

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ
АПАРТМАНСКОГ ОБЈЕКТА
на кат. парцели број 579/3, КО ДИВЧИБАРЕ**



ВАЉЕВО, јул 2020. год.

НАРУЧИЛАЦ:

ГП „ГРЕДА“ доо
Карађорђева 165а, Ваљево

ОБРАЋИВАЧ:

Пројектни биро ВАЉЕВОПЛАН
Узун Миркова 2/2, Ваљево

ДИРЕКТОР:

Милан Петровић, дипл.инж.грађ.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Виолета Петровић, дипл.инж.арх.



ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА:

ГП „ГРЕДА“ доо
Карађорђева 165а, Ваљево
Драган Поповић, дипл.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
3. План парцелације
4. Намена површина - урбанистичко решење
5. Регулационо - нивелационо решење
6. Синхрон план комуналне инфраструктуре

В/ идејно решење објекта

1. Технички опис
2. Графички прилози:
 - 2.1. Изгледи – 3Д модел
 - 2.2. Основа сутерена
 - 2.3. Основа приземља
 - 2.4. Основа поткровља 1
 - 2.5. Основа поткровља 2
 - 2.6. Основа поткровља 3
 - 2.7. Основа поткровља 4
 - 2.8. Основа крова
 - 2.9. Пресеци 1-1, 2-2, 3-3 и 4-4
 - 2.10. Фасаде објекта

Г/ документација:

1. Катастарско топографски план за кат. парцелу број 579/3, КО Дивчибаре
2. Копија плана за кат. парцелу број 579/3, КО Дивчибаре
3. Лист непокретности број 1274 за кат. парцелу број 579/3, КО Дивчибаре
4. Услови ЕПС Дистрибуција д.о.о. Ваљево, бр. 8Н.1.1.0-Д.09.04-114171/2 од 18.05.2020.год.
5. Услови Телеком Србија, Београд, број 132843/2-2020 од 21.05.2020.год.
6. Услови ЈКП Водовод – Ваљево, број 01-4211/2 од 14.05.2020.год.
7. Услови ЈКП Видрак – Ваљево, број 01-2614/2-20 од 27.04.2020.год.

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 превозијења 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:

**PROJEKTN 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

О б р а з л о ж е њ е

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

**PROJEKTN 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 изградњу апартманско објекта на кат. парцели број 579/3, КО Дивчибаре**

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 ИЗГРАДЊУ АПАРТМАНСКОГ ОБЈЕКТА на кат. парцели број 579/3, КО ДИВЧИБАРЕ

1.0. | ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Повод за израду овог пројекта је намера инвеститора да на својој парцели изгради објекат *апартманског типа* који је по својој намени компатибилан са претежном планираном наменом - *хотели и одмаралишта*. Та могућност дата је у Плану ставом: *II.1.2.3 Компатибилност намена: У оквиру претежних намена датих овим планом, у детаљној разради урбанистичким пројектом може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена.*

Сем тога, Изменама и допунама Плана предвиђа се директна примена плана само за изградњу објекта категорије „А“ (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.

Циљ израде урбанистичког пројекта је стварање законских и планских услова за регулацију и нивелацију планираног објекта, прилаза са паркинзима и уређење локације, а у складу са урбанистичком и пројектном документацијом која се примењује за предметно подручје.

2.0. | ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Као правни основ коришћени су следећи закони и подзаконска акта:

- Закон о планирању и изградњи (Сл.гласник РС број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 54/13-одлука УС, 98/13 – одлука УС, број 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон и 9/2020).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС”, бр. 32/2019)

Као плански основ коришћен је:

- Измене и допуне Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре („Службени гласник града Ваљева”, бр. 2/2015)
- Измена „Измене и допуне Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре („Службени гласник града Ваљева”, бр. 4/2019).

3.0. | ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Подручје Урбанистичког пројекта обухвата катастарску парцелу број 579/3 у КО Дивчибаре, укупне површине **22а 95м²**. Предметна парцела се налази у централној зони Дивчибара и има директан приступ на Ваљевску улицу тј. Државни пут IIа реда број 175.

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

На простору обухваћеном границом урбанистичког пројекта нема изграђених објеката и садржаја.

Предметна парцела директно излази на Ваљевску улицу која је асфалтирана и садржи неке инфраструктурне објекте:

- примарну водоводну мрежу
- канализациону мрежу која је изграђена крајем седамдесетих година прошлог века (због специфичне морфологије терена и квалитета земљишта, постојећа мрежа је у лошем стању)
- електро мрежу 1kV и 10kV која је углавном ваздушна, претежно на дрвеним стубовима и делимично бетонским. Напајање ниским напоном хотела, одмаралишта и других већих објеката је урађено подземно кабловима одговарајућег пресека
- постојеће јавно осветљење је изграђено само у ширем центру Дивчибара. Светилке су највећим делом постављене на електродистрибутивне стубове

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

5.0. | ПЛАНСКА РЕГУЛАТИВА – НАМЕНА ЗЕМЉИШТА И УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Намена земљишта:

На основу Измена и допуна Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре („Сл. гласник града Ваљева“ бр. 02/15 и 4/19) предметно подручје се налази у централном делу Дивчибара, у целини II, већим делом у оквиру површина планираних за остале намене – **«хотели и одмаралишта»** а југоисточним, мањим делом у зони **«јавне намене – сабирне улице»**.

