је простор за паркирање четири (4) путничка аутомобила и једно теретно возило.

Саобраћајне површине заузимају максимално дозвољених 20% (16,7%+3,3%) тако што је обезбеђено 359m² (16,7%) саобраћајног плато са ког се приступа објектима и 69,6m² (3,3%) у оквиру растер плоча којима је поплочан паркинг простор.

Процентуални однос у оквиру растер плоча, бетонског и озелењеног дела износи 60:40.

Уређене зелене површине заузимају 52,2% (1080+46,4m²).

Биланс површина на грађевинској парцели

Табела број 2.

р.б.	Намена	Површина (m ²)		Процент учешћа (%)	
1	Под габаритом објекта	471		22	
	1.1. помоћни објекти	85		3,9	
	1.2. помоћни објекат у функцији новог	87		4	
	1.3. нов објекат	257		12	
	1.4. надстрешница	42		2,1	
2	Уређене зелене површине	1080		50	
3	Саобраћајне површине	359		16,7	
4	Паркинг простор – бехатон плоче	69,6 (60%)	46,4 (40%)	Бетон 3,3	Зеленило 2,2
	4.1. за путничка возила	Бетон – 31,2	Зеленило – 20,8		
	4.2. за теретна возила	Бетон – 38,4	Зеленило – 25,6		
5	Пешачке комуникације	129		5,8	
	Укупно:	2155		100,0	

Зона одређена за лоцирање објекта, у складу са правилима утврђеним у Плану генералне регулације за село Попучке, приказана је на графичком прилогу **број 5.** - “Ситуациони приказ зоне предвиђене за изградњу” а на графичком прилогу **број 6.** - “Урбанистичко решење са диспозицијом планираног објекта” и **број 7.** - “Регулационо-нивелационо решење” приказане су диспозиције свих планираних садржаја.

Регулациона линија

Регулационом линијом разграничене су површине грађевинског земљишта јавне намене (парцела локалног пута – к.п.бр. 2787 КО Попучке), од грађевинског земљишта за остале намене.

Регулациона линија према локалном путу је постојећа и поклапа се са југозападном границом новоформиране грађевинске парцеле.

Грађевинска линија

За новоформирану грађевинску парцелу, дефинисана је грађевинска линија која је удаљена од регулационе линије локалног пута минимум 10,0 m, што је у складу са Планом генералне регулације за село Попучке (“Службени гласник Града Ваљева”, број 9/2007).

Подземна грађевинска линија

Југоисточни део планираног објекта је делимично укопан, а подземна грађевинска линија је унутар зоне предвиђене за изградњу.

Типологија и однос према суседним парцелама

На новоформираној грађевинској парцели – ГП 1, објекат је, по типологији, слободностојећи. У односу на стамбене, изграђене објекте на суседним парцелама, обезбеђена су прописана удаљења.

Висинска регулација

У погледу висинске регулације, према идејном пројекту, предвиђена је изградња објекта за прераду меса – топљење чварака и њихово привремено складиштење, мањег капацитета, спратности По+П+1 (према идејном пројекту, већи део објекта има висину до 6,5 m, а мањи део – пушница, има висину до 8,80 m).

Нивелација

Нивелација је одређена уз поштовање услова постојећег стања и нивелације локалног пута на који је ослоњена предметна локација.

Приликом израде пројектне документације, могу се вршити мање корекције и прецизирање предложеног нивелационог решења.

2.3. Урбанистички показатељи

Упоредни приказ урбанистичких показатеља

Табела број 3.

Урбанистички показатељи	Према Плану генералне регулације за село Попучке	Према урбанистичком пројекту (на основу идејног пројекта)
површина грађевинске парцеле	Услужно комерцијалне делатности - мин. 400m ² , оптимално 600-800m ² ; нестамбена намена - мин. 1000m ² , оптимално 1200-1500m ²	0,21.55 ha
степен заузетости (З)	До 0,5 (или до 1077,5m ²)	0,22 или 471m ²
спратност	до По+П+1	По+П+1
зеленило	мин. 30%	52,2% или 1080+46,4m ²
начин паркирања	у оквиру грађевинске парцеле у односу - 1ПМ/100m ² БРГП или 1ПМ на један стан или једну пословну јединицу уколико су стан или пословна јединица мањи од 100m ² бруто површине	4 ПМ +1 ПМ

2.4. Технички опис планираног објекта

Саставни део Урбанистичког пројекта је Идејно решење објекта за прераду меса – топљење чварака и њихово привремено складиштење, мањег капацитета, чији је одговорни пројектант Славица Милетић Бркић, дипл.инж.арх. (“АРТ ПРОЈЕКТ”, Ковин).

