

Студио за пројектовање „АРХИФОРМА“  
Ваљево, Ранисава Миливојевића 36

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

изградње **стамбено-услужног објекта** апартманског типа  
на КП 297/8 КО Дивчибаре



Ваљево, август 2022. године

ИНВЕСТИТОР пројекта је „ENERGOEL DOO Beograd“,

Господара Вучића 1036, 11000 Београд

ОБРАЂИВАЧ пројекта је Студио за пројектовање „АРХИФОРМА“

Ранисава Миливојевића 36, 14000 Ваљево

ПРЕДУЗЕТНИК Горан Станојевић



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

урбанистичког пројекта је **Петар Смиљанић** дипл.инж.арх.

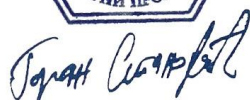
лиценца бр. 200 0275 03



ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

идејног решења је **Горан Б. Станојевић** дипл.инж.арх.

лиценца бр. 300 I153 09



## САДРЖАЈ

### ОПШТИ ДЕО

Регистрација предузећа  
Лиценце одговорних пројектаната  
Изјава одговорног урбанисте..... 5. стр.

### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

#### 1 УВОД

1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта..... 7. стр.  
1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта..... 7. стр.  
1.3. Обухват Урбанистичког пројекта..... 8. стр.  
1.4. Услови изградње из планске документације..... 8. - 13. стр.

#### 2. РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ

2.1. Опис параметара изградње и регулације планираног решења..... 13. – 15. стр.  
2.2. Урбанистички показатељи и биланс површина..... 16. стр.

#### 3. ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ КОМПЛЕКСА

3.1. Услови за изградњу и уређење саобраћајних и зелених површина.... 17. стр.  
3.2. Услови за изградњу и прикључење на инфраструктуру..... 17.-19. стр.

#### 4. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

4.1. Мере и услови заштите животне средине, природних и културних добара..20. стр.  
4.2. Мере заштите од пожара..... 20. стр.  
4.3. Мере енергетске ефикасности..... 20. стр.

#### 5. ЗАВРШНЕ НАПОМЕНЕ..... 20. стр.

### Г Р А Ф И Ч К И Д Е О

1. Положај локације у ширем и ближем окужењу  
2. Обухват УП -а и постојеће стање на КТП-у ..... 1:250  
3. Услови из ПГР-е за туристички центар Дивчибаре  
4. Регулационо-нивелациони план .....1:250  
5. Инфраструктурни план .....1:250

### Д О К У М Е Н Т А Ц И Ј А

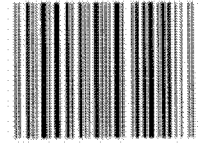
- технички услови Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ваљево;
- услови ЈКП "Водовод Ваљево";
- технички услови Телеком Србија.
- технички услови ЈКП „ВИДРАК“ Ваљево;
- 

### ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

## **ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**



Агенција за привредне регистре



5000000531028

Регистар привредних субјеката

БД 13140/2008

Датум, 21.03.2008 године  
Београд

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

Име и презиме: Петар Смиљанић

ЈМБГ: 0907968710155

Адреса: Вука Караџића 97/1, Обреновац, Београд-Обреновац, Србија

доноси

### РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца регистрационе пријаве, па се у Регистар привредних субјеката региструје оснивање привредног субјекта

### **IZGRADNJA KUĆA DOO OBRENOVAC, VOJVODE MIŠIĆA 168**

са следећим подацима:

Пуно пословно име: **IZGRADNJA KUĆA DOO OBRENOVAC, VOJVODE MIŠIĆA 168**

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

Седиште: Обреновац

Скраћено пословно име: **IZGRADNJA KUĆA DOO OBRENOVAC**

Регистарски број/Матични број: 20398205

Време трајања привредног субјекта: Неограничено

Претежна делатност: 70110 - Развој пројеката о некретнинама

Привредни субјекат је регистрован за спољнотрговински промет

Привредни субјекат је регистрован за услуге у спољнотрговинском промету

#### Подаци о капиталу

Новчани капитал

Уписани 500,00 EUR, у динарској противвредности

Уплаћени 250,00 EUR, 05.03.2008 године, у динарској противвредности

**Подаци о оснивачима:**

Име и презиме: Петар Смиљанић

ЈМБГ: 0907968710155

Адреса: Вука Караџића 97/1, Обреновац, Београд-Обреновац, Србија

**Подаци о капиталу**

Новчани капитал

Уписани 500,00 EUR, у динарској противвредности

Уплаћени 250,00 EUR, 05.03.2008 године, у динарској противвредности

Удео: 100,00%

**Подаци о директору:**

Име и презиме: Петар Смиљанић

ЈМБГ: 0907968710155

Адреса: Вука Караџића 97/1, Обреновац, Београд-Обреновац, Србија

**Подаци о заступницима:**

Заступник

Име и презиме: Петар Смиљанић

ЈМБГ: 0907968710155

Функција у привредном субјекту: Директор

Овлашћења у промету

Овлашћења у унутрашњем промету неограничена

Овлашћења у спољнотрговинском промету неограничена

Накнаду у износу од 5.400,00 динара за регистрацију напред наведених података наплаћена је од подносиоца регистрационе пријаве.

**Образложење**

Подносилац регистрационе пријаве поднео је регистрациону пријаву за регистрацију оснивања привредног субјекта

**IZGRADNJA KUĆA DOO OBRENOVAC, VOJVODE MIŠIĆA 168**

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

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

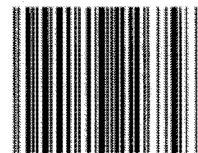
Поука о правном леку:

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





Република Србија  
Агенција за привредне регистре



5000149226793

Регистар привредних субјеката  
БД 6520/2019

Дана, 28.01.2019. године  
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код IZGRADNJA KUĆA DOO OBRENOVAC, матични број: 20398205, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Петар Смиљанић

доноси

### РЕШЕЊЕ

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

**IZGRADNJA KUĆA DOO OBRENOVAC**

Регистарски/матични број: 20398205

и то следећих промена:

#### **Промена претежне делатности:**

Брише се:

7022 - Консултантске активности у вези с пословањем и осталим управљањем

Уписује се:

7112 - Инжењерске делатности и техничко саветовање

### Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 23.01.2019. године регистрациону пријаву промене података број БД 6520/2019 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 60/2016 и 75/2018).

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

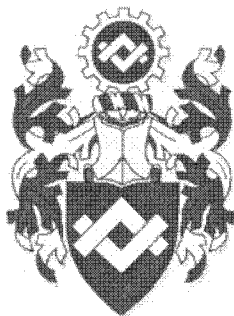
Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.



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

**Петар Д. Смиљанић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 0907968710155

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и  
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0275 03



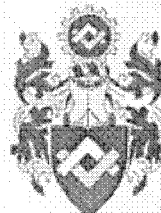
У Београду,  
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Лазовић*

Проф. др Милош Лазовић  
дипл. грађ. инж.

Број: 12-02/366604  
Београд, 02.12.2019. године



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

## ПОТВРДУ

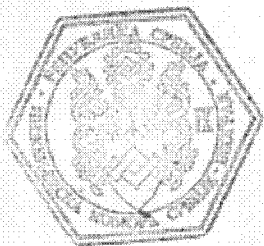
Којом се потврђује да је Петар Д. Смиљанић, дипл.инж.арх.  
лиценца број

**200 0275 03**

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких  
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио  
обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 30.10.2020. године,  
као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије.



М.П.

Председник Инжењерске коморе Србије

  
Проф. др Рајко Унчанин, дипл. инж. техн.

## Изјава одговорног урбанисте

На основу чл. 77. став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања одговорни урбаниста урбанистичког пројекта **Петар Смиљанић** дипл.инж.арх. лиценца бр. 200 0275 03 даје следећу изјаву:

**Изјављујем да је урбанистички пројекат изградње стамбено-услужног објекта апартманског типа на КП 297/8 КО Дивчибаре израђен у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима донетим на основу тог Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документима.**

**Петар Смиљанић** дипл.инж.арх.



## **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

## **1. УВОД**

### **1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта**

Инвеститор пројекта „**ENERGOEL DOO Beograd**“, Господара Вучића 1036, 11000 Београд, има намеру да изгради стамбено-пословни објекат апартманског типа, на кат. парцели 297/8 КО Дивчибаре.

Планом генералне регулације на овом простору планирана је изградња вила, апартмана и пансиона, који пружају услуге смештаја (са једном и више смештајних јединица), уз могућност додатних пратећих услуга (хране, пића и сл.), као и објеката 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.

Изменама и допунама Плана предвиђа се директна примена плана за изградњу објеката категорије „А“ са наменом *вила, 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, што је овим путем и урађено.

### **1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта**

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта је Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010-Одл.УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-Одл.УС, 50/2013-Одл.УС, 98/2013-Одл.УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020) и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019).

Чл. 60. Закона о планирању и изградњи прописано је да се урбанистички пројекат израђује када је то предвиђено планским документом, за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације.

Чл. 57. Закона прописано је да уколико је планским документом предвиђена израда урбанистичког пројекта, или је урбанистички пројекат израђен по захтеву инвеститора, локацијски услови се издају на основу тог планског документа и урбанистичког пројекта.

Чл. 76. Правилника прописано је да се урбанистички пројекат израђује у складу са урбанистичким планом, када је то одређено планским документом, за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације.

Чл. 77. Правилника прописана је садржина урбанистичког пројекта.

Плански основ за израду урбанистичког пројекта су Измене и допуне Плана генералне регулације за Туристички центар Дивчибаре („Службени гл. града Ваљева“, број 2/2015) и Измена „Измене и допуне Плана генералне регулације за Туристички центар Дивчибаре“ („Службени гл. града Ваљева“, број 4/2019). У поглављу II 12. ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ утврђено је да се спровођење плана за све локације и намене, осим локација и објеката категорије „А“ са наменом *вила, апартмани и пансиони* (укључујући и стално становање) и *викенд насеље*, изводи израдом урбанистичког пројекта.

На основу претходних ставова може се закључити да се изради урбанистичког пројекта приступило са правним и планским основом, јер је

планом генералне регулације утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта за стамбене објекте апартманског типа.

### 1.3. Обухват урбанистичког пројекта

Урбанистичким пројектом је обухваћена кат.парцела бр. 297/8 КО Дивчибаре у Туристичком центру Дивчибаре, чија је укупна површина 17.09 ари и која је формирана као грађевинска парцела са наменом виле, апартмани и пансиони.

### 1.4. Услови изградње из планске документације

#### Намена земљишта:

На основу Измене и допуне Плана генералне регулације за Туристички центар Дивчибаре („Службени гл. града Ваљева“, број 2/2015) и Измена „Измене и допуне Плана генералне регулације за Туристички центар Дивчибаре“ („Службени гл. града Ваљева“, број 4/2019) предметна парцела се налази у зони **Виле, апартмани и пансиони**, објеката који пружају услуге смештаја (са једном и више смештајних јединица), уз могућност додатних пратећих услуга (хране, пића и сл.), као и објеката 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.

Изменама и допунама Плана предвиђа се директна примена плана за изградњу објеката категорије „А“ са наменом *виле, апартмани и пансиони* (укључујући стално становање) и *викенд насеље*, док је за све остале локације и намене обавезна израда Урбанистичких пројеката за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација, што је овим путем и урађено.

#### Минимална површина грађевинске парцеле

- за намену *Виле, апартмани и пансиони* је .....8 а.

Предметна грађевинска парцела има површину од 17.09 ари.

#### Индекс заузетости

- за намену *Виле, апартмани и пансиони* .....15%

Индекс заузетости парцеле („Из“) је однос габарита хоризонталне пројекције објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима. 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.

Коефицијент заузетости парцеле је у дозвољеним оквирима - 15%.

#### Највиша дозвољена спратност објеката

- за намену *Виле, апартмани и*

*пансиони*.....П+Пк

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

Ако је терен у паду преко 15%, дозвољено је предвидети два нивоа приземља – ниско и високо. Дозвољено је у свим објектима у оквиру поткровља пројектовати више спратних нивоа.

Објекат је спратности Су+2Пр+4 нивоа Пк+Гал, јер је пад терена 19% и више.

### **Висина објекта**

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

Под висином венца се подразумева кота горње ивице фасадног платна. Код објеката 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 објекат.

Висина венца предметног објекта је +5.30 m у односу на коту уређеног терена на месту улаза у објекат, а кота приземља +1.20 m у односу на коту терена на уласку у објекат.

### **Обликовање**

Ради разноврсног решења и комфора смештаја поткровне етажне 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 објеката 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 јавној површини највише 1,4 m, а не могу кад се грађевинска и регулациона линија поклапају. Испаци изван објекта према бочној и задњој граници парцеле не смеју бити на растојањима мањим од прописаних у поглављу III.3. „Правила регулације и положај објеката на парцели“.

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

Приликом парцијалног пројектовања и изградње појединих објеката (у фазама) потребно је водити рачуна о целовитости концепције организације целине, односно обезбедити да у свакој етапи реализације иста делује целовито не нарушавајући при томе општи концепт просторног размештаја и организације садржаја.

Висина назитка Пк1 је 1,8 m, кров је вишеводни, или доминантно двоводни са слемом паралелним са изохипсама. Терасе у крову излазе из волумена крова, јер ће пружати веома узбудљив осећај корисницима на тој висини, окруженим кровним равнима и неће имати негативан ефекат на етажу испод.

### **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.

Термо фасада је завршно обложена каменом, белим фасадним премазом и елементима у дрво-декору. Кровни покривач је цреп у тамно сивој боји.

### **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 нивелације и саобраћајно решење” Р – 1:2500.

Регулациона линија колско-пешачке улице КП\_33 поклапа се са североисточном границом предметне катастарске парцеле.

**Грађевинска линија** јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта, и може бити подземна и надземна.

Грађевинска линија се утврђује овим планом по правилу у односу на регулациону линију и представља крајњу линију до које се може вршити изградња објеката.

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.

На простору са претежном наменом централних комерцијално-туристичких садржаја где су предвиђени широки тротоари грађевинска линија је на регулацији с тим да се приземље повлачи за најмање 3 m и чини колонаду. За ове објекте дужина фронта, односно непрекинуте уличне фасаде је ограничена на највише 25 m, без обзира на величину грађевинске парцеле.

Уколико је могућа изградња више објеката на парцели, растојање између њих мора да буде најмање 5 m.

Грађевинска линија у односу на улицу КП\_33 је на мин. 3 m, а у односу на границе парцеле је на мин. 5 m.

Растојање објекта од РЛ је веће од наведених минималних вредности.

**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 етажне 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 5 m, а за намену хотели и одмаралишта 10 m.

Нови објекат је својом претежно јужном страном постављен на планом предвиђену ГЛ која се налази на 5 m од јужне међе, а остале његове стране су навећој удаљености.

### **Изградња других објеката на истој грађевинској парцели**

На свим грађевинским парцелама дозвољена је изградња више објеката у функцији претежне намене. Објекти могу да буду повезани тремовима или другом врстом суве везе, уз услов да је та веза транспарентна. Минимално растојање између два објекта је 5 m. Забрањена је изградња гаража, котларница и остава свих врста ван габарита главног објекта на парцелама намене - виле, апартмани и пансиони (осим за објекте сталног становања становништва које има пребивалиште на подручју овог плана), викенд насеље и др.

На парцели нема и не планира се изградња других објеката.

### **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 m<sup>2</sup>) 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.

Пешачке стазе су планиране од камена.

#### **Степенице**

Уопштено, спољне степенице би требало да буду шире од оних које се користе унутар зграде како би се скијашима олакшало њихово коришћење. Пожељан ширине газишта и висине је 38cm/14cm или 40cm/12cm. Газишта морају да имају опшивке против клизања.

Ивица газишта треба да буде истакнута променом боје или материјала како би помогла људима са смањеном видном способношћу.

Пројектоване спољне степенице су димензија веома приближних препорученим 33/14-15 cm.

#### **Предложени материјали су:**

- Пуно дрво са металном ивицом која не клиза.
- Метална решетка за одвод. Бетонска подлога је обавезна како би се регулисао одвод и спречило гомилање отпадака, и мора бити доступан за чишћење.
- Камен који се визуелно уклапа са шарама суседних камених површина.
- Префабриковане бетонске плоче које могу бити успешније од лаког бетона с обзиром да може да се користи гушћи микс и постигне већа контрола завршног слоја површине како би се спречило круњење и ломљење.

## **Рампе**

Нагиби, рампе и сигурносна ограда морају да одговарају локалним условима и укључе могућност приступа хендикепираним особама. Рампе могу бити конструисане од било ког материјала за плочнике који су наведени, ако обезбеђују глатку, употребљиву површину.

Зидови поред рампи могу бити направљени од било ког материјала за плочнике који су наведени. Зид дуж прилаза за хендикепиране особе може бити виши од зида за седење како би носио тежину држача за руке ако се тако постиже боље уклапање са пројектом целокупне зграде/пејзажа.

## **Озелењавање**

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

Окућнице не ограђивати 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.

Општи услови и мере за ове површине су исти као за јавне зелене површине.

За целину Питомине предвидети очување влажних ливада као станишта орхидеја и других ретких врста. Посебно очувати доње делове влажних ливада у делу ка Чалачком потоку и успоставити забрану затрпавања, исушивања и друго.

Предметна парцела има веома мало стабала брезе и белог бора на изразитој депресији терена, обзиром на своју величину и по катастарској култури спада у пољопривредно земљиште – пашњак 5. класе. Неколико стабала се уклања, како би се у колико-толико приступачном делу парцеле организовало паркирање и колски приступ за снабдевање ресторана и угоститељског дела објекта. Због тога је планирана садња неколико стабала брезе и бора у слободном делу парцеле.

## **Ограђивање**

Терени за спортове са лоптом могу имати заштитну транспарентну ограду до висине од 3 m, од жичаног плетива са окцима величине усклађене са величином лопте која се користи у предметном спорту.

Није дозвољена изградња потпорних зидова на граници парцеле. Уколико је неопходно извршити нивелацију и каскадирање терена уз примену потпорних конструкција, за њих важе правила о растојању од суседних парцела и објеката иста као за саме објекте.

Висина потпорног зида може бити максимум 1,2 m.

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

## **Приступ парцели и паркирање**

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 објеката 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 <sup>2</sup> нето површине
3	угоститељство	20 m <sup>2</sup> нето површине
4	трговина	50 m <sup>2</sup> нето површине
5	мањи локали и киосци	1 локал или киоск
6	дворане за састанке	10-20 седишта

Планиран је приступ на постојећу и планирану јавну колско-пешачку улицу КП\_33, која је планом предвиђена за експропријацију, али нису у целој дужини решени имовински односи. КП 297/2, 425/7 и 422/29 су у власништву Недељковић Милинка који је продао инвеститору парцелу на којој се планира изградња и дао му је уговором право коришћења пута. У наставку пута КП 422/2 и 422/26 су јавној својини.

Паркирање је предвиђено на парцели у складу са наведеном табелом.

## 2. РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ

### 2.1. Опис параметара изградње и регулације планираног решења

У складу са потребама инвеститора урађен је урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске анализе и разраде катастарске парцеле 297/8 КО Дивчибаре у циљу изградње стамбено-услужног објекта апартманског типа.

Намена планираног објекта је претежно стамбена са 26 стамбених јединица апартманског типа за повремени, или стални боравак до 2000 m<sup>2</sup>, или П+4+Пк, класификационе ознаке 112221, категорије Б, а мањим делом угоститељско-услужна са 2 пратеће угоститељске јединице класификационе ознаке 121113, категорије Б, што је у складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, 22/2015), чији је одговарајући део приказан у наставку текста и у складу са планским документом: **“Виле, апартмани и пансиони**, објекта који пружају услуге смештаја (са једном и више смештајних јединица), уз могућност додатних пратећих услуга (хране, пића и сл.), као и објекта 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 објекта за потребе становника који имају пребивалиште на подручју овог плана.”

Стамбене зграде са три или више станова			1122	
Стамбене зграде са три или више станова	Издвојене стамбене зграде са три стана, за стално становање или за повремени боравак	До 400 м <sup>2</sup> и П+1+Пк/ПС	112211	А
		До 2.000 м <sup>2</sup> и П+4+Пк (ПС)	112212	Б
		Преко 2.000 м <sup>2</sup> или П+4+Пк (ПС)	112213	V
	Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени	До 2.000 м <sup>2</sup> и П+4+Пк (ПС)	112221	Б
		Преко 2.000 м <sup>2</sup> или П+4+Пк (ПС)	112222	V

Ресторани,	Засебне зграде	До 400 м <sup>2</sup> и П+2	121113	Б
барови и сличне угоститељске зграде	ресторана, барова, кантина	Преко 400 м <sup>2</sup> или П+2	121114	V

Регулациона линија планиране улице **КП\_33** утврђена је Планом регулације и нивелације и саобраћајним решењем. Регулациона линија колско-пешачке улице КП\_33 поклапа се са североисточном границом предметне грађевинске парцеле, као што је приказано на граф.прилогу бр. 4. Регулационо-нивелациони план са основом приземља.