Позивајући се на планске одредбе о компатибилности намена, а имајући у виду релативно малу површину парцеле за изградњу хотела, овим урбанистичким пројектом обрађени су услови за изградњу апартманског објекта применом правила о компатибилности намена.

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). У овој намени се налазе и постојећи објекти сталног становања, а могућа је изградња и нових стамбених објеката за потребе становника који имају пребивалиште на подручју овог плана.

У наставку поглавља дати су инсерти из текста Измена и допуна ПГР-а за туристички центар Дивчибаре – цитирана су правила која се односе на израду овог урбанистичког пројекта и на основу којих је креиран простор и објекат.

II.1.2.3 КОМПАТИБИЛНОСТ НАМЕНА: у оквиру сваке претежне намене одређене овим планом, могућа је изградња и објеката других намена компатибилних са претежном, а према табели 5. „Компатибилност намена“. Евентуална промена и прецизно дефинисање намене утврђује се Урбанистичким пројектом, с тим да није дозвољена промена намене у целом блоку (део простора између јавних површина и/или површина које нису планиране за изградњу). У случају промене намене неке грађевинске парцеле у даљој разради урбанистичким пројектом, у другу компатибилну намену (у складу са табелом 5), важе правила грађења за ону намену за коју су рестриктивнија (нижи индекс заузетости, спратност објеката...)

II.3.6. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта

За издавање локацијске дозволе потребно је да грађевинска парцела има могућност прикључка на саобраћајну и електроенергетску инфраструктуру и водовод и канализацију. Као привремено решење, или тамо где друго решење није изводљиво, дозвољене су водонепропусне септичке јаме. Забрањена је изградња прелива и њихово изливање у окружење.

III.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Положај грађевинске парцеле је утврђен регулационом линијом у односу на површину јавне намене и разделним границама парцеле према суседним парцелама. Овим планом утврђују се регулационе линије, а разделне границе између грађевинских парцела утврђују се у процесу парцелације и препарцелације, у складу са Законом о планирању и изградњи.

Приликом израде пројекта парцелације и препарцелације и формирања грађевинских парцела, водити рачуна о постојећим катастарским парцелама у највећој могућој мери.

III.2.1. Услови за формирање нових грађевинских парцела

Дозвољава се деоба катастарских парцела до минимума утврђеног овим планом, ради корекција затечене парцелације у циљу формирања грађевинских парцела оптималних величина и облика за изградњу објеката у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима као и обезбеђења саобраћајних и других инфраструктурних коридора. Дозвољава се формирање нове грађевинске парцеле спајањем делова две или више катастарских парцела под условом да је новоформирана парцела већа од минимума утврђеног овим планом.

Грађевинска парцела има облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима струке и важећим техничким прописима. Новоформиране парцеле треба да имају облик што ближе правоугаонику или трапезу, а одступања су могућа у циљу прилагођавања терену или затеченој парцелацији.

Грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.

Површине парцела на земљишту јавне намене дефинисана су у поглављу II.2.3.

Минимална површина грађевинске парцеле за остале намене је:

- централни комерцијално-туристички садржаји..... 8 а
- хотели и одмаралишта..... 15 а

| | |
|--|------------|
| - хотелско-апартмански објекти..... | 15 а |
| - виле, апартмани и пансиони..... | 8 а |
| - викенд насеље..... | 3 а |
| - камп..... | 200 а |
| - угоститељско-услужни садржаји..... | 30 а |
| - спортски комплекси и објекти | 40 а |
| - спорт и рекреација..... | 20 а |

III.3. ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Регулација земљишта у оквиру територије Плана обезбеђује заштиту јавног интереса и резервацију површина за јавне намене и у том смислу регулациона линија раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Регулационе линије су дефинисане у графичком прилогу – карта 3. „План регулације и саобраћајно решење” Р – 1:2500.

Надземне грађевинске линије које одређују растојање од регулационе линије су дефинисане у графичком прилогу – карта 3, „План регулације и нивелације и саобраћајно решење”, Р – 1:2500. На деловима где је регулација правилна, предвиђају се претежно на 5 m од регулације саобраћајница типа С (изузев С1, где је растојање претежно 10 m), односно на 3 m од регулације саобраћајница типа КП.