Планирани објекат је пројектован као слободностојећи, позициониран у југоисточном делу новоформиране грађевинске парцеле. Улази у објекат су планирани са северне стране, и то: 1) улаз за раднике, 2) пријем и отпрема, 3) пријем амбалаже и 4) улаз у пушницу. Спратност већег дела објекта је П (до 6,5m), док ће пушница имати подрумски део где ће бити ложење ватре и потребну висину (П+1) која представља саму пушницу (до 8,80m).

У завршној фази, постојећи, помоћни објекат и нови објекат, које је лоциран непосредно уз постојећи, представљаће једну функционалну и технолошку целину.

Планирани објекат је пројектован у скелетном систему, са испуном од опекарских производа. Зидови ће бити од гитер блокова, пуне опеке и шљакобетонских блокова. Унутрашњи зидови ће бити обрађени индустријским панелима а спољашњи ће бити малтерисани продужним малтером. Темељи су тракасти од неармираног бетона. Подови ће бити од бетона и саморазливајућег пода. Кровна конструкција је дрвена. Кровни покривач ће бити жљебљени цреп. Отвори ће бити од ПВЦ столарије, алу браварије и црне браварије.

3. ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ КОМПЛЕКСА

3.1. Услови за изградњу и уређење интерних саобраћајних и паркинг површина

За потребе израде Урбанистичког пројекта, издати су услови број 1580/16 од 06.07.2016. године од ЈП “Дирекција за урбанизам, грађевинско земљиште, путеве и изградњу Ваљева”

Предметни комплекс има директан приступ (колски и пешачки) на локални пут – к.п.бр. 2787 КО Попучке, на једном месту, за улаз и излаз, у северозападном делу предметног подручја. Унутар предметног подручја формиран је интерни пут, преко ког се приступа објектима. Ивични радијуси износе 8m. Укупан број предвиђених паркинг места је одређен на основу норматива: 1ПМ/100m² БРГП или 1ПМ на један стан или једну пословну јединицу уколико су стан или пословна јединица мањи од 100m² бруто површине. Обезбеђено је 4ПМ за путничка возила и једно паркинг место за теретно возило.

3.2. Услови за уређење зелених површина

У комплексу је предвиђено уређење слободних и зелених површина, у складу са планираном организацијом комплекса и трасама подземних, интерних инсталација. Није дозвољено користити инвазивне и алергене врсте. Уређење се заснива на испуњавању санитарно-хигијенских функција, али пре свега декоративне функције и има улогу стварања повољнијих микроклиматских услова и наглашавања појединих доминантних пешачких праваца.

Могуће је комбинација жбуња као и цветних површина. Обавезни део ових површина су травњаци, који заузимају највећи део површине, који заједно са жбуњем омогућавају ублажавање оштрих контура зграда. Колоритни акценат обезбедиће се садњом цвећа, а на ивичним деловима парцеле могућа је и изградња зелене оgrade од цветајућих и зимзелених врста.

3.3. Услови за изградњу инфраструктуре

Концепција и трасе постојеће и планиране инфраструктуре, приказани су на графичком прилогу број 8. - “Синхрон план комуналне инфраструктуре”.

3.3.1. Водоснабдевање и одвођење отпадних и кишних вода

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су услови, број 01-4406/2 од 01.07.2016. године, издати од ЈКП “Водовод”-Ваљево.

У коридору локалног пута – к.п.бр. 2787 КО Попучке, постоји вод јавне водоводне мреже PE Ø140mm, са ког је могуће обезбедити прикључак планираног објекта. Предметна катастарска парцела поседује легалан водоводни прикључак и водомер који се налази на к.п.бр. 787 КО Попучке, јер у тренутку прикључења вод није био изграђен до предметне парцеле. Планирано је да се постојећи прикључак и водомер преместе на новоформирану грађевинску парцелу.

У близини предметног подручја није изграђена мрежа за одвођење отпадних и атмосферских вода.

До изградње мреже за одвођење отпадних вода, од санитарних уређаја из објекта, употребљене санитарне и фекалне воде, интерном канализационом мрежом, прикупити и одвести до водонепропусног и непреливног септичког танка, одакле ће се специјалним возилима надлежног ЈКП, одвозити на даљу прераду.

Технолошке отпадне воде прикупити и одвести до вонепропусне јаме, која ће се празнити у складу са прописима, од стране овлашћеног предузећа / или алтернативно до ППОВ за технолошке отпадне воде, што ће се дефинисати у техничкој документацији, односно евентуално студији о процени утицаја на животну средину (уколико надлежни орган одлучи да је неопходна израда и овог елабората).

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 у предметном подручју.

Условно чисте атмосферске воде се упуштају у уређене зелене површине у предметном подручју.

У даљој разради на локацији, треба решити и потребне количине воде за противпожарну заштиту, у складу са важећим прописима за хидрантску мрежу (из постојећег јавног водовода, изградњом бунара на локацији или постављањем резервоара). Избор решења и избор хидраната (спољни/унутрашњи) решиће се, у склопу израде техничке документације.