Грађевинске линије које су дефинисане планом као минимална растојања објекта од: планиране јавне колско-пешачке улице КП\_33 - 3m, од бочних и

задње границе предметне парцеле – 5 m, формирају зону дозвољене изградње објекта.

Објекат је постављен унутар зоне дозвољене изградње, на истом, или већим растојањима од претходно наведених минималних растојања, што је приказано на граф.прилогу бр. 4. Регулационо-нивелациони план. Својом претежно јужном страном постављен је на плану предвиђену ГЛ која се налази на 5 m од јужне међе, а остале његове стране су навећој удаљености.

Спратност објекта - Су+2Пр+4Пк+Гал је у складу са ставом плана генералне регулације: „Ако је терен у паду преко 15%, дозвољено је предвидети два нивоа приземља – ниско и високо“ и „Дозвољено је у свим објектима у оквиру поткровља пројектовати више спратних нивоа“. Како је терен у делу у ком се поставља објекат у паду преко 19%, добијена су два нивоа приземља. У крову нагиба 60° добијена су четири нивоа поткровља и галерија функционално повезана са 4. Пк. Висина назитка поткровља је 1,80 m од коте пода Пк1 до тачке прелома кровне косине.

Кров је вишеводни, или доминантно двоводни са слемом паралелним са изохипсама и са бацама, што је у складу са цитираним ставом плана на стр. 7 УП-а – **Обликовање** „Кровови могу да буду равни, коси (једноводни, двоводни, четвороводни или вишеводни) или комбиновани.“ и „За изградњу објекта са двоводним кровом нагиб кровних равни мора бити према дужим странама основног габарита објекта. Код већих објеката на терену у паду треба пројектовати кров тако да је слеме крова паралелно са изохипсама.“ Терасе у крову излазе из волумена крова, јер ће пружати веома узбудљив осећај корисницима на тој висини, окруженим кровним равнима и неће имати негативан ефекат на етажу испод.

Висина венца предметног објекта је +5.30 m у односу на коту уређеног терена на месту улаза у објекат, а кота приземља +1.20 m у односу на коту терена на уласку у објекат.

Кота приземља објекта ( $\pm 0.00/959.88$  m) је за 1.20 m виша у односу на коту терена на улазу у објекат, што је максимално дозвољена висина.

Обликовање објекта полази од позиционирања правоугаоне основе 16 x 16 m у најприступачнијем делу парцеле, предњом страном скоро паралелно са регулационом линијом КП\_33.

Полуукопаном етажом сутерена објекат се уклапа у постојећи терен великог нагиба уз делимично отклањање земље непосредно уз објекат, тако да су испоштована планска ограничења у погледу висине приземља и висине венца, што је образложено у претходним ставовима.

Као доминантан елемент архитектуре одабране су кровне равни, доминантно на две воде, са великом и малим бацама, нагиба 60°, завршно покривене црепом у тамносивој, антрацит боји. На предњој фасади, баце заузимају 31,5% површине вертикалне пројекције крова, а на задњој 51% површине вертикалне пројекције крова. Задња фасада је претежно западне оријентације и на вишим нивоима поткровља преко баца се отварају веома лепе визуре. Највише слеме баца 2,89 m ниже од главног слемена објекта.

## 2.2. Урбанистички показатељи и биланс површина

Површина кат. парцеле бр. 297/8 КО Дивчибаре је 0.17.09 ha, која је формирана као грађевинска парцела уз планирану и делимично изграђену колско-пешачку улицу КП\_33.

Постојећи објекти – На предметној парцели не постоје изграђени објекти.

Габарит објекта (основни) је непромењен 16 x 16 m.

Заузетост парцеле је 15% што је у оквиру максимално дозвољене вредности.

Површина под објектом је 256 m<sup>2</sup>.

Укупна BRGP - бруто развијена грађевинска површина објекта 1735 m<sup>2</sup> (са сутереном).

Укупна BGP - бруто грађевинска површина објекта је 1735 m<sup>2</sup>.

Укупна NP - нето корисна површина објекта 1315 m<sup>2</sup>.

Спратност објекта је Су+2Пр+4Пк+Гал. Терен парцеле је у паду од улице КП\_33 у правцу исток-запад. Главни улаз у објекат је у нивоу приземља - високо на коти ( $\pm 0.00/959.88$  m) која је за 1.20m виша у односу на коту терена на улазу у објекат, што је максимално дозвољена висина .

Функција – Приземљу објекта и вишим нивоима се приступа преко главног улаза, који се налази на предњој источној фасади са колско - пешачке површине која је управно постављена на улицу КП\_33.

Сутерену објекта се приступа централним степеништем и лифтом, а из просторија сутерена се излази у задње и бочна дворишта.

### Број стамбених апартмана у објекту:

У нивоу Пр-1.....	5
У нивоу Пр-0.....	5
У нивоу Пк1.....	5
У нивоу Пк2.....	5
У нивоу Пк3.....	4
У нивоу Пк4.....	2
У нивоу Гал се налази по једна соба апартмана у Пк4	
Укупан број <b>стамбених апартмана</b> у објекту.....	<b>26</b>

У сутерену се налазе 2 пратеће **угоститељско-услугне целине** и 1 заједничка просторија - скијашница.

Материјализација и обликовање су у складу са условима из плана, уклопљени у планински амбијент, али у новом, јединственом изразу и детаљно су описани у идејном решењу.

Спољни зидови су од клима блока 20cm са термоизолационим слојем од камене вуне 12cm. Унутрашњи зидови су од блокова 20cm и 12cm, као и бетонска платна где пројектом конструкције буде предвиђено.

### **3. ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ КОМПЛЕКСА**

#### **3.1. Услови за изградњу и уређење саобраћајних и зелених површина**

Приступ је планиран на постојећу и планирану јавну колско-пешачку улицу КП\_33, која је планом предвиђена за експропријацију, али нису у целој дужини решени имовински односи. КП 297/2, 425/7 и 422/29 су у власништву Недељковић Милинка који је продао инвеститору парцелу на којој се планира изградња и уговором му је дао право коришћења пута. У наставку пута КП 422/2 и 422/26 су јавној својини.

Паркирање је предвиђено на парцели у складу са табелом из плана. Приступ главном улазу у објекат је са колско пешачког платоа ширине 6,85 m са кога је планирано управно паркирање у јужном делу парцеле – 6ПМ дим. 2,30 x 4,80 m. Уз приступну улицу планирана су 3ПМ дим. 2 x 5,50. Ширина интерне колско-пешачке улице је 5 m са обостраним косим паркирањем 15ПМ дим. 2,30x4,88-5,20 m у бочном северном делу парцеле. Према условима плана потребно је обезбедити једно паркинг место на 2-10 кревета зависно од категорије туристичког смештаја и једно паркинг место на 20 m<sup>2</sup> угоститељског простора. Пројектом је обезбеђено 1ПМ на 5,3 кревета (16ПМ на 85 кревета) и 8ПМ за 2 угоститељска простора укупне нето површине 167 m<sup>2</sup>. Површина под паркингом је 274m<sup>2</sup> - 16% укупне површине грађевинске парцеле. Паркинзи су поплочани делимично озелењеним растер плочама.

Зелене површине у виду траве испуњавају предњи у сегментима, бочни и задњи део парцеле.

Предметна парцела има веома мало стабала брезе и белог бора на изразитој депресији терена, обзиром на своју величину и по катастарској култури спада у пољопривредно земљиште – пашњак 5. класе. Уклањају се 1 стабло бора и једно стабло брезе, како би се у колико-толико приступачном делу парцеле организовало паркирање и колски приступ за снабдевање ресторана и угоститељског дела објекта. Задржава се 11 борова и 3 брезе, а сади се 20 борова и 14 бреза, тако да ће на парцели бити укупно 48 стабала, што је за 32 стабла више од постојећег броја.

Преглед постојећег снимљеног дрвећа, стабала која се уклањају, чувају и саде дат је на графичком приказу бр.4 Регулационо-нивелациони план.

#### **3.2. Услови за изградњу и прикључење на инфраструктуру**

Инфраструктура ће се градити према условима јавних комуналних предузећа који су прибављени у поступку израде урбанистичког пројекта, као и услова који ће бити прибављени накнадно у поступку издавања локацијских услова, са конкретнијим условима и елементима за склапање уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре.

На основу услова јавних комуналних предузећа сачињен је прилог Инфраструктурни план којим су прелиминарно разрешене трасе електроенергетских водова и водоводне мреже кроз комплекс и начин прикључења на спољну – градску инфраструктурну мрежу. Услови надлежних предузећа се налазе у документацији овог пројекта.

#### Прикључак на електроенергетску мрежу

Према условима Електропривреде Србије, Огранак Електродистрибуција Ваљево, бр. 20700-Д.09.04-265118/2 од 10.11.2021. године не постоје расположиви капацитети за прикључење новог објекта на постојеће ТС у близини комплекса. Да би се објекат прикључио на јавну електроенергетску мрежу, неопходна је изградња нове монтажно-бетонске трансформаторске станице МБТС 10/0,4kV 1x630kV. Услови за изградњу овакве ТС већ су дати за изградњу објекта на суседној КП 297/6 и 297/7. До наведене МБТС потребно обезбедити коридор за изградњу 2x(ХНЕ 49-А 3x(1x150)mm<sup>2</sup> 6/10kV), потребне дужине за прикључење нове ТС на постојећу средњенапонску (10kV) ЕЕ мрежу и подземног нисконапонског вода РР00-А 4x150mm<sup>2</sup> 6/1kV од нове МБТС до КПК на објекту. Планирано је измештање – померање постојећег НН стуба који се налази на самом улазу у планирани објекат 12m према РЛ.

На графичком прилогу 5. приказане су оријентационе трасе и положај ЕЕ објекта.

Наведени услови ЕД Ваљево су у складу са планираним начином загревања објекта на електричну енергију.

#### Прикључак на водоводну и канализациону мрежу

На основу услова ЈКП „Водовод Ваљево“ бр.01-7198/2 од 01.11.2021. год. утврђен је положај постојеће јавне водоводне мреже у близини предметне локације са које се може обезбедити максимално 5l/s.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже приказан је на графичком прилогу бр.5 Инфраструктурни план. Предвиђен је и положај резервоара за недостајућу количину воде и за унутрашњу хидрантску мрежу са уређајем за одржавање притиска. Запремина резервоара  $V=36m^3$  је дата прелиминарно, а тачно ће бити дефинисана у пројекту хидротехничких инсталација са унутрашњом хидрантском мрежом зависно од прорачуна потребних капацитета и од тога да ли ће део уличне водоводне мреже, који треба да се изгради и на који треба да се прикључи неколико нових објекта, садржати и јавну хидрантску мрежу.

Тачан положај нове трасе и начин прикључења на постојећу мрежу биће одређен Условима за пројектовање и прикључење у поступку обједињене процедуре и у пројекту хидротехничких инсталација.

Јавна канализациона мрежа је изграђена даље од локалитета, а положај постојеће и планиране фекалне канализационе мреже приказан је на графичком прилогу бр.5 Инфраструктурни план.

Према условима утврђен је положај постојеће јавне фекалне канализационе мреже која је изграђена даље од предметне локације, а ПГР-е планирана је у непосредној близини предметне парцеле у улици КП\_33\_3, због чега је предвиђено прикључење на планирану мрежу, уколико буде изграђена до завршетка објекта. Изградња прикључака на инфраструктуру се изводи у завршној фази изградње објекта, а ако се има у виду да је оптималан рок за изградњу предметног објекта 2 године, реално је очекивати да се у том периоду заврши и изградња новог постројења за пречишћавање отпадних вода, које је у приоритетним плановима Града Ваљева, као и веома важна траса секундарне мреже до предметне парцеле кроз претежно густо изграђено подручје.

Уколико до реализације јавног канализационог система, који испуњава законом прописане услове, не дође у очекиваном периоду, решење одвођења отпадних вода из предметног објекта биће засновано на индивидуалном рецепијенту отпадних вода – водонепропусни сенгруб.



Капацитет сенгруба треба да задовољи потребе 50 еквивалентних становника са пражњењем сваких 6 дана ефективне употребе. Потребна запремина сенгруба је:

$$V = 50 \times 100 = 5000 \text{ l/dan} \Rightarrow 5000 \times 6 = 30.000 \text{ l} = 30 \text{ m}^3$$

Па је усвојен двокоморни сенгруб  $2 \times 18 \text{ m}^3$ .

Сенгруб је типски објекат. Зидове, дно и горњу плочу јаме сенгруба радити од пластичног водонепропусног армираног бетона МВ30. Унутрашње квашене површине сенгруба малтерисати цементним малтером у два слоја и премазати епокси премазом отпорним на утицај отпадних вода. Ливено гвоздени поклопац којим се затвара отвор за пражњење мора бити перфориран ради вентилирања јаме.

Уградити пењалице на растојању од 30cm према пројекту. Пењалице су од бетонског гвожђа  $\varnothing 16$ , антикорозивно заштићене. Дно ископа пре израде јаме мора бити добро набијено механичким путем као и тампон слој шљунка.

Пражњење сенгруба ће се вршити из колско-пешачке интерне улице у северозападном делу парцеле на удаљености од 8m.

Прикључак на телекомуникациону мрежу извршиће се према добијеним условима „Телеком Србија“ ад бр.474685/2-2021 од 22.10.2021. год. На графичком прилогу бр.5 приказана је оријентационо планиран ТК прикључак према постојећој мрежи у јавној површини.

#### Прикупљање отпада

На доступном месту у приступачном делу парцеле, уз приступни пут, резервисан је простор за 3 контејнера запремине по  $1,1 \text{ m}^3$  према условима ЈКП „Видрак“ Ваљево бр. 01-6545/1-21 од 21.10.2021. год.

## **4. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ**

### **4.1. Мере и услови заштите животне средине, природних и културних добара**

Изградња и уређење комплекса је спроведена у складу са посебним прописима који уређују ове области и уз поштовање принципа заштите животне средине, природних и културних добара. Услови заштите природе су уграђени у план генералне регулације и као такви дају директне смернице за спровођење плана.

### **4.2. Мере заштите од пожара**

Приликом израде техничке документације за изградњу објекта испоштовани су прописи из области заштите од пожара. Услови из области заштите од пожара се прибављају у поступку обједињене процедуре издавања локацијских услова, а у оквиру пројекта за грађевинску дозволу биће урађени одговарајући елаборати и пројекат заштите од пожара у складу са добијеним условима.

### **4.3. Мере енергетске ефикасности**


У пројекту за грађевинску дозволу биће предвиђене мере енергетске ефикасности на основу елабората енергетске ефикасности.

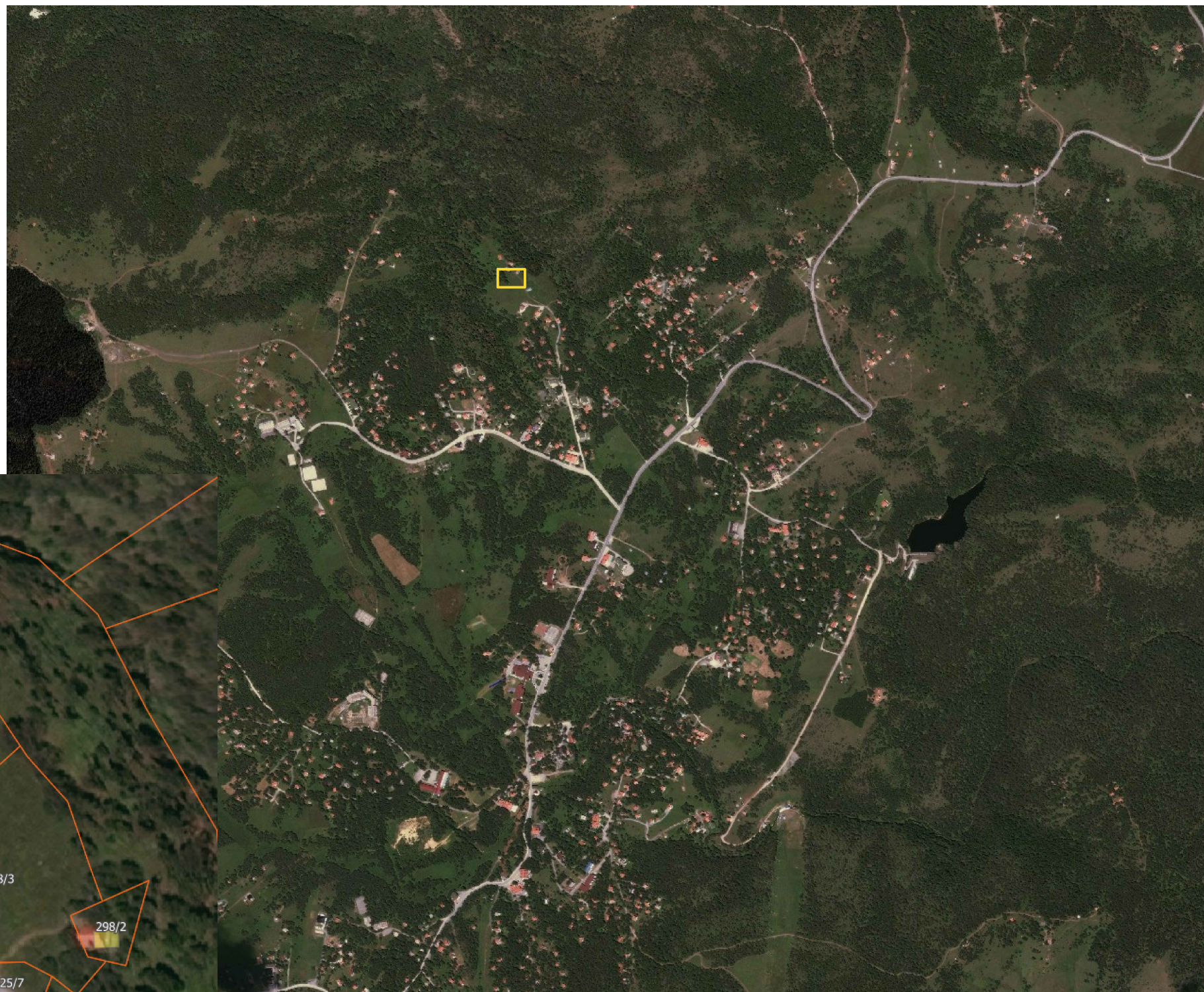
## **5. ЗАВРШНЕ НАПОМЕНЕ**

- 1- Комплет елабората УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за кат. парцелу број 297/8 КО Дивчибаре урађен је у 1 примерку у аналогном (штампаном) облику и 1 примерка у дигиталном облику (pdf формат) погодном за објављивање.