Подземна грађевинска линија важи само за изградњу испод површине земље и налази се:

- на свим парцелама које задовољавају услов минималне површине парцеле за планирану намену, на растојању од 5 m од свих међа за септичке јаме, а 2 m од свих међа за подземне етаже објеката;

- на постојећим парцелама чија је површина мања од минималне планом прописане за планирану намену, на растојању од 2 m од свих међа;

- на парцелама које су формиране у поступку одређивања земљишта за редовну употребу објекта, на међи; и

- за подземне гараже, према јавној површини, на регулационој линији.

Минимално растојање објекта од бочне и задње границе парцеле је **5m**, а за намену *хотели и одмаралишта* 10 m.

III.4. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

Индекс заузетости парцеле („Из”) је однос габарита хоризонталне пројекције објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у%. У индекс заузетости парцеле не улази хоризонтална пројекција стрехе. Подземна етажа може бити већа од надземне уколико је у функцији гараже или помоћних садржаја као што су оставе, техничке просторије, кухињске просторије, спа и сл, али не сме да заузима више од 80% површине парцеле.

Индекс заузетости, за остале намене је:

| | |
|---|------------|
| - централни комерцијално-туристички садржаји..... | 30% |
| - <i>хотели и одмаралишта</i> | 25% |
| - хотелско-апартмански објекти..... | 20% |
| - виле, апартмани и пансиони..... | 15% |

На парцелама где је један део предвиђен за грађење, а други део је зеленило, индекс заузетости се рачуна у односу на површину целе парцеле.

III.5. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Највиша дозвољена спратност објекта јавне намене дефинисана је у поглављу II.2.3.

Највиша дозвољена спратност објекта осталих намена је:

| | |
|---|-------------|
| - централне комерцијално-туристичке садржаји..... | П+1+Пк |
| - <i>хотели и одмаралишта</i> | П+2+Пк |
| - хотелско-апартмански објекти..... | П+1+Пк |
| - виле, апартмани и пансиони..... | П+Пк |

Дозвољено је пројектовање сутерена (етажа чији се под налази у просеку до 1 m испод нивоa 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.

III.8.1. Архитектонско обликовање и материјализација објекта

Висина објекта

Висина објекта од коте уређеног терена до венца на месту улаза у објект може бити највише до:

- П + Пк до 6,5 m;
- П + 1 + Пк до 9,5 m;
- П + 2 + Пк до 12,5 m.

Под висином венца се подразумева кота горње ивице фасадног платна. Код објекта са једноводним и двоводним кровом, висина венца се одређује на фасади која има стреху. Кота приземља може бити до 1,2 m изнад коте терена на месту главног улаза у објект.

Обликовање

Ради разноврсног решења и комфора смештаја поткровне етаже је могуће пројектовати разноврсно, тако да се дозвољава висина назитка од 1,8 m, уз услов да висина венца не прелази прописани максимум. У поткровљима је могуће предвиђати кровне баце или кровне прозоре.

Кровови могу да буду равни, коси (једноводни, двоводни, четвороводни или вишеводни) или комбиновани. Максимални нагиб кровних равни је 60 степени. За изградњу објекта са двоводним кровом нагиб кровних равни мора бити према дужим странама основног габарита објекта. Код већих објекта на терену у паду треба пројектовати кров тако да је слеме крова паралелно са изохипсама.

Испади изван објекта у виду еркера, тераса, могу прелазити грађевинску линију према растојањима мањим од прописаних у поглављу III.3. „Правила регулације и положај објекта на парцели“

Терасе, лође и тремови треба да су у оквиру основног волумена куће наткривени кровном конструкцијом или сопственим кровом.

Материјализација

Видни материјали треба да су природни: камен, дрво, малтер, стакло. Сви видни делови темељних зидова; подрумских зидова и сокле треба да се раде од камена или да се облажу каменом (ломљеним каменом одређеног слога или неправилним слогом). Пожељно је да камен буде из локалних мајдана. Фуге између камења, ако су изражене, не треба фарбати.

Фасаде могу бити обрађене: у дрвету, камену, малтерисане, ако су у питању скелетна бетонска конструкција, опека или неки други блокови. Такође, фасада треба да се малтерише, ако су панелни фасадни зидови од неодговарајућих вештачких материјала (пластика, метал итд.). Дозвољена је умерена употреба кулије зидова као и зидова обрађених фасадном и ломљеном опеком (око 30% од површине фасадног платна). Треба да преовлађује бела боја

Кровни покривач треба да буде цреп, лим или дрвена шиндра, боје браон, теракота, тамно зелени или тамно сиви, у зависности од материјала.

III.8.2. Партерно уређење - Пешачке стазе

Приступне стазе, тротоари, пешачке улице и тргови треба да су обрађени уз минималну употребу видног бетона. У случају да је бетон видан не сме да буде заступљен у оквиру јединице мере од (1 m²) више од 30%. Ако се употребљава бетон тако да је видан до 30% треба у њега уграђивати камен, шљунак или неки други природни материјал.