3.3.2. Електроенергетика

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су технички услови, број 02/170882/1 од 01.07.2016. године (8Н.1.2.0-Д.09.04-182209/1 од 06.07.2016), издати од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА – огранак Ваљево.

Преко предметне катастарске парцеле, прелази нисконапонски вод, који се напаја из ТС 10/0,4kV "Попучке 6", са ког је могуће обезбедити прикључак планираног објекта.

Да би се остварили услови за прикључење планираног објекта, неопходно је поставити нови типски МРО за једно електрично бројило од изолационог негоривог самогасивог материјала на постојећи нисконапонски стуб. Изградити спољашњи прикључни вод СКС Х00/0-А 4x16mm² до МРОа. Изградити унутрашњи прикључни вод подземним каблом РРОО/О-А 4x25mm², од МРОа до објекта.

За мерење утрошене електричне енергије уградити директно трофазно електронско мултифункционално бројило са могућношћу двосмерне комуникације.

3.3.3. Телекомуникације

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су технички услови, број 234889/2 од 29.06.2016. године, издата од Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија", Извршна јединица Ваљево.

На предметној локацији се не налазе телекомуникациона инфраструктура, која може бити угрожена будућим радовима.

3.4. Услови за евакуацију комуналног отпада

За евакуацију комуналног отпада, за планирани објекат, неопходно је поставити одговарајући суд, који ће празнити надлежно комунално предузеће.

4. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

4.1. Мере и услови заштите животне средине

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

У даљој процедури поступаће се у складу са Законом о процени утицаја на животну средину и у одговарајућој процедури, за ниво техничке документације, детаљно прописати, с обзиром на делатност која ће се одвијати на парцели, мере и смернице за управљање отпадом, управљање отпадним водама и начин спречавања емисије у ваздух (у зависности од изабраног енергента).

4.2. Мере заштите природних и културних добара

У оквиру предметног подручја нема заштићених природних добара а простор није део међународно значајних подручја. Предметно подручје није део Еколошке мреже Србије, а нема ни објеката геонаслеђа.

На предметној локацији нема регистрованих културних добара, ни археолошких налазишта.

Обавеза је инвеститора извођења радова, сходно члану 99. Закона о заштити природе ("Службени гласник РС", број 36/2009, 88/2010, 91/2010-испр. и 14/2016), 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 71/1994, 52/2011-др.закони и 99/2011-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.

4.3. Мере заштите од елементарних непогода

Објекат мора бити категоризован и реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, број 31/1981, 49/1982, 29/1983, 2/1988, 52/1990).

4.4. Мере заштите од пожара

Ради заштите од пожара, објекат мора бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима, у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, број 111/2009 и 20/2015) и осталим законским прописима из предметне области.

4.5. Посебни услови са аспекта цивилне заштите

На основу Закона о ванредним ситуацијама ("Службени гласник РС", број 111/2009, 92/2011 и 93/2012), инвеститори немају обавезу изградње склоништа, нити обавезу плаћања накнаде.

4.6. Мере енергетске ефикасности

С обзиром на намену планираних објеката, сходно законским прописима у овој области, поштоваће се Правилник о енергетској ефикасности зграда, "Службени гласник РС", број 61/2011 и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", број 69/2012).

5. ЗБИРНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА

Претежна (доминантна) намена:	општа стамбена зона – просторна целина 4.1.
Могуће компатибилне намене:	компатибилна намена – услужно комерцијалне и пословне делатности
Плански основ:	План генералне регулације за село Попучке (“Службени гласник Града Ваљева”, број 9/2007).
Саобраћајни приступ грађевинској парцели:	Директан, преко локалног пута – к.п.бр. 2787 КО Попучке (услови број 1580/16 од 06.07.2016. године од ЈП “Дирекција за урбанизам, грађевинско земљиште, путеве и изградњу Ваљева)
Број објеката на парцели:	Број објеката на грађевинској парцели није ограничен, под условом да је испоштован максимални индекс заузетости земљишта; према Идејном решењу, планирана је изградња једног објекта за прераду меса – топљење чварака и њихово привремено складиштење.
Услови за формирање грађевинске парцеле:	Планирана је парцелација предметне катастарске парцеле (к.п.бр. 777/1 КО Попучке) и формирање једне грађевинске парцеле.
Положај објекта на парцели и типологија:	Објекат високоградње је по типологији објекат је слободностојећи и налази се унутар простора дефинисаног грађевинском линијом и границама грађења (удаљењима од бочних и задње границе парцеле и удаљењима од стамбених објеката на суседним парцелама). Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно, унутар простора оивиченог границама грађења (које чине прописана удаљења од граница суседних парцела и објеката на суседним парцелама). Простор ограничен грађевинском линијом и границама грађења подразумева дистанцу до које је могуће поставити објекат на парцели а објекат може бити више повучен, унутар простора који ограничавају грађевинска линија и границе грађења. Због технолошког процеса топљења чварака, мањи део планираног објекта је укопан, а подземна грађевинска линија је унутар зоне ограничене грађевинском линијом и границама грађења. Положај грађевинске линије и граница грађења је приказан на графичком прилогу број 5. - “Ситуациони приказ зоне предвиђене за изградњу”. Величина објекта високоградње, датог у графичкој документацији, може се третирати као оријентациона површина, које се мора коначно дефинисати у Пројекту за грађевинску дозволу, уз поштовање положаја и намене објекта.
Индекс заузетости:	Индекс заузетости парцеле је однос габарита хоризонталне пројекције планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима. Највећа прописана вредност индекса заузетости се не може прекорачити, а могу се реализовати мање вредности. Највећи, дозвољен индекс заузетости парцеле износи 0,5.
Спратност објекта:	Максимално дозвољена до По+П+1. Према Идејном решењу, пројектован је објекат спратности По+П+1.
Кота пода приземља:	Кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута. Кота приземља може бити највише до 1,2m од нулте коте објекта.
Услови за оградивање грађевинске парцеле:	Планирано је оградивање предметне локације.
Услови за слободне и зелене површине:	Обезбедити минимално 30% зелених површина од укупне површине грађевинске парцеле, по реализацији свих планираних објеката на парцели.
Паркирање:	Паркирање возила се обезбеђује на сопственој грађевинској парцели, према критеријуму 1ПМ/100m ² БРГП или 1ПМ на један стан или једну пословну јединицу уколико су стан или пословна јединица мањи од 100m ² бруто површине. Планирано је укупно 5 ПМ (4 ПМ за путничка возила и 1 ПМ за теретна возила).
Нивелациони услови:	Нивелација је одређена уз поштовање услова постојећег стања и нивелације локалног пута на коју је ослоњена предметна локација. Нивелација свих површина је генерална, кроз израду техничке документације, може се тачније дефинисати, у складу са техничким захтевима и решењима. Нивелација површина је приказана на графичком прилогу број 7. - “Регулационо-нивелационо решење”.
Инфраструктурни објекти:	У складу са условима надлежних институција: <ul style="list-style-type: none"> услови, број 01-4406/2 од 01.07.2016. године, издати од ЈКП “Водовод” - Ваљево;

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ИЗГРАДЊЕ на кп.бр. 777/1 КО Попучке, град Ваљево

	<ul style="list-style-type: none">• технички услови, број 02/170882/1 од 01.07.2016 (8Н.1.2.О-Д.09.04-182209/1 од 06.07.2016.године), издати од “ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА” - огранак Ваљево;• технички услови, број 234889/2 од 29.06.2016. године, издата од Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија”, извршна једница Ваљево;
Фазност изградње:	Предвиђена је фазна изградња

6. 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 Планом генералне регулације за село Попучке) 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) налази у Градској управи града Ваљева и један (1) код инвеститора.

октобар, 2016.

Одговорни урбаниста:

Драгана Бига, дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ДЕО

ДОКУМЕНТАЦИЈА

општа документација:

- Информација о локацији, Град Ваљево, Градска управа, Одељење за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине, број 350-38/16-07 од 23.03.2016. године;
- копија плана (за кп.бр. 777/1 КО Попучке), број 953-1/16-166 од 25.02.2016. године;
- Препис листа непокретности, број 274 (за кп.бр. 777/1 КО Попучке);
- оверен катастарско-топографски план – мај, 2016;

услови надлежних институција издати за потребе израде урбанистичког пројекта:

- услови, број 01-4406/2 од 01.07.2016. године, издати од ЈКП “Водовод” - Ваљево;
- технички услови, број 02/170882/1 од 01.07.2016 (8Н.1.2.О-Д.09.04-182209/1 од 06.07.2016.године), издати од “ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА” - огранак Ваљево;
- технички услови, број 234889/2 од 29.06.2016. године, издата од Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија”, извршна једница Ваљево;
- услови, број 1580/16 од 06.07.2016. године, издати од ЈП “Дирекција за урбанизам, грађевинско земљиште, путеве и изградњу Ваљева”.

ИДЕЈНИ ПРОЈЕКАТ ОБЈЕКТА 0 – ГЛАВНА СВЕСКА

одговорни пројектант:

Славица Милетић - Бркић дипл.инж.арх.

Лиценца број 300 1179 03

ПРОЈЕКАТ ГЕОДЕТСКОГ ОБЕЛЕЖАВАЊА

**ПРОЈЕКАТ ИЗРАДИО:
“ПРЕМЕР” ВАЉЕВО**

**Одговорни пројектант:
Ковачевић Слободан дипл.инж.геод.
Лиценца број 372 2854 03**