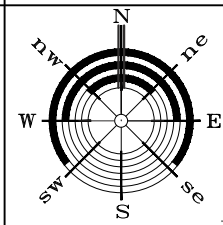
## **ГРАФИЧКИ ДЕО**

ЛЕГЕНДА

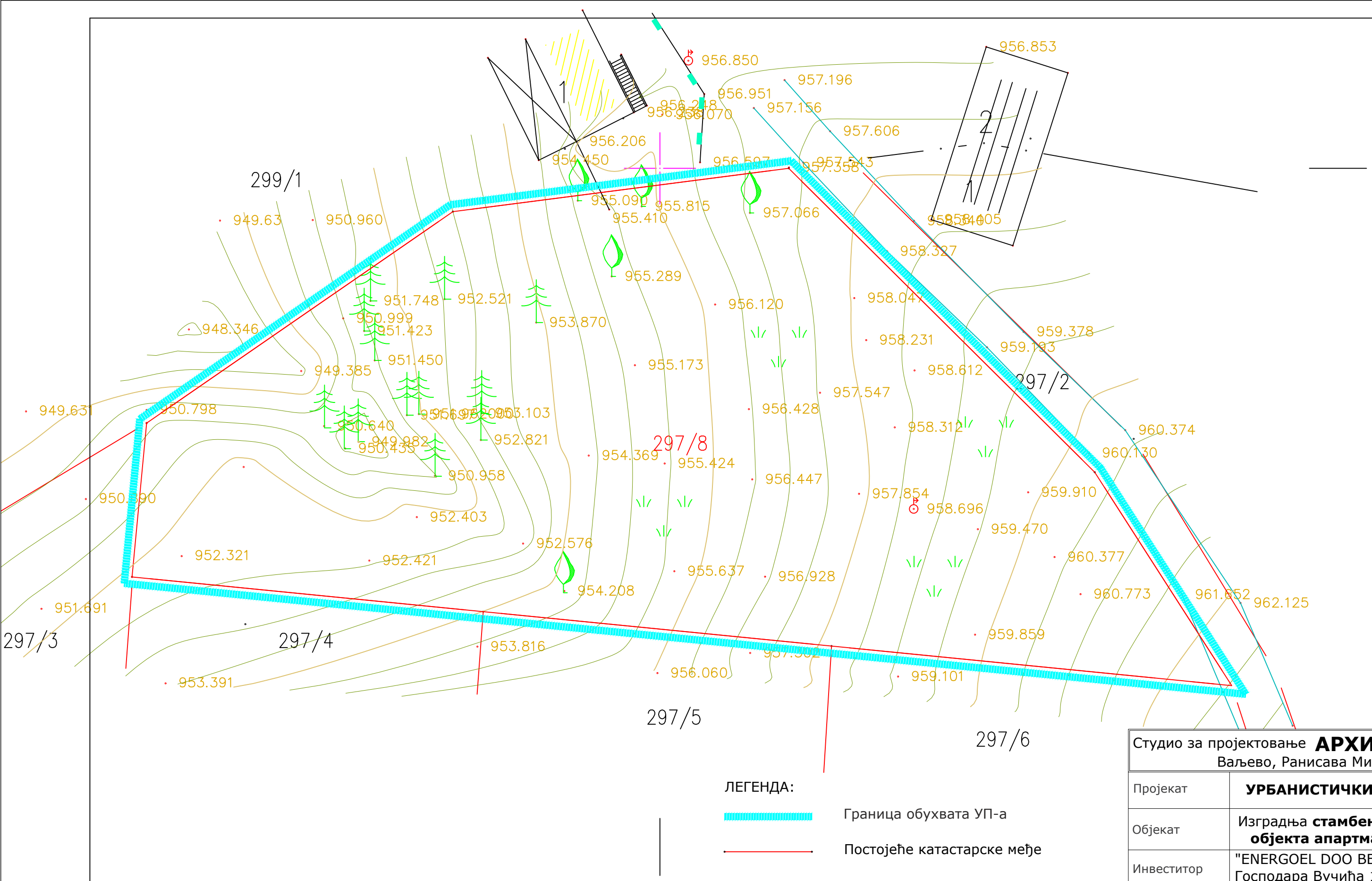
 Простор обхваћен урбанистичким пројектом





Студио за пројектовање <b>АРХИФОРМА</b> Ваљево, Ранисава Миливојевића 36			
Пројекат	<b>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ</b>		
	Изградња <b>стамбено-пословног објекта апартманског типа</b>		
Објект Инвеститор	"ENERGOEL DOO BEOGRAD" Господара Вучића 1036, Београд		
Одг. урбаниста	Петар Смиљанић дипл.инж.арх.		
Лиценца број	300 351 003		
Локација	Кат. парцела бр. <b>297/8</b> КО Дивчибаре		
Садржај	<b>Положај локације у ширем и ближем окружењу</b>		
број пројекта	размера	датум	лист број.
УП 21122021	/	децембар 2021.г.	1



350



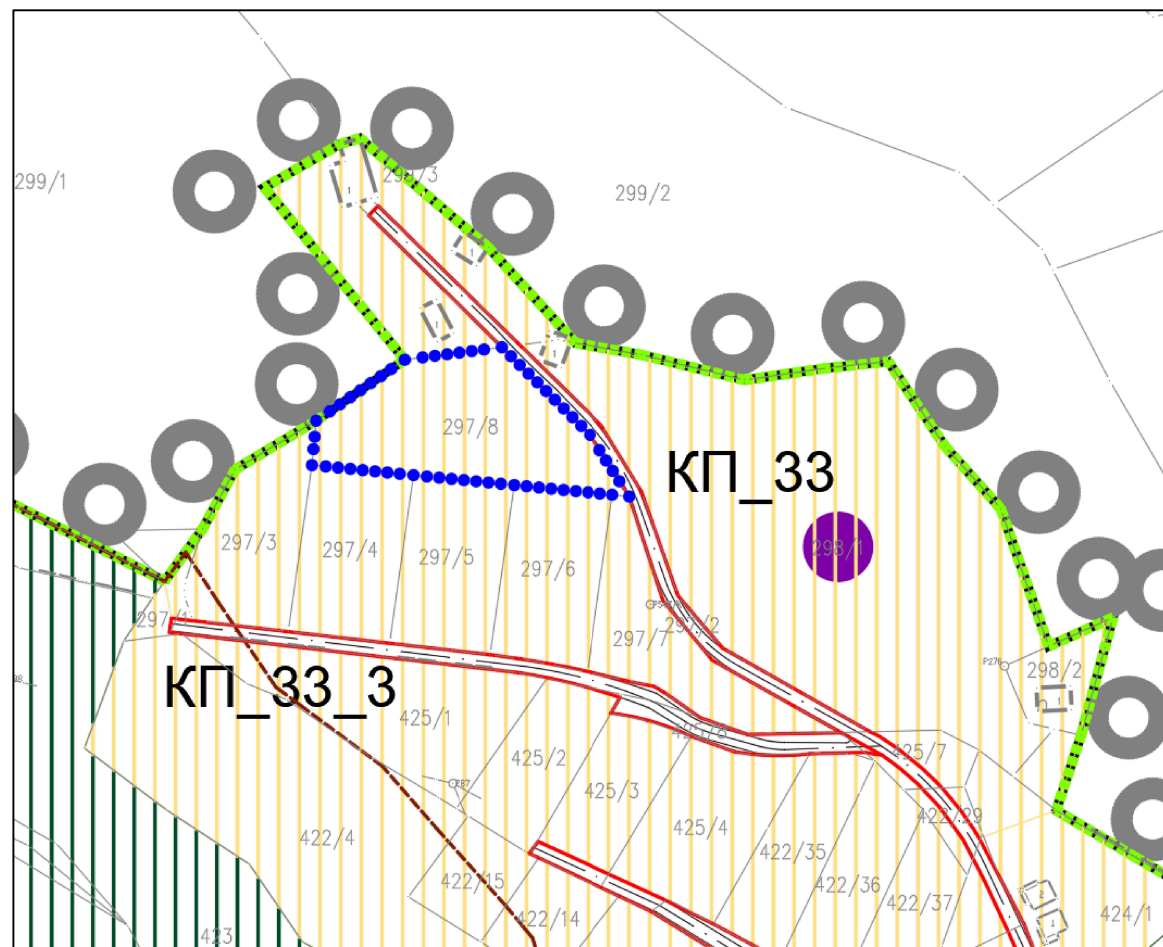
ЛЕГЕНДА:

-  Граница обухвата УП-а
-  Постојеће катастарске међе

650

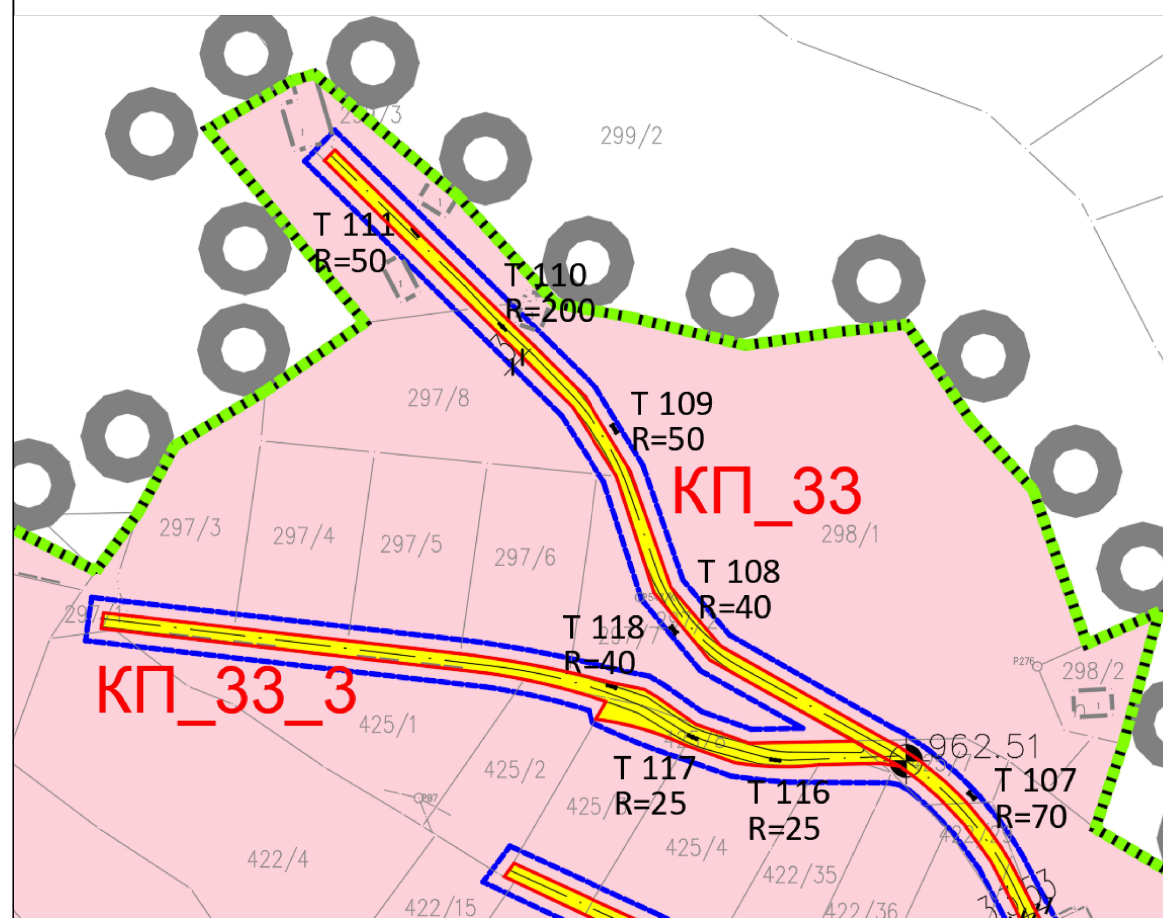


Студио за пројектовање <b>АРХИФОРМА</b> Ваљево, Ранисава Миливојевића 36			
Пројекат	<b>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ</b>		
Објекат	<b>Изградња стамбено-пословног објекта апартманског типа</b>		
Инвеститор	"ENERGOEL DOO BEOGRAD" Господара Вучића 1036, Београд		
Одг. урбаниста	Петар Смиљанић дипл.инж.арх.		
Лиценца број	300 351 003		
Локација	Кат. парцела бр. <b>297/8</b> КО Дивчибаре		
Садржај	<b>ОБУХВАТ И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ</b>		
број пројекта	размера	датум	лист број.
УП 21122021	1:250	децембар 2021.г.	2



ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА

САОБРАЋАЈ, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАИЈА



ГРАНИЦА ПЛАНА = ГРАНИЦА ГРАЂ. ПОДРУЧЈА

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- ВИЛЕ, АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ
- ОСТАЛЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

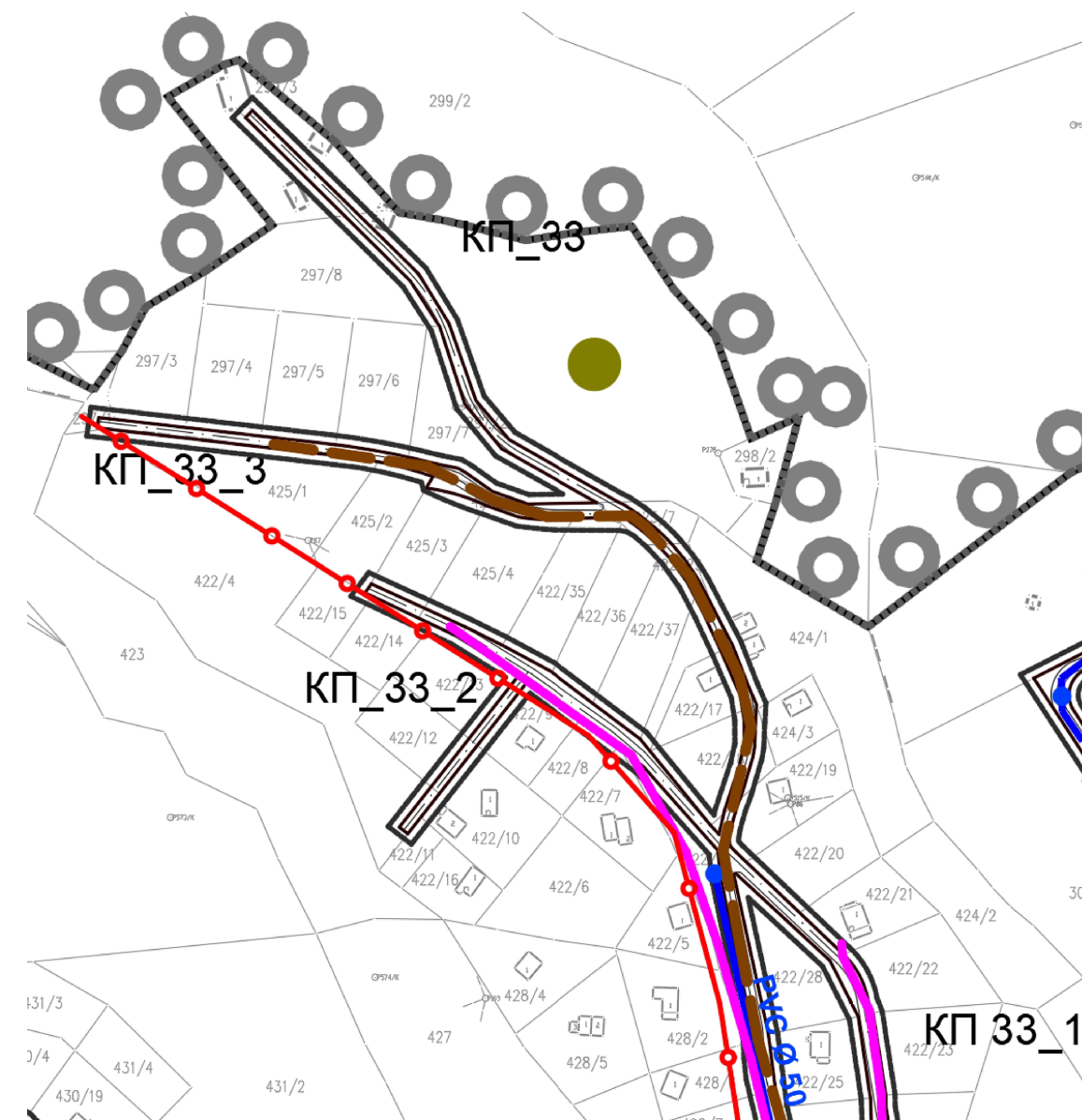
предметна парцела



- ЕЛЕКТРО - ЈАКА СТРУЈА**
- ПЛАНИРАНИ КАБЛОВСКИ ВОД 35 кВ
  - ПЛАНИРАНИ КАБЛОВСКИ ВОД 10кВ
  - ПОСТОЈЕЋИ ДАЛЕКОВОД ДВ 10кВ
  - ПЛАНИРАНИ КАБЛОВСКИ ВОД 1кВ
  - ПЛАНИРАНА ЈАВНА РАСВЕТА
  - ПОСТОЈЕЋЕ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ (12) 10/0.4кВ - 630 кВа
- ЕЛЕКТРО - СЛАБА СТРУЈА**
- ПОСТОЈЕЋА ТРАСА ОПТИЧКОГ КАБЛА
  - ПОСТОЈЕЋА ТРАСА МРЕЖНОГ КАБЛА
  - НОВО ПЛАНИРАНА ТРАСА МРЕЖНОГ КАБЛА

- ВОДОВОД**
- N-86 - ознака чвора
  - постојећи систем
  - побољшано стање
  - изградња 2020 до 2040. године
  - резервоар
  - пумпна станица
- КАНАЛИЗАЦИЈА**
- ПЛАНИРАНА КАНАЛИЗАЦИЈА
  - ПОСТОЈЕЋА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ГАСОВОД**
- ПЛАНИРАНИ ПРИМАРНА МРЕЖА

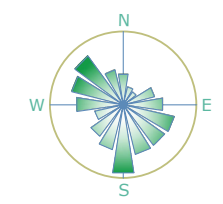
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА
- С 1-12 УЛИЦЕ
- КП 1-84 КОЛСКО ПЕШАЧКЕ УЛИЦЕ
- ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА
- САБИРНЕ УЛИЦЕ (С 2- С12)
- КОЛСКО-ПЕШАЧКЕ УЛИЦЕ/ САОБРАЋАЈНИЦЕ (КП1-КП84)
- ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ



СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ

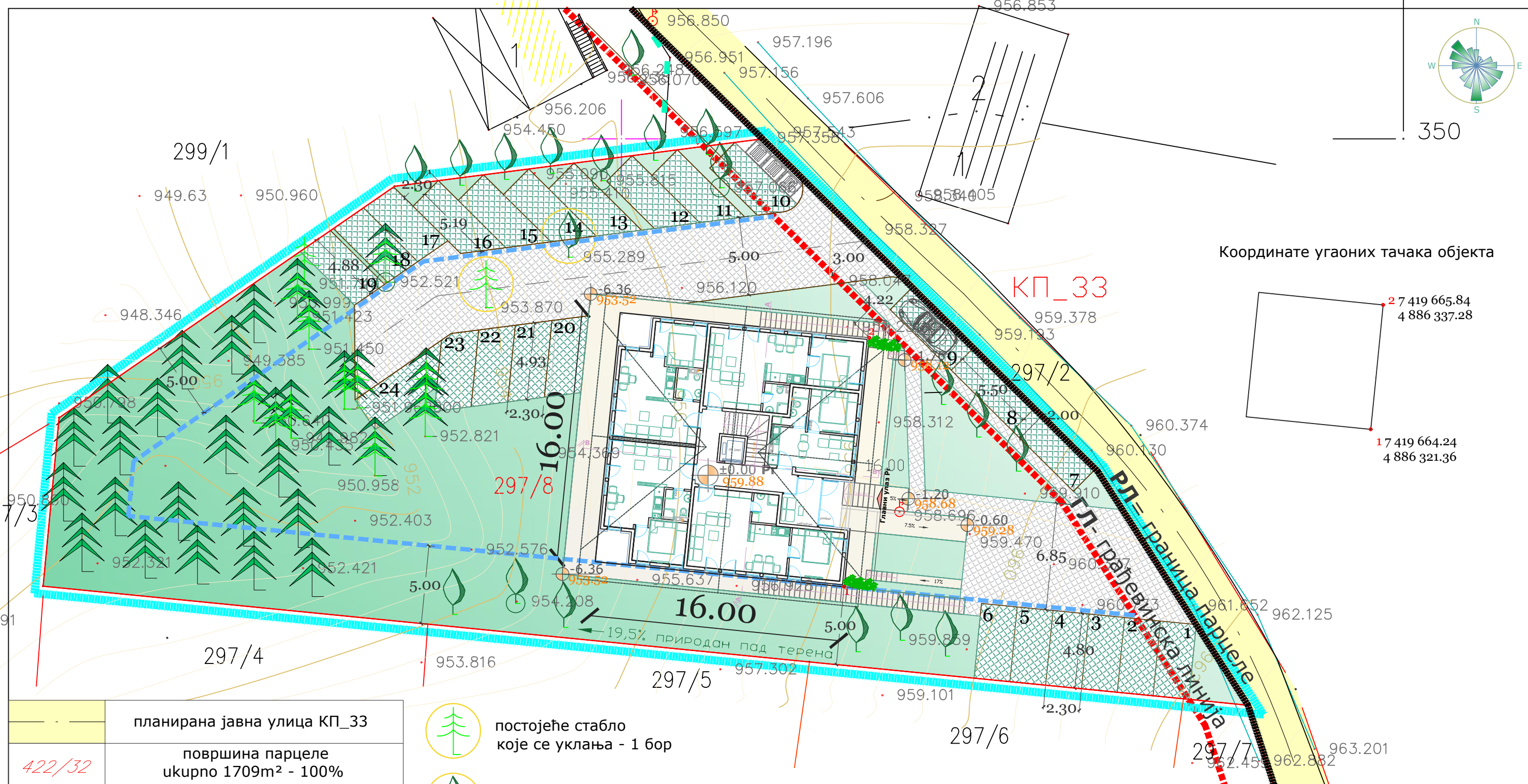
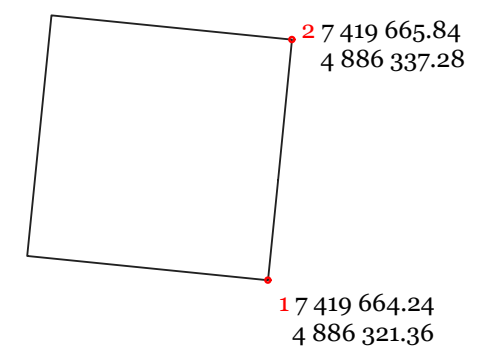


Студио за пројектовање <b>АРХИФОРМА</b> Ваљево, Ранисава Миливојевића 36			
Пројекат	<b>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ</b>		
	Изградња <b>стамбено-пословног објекта апартманског типа</b>		
Објекат Инвеститор	"ENERGOEL DOO BEOGRAD" Господара Вучића 1036, Београд		
Одг. урбаниста	Петар Смиљанић дипл.инж.арх.		
Лиценца број	300 351 003		
Локација	Кат. парцела бр. <b>297/8</b> КО Дивчибаре		
Садржај	<b>Извод из планског документа</b>		
број пројекта УП 21122021	размера /	датум децембар 2021.г.	лист број. 3