Употребљавати природне материјале: камен, шљунак, дрво, опека, итд

III.8.3. Озелењавање

Озелењавање и уређење окућница се спроводи искључиво уз одобрење надлежних служби, а подразумева пре свега очување и унапређење постојеће аутохтоне флоре.

Окућнице не огађивати и одржавати чистим што значи уклањање било каквог смећа или шута као и остатака другог грађевинског материјала уз поштовање успостављених одредби о депоновању смећа.

Уколико се предвиђа изградња паркинг места у оквиру индивидуалних грађевинских парцела, они морају бити од растер елемената.

III.10. Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити приступ и излаз на јавну саобраћајну површину. Приступ парцели (постојећој или новоформираној) се може остварити на један од наведених начина:

- директним излазом на јавни пут;
- преко посебне приступне парцеле;
- путем уговора о службености

Директан излаз на јавну саобраћајницу (постојећу или планирану) морају имати парцеле на којима је планирана изградња објекта јавне намене. Директан излаз на јавну саобраћајницу (постојећу или планирану) или преко посебне приступне парцеле морају имати парцеле на којима је планирана намена *хотели и одмаралишта*. За парцеле свих осталих намена мора се обезбедити приступ на било који од наведених начина.

За паркирање возила за сопствене потребе, односно за потребе корисника објекта, мора се обезбедити паркинг место у оквиру предметне грађевинске парцеле. Овим планом се прописују следећи нормативи за одређивање потребног броја паркинг места:

Табела 15. Нормативи за одређивање потребног броја паркинг места.

| број | врста објекта | треба предвидети 1 паркинг место на |
|------|----------------------|---|
| 1 | туристички смештај | 2-10 кревета у зависности од категорије |
| 2 | пословање | 50 m ² нето површине |
| 3 | угоститељство | 20 m ² нето површине |
| 4 | трговина | 50 m ² нето површине |
| 5 | мањи локали и киосци | 1 локал или киоск |
| 6 | дворане за састанке | 10-20 седишта |

6.0. ПРОСТОРНИ КОНЦЕПТ И НАЧИН УРЕЂЕЊА САОБРАЋАЈНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

6.1. Просторни концепт

Овим урбанистичким пројектом третирано је подручје катастарске парцеле број 579/3 у КО Дивчибаре, укупне површине 22а 95м². Предметна парцела се налази у централној зони Дивчибара и има директан приступ на Ваљевску улицу тј. Државни пут IIа реда број 175.

Према важећем урбанистичком плану „Измене и допуне Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре“ (Сл. гласник града Ваљева бр. 02/15 и 4/19) предметно подручје се налази у **целини II**, већим делом у оквиру површина планираних за остале намене – **«хотели и одмаралишта»** а мањим, југоисточним делом, у зони **«јавне намене – сабирне улице»**.

1.1.1. Педлог парцелације

Према ПГР-у планирано је проширење профила Ваљевске улице, односно дела државног пута IIА реда бр. 175 у насељу, на 7,0 m, што захвата и део катастарске парцеле бр. 579/3, К.О. Дивчибаре, те је зато овим урбанистичким пројектом предложено формирање 2 парцеле: за јавну (саобраћајну) намену и грађевинске парцеле за изградњу објекта.

У графичком прилогу **број 3** – „План парцелације“, дефинисане су парцеле за обе предвиђене намене са потребним аналитичко-геодетским елементима, а према задатим регулационим условима садржаним у планској документацији.

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

| ОЗНАКА НОВЕ ПАРЦЕЛЕ | НАСТАЈЕ ОД КАТ. ПАРЦЕЛА број: | ПОВРШИНА НОВЕ ПАРЦЕЛЕ м ² | НАМЕНА НОВЕ ПАРЦЕЛЕ м ² |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| 1 | део кп. 579/3 | 2а 16м ² | јавна намена - улица |
| 2 | део кп. 579/3 | 20а 79м ² | виле, апартмани, пансиони |
| | УКУПНО: | 22а 95м ² | |

1.1.2. Зона градње на парцели

У складу са условима из плана и захтевима инвеститора, у делу парцеле намењеном за изградњу, планиран је објекат **апартманског** типа.

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). У овој намени се налазе и постојећи објекти сталног становања, а могућа је изградња и нових стамбених објеката за потребе становника који имају пребивалиште на подручју овог плана.

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

Објекат је позициониран унутар простора ограниченог грађевинским линијама (1м удаљен од предње грађевинске линије и 32,5м од задње грађевинске линије) и прописаних граница грађења (удаљења од бочних граница парцеле), приближног габарита 17,5х16,3м, неправилног облика основе, и на парцели заузима 298,83м².

Спратности је Су+Пр+Пк, где се у самом подкровљу, због нагиба крова од 60°, добијају 4 нивоа искоришћеног простора.

Улаз у објекат је са североисточне стране. Кота приступа објекту на месту улаза је -0,20 (972,70мнв), док је за релативну коту 0,00 објекта узета је апсолутна кота 972,90мнв.