350

Координате угаоних тачака објекта



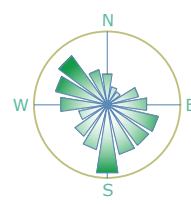
	планирана јавна улица КП_33
422/32	површина парцеле укупно 1709m <sup>2</sup> - 100%
	површина под објектом 256m <sup>2</sup> - 15%
	колско-пешачке површине 268m <sup>2</sup> - 16%
	паркинг растер плоче са травом 24ПМ 274m <sup>2</sup> - 16%
	плато за контејнер - 3 x 1,1m <sup>3</sup> 6m <sup>2</sup> < 1%
	пешачке стазе и платои у камену 120m <sup>2</sup> - 7%
	природне падине и површине са травом и дрвећем 768m <sup>2</sup> - 50%
	постојећа стабла која се секу 2 стабла
	стабла која се задржавају и саде укупно на парцели - 48 стабала

- постојеће стабло  
које се уклања - 1 бор
- постојеће стабло  
које се уклања - 1 бреза
- постојећа стабла која се  
задржавају - 11 борова
- постојећа стабла која се  
задржавају - 3 брезе
- нова стабла која се  
саде - 20 борова
- нова стабла која се  
саде - 14 бреза

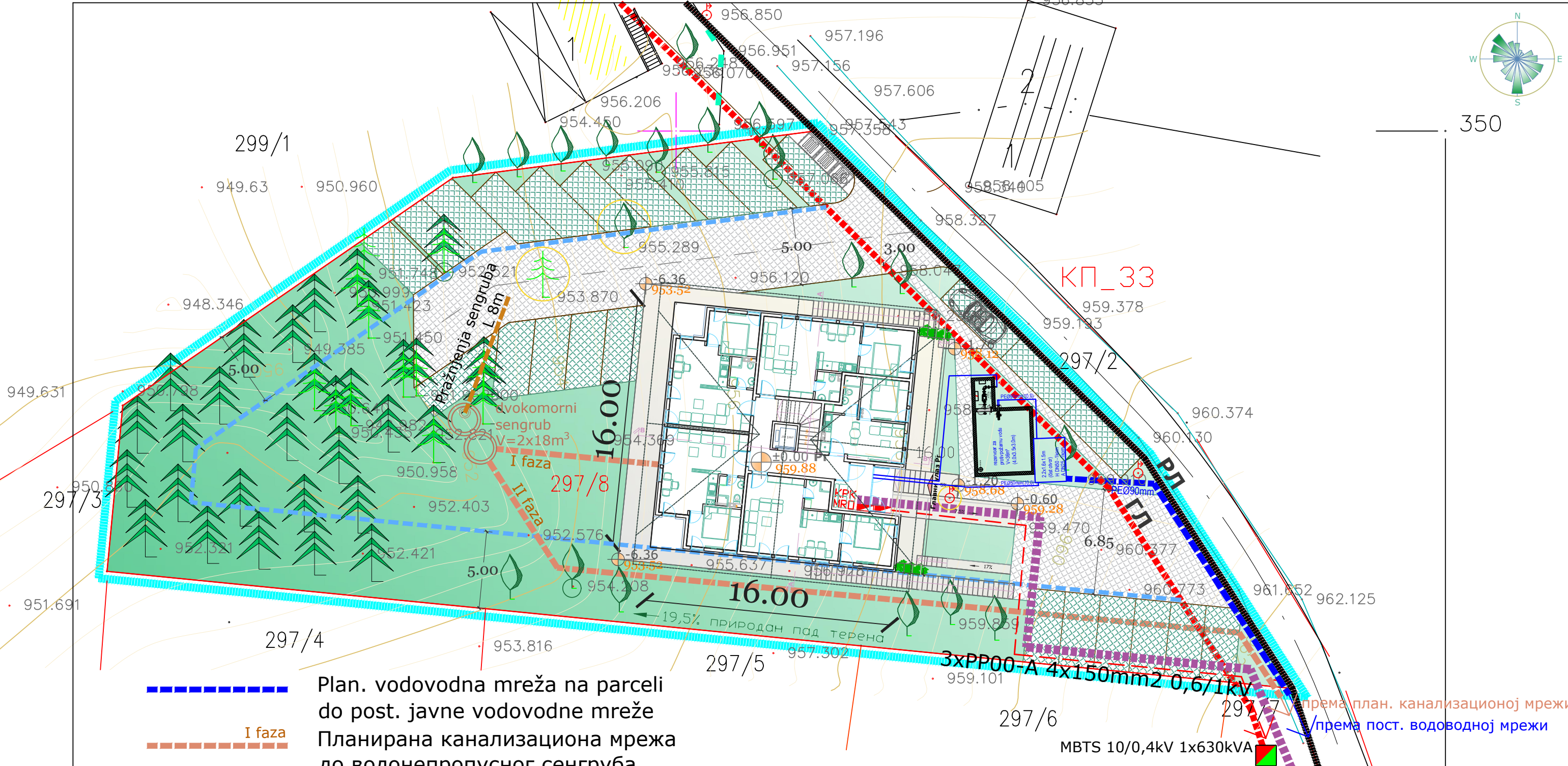
ЛЕГЕНДА:




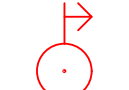



- Граница обухвата УП-а
- Постојеће катастарске међе
- Катастарске међе предметне ГП
- Фактичко стање
- Регулациона линија планирана
- Грађевинска линија планирана
- Грађевинска линија  
- дворишна планирана

Студио за пројектовање <b>АРХИФОРМА</b> Ваљево, Ранисава Миливојевића 36			
Пројекат	<b>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ</b>		
Објекат	Изградња <b>стамбено-услужног објекта апартманског типа</b>		
Инвеститор	"ENERGOEL DOO BEOGRAD" Господара Вучића 1036, Београд		
Одг. урбаниста	Петар Смиљанић дипл.инж.арх.		
Лиценца број	300 351 003		
Локација	Кат. парцела бр. <b>297/8</b> КО Дивчибаре		
Садржај	<b>Регулационо-нивелациони план</b>		
број пројекта	размера	датум	лист број.
ИД 21122021	1:250	јул 2022.г.	4






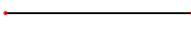



350



-  Plan. vodovodna mreža na parceli do post. javne vodovodne mreže
-  I faza  
Планирана канализациона мрежа до водонепропусног сенгруба
-  II faza  
План. канализациона мрежа до планиране јавне канализације
-  Измештен стуб 1kV NN мреже
-  Постојећи стуб 1kV NN мреже који се измешта
-  План. 1kV подземна електромрежа до нове MBTS
-  План. телекомуникациони прикључак

- Планирана канализациона мрежа до водонепропусног сенгруба
- План. канализациона мрежа до планиране јавне канализације
- Измештен стуб 1kV NN мреже
- Постојећи стуб 1kV NN мреже који се измешта
- План. 1kV подземна електромрежа до нове MBTS
- План. телекомуникациони прикључак

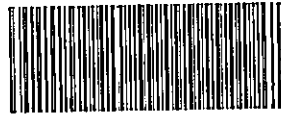
ЛЕГЕНДА:

-  Граница обухвата УП-а
-  Постојеће катастарске међе
-  Катастарске међе предметне ГП
-  Фактичко стање
-  Регулациона линија планирана
-  Грађевинска линија планирана
-  Грађевинска линија - дворишна планирана

Студио за пројектовање <b>АРХИФОРМА</b> Ваљево, Ранисава Миливојевића 36			
Пројекат	<b>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ</b>		
Објекат	Изградња <b>стамбено-услужног објекта апартманског типа</b>		
Инвеститор	"ENERGOEL DOO BEOGRAD" Господара Вучића 1036, Београд		
Одг. урбаниста	Петар Смиљанић дипл.инж.арх.		
Лиценца број	300 351 003		
Локација	Кат. парцела бр. <b>297/8</b> КО Дивчибаре		
Садржај	<b>Инфраструктурни план</b>		
број пројекта	размера	датум	лист број.
ИД 21122021	1:250	август 2022. г.	5



## **ДОКУМЕНТАЦИЈА**



AAAE5327681880897

ПР-ЕНГ-01.19/01

**Огранак Електродистрибуција Ваљево**

Сувоборска 9, 14000 Ваљево

**Наш број: 20700-Д.09.04-265118/2**

**„ENERGOEL“ д.о.о. Београд  
Ул. Господара Вучића бр. 1036  
11 000 Београд**

**Ваш број:**

**Место, датум: Ваљево, 10.11.2021.**

**ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта  
на кат. парцели број 297/8 К.О. Дивчибаре**

Поводом Вашег захтева, наш број 20700-Д.09.04-265118/1 од 24.10.2021., у којем тражите услове за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта апартманског типа на к. п. бр. 297/8 К.О. Дивчибаре, обавештавамо Вас следеће:

На катастарској парцели на локацији на којој се планира градња налази се од постојећих електроенергетских објеката (ЕЕО) у власништву ОДС „Електродистрибуција Србије“, Огранак Електродистрибуција Ваљево (у даљем тексту ЕД Ваљево) деоница МНН из ТС 10/0,4кV „Дивчибаре 7“ (деоница надземне МНН за напајање објеката на к.п. бр. 299/1 и 299/3 КО Дивчибаре).

Инвестиционим плановима ЕД Ваљево није предвиђена изградња нових објеката на тој локацији:

Напомена:

1. За потребе изградње објекта на катастарским парцелама број 297/6 и 297/7 К.О. Дивчибаре издати су Услови за пројектовање и прикључење (УПП) број 02/259/89/2021 од 02.07.2021.год. У УПП 02/259/89/2021 је предвиђена изградња нове МБТС 10/0,4кV „Дивчибаре НОВА“ 1х630кVA на катастарским парцелама број 297/6 и/или 297/7 К.О. Дивчибаре,
2. За потребе изградње објекта на катастарској парцели број 428/4 К.О. Дивчибаре издати су Услови за потребе израде урбанистичког пројекта (УУП) број 8Н.1.1.0-Д.09.04-21199/2 од 28.01.2021 год. У УУП 8Н.1.1.0-Д.09.04-21199/2 је предвиђена изградња нове МБТС 10/0,4кV „Дивчибаре НОВА“ 2х630кVA на катастарској парцели број 1051 К.О. Дивчибаре,
3. За потребе изградње објекта на катастарској парцели број 428/5 К.О. Дивчибаре издати су Услови за потребе израде урбанистичког пројекта (УУП) број 20700-Д.09.04-265121/2-2021 од 10.11.2021.год. У УУП 20700-Д.09.04-265121/2-2021 је предвиђена изградња нове МБТС 10/0,4кV „Дивчибаре НОВА“ 1х630кVA (1х1000кVA) на катастарској парцели број 428/5 К.О. Дивчибаре.
4. За потребе изградње објекта на катастарској парцели број 424/1 К.О. Дивчибаре издати су Услови за потребе израде урбанистичког пројекта (УУП) број 20700-Д.09.04-226863/2-2021 од 06.10.2021.год. У УУП 8Н.1.1.0-Д.09.04-21199/2 је предвиђена изградња нове МБТС 10/0,4кV „Дивчибаре НОВА“ 1х630кVA (1х1000кVA) на катастарској парцели број 424/1 К.О. Дивчибаре.



Увидом у приложену документацију, утврђено је да се на кат. парцели број 297/8 К.О. Дивчибаре планира изградња стамбено-пословног објекта, који ће укупно имати 25 апартманских јединица, 3 пословна простора, 1 заједничке потрошња, 1 „против-пожарни“ прикључак и 1 лифт. Захтевом није дефинисан начин грејања објекта. Услови се издају под претпоставком да грејање објекта буде на електричну енергију.

1. Прикључење новог објекта 25 апартманских јединица (25x11,04kW) , 1 заједничку потрошњу (1x11,04kW), пословни простор (1x11,04kW+2x17,25kW ), „против-пожарни“ прикључак (1x11,04kW) и лифт (1x17,254kW) у којима ће се користити грејања просторија на електричну енергију, на кат. парцели број 297/8 К.О. Дивчибаре на дистрибутивни систем електричне енергије (ДСЕЕ), може се извршити на следећи начин:
  - 1.1. изградити нову монтажну-бетонску трансформаторску станицу (МБТС) 10/0,4kV „Дивчибаре НОВА“ 1x630kVA “ (1x1000kVA). Нову МБТС опремити у свему према Техничкој препоруци ЕД Србије број 1а „Дистрибутивне трансформаторске станице 10/0,4kV са кабловским изводима снаге 630kVA“ IV издање март 2000. У новој ТС уградити 10kV блок са три 10kV ћелије (две водне и једном трафо – В+В+Т). Нову ТС у свему изградити у складу са законом, подзаконским актима, техничким прописима и интерним стандардима ОДС- а, осим у делу који се односи на број осигурачких летви у НН блоку, где уместо 8 треба уградити 12 осигурачких летви. Тачну локацију нове ТС 10/0,4kV ће одредити пројектант, уз обавезну сагласност овлашћеног лица ЕД Ваљево;
  - 1.2. постојећи кабл ХНЕ 49-А 3x(1x150)mm<sup>2</sup> 6/10kV од ТС 10/0,4kV „Дивчибаре Србијанка“ до ТС 10/0,4kV „Дивчибаре 7“ Стеван Филиповић развезати у водној ћелији у ТС 10/0,4kV „Дивчибаре 7“ Стеван Филиповић, увући у нову ТС 10/0,4kV „Дивчибаре НОВА“ и везати у водној ћелији 1;
  - 1.3. положити нов кабл ХНЕ 49-А 3x(1x150)mm<sup>2</sup> 6/10kV од ТС 10/0,4kV „Дивчибаре 7“ Стеван Филиповић до нове МБТС. На једном крају кабл везати у слободној водној ћелији у ТС 10/0,4kV „Дивчибаре 7“, а на другом крају везати у водној ћелији 2 у новој ТС 10/0,4kV „Дивчибаре НОВА“;
  - 1.4. на фасади објекта, на стално приступачном и лако доступном месту, предвидети слободан простор (отворе у зиду) за уградњу 2 КПК (КПК1 ,КПК2) тип 3 КПК 3x250/150 (према Техничкој препоруци ЕД Србије 13 – додатак 2 „Кабловска прикључна кутија и кабловски прикључни разводни орман“ Септембар II издање, 1999.);
  - 1.5. за потребе прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу 3 подземна нисконапонска вода РР00-А 4x150mm<sup>2</sup> 0,6/1kV, приближне дужине 40m, од извода у новој МБТС 10/0,4kV „Дивчибаре НОВА“ до 2 КПК (КПК1, КПК2, КПК3) на објекту. На осигурачким летвама на изводима 1-3 у ТС поставити НВ осигураче за назначену струју од 225А;
  - 1.6. на стално приступачном и лако доступном месту у приземном делу објекта, предвидети слободан простор (отворе у зиду) за уградњу 3 мерно разводна ормара за објекат МРО (МРО1, МРО2, МРО3) . Бројила у МРО распоредити тако да једновремено оптерећење било ког МРО не прелази 130kW. У сваком МРО обезбедити простор димензија према Техничкој препоруци ЕД Србије 13 додатак „Прикључци на нисконапонску мрежу и електричне инсталације у зградама“ Септембар II издање, 1998. година, за уградњу мерних и заштитних уређаја и опреме за директни начин мерења електричне енергије;
  - 1.7. за повезивање МРО-а са КПК-ма предвидети по један кабл РР00 4x95mm<sup>2</sup> 0,6/1kV, потребне дужине, сваки положен у посебну, двослојну коруговану канализациону цев пресека Ф90mm. На постоља осигурача у КПК поставити НВ осигураче за назначену струју од 200А;
  - 1.8. за повезивање лифта у „против-пожарног“ прикључка у објекту извести посебан прикључак и мерно место. На спољашњем зиду објекта, поставити КПК од електроизолационог, негоривог



материјала, тип 2 КПК 3x250/95 за лифт (КПК4). КПК4 прикључити из нове КПКЗ, „улаз-излаз“ каблом NHXN-J FE180 E90 04x150mm<sup>2</sup> 0,6/1kV приближне дужине 2m. У посебном МРО4 уградити један мерни уређај (за лифт) и један мерни уређај за „против-пожарни“ прикључак за све потрошаче који су прикључени на посебну инсталацију – лифт и „против-пожарни“ прикључак. Везу КПК4-МРО4 извести каблом NHXN-J FE180 E90 05x10mm<sup>2</sup> 0,6/1kV.

**НАПОМЕНА:** Наведени радови су дати под претпоставком да ће се нова МБТС 10/0,4kV „Дивчибаре НОВА“ градити на катастарској парцели број 297/8 К.О. Дивчибаре или у близини к.п. бр. 297/8 КО Дивчибаре као слободностојећи објекат. У зависности од избора локације нове ТС 10/0,4kV „Дивчибаре НОВА“, потребно је изменити и прилагодити трасе и дужине 10kV и 1kV каблова;

У случају потребе за измештањем постојећих електроенергетских објеката морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз претходну сагласност „Електродистрибуција Србије“, 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. Грађевинске радове у непосредној близини електроенергетских објеката вршити ручно, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Ваљево ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

С поштовањем,

Доставити :

1. Наслову,
2. Сектору за енергетику и инвестиције,
3. Служби за енергетику,
4. Овлашћеном лицу за ОП.



Директор  
Огранак Електродистрибуција Ваљево

  
Нада Васиљевић, дипломирани економиста

*срб*

JKP "ВОДОВОД ВАЉЕВО"  
ВУКА КАРАЏИЋА 26  
ТЕЛ: 014/222 512 ; 014/224 508

РАЧУН БРОЈ 160-6999-31  
ПИБ 100070077  
МАТИЧНИ БРОЈ 07136277



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
ВОДОВОД ВАЉЕВО

Бр. 01-7198/2  
01. 11. 20 21. год.  
ВАЉЕВО

ENERGOEL D.O.O. BEOGRAD  
ul. Gospodara Vučića br. 103b  
11000 Beograd

**PREDMET:** Izdavanje uslova za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta apartmanskog tipa na kat. parc. 297/8 K.O. Divčibare

Na Vaš zahtev br. 01-7198/1 od 21.10.2021.god za izdavanje uslova za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta apartmanskog tipa na kat. parc. 297/8 K.O. Divčibare, dostavljamo vam uslove iz naše nadležnosti.

#### VODOVOD



Na priloženoj situaciji ucrtana je postojeća javna vodovodna mreža. Projektant je u obavezi da postupi po ovim uslovima (tačka 1-9).

Napomena: JKP "Vodovod Valjevo" može da obezbedi sa javne vodovodne mreže max 5,0l/s (ukupno sanitarna i hidrantska), kako se ne bi ugrozilo redovno vodosnabdevanje. Ukoliko su potrebe budućeg objekta veće, u skladu sa tim predvideti i alternativni vid snabdevanja (rezervoar za nedostajuću količinu vode i uređaj za održavanje pritiska u mreži-na unutrašnjoj instalaciji korisnika).

#### KANALIZACIJA

Na priloženoj situaciji ucrtana je postojeća javna fekalna kanalizaciona mreža. Ne dozvoljava se priključenje površinskih i drenažnih voda na javnu fekalnu kanalizacionu mrežu.

Refererent

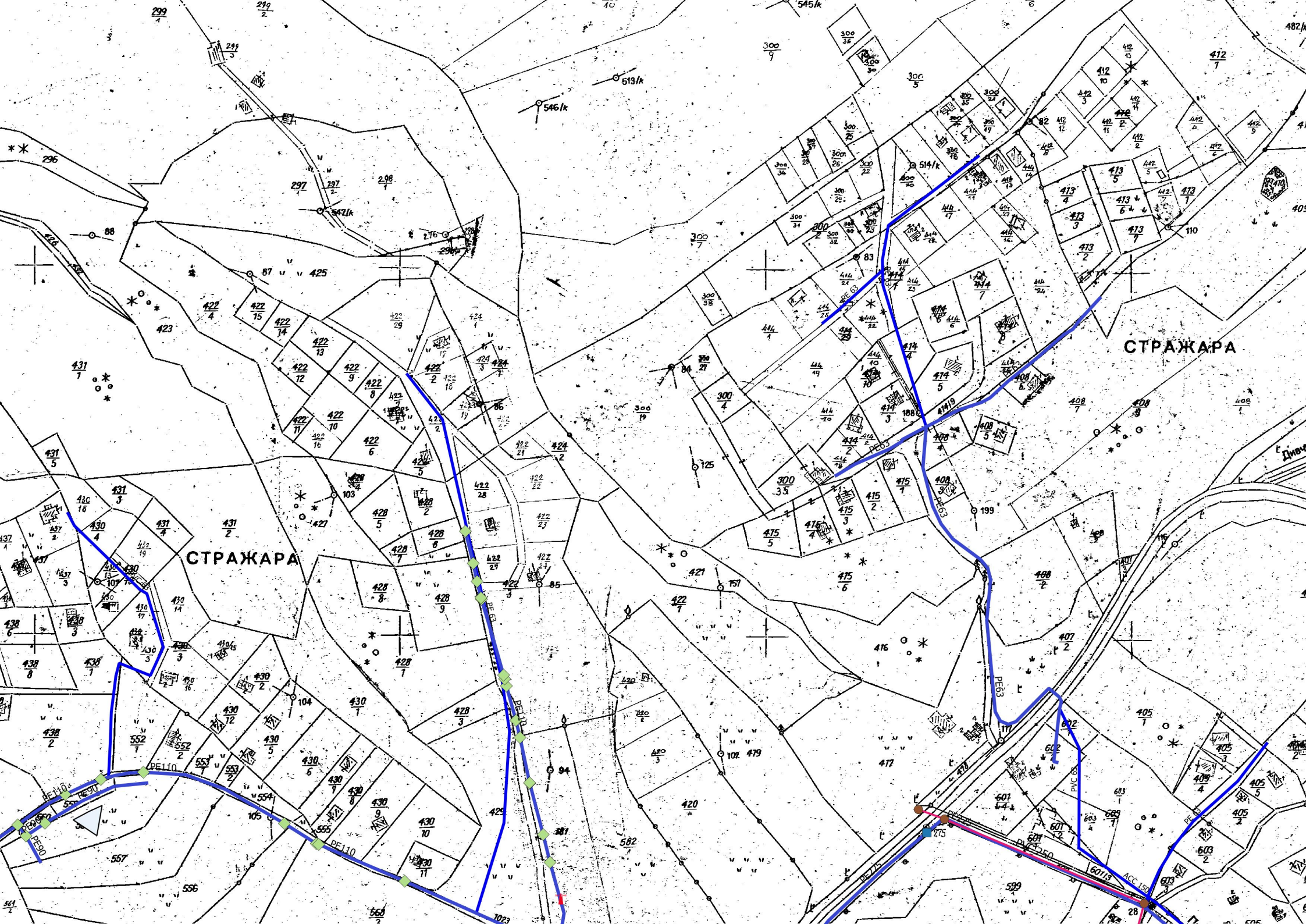
  


JKP "VODOVOD VALJEVO"  
Sektor tehničko projektantskih poslova  
Rukovodilac



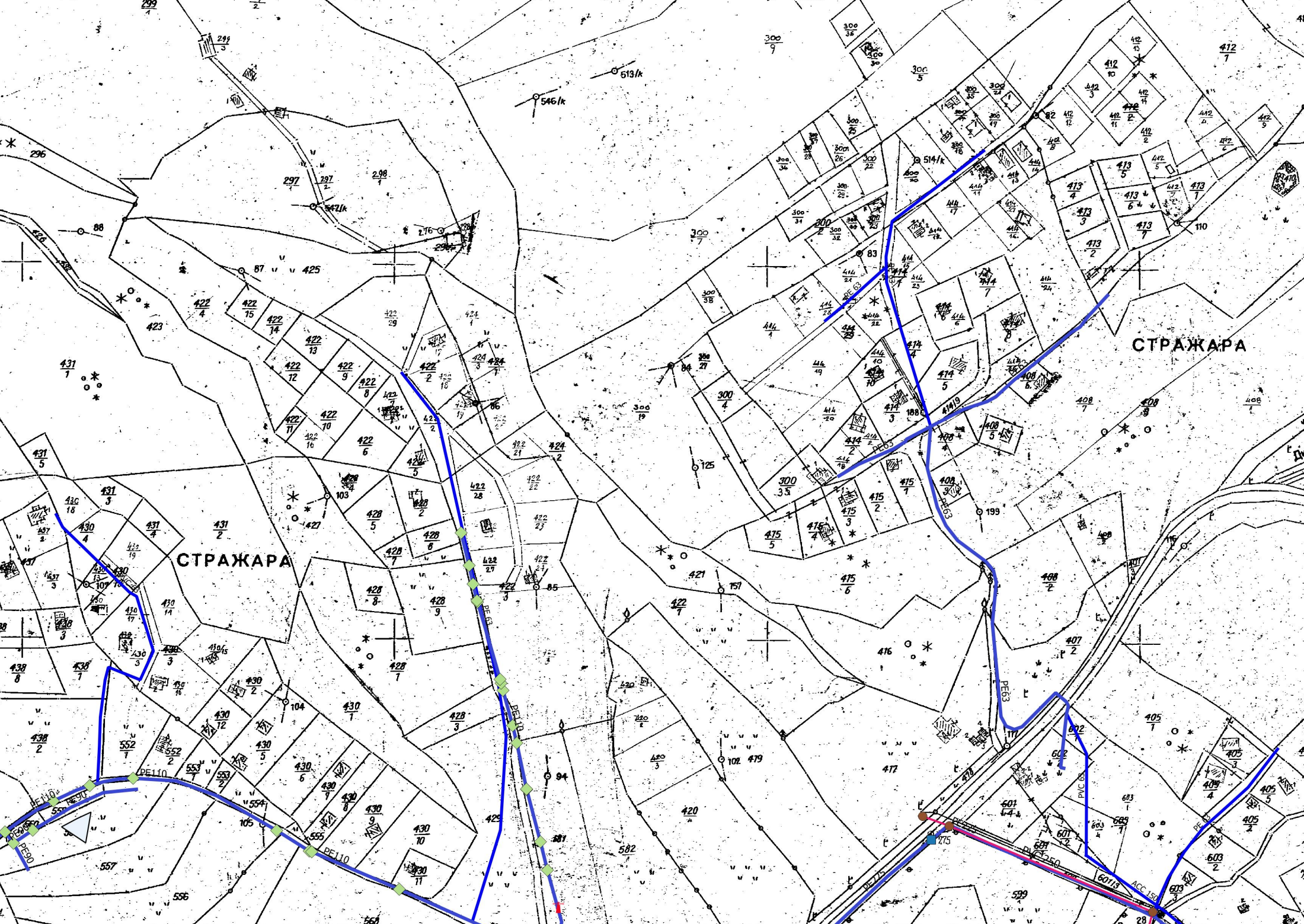


Snežana Nenadović dipl.ing.građ.



СТРАЖАРА

СТРАЖАРА



**ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 474685/2-2021**

**ДАТУМ: 22.10 .2021. год**  
**БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 39**  
**ДИТЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ**  
**СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ**  
**И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ**  
**БЕОГРАД**  
**Београд, Булевар**  
**Уметности 16а**

**ENERGOEL DOO BEOGRAD**  
УЛ. Господара Вучића бр.103 б  
11 000 Београд

**ПРЕДМЕТ:** Захтев за издавање тк услова за потребе урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног – пословног објекта апартманског типа на кат.пар.бр. 297/8 К.О. Дивчибаре.

По Вашем писаном захтеву за издавање тк услова за изградњу објекта апартманског типа на кат.пар.бр. 297/8 К.О. Дивчибаре. Дирекција за технику Београд Вас обавештава да на предметној локацији не постоје ТК капацитети који би били угрожени будућим радовима .

За прикључење будућег објекта на нашу тк мрежу потребно је у приземљу или првом подземном нивоу, на сувом и приступачном месту монтирати оптички дистрибутивни орман димензија 600x450x200мм. Ормане обавезно уземљити. Од ормана кроз подрумски део и темељ па све до тротоара улице прилазног пута ископати ров (0,4x0,8) и положити две цеви фи 40 . На местима ломљења трасе планирати ревизиона окна димензија 0,6x0,6x1м. Окно које буде у коловозу планирати тешки поклопац. Од ормана доње концентације до сваког апартмана (пословног простора) односно завршне оптичке (ЗОК) кутије положити савитљиву - негориву (ребрасту ) цев фи 20 или неки други медијум кроз који ће бити увучен оптички кабл .Увлачење кабла кроз поменуте цеви и све пратеће радове изводи Телеком.

Препоручује се инвеститору да инсталације унутар станова или локала реализује F/UTP кабловима категорије минимум 6е, препорука је 7е категорије. Од завршне оптичке кутије па до сваке локације где се очекује да ће станари користити ТВ, приступ интернету или телефонском прикључку треба поставити по један UTP кабл, користећи исту савитљиву –негориво цев за исту трасу . Крајеве кабла завршити на дознама женских RJ 45 са три утичнице. Поред завршне оптичке кутије и RJ дозне потребно је обезбедити и напајање (утичница 220V) да би се омогућила непрекидност тк сервиса.

Ови услови важе годину дана од дана издавања.

Контакт телефони: 014/315 2002 .

С поштовањем,

**ОДОБРАВА**

*7m*

**Шеф службе**

\_\_\_\_\_  
**Вук Раичевић дипл.инж.елек.**



ЈКП „ВИДРАК“ ВАЉЕВО

БР 01- 6545/1-21

У ВАЉЕВУ 21.10.2021.ГОД

„ЕНЕРГОЕЛ“ Д.О.О  
Ул.господара Вучића 1036  
11000 БЕОГРАД

Предмет : достава услова за потребе израде урбанистичког пројекта

На основу поднетог захтева за потребе израде урбанистичког пројекта за потребе изградње стамбеног објекта апартманског типа на локацији КП 297/8 КО Дивчибаре достављамо вам неопходне услове из надлежности вршиоца комуналне делатности.

ЈКП „ВИДРАК“ Ваљево као вршилац комуналне делатности врши делатност изношења и депоновања комуналног отпада а све у складу са Одлуком о управљању комуналним отпадом у насељеном месту Дивчибаре ( Сл.гласник Града Ваљева број 21/19).

На основу увида у достављену документацију утврђено је да је пројектом предвиђена изградња 25 апартмана и 3 пословна простора.С обзиром на намену објекта потребно је обезбедити простор за смештај 3 контејнера запремине 1.1 м3 за потребе апартмана као и да место приласка контејнерима буде доступно и приступачно за камионе за одвожење комуналног отпада.

Услове доставити на : [office@energoel.rs](mailto:office@energoel.rs)

ЈКП „ВИДРАК“ ВАЉЕВО



в.д дир Ксенија Бадем-Ненадовић

## ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

изградње **стамбено-услужног објекта апартманског типа**  
на КП 297/8 КО Дивчибаре

### 1. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ

#### 1.1. Опис параметара изградње и регулације планираног решења

У складу са потребама инвеститора урађено је идејно решење изградње стамбено-пословног објекта апартманског типа на кат.парцели бр. 297/8 КО Дивчибаре.

Намена планираног објекта је претежно стамбена са 26 стамбених јединица апартманског типа за повремени боравак до 2000 m<sup>2</sup>, или П+4+Пк, класификационе ознаке 112221, категорије Б, а мањим делом угоститељско-услужна са 2 пратеће угоститељске јединице класификационе ознаке 121113, категорије Б што је у складу са планским документом и реализује се путем урбанистичког пројекта.

Регулациона линија планиране улице **КП\_33** утврђена је Планом регулације и нивелације и саобраћајним решењем. Регулациона линија колско-пешачке улице КП\_33 поклапа се са североисточном границом предметне грађевинске парцеле, као што је приказано на граф.прилогу бр. 4. Регулационо-нивелациони план са основом приземља.

Грађевинске линије које су дефинисане планом као минимална растојања објекта од: планиране јавне колско-пешачке улице КП\_33 - 3m, од бочних и задње границе предметне парцеле – 5 m, формирају зону дозвољене изградње објекта.

Објекат је постављен унутар зоне дозвољене изградње, на истом, или већим растојањима од претходно наведених минималних растојања, што је приказано на граф.прилогу бр. 4. Регулационо-нивелациони план. Својом претежно јужном страном постављен је на планом предвиђену ГЛ која се налази на 5 m од јужне међе, а остале његове стране су навећој удаљености.

Спратност објекта - Су+2Пр+4Пк+Гал је у складу са ставом плана генералне регулације: „Ако је терен у паду преко 15%, дозвољено је предвидети два нивоа приземља – ниско и високо“ и „Дозвољено је у свим објектима у оквиру поткровља пројектовати више спратних нивоа“. Како је терен у делу у ком се поставља објекат у паду преко 19%, добијена су два нивоа приземља. У крову нагиба 60° добијена су четири нивоа поткровља и галерија функционално повезана са 4. Пк. Висина назитка поткровља је 1,80 m од коте пода Пк1 до тачке прелома кровне косине.

Кров је вишеводни, или доминантно двоводни са слемом паралелним са изохипсама и са бацама, што је у складу са цитираним ставом плана на стр. 7 УП-а – **Обликовање** „Кровови могу да буду равни, коси (једноводни, двоводни, четвороводни

или вишеводни) или комбиновани." и „За изградњу објекта са двоводним кровом нагиб кровних равни мора бити према дужим странама основног габарита објекта. Код већих објеката на терену у паду треба пројектовати кров тако да је слеме крова паралелно са изохипсама." Терасе у крову излазе из волумена крова, јер ће пружати веома узбудљив осећај корисницима на тој висини, окруженим кровним равнима и неће имати негативан ефекат на етажу испод.

Висина венца предметног објекта је +5.30 m у односу на коту уређеног терена на месту улаза у објекат, а кота приземља +1.20 m у односу на коту терена на уласку у објекат.

Кота приземља објекта ( $\pm 0.00/959.88$  m) је за 1.20 m виша у односу на коту терена на улазу у објекат, што је максимално дозвољена висина.

Обликовање објекта полази од позиционирања правоугаоне основе 16 x 16 m у најприступачнијем делу парцеле, предњом страном скоро паралелно са регулационом линијом КП\_33.

Полуукопаном етажом сутерена објекат се уклапа у постојећи терен великог нагиба уз делимично отклањање земље непосредно уз објекат, тако да су испоштована планска ограничења у погледу висине приземља и висине венца, што је образложено у претходним ставовима.

Као доминантан елемент архитектуре одабране су кровне равни, доминантно на две воде, са великом и малим бацама, нагиба  $60^\circ$ , завршно покривене црепом у тамносивој, антрацит боји

## **1.2. Урбанистички показатељи и биланс површина**

Површина кат. парцеле бр. 297/8 КО Дивчибаре је 0.17.09 ha, која је формирана као грађевинска парцела уз планирану и делимично изграђену колско-пешачку улицу КП\_33.

Постојећи објекти – На предметној парцели не постоје изграђени објекти.

Габарит објекта (основни) је непромењен 16 x 16 m.

Заузетост парцеле је 15% што је у оквиру максимално дозвољене вредности.

Површина под објектом је 256 m<sup>2</sup>.

Укупна BRGP - бруто развијена грађевинска површина објекта 1735 m<sup>2</sup> (са сутереном).

Укупна BGP - бруто грађевинска површина објеката је 1735 m<sup>2</sup>.

Укупна NP - нето корисна површина објеката 1315 m<sup>2</sup>.

Спратност објекта је Су+2Пр+4Пк+Гал. Терен парцеле је у паду од улице КП\_33 у правцу исток-запад. Главни улаз у објекат је у нивоу приземља - високо на коти ( $\pm 0.00/959.88$  m) која је за 1.20m виша у односу на коту терена на улазу у објекат, што је максимално дозвољена висина .

Функција – Приземљу објекта и вишим нивоима се приступа преко главног улаза, који

се налази на предњој источној фасади са колско - пешачке површине која је управно постављена на улицу КП\_33.

Сутерену објекта се приступа централним степеништем и лифтом, а из просторија сутерена се излази у задње и бочна дворишта.

**Број стамбених апартмана у објекту:**

У нивоу Пр-1.....	5
У нивоу Пр-0.....	5
У нивоу Пк1.....	5
У нивоу Пк2.....	5
У нивоу Пк3.....	4
У нивоу Пк4.....	2
У нивоу Гал се налази по једна соба апартмана у Пк4	
Укупан број <b>стамбених апартмана</b> у објекту.....	<b>26</b>

У сутерену се налазе **2 пословно-угоститељске целине** и 1 заједничка просторија - скијашница.

Материјализација и обликовање су у складу са условима из плана, уклопљени у планински амбијент, али у новом, јединственом изразу.

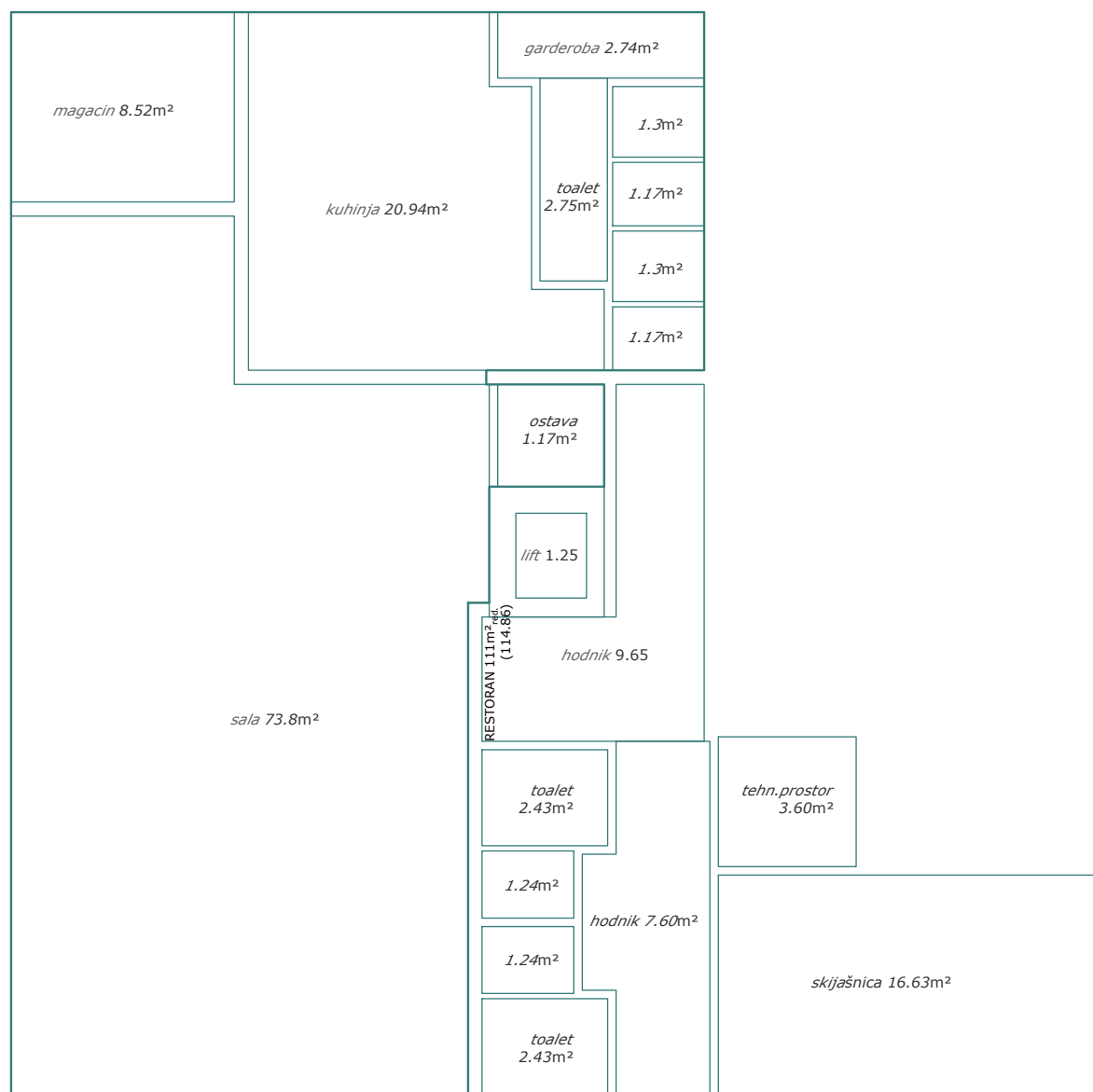
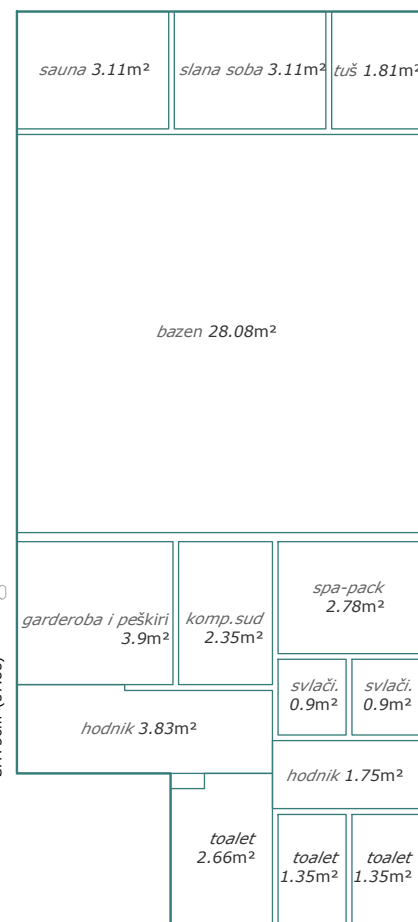
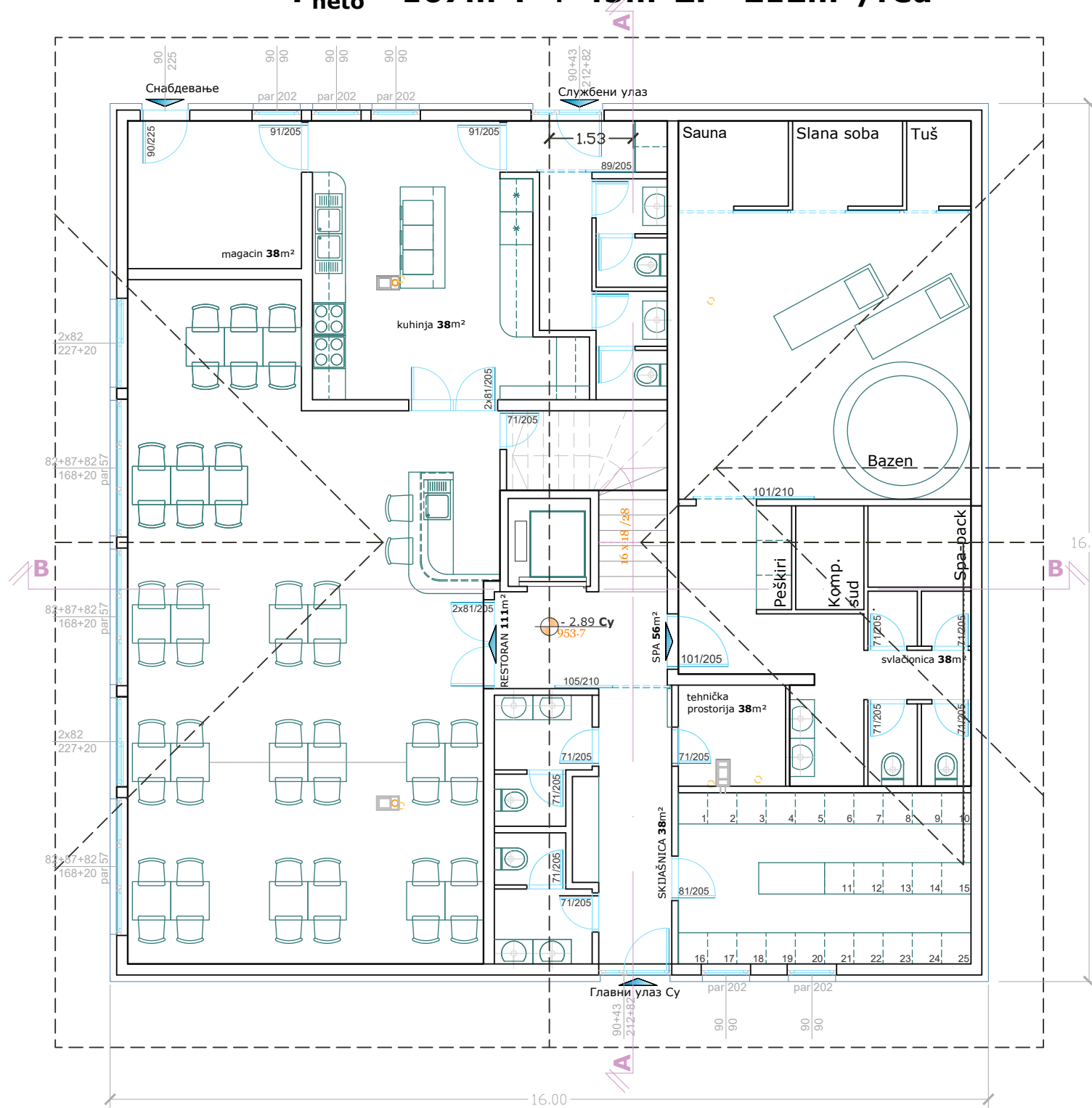
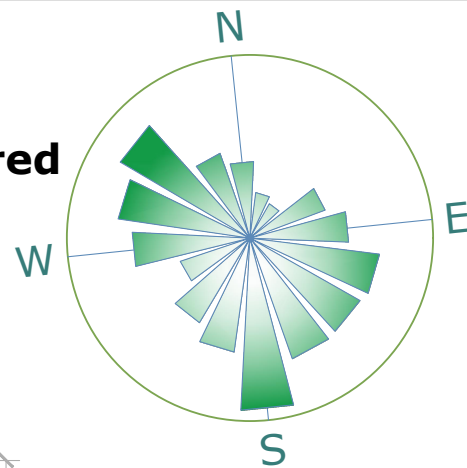
Спољни зидови су од клима блока 20cm са термоизолационим слојем од камене вуне 12cm. Унутрашњи зидови су од блокова 20cm и 12cm, као и бетонска платна где пројектом конструкције буде предвиђено.