Просторни концепт решења приказан је на графичком прилогу **број 4: „Намена површина – урбанистичко решење“**.

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

6.2. Начин уређења саобраћајних и зелених површина

6.2.1. Саобраћајне површине

Главни колски и пешачки улаз на парцелу обезбеђен је директно из Ваљевске улице. Пројектовани саобраћајни прикључак својим капацитетом и димензијама у потпуности одговара потребама комплекса.

Колски саобраћај унутар комплекса организован је око објекта. Уз саобраћајницу се налазе паркинг места, а са те саобраћајнице приступа се рампом у гаражу испод објекта.

Пешачки прилаз објекту планиран је, такође, из Ваљевске улице.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле биће пресвучене бетонским или асфалтним коловозним застором а паркинг простор растер плочама.

Паркирање је решено на парцели, са колско-пешачке саобраћајнице и у подруму објекта.

Прорачун потребног броја паркинг места:

По ПГР-у паркирање решити према нормативу за туристички смештај:

- *једно паркинг место на 2 – 10 лежаја у зависности од категорије,*

Пројектовани објект садржи 22 апартманске јединице и за сваки апартман обезбеђено је паркирање на парцели.

Укупно је предвиђено **26** паркинг места за путничке аутомобиле, и то:

- у сутерену објекта – 4ПМ
- у партеру – 22ПМ

Од укупног броја планираних паркинг места предвиђено је 2 ПМ за хендикепиране, што чини 7,7% од броја паркинга (мин. потребно 5%). При пројектовању паркинг места поштују се стандарди за паркирање путничких возила у погледу димензија паркинг места

Нивелационо решење унутар парцеле уклопљено је у нивелационо решење приступне саобраћајнице и терена, и приказано је у графичком прилогу **број 5: „Регулационо - нивелационо решење“**.

Висинске коте осовинских тачака су дате оријентационо, тако да приликом даље разраде техничке документације оне могу бити промењене, пре свега у циљу правилног и адекватног одвођења површинских вода са предметне локације.

6.2.2. Зелене површине

На локацији је обезбеђена зелена - затрављена површина у контакту са тлом, укупне површине 880м² (42,3%) са планираним засадом жбунастих и дрвенастих форми. Паркинг простор, укупне површине од 259м² је прекривен растер плочама које су делимично затрављене (1/3 површине) што није рачунато у укупан проценат зелених површина.

Примењене врсте за озелењавање парцеле ускладити са општим условима средине и околним пејзажом, водећи рачуна о повезивању са околним зеленилом у јединствен систем. Избегавати геометријске форме и геометријски поредак сађених биљних врста и одредити се за пејзажни стил, приближан природном изгледу околног простора.

Пожељно је користити првенствено аутохтоне врсте у смислу формирања стабилне еколошке основе система зеленила. Садни материјал треба да има високе биолошке и декоративне вредности, при чему се не смеју користити врсте које су детерминисане као алергене и инвазивне (токсичне и алергогене, врсте са бодљама и отвореним плодовима, и сл.) које, због својих карактеристика, могу да изазову нежељене ефекте.

Просторни концепт и начин уређења предметних површина приказани су у графичким прилозима **број 4 – „Намена простора - урбанистичко решење“** и **број 5 – „Регулационо-нивелационо решење“**

7.0. | ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Пројектовани апартмански објект је спратности Су+Пр+Пк, где се у самом подкровљу, због нагиба крова од 60°, добијају 4 нивоа искоришћеног простора. Објект је позициониран унутар простора ограниченог грађевинским линијама и прописаних граница грађења (удаљења од граница парцеле), приближног габарита 17,5х16,3м, неправилног облика основе, и на парцели заузима 298,83м².

- у сутерену објекта је планиран заједнички простор различите намене: техничке просторије, оставе, скијашница, простор за рекреацију, паркинг простор за 4 возила
- у приземљу објекта пројектовано је 5 апартмана и улазна партија са степеништем и лифтом.
- по спратовима се налазе апартманске јединице распоређене на следећи начин: у подкровљу 1 и подкровљу 2 по 5 (пет) апартмана, у поткровљу 3 - 4(четири) апартмана и у поткровљу 4 – 3(три) апартмана, што укупно износи 22 јединице.

У објекту је предвиђен лифт поред степеништа као додатни начин комуникације по вертикали.

Кров је двоводан са падом кровних равни ка северу и југу, а кровни покривач је фалцовани цреп и „сика“ фолија.

Укупна бруто површина објекта је $1612,35\text{m}^2$, а бруто хоризонтална површина износи $298,83\text{m}^2$.

Конструкција објекта:

хоризонтални конструктивни елементи су пуне армиранобетонске плоче $d=20\text{cm}$. Плоче се ослањају носеће зидове и армирано-бетонско језгро који представљају вертикалне носеће елементе конструкције. Зидови су дебљине 20cm , постављени у Х и У правцу. Плоче предвидети на стално оптерећење са све преградним зидовима од $4,50\text{kN/m}^2$ и на покретно корисно оптерећење од $2,00\text{kN/m}^2$.

Фундирање објекта је на темељној плочи.

Обрада зидова и подова:

Објекат је пројектован од најсавременијих материјала попут клима и акустичних блокова, што значи да поседује потребну звучну и термо изолацију у складу са стандардима еколошке, економске и енергетске ефикасности.

Фасадна столарија је од комбинације дрво – алуминијум.

Подне и зидне облоге санитарних просторија су од квалитетне гранитне керамике а санитарије високе класе.

Вишеслојни паркет највише класе је предвиђен као подна облога дневних и спаваћих соба. Унутрашња врата су дрвена, фурнирана, а улазна у апартмане су сигурносна са еуро цилиндар бравом.

8.0. | БИЛАНС ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Нумерички показатељи за парцелу и објекат:

| | |
|--|--|
| ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ део к.п. 579/3 | 2079m^2 |
| НАМЕНА ПАРЦЕЛЕ | виле, апартмани и пансиони |
| Бруто хоризонтална површина објекта | 298,83m^2 |
| Бруто грађевинска површина објекта - укупно | 1612,35m^2 |
| Нето грађевинска површина објекта - укупно | 1340,40m^2 |
| СПРАТНОСТ објекта | Су+Пр+Пк |
| ВИСИНА објекта | висина венца: +4,70м висина слемена: +19,09м |
| АПСОЛУТНА ВИСИНА објекта | висина венца: 977,60м висина слемена: 991,99м |

Табеларни приказ упоредних урбанистичких параметара:

| Урбанистички параметри | Дозвољено | Остварено |
|---|---------------------------|--|
| површина грађ. парцеле | мин. 800м ² | 2079м² |
| индекс заузетости (%) | 15% | 14,4% |
| брuto површина приземља | 311,85м ² | 298,83м ² |
| спратност објекта | Су+Пр+Пк | Су+Пр+Пк (Пк1, Пк2, Пк3, Пк4) |
| висина објекта до венца | макс. 6,5м | 4,70м |
| удаљеност грађ. линије /објекта/ од регулационе линије | 10,0м | 11,0м |
| удаљеност објекта од бочних међа парцеле | мин. 5,0м | 5,0м до 7,0м |
| удаљеност објекта од задње међе | до задате грађ. линије | 32,5м од грађ. линије |
| Проценат озелењених површина | - | 42,3% (880м ²) |
| Број паркинг места: 1ПМ / 1 апартман | 22 | у сутерену: 4ПМ у партеру: <u>22ПМ</u> укупно: 26ПМ |

9.0. | НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Приликом недавне израде урбанистичког пројекта за исту парцелу (у мају 2020.године), али са објектом хотелско-апартманског типа, добијени су услови од јавних комуналних предузећа за изградњу и прикључење објекта на инфраструктурну мрежу.

Имајући у виду да је објекат који је сада предмет овог урбанистичког пројекта знатно мањег капацитета и готово дупло мањих потреба за инфраструктурним капацитетима, а и у обједињеној процедури ће бити добијени комплетни услови јавних, комуналних предузећа, сада нису тражени нови услови већ су у пројекту примењени претходно добијени услови као „захтевнији“.

На основу услова јавних комуналних предузећа сачињен је прилог **број 6** - “Синхрон план комуналне инфраструктуре” у коме је приказан начин прикључења на спољну – градску инфраструктурну мрежу.

9.1. Водовод и канализација

У добијеним условима ЈКП Водовод-Ваљево уцртана је постојећа јавна водоводна мрежа у Ваљевској улици ПЕØ225мм (110мм) и наведено да је притисак на месту прикључења око 4,0 бара.

Такође, у условима се наводи да на предметном подручју нема услова за прикључење на јавну канализациону мрежу.

Зато је пројектом предвиђена изградња санитарне, водонепропусне септичке јаме у западном делу парцеле, на позицији која је лако доступна комуналном возилу за редовно пражњење јаме.

Како у овом подручју не постоји атмосферска канализација, одвођење атмосферске воде са кровова и платоа решено је адекватним падовима у зелену – травнату површину која заузима 37% површине целе парцеле.

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

9.2. Електроенергетика

За израду овог УП-а добијени су услови Огранка Електродистрибуције Ваљево који су приложени у документацији пројекта и где се наводи:

- 1.1 На локацији на којој се планира градња нема постојећих електроенергетских објеката (ЕЕО) у власништву ОДС „ЕПС Дистрибуција“, огранак Ваљево (у даљем тексту ЕД Ваљево);
- 1.2 За потребе изградње објекта на катастарској парцели број 580/1 К.О. Дивчибаре издати су Услови за пројектовање и прикључење (УПП) број 02/4924/203/2019 од 20.08.2019. године. У УПП 02/4924/203/209 је предвиђена изградња нове МБТС 10/0,4 на катастарској број 580/3 КО Дивчибаре. Ова МБТС 10/0,4kV (види тачку 2.1 ових Улова), ће се користити за прикључење објекта чија се изградња планира на кат.парцели број 579/3 К.О. Дивчибаре.