**BGP<sub>ukupna</sub> = 1735m<sup>2</sup>**

**P<sub>neto</sub> = 207m<sup>2</sup>P + 947Ap + 161m<sup>2</sup>ZP = 1315m<sup>2</sup>/red**

**ОСНОВА Сутерена P<sub>bruto</sub> = 256m<sup>2</sup>**

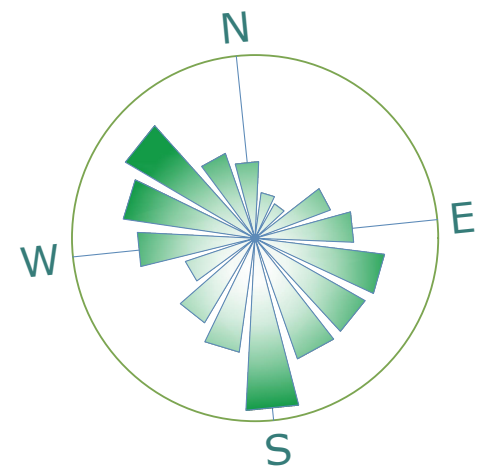
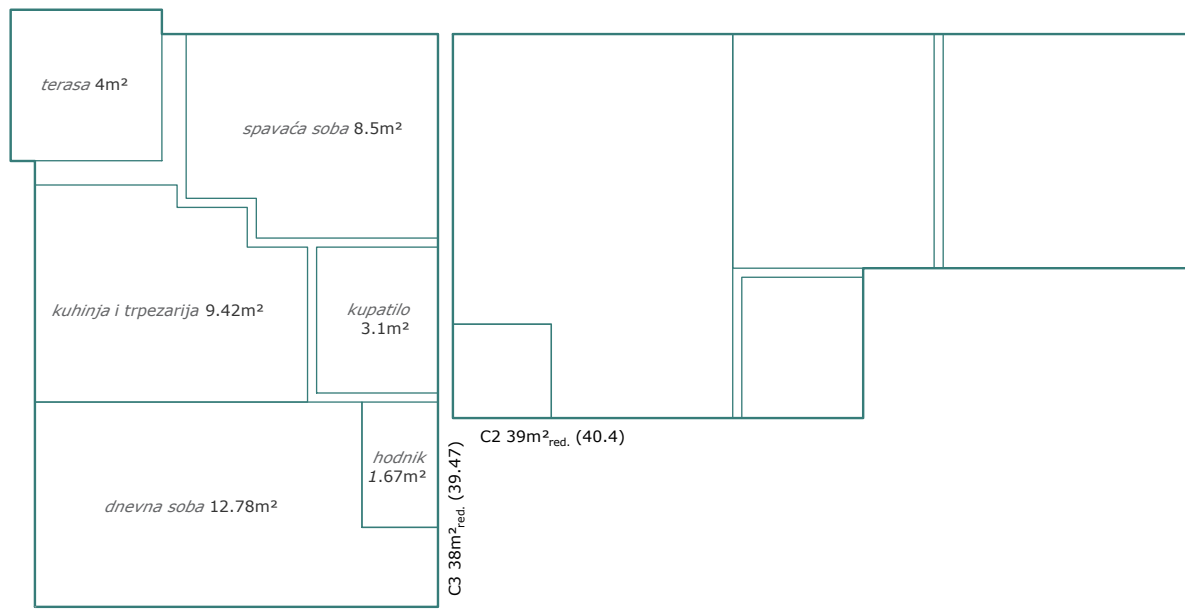
**P<sub>neto</sub> = 167m<sup>2</sup>P + 45m<sup>2</sup>ZP = 212m<sup>2</sup>/red**



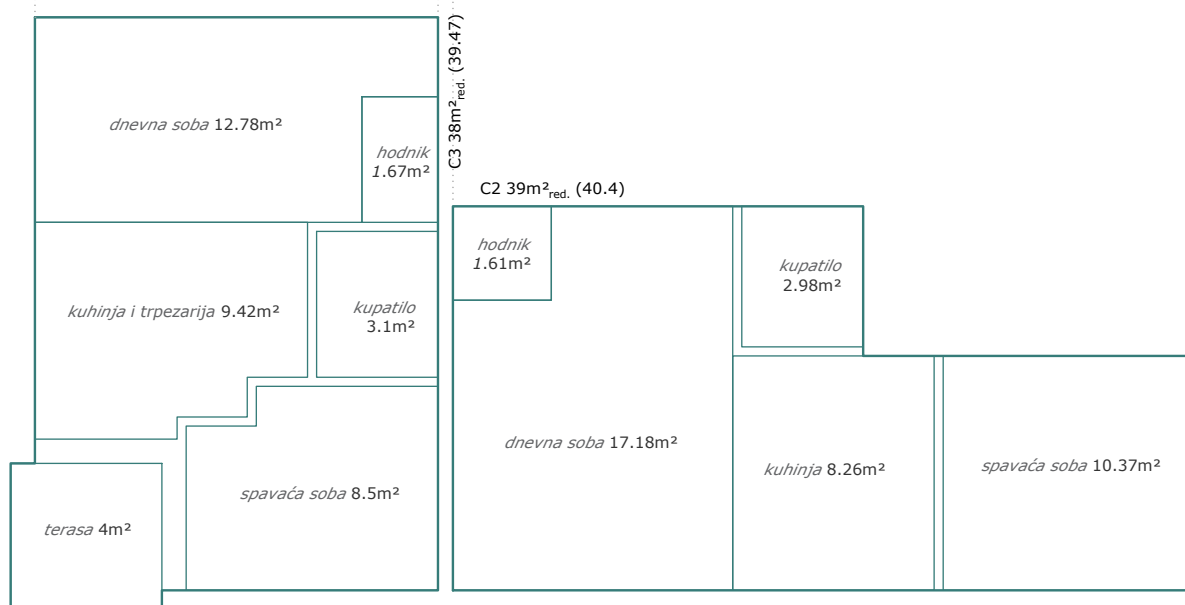
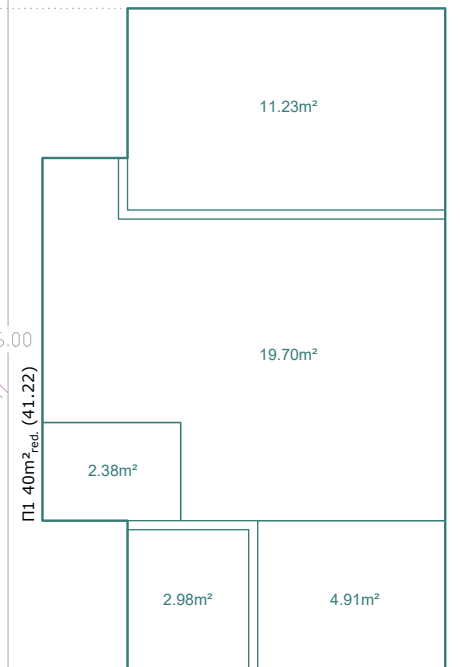
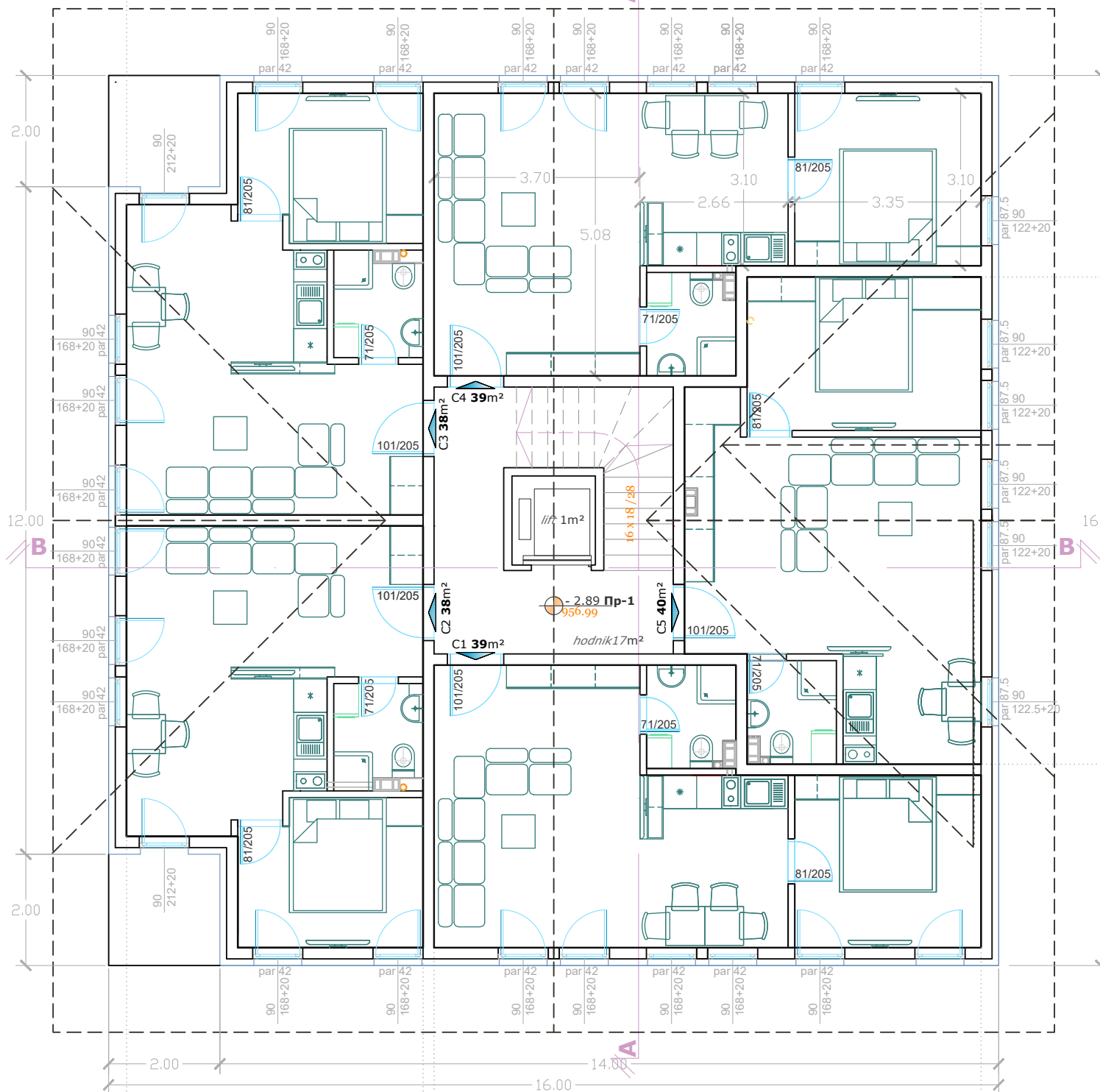
Zajedničke prostorije 45m<sup>2</sup>red. (46.07)

Студио за пројектовање **АРХИФОРМА**  
Ваљево, Ранисава Миливојевића 36

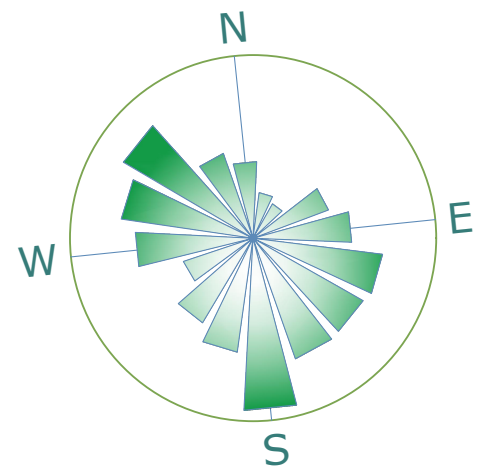
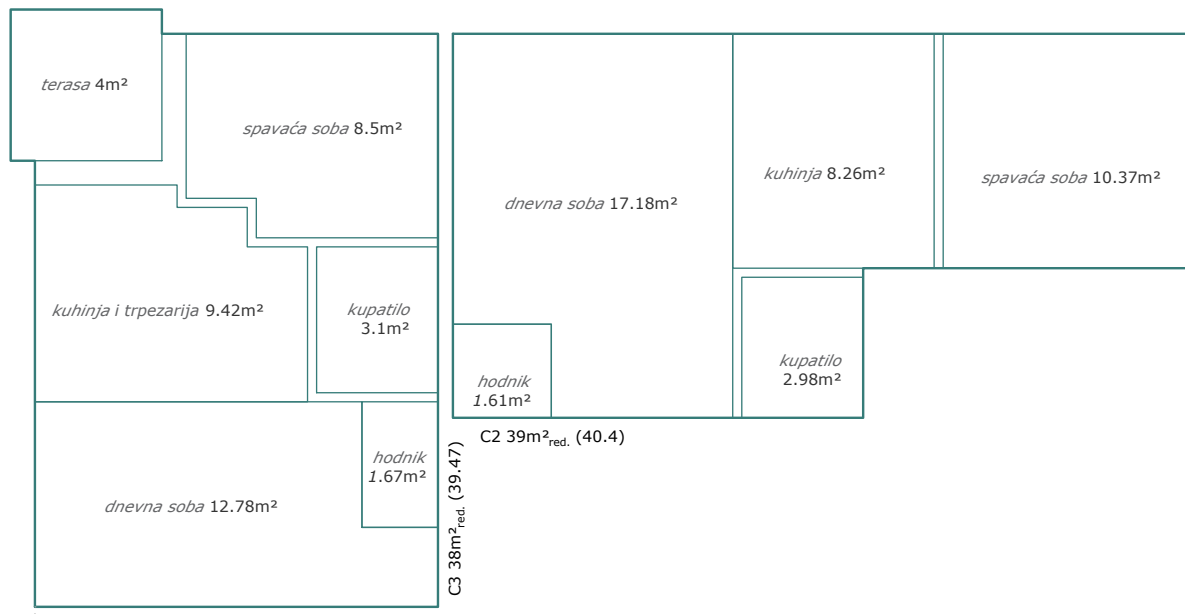
Пројекат	Идејно решење <b>1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ</b>		
Објекат	Изградња <b>стамбено-услугног објекта апартманског типа</b>		
Инвеститор	"ENERGOEL DOO BEOGRAD" Господара Вучића 1036, Београд		
Одг. пројектант	Горан Станојевић дипл. инж. арх.		
Лиценца број	300 I153 09		
Локација	Кат. парцела бр. <b>297/8</b> КО Дивчибаре		
Садржај	<b>ОСНОВА Сутерена</b>		
број пројекта	размера	датум	лист број.
ИД 49/1	1:100	август 2022.г.	3