Увидом у приложену документацију, утврђено је да се на кат.парцели број 579/3 К.О. Дивчибаре планира изградња једног објекта (Пр+1С+Пк1+Пк2+Пк3+Пк4) који ће укупно имати 40 апартмана, степениште, лифт, техничке просторије, оставе и гаражна места. Предвиђена је изградња објекта са укупно 40 станова и заједничким просторијама (није наведен начин загревања просторија у објекту). На основу приложене документације, достављамо Вам следеће услове:

За потребе прикључења једног новог објекта, хотелско-апартманског типа, са укупно 40 апартманских јединица, и воше инсталација са заједничком потрошњом, у којима ће се за грејање користити електрична енергија на кат.парцели број 579/3 К.О. Дивчибаре на дистрибутивни систем електричне енергије (ДСЕЕ), потребно је изградити ЕЕО:

- 2.1. На катастарској парцели број 580/3 К.О. Дивчибаре предвидети и обезбедити простор за изградњу нове дистрибутивне монтаж-бетонске трансформаторске станице (МБТС) 10/0,4kV 1x630kVA „Дивчибаре НОВА“ и коридоре за изградњу два подземна средњенапонска вода ХНЕ49-А 3x(1x150)mm² 6/10kV, потребне дужине, за прикључење нове ТС на постојећу средњенапонску (10kV) електродистрибутивну мрежу. НАПОМЕА: Изградња нове МБТС 10/0,4kV из ове тачке, је наведена у УПП 02/4924/203/2013 (види тачку 1.1 ових Улова);
- 2.2. Нову МБТС опремити у свему према Техничкој препоруци ЕД Србије број 1а, осим у делу који се односи на број осигурачких летви у НН блоку, где уместо 8 треба уградити 10 осигурачких летви. Локација МБТС треба да буде што ближе јавној површини, уз обезбеђен несметан приступ за одржавање. Потребно је обезбедити и коридор за изградњу најмање два подземна нисконапонска вода РР00-А 4x150mm² 0,6/1kV, од МБТС до јавне површине. Пре одређивања тачне локације нове МБТС неопходно је обезбедити сагласност овлашћеног лица ЕД Ваљево на предлог локације (види напомену из тачке 2.1);
- 2.3. На фасади објекта, на лако приступачном и стално доступном месту поред улаза, предвидети слободан простор (отвор у зиду) за уградњу две КПК тип 3: КПК 3x250/150 (КПК1 и КПК2). КПК изабрати и уградити према Техничкој препоруци ЕД Србије 13-додатак 2;

- 2.4. За потребе прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу два подземна нисконапонска вода PP00-A 4x150mm² 0,6/1kV, потребне дужине, од одговарајућој извода у новој МБТС 10/0,4 kV „Дивчибаре НОВА“ до КПК на објекту. На осигурачким летвама на одговарајућим изводима у ТС поставити НВ осигураче за назначену струју од 225А (укупно 2 нова кабла, везана на 2 посебна извода).
- 2.5. На лако приступачном и стајно доступном месту у приземном делу улаза у објекат, предвидети слободан простор (отвор у зиду) за уградњу два мерно разводна ормара за објекат (МРО1 и МРО2). Сваки МРО треба да има најмање 21 (24) модулу таблу, за смештај бројила за 40 апартмана и свих бројила заједничке потрошње. У сваком МРО обезбедити простор димензија према Техничкој препоруци ЕД Србије 13, за уградњу мерних и заштитних уређаја и опреме за директни начин мерења електричне енергије;
- 2.6. За повезивање МРО са КПК предвидети по један кабл PP00 4x120mm² 0,6/1kV, потребне дужине, положене у посебне, двослојне коруговане канализационе цеви пресека Ø90mm. На постоља осигурача у КПК поставити НВ осигураче на назначену струју од 200А;
- 2.7. За директни начин мерења електричне енергије у сваком МРО уградити опрему према Техничкој препоруци ЕД Србије 13: мерне уређаје (бројила) за директни начин мерења електричне енергије, са по три једнополна аутоматска НН прекидача за техничку заштиту и ограничење струје / снаге за назначену струју одабрану према вршној снази.

У случају потребе за измештањем електроенергетских објеката морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз претходну сагласност „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ваљево. Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу са чл.217. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр.145/14), сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање.

НАПОМЕНА: Уколико на локацији на којој се планира градња постоје објекти који су прикључени на ДСЕЕ, а чије се рушење планира због изградње нових објеката, Услови за уклањање електричних прикључака и мерних места ће бити одређени кроз поступак обједињене процедуре. Потребно је да се при подошењу захтева за издавање Услови за пројектовање и прикључење, наведу сви такви објекти са евиденционим бројевима (бројевима бројила).