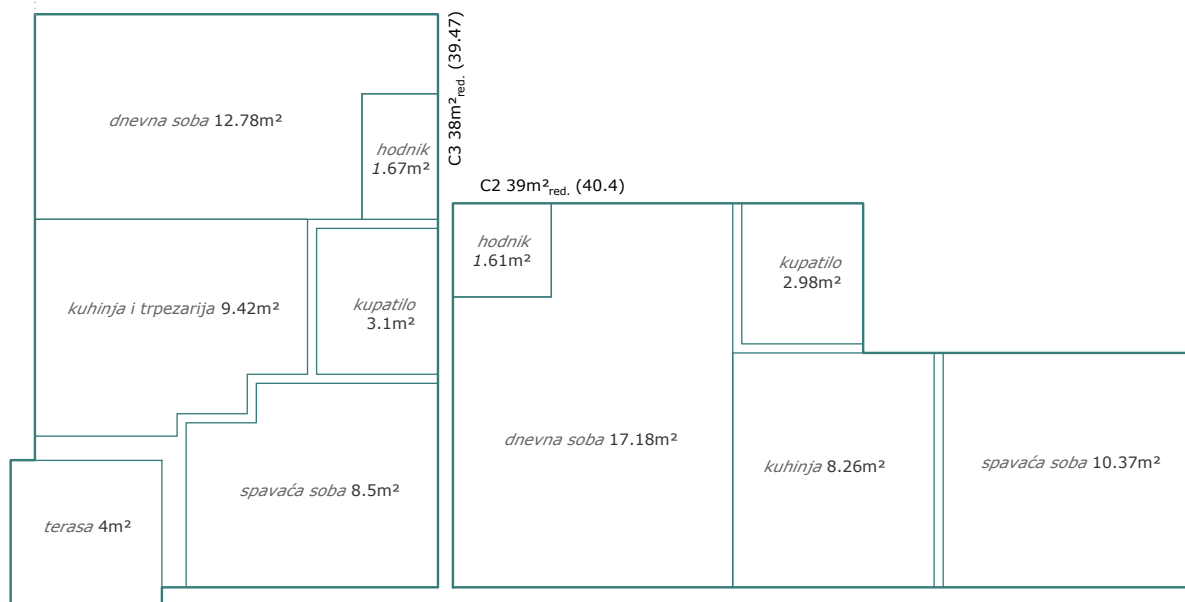
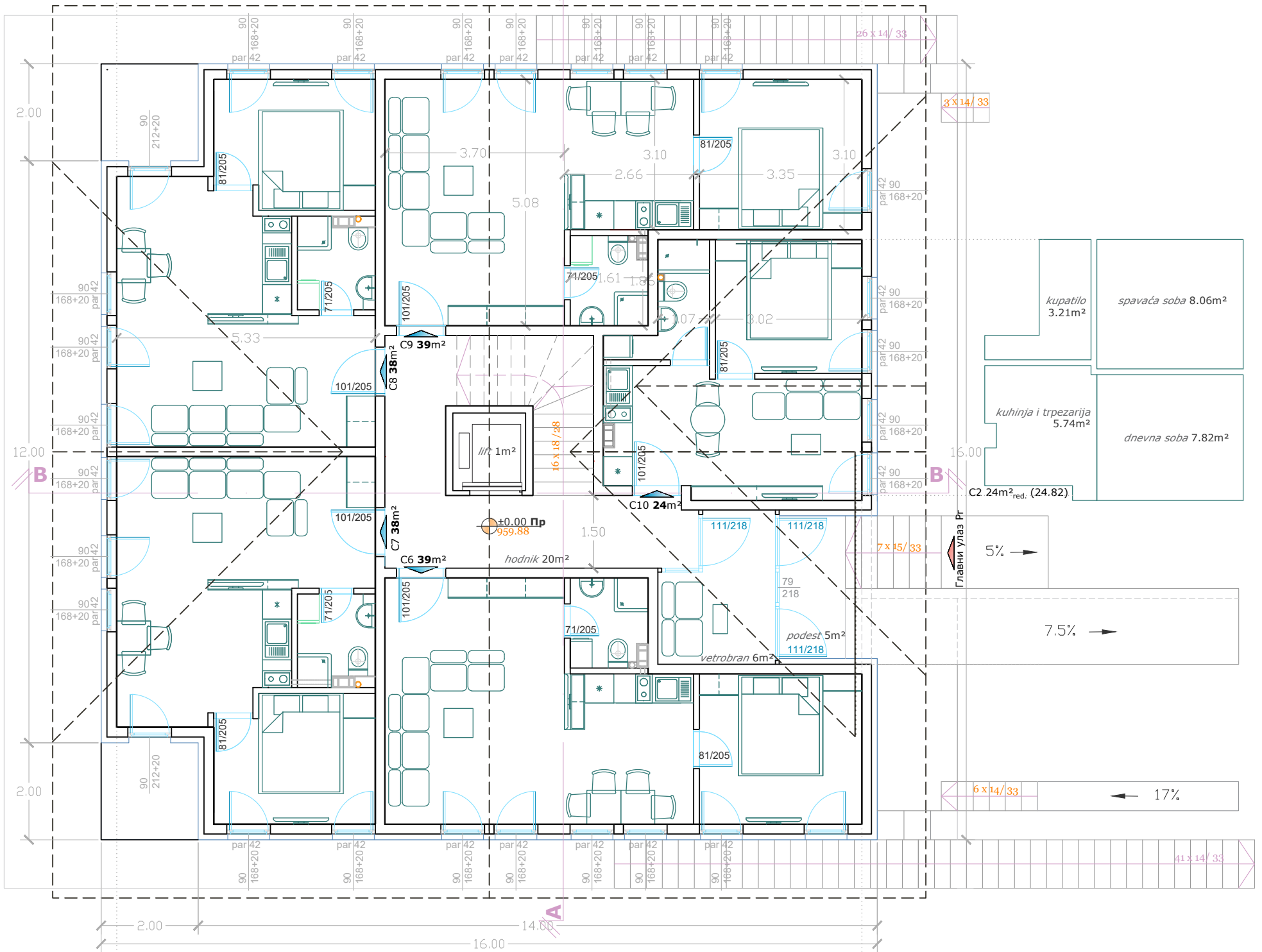
**ОСНОВА 1. Приземља**  $P_{bruto} = 256m^2$   
 $P_{neto} = 154m^2 Ap + 40m^2 Pa + 18m^2 Zp = 212m^2/red$



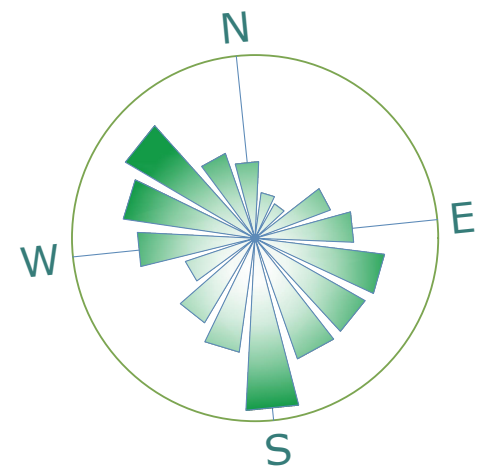
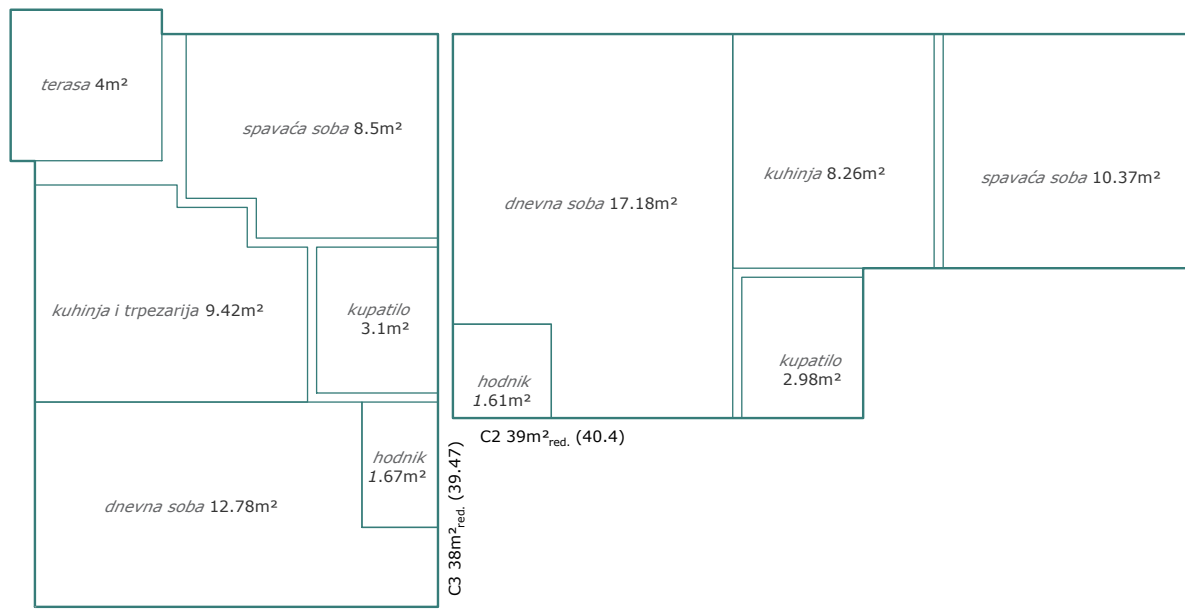
Студио за пројектовање <b>АРХИФОРМА</b> Ваљево, Ранисава Миливојевића 36		
Пројекат	Идејно решење <b>1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ</b>	
Објекат	Изградња <b>стамбено-услугног објекта апартманског типа</b>	
Инвеститор	"ENERGOEL DOO BEOGRAD" Господара Вучића 1036, Београд	
Одг. пројектант	Горан Станојевић дипл. инж. арх.	
Лиценца број	300 I153 09	
Локација	Кат. парцела бр. <b>297/8</b> КО Дивчибаре	
Садржај	<b>ОСНОВА 1. Приземља</b>	
број пројекта	размера	датум
ИД 49/1	1:100	август 2022.г.
		лист број.
		4



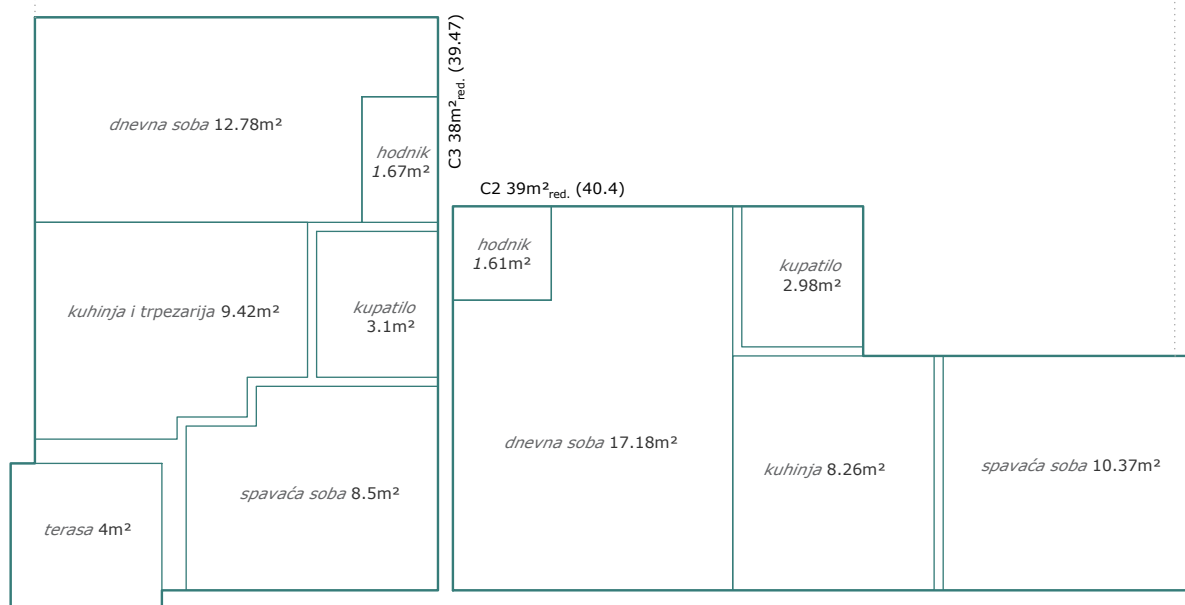
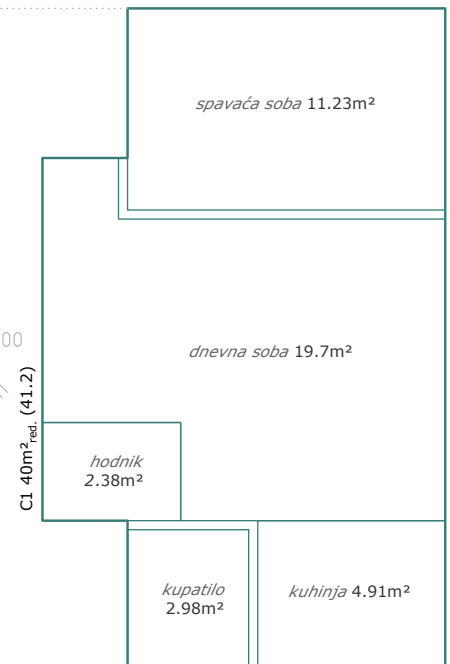
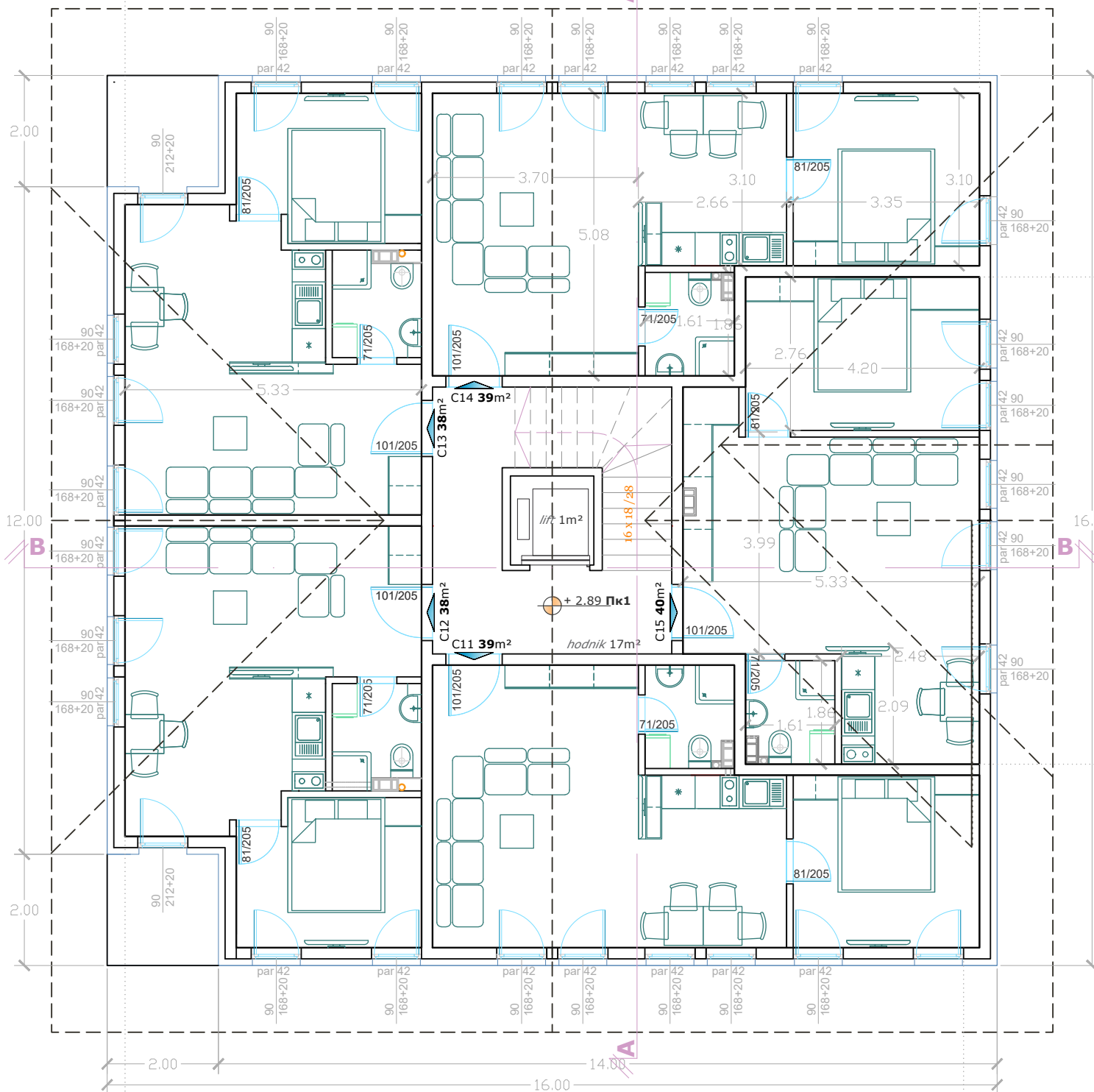
**ОСНОВА 2. Приземља**  $P_{bruto} = 256m^2$   
 $P_{neto} = 178m^2 Ap + 35m^2 Zpm^2 = 213m^2/red$



Студио за пројектовање <b>АРХИФОРМА</b> Ваљево, Ранисава Миливојевића 36		
Пројекат	Идејно решење <b>1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ</b>	
Објекат	Изградња <b>стамбено-услугног објекта апартманског типа</b>	
Инвеститор	"ENERGOEL DOO BEOGRAD" Господара Вучића 1036, Београд	
Одг. пројектант	Горан Станојевић дипл. инж. арх.	
Лиценца број	300 I153 09	
Локација	Кат. парцела бр. <b>297/8</b> КО Дивчибаре	
Садржај	<b>ОСНОВА 2. Приземља</b>	
број пројекта	размера	датум
ИД 49/1	1:100	август 2022.г.
		лист број.
		5

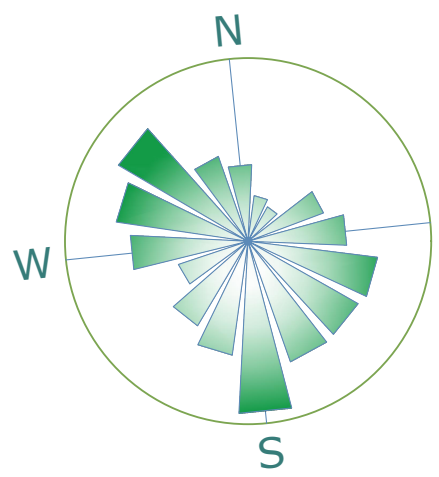
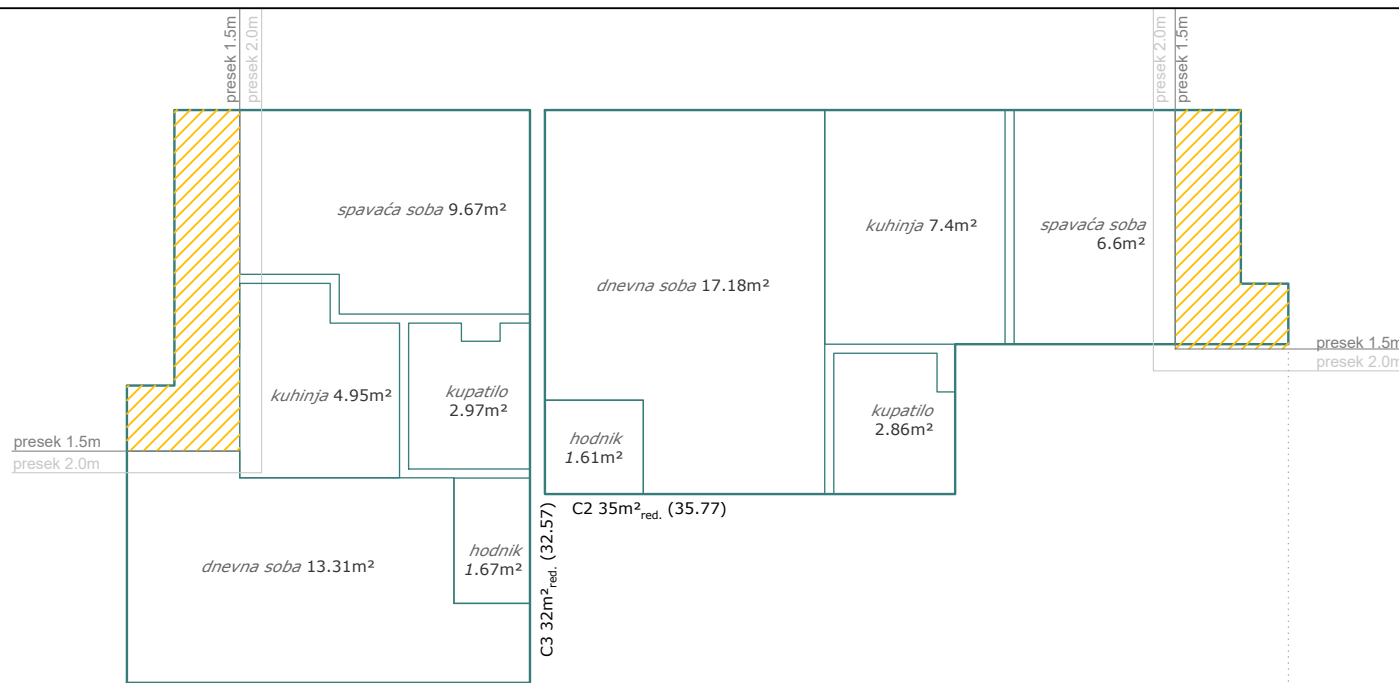