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

9.3. Телекомуникационе инсталације

Дирекција за технику Београд је извршила орјентационо уцртавање постојећег подземног ТК кабла (оптичког и мрежног). На ситуацији се види да ће постојећи подземни ТК каблови доћи под удар планираних радова и дају се следећи ТК услови.

1. Неопходни је урадити **Техничко решење/ Пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова** у сарадњи са надлежном Службом „Телекома Србија“. Такво решење мора бити саставни део потребне техничке документације.

- Извод из Пројекта за грађевинску дозволу који садржи поменуто Техничко решење са графичким прилогом и предмером и предрачуном материјала и радова, са издатим Техничким условима, треба доставити обрађивачу услова, ради добијања сагласности.
2. Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих ТК каблова, изводе се о трошку инвеститора. Обавеза инвеститора је да регулише имовинско-правне односе и прибави потребне сагласности за будуће трасе ТК каблова, пре почетка радова на њиховом измештању.
 3. Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.
 4. Приликом избора извођача радова на измештању постојећих ТК каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова „Телеком Србија“ а.д.
 5. Обавеза инвеститора је да извођачу радова поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуације) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова угрожених изградњом на које је „Телеком Србија“ а.д. дао своју сагласност. За непоступање по наведеним условима инвеститор сноси пуну одговорност.
 6. Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 10 (десет) дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова, која се изводе пре грађевинских радова на изградњи предметног објекта, у писаној форми обрати „Телеком Србија“ а.д., надлежној Извршној јединици у чијој надлежности је одржавање ТК објеката и каблова у зони планиране изградње, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).
 7. „Телеком Србија“ ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.
 8. По завршетку радова инвеститор/извођач радова је у обавези да у писаној форми обавести предузеће „Телеком Србија“ а.д. да су радови на изградњи овог објекта завршени, а у случају када је инвеститор урадио Пројекат измештања ТК објеката из тачке 1, инвеститор је обавезан да Предузеће Телеком Србија доставу сву потребну документацију неопходно за добијање употребне дозволе.
 9. По завршетку радова на измештању ТК каблова потребно је извршити контролу квалитета изведених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави Пројекат изведеног објекта, геодетски снимак и потврду Републичког геодетског завода о извршеном геодетском снимању и картирању водова, података о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.
 10. Инвеститор је у обавези да по завршетку радова на измештању ТК каблова изврши пренос новоизграђеног дела ТК капацитета, као основног средства на Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., како би у складу са законом могло да се проводи њихово редовно одржавање.

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

10.0. | ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

У инжењерскогеолошком погледу овај део терена је изграђен од чврстог стенског комплекса, преко кога је заступљена елувијална кора распадања основних стена, углавном глиновито-песковитог састава.

Из тога произилази да се на простору овог рејона могу градити објекти свих намена. Објекте је најоптималније темељити у чврстом стенском комплексу, што значи на дубинама до 1,5m, јер је носивост чврстог стенског комплекса доста велика, док је слегање практично занемарљиво;

Лакши објекти се могу темељити и на мањим дубинама јер је носивост дела елувијалне коре распадања такође велика (преко 200 kN/m²), а само локално је могућа нешто већа дебљина глиновитог покривача где је носивост тла мања и где су могућа диференцијална слегања тла;

Описани инжењерско-геолошки услови су уопштени, тако да се за сваки појединачни објекат морају одредити услови фундирања и градње 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.

Уколико испуњеност захтева заштите од пожара није могуће доказати на начин прописан домаћом регулативом, Министарство може прихватити доказивање испуњености захтева заштите од пожара и према страним прописима и стандардима као и према признатим методама прорачуна и моделима уколико су тим прописима предвиђени.

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

11.2. Сакупљање комуналног отпада

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

Према условима ЈКП „Видрак“ добијеним у процедури израде УП-а, потребно је поставити 4 контејнера запремине 1,1м³ или један контејнер запремине 5м³.

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

11.3. Заштита природног и културног наслеђа

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

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

Уколико би се у току извођења грађевинских и других радова наишло на археолошко налазиште, археолошке предмете као и природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла (за које се претпоставља да има својство природног споменика), извођач је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе или надлежно Министарство, као и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.

11.4. Заштита животне средине

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

- на предметној локацији, није планирана делатност која угрожава квалитет животне средине, производи буку или непријатне мирисе;
- на предметној локацији, није планирана изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;
- обезбеђено је прикључење планираног објекта на комуналну инфраструктуру, у складу са законским прописима;

У даљој разради, надлежни орган ће обавестити инвеститора, уколико буде потребно, да поднесе захтев за одлучивање о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04 и 36/09).

12.0. | ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Комплет елабората **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ АПАРТМАНСКОГ ОБЈЕКТА** на катастарској парцели број 579/3, КО ДИВЧИБАРЕ, 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