**ОСНОВА 1. Поткровља**  $P_{bruto} = 256m^2$   
 $P_{neto} = 194m^2 Ap + 18m^2 Zp = 212m^2/red$

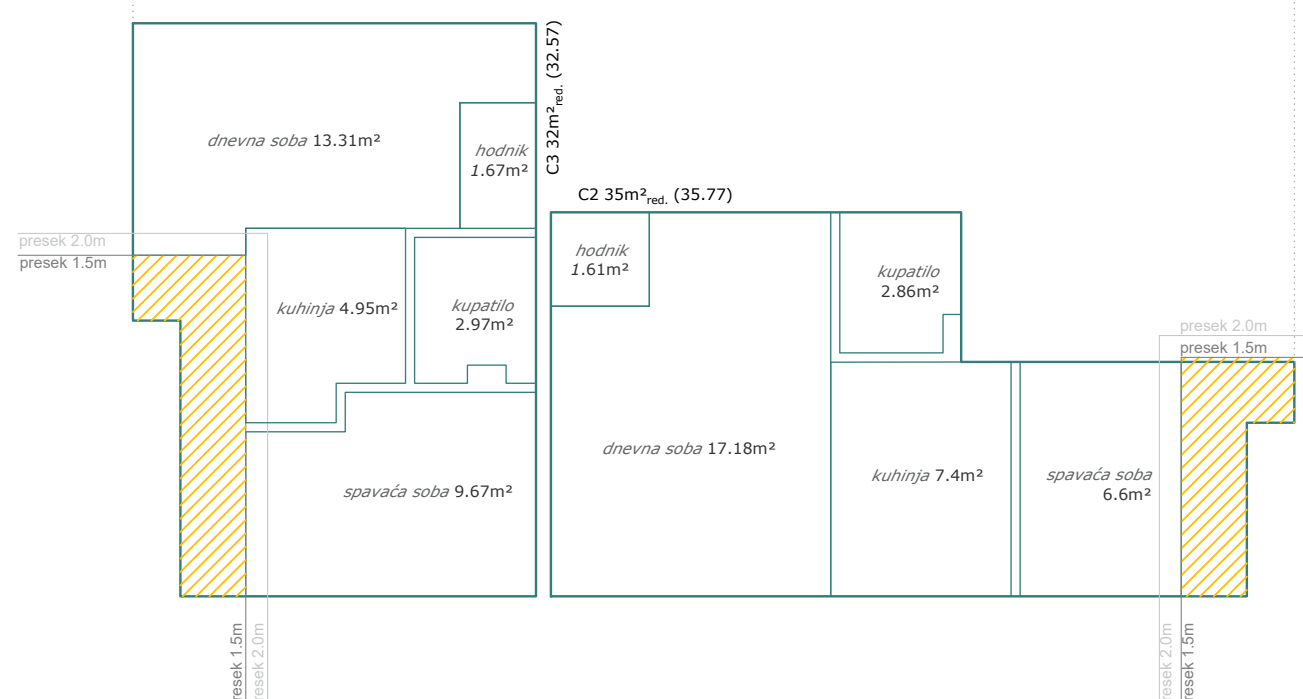
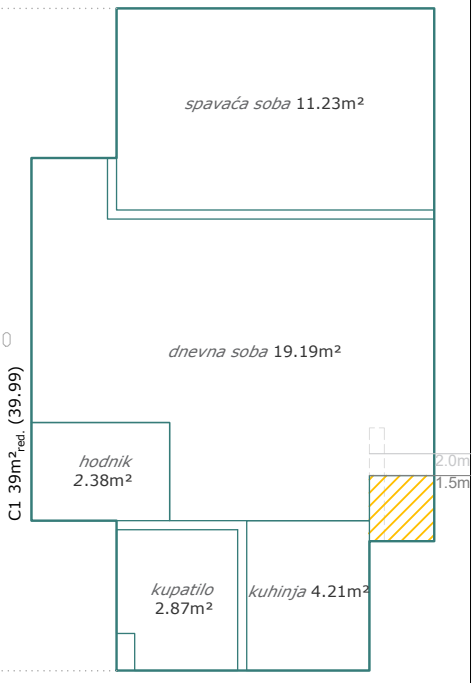
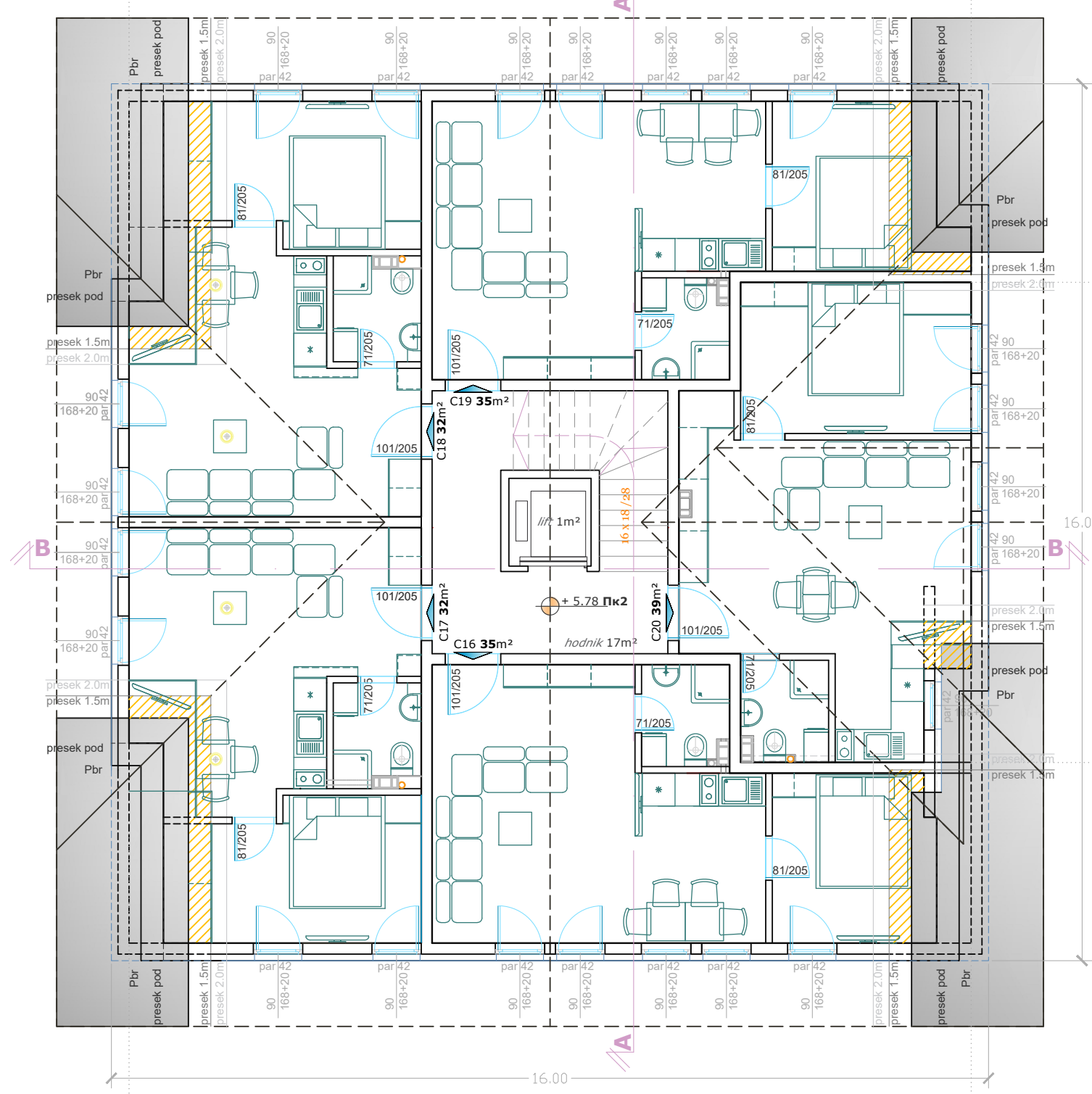


Студио за пројектовање <b>АРХИФОРМА</b> Ваљево, Ранисава Миливојевића 36		
Пројекат	Идејно решење <b>1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ</b>	
Објекат	Изградња <b>стамбено-услугног објекта апартманског типа</b>	
Инвеститор	"ENERGOEL DOO BEOGRAD" Господара Вучића 1036, Београд	
Одг. пројектант	Горан Станојевић дипл. инж. арх.	
Лиценца број	300 I153 09	
Локација	Кат. парцела бр. <b>297/8</b> КО Дивчибаре	
Садржај	<b>ОСНОВА 1. Поткровља</b>	
број пројекта	размера	датум
ИД 49/1	1:100	август 2022.г.
		лист број.
		6

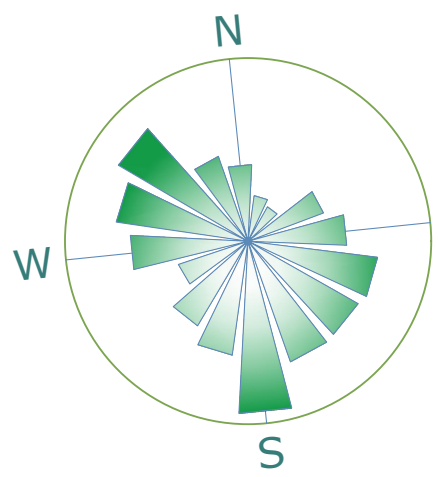
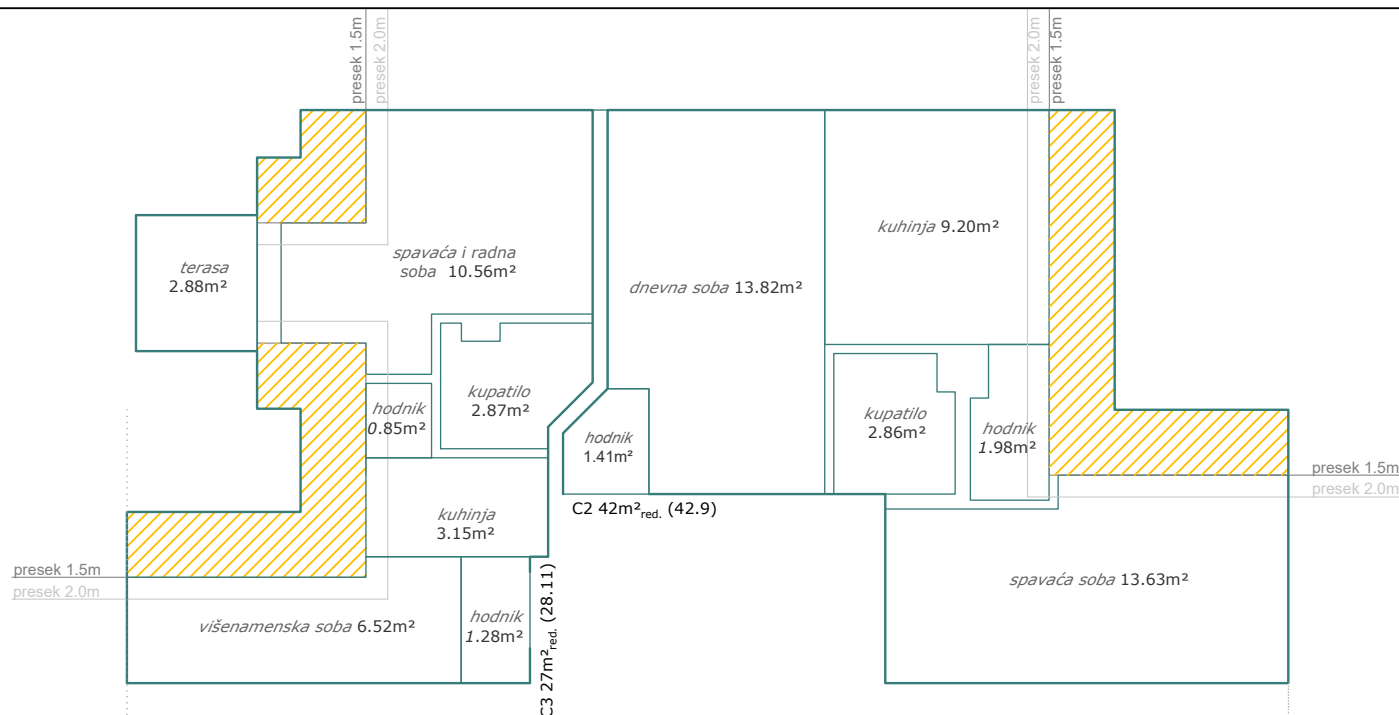




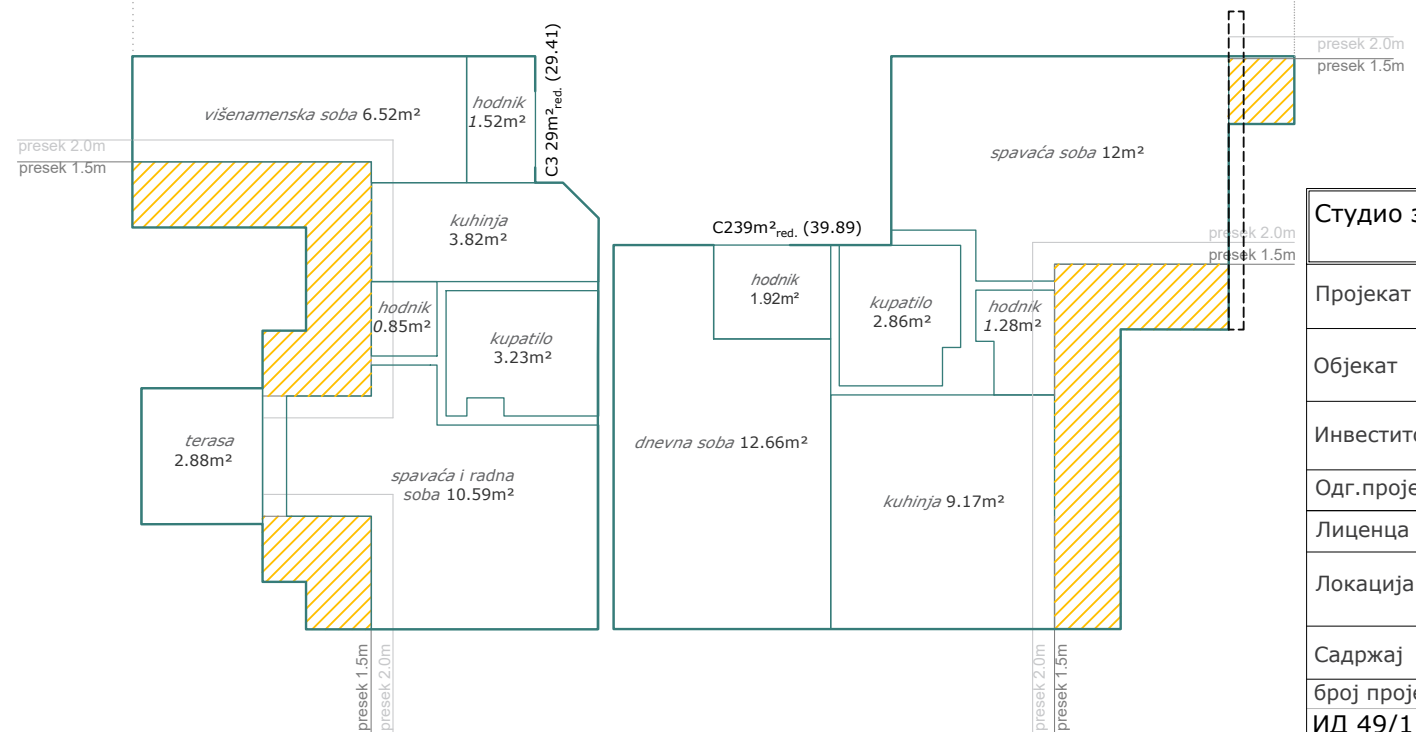
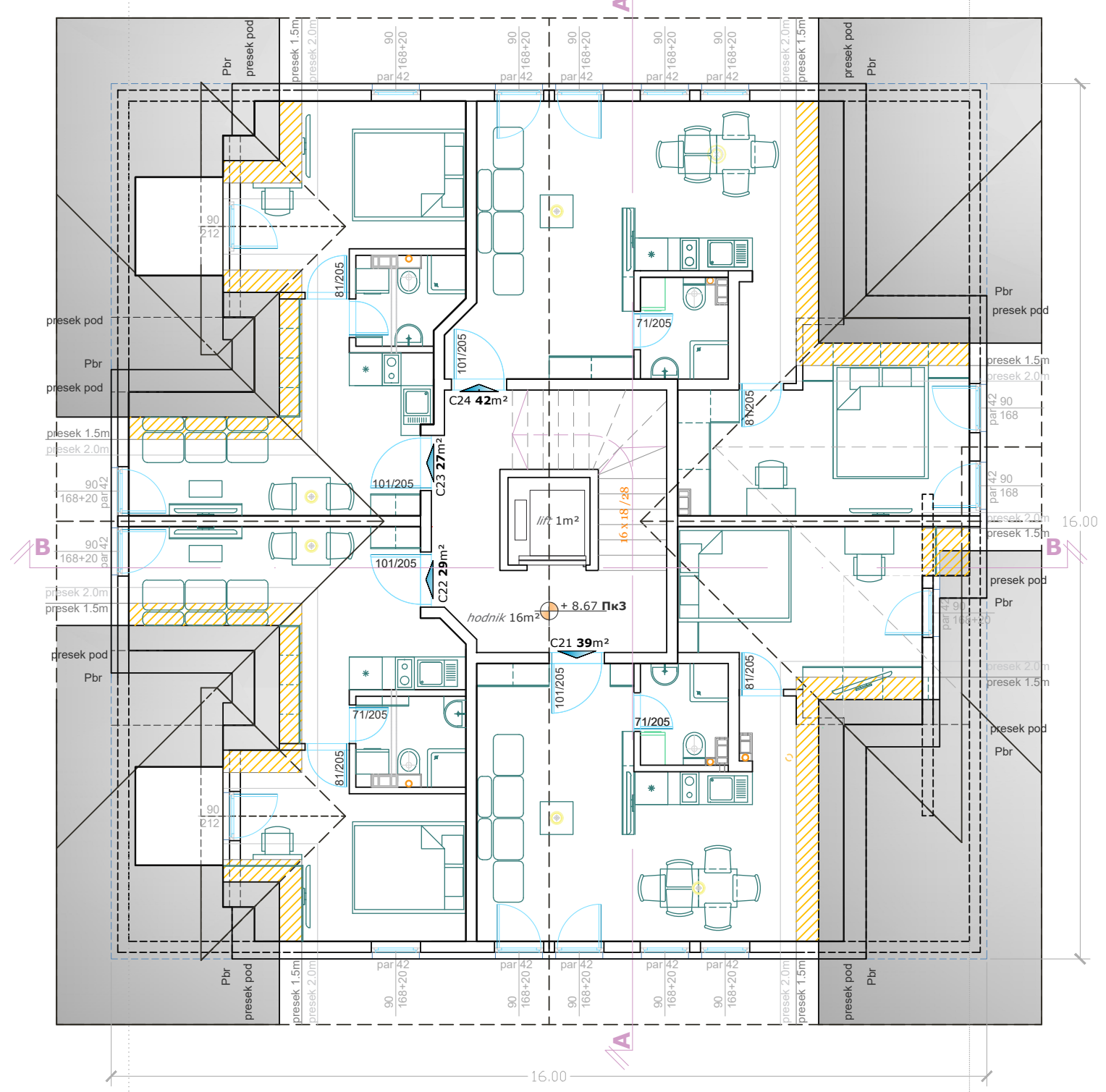
**ОСНОВА 2. Поткровља**  $P_{bruto} = 248m^2$   
 $P_{neto} = 173m^2 Ap + 18m^2 Zp = 191m^2/red$



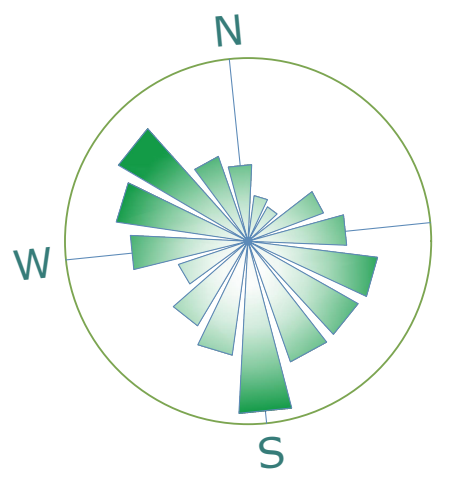
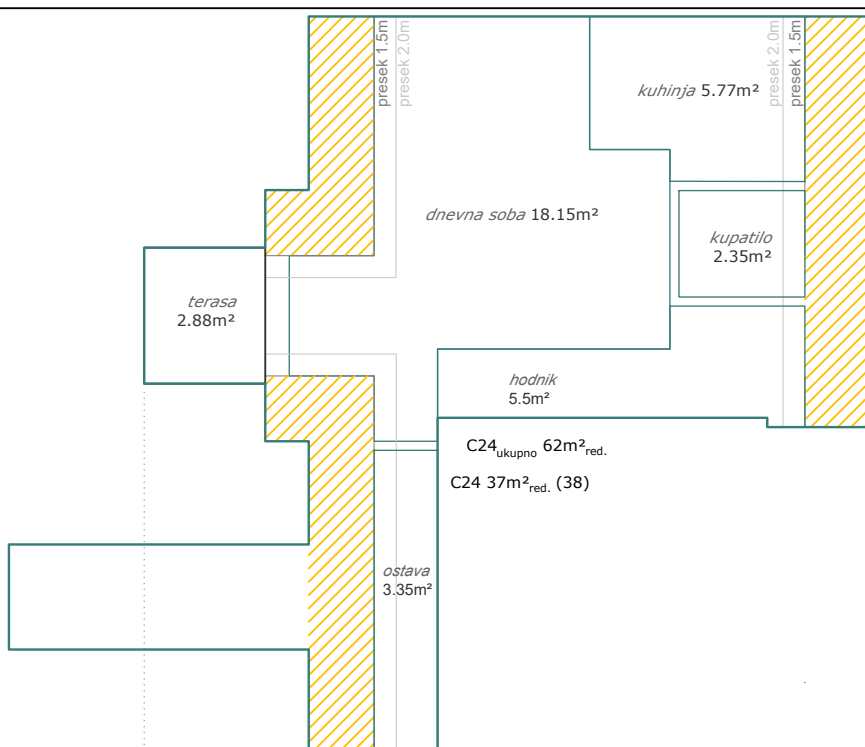
Студио за пројектовање <b>АРХИФОРМА</b> Ваљево, Ранисава Миливојевића 36		
Пројекат	Идејно решење <b>1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ</b>	
Објекат	Изградња <b>стамбено-услугног објекта апартманског типа</b>	
Инвеститор	"ENERGOEL DOO BEOGRAD" Господара Вучића 1036, Београд	
Одг. пројектант	Горан Станојевић дипл. инж. арх.	
Лиценца број	300 I153 09	
Локација	Кат. парцела бр. <b>297/8</b> КО Дивчибаре	
Садржај	<b>ОСНОВА 2. Поткровља</b>	
број пројекта	размера	датум
ИД 49/1	1:100	август 2022.г.
		лист број
		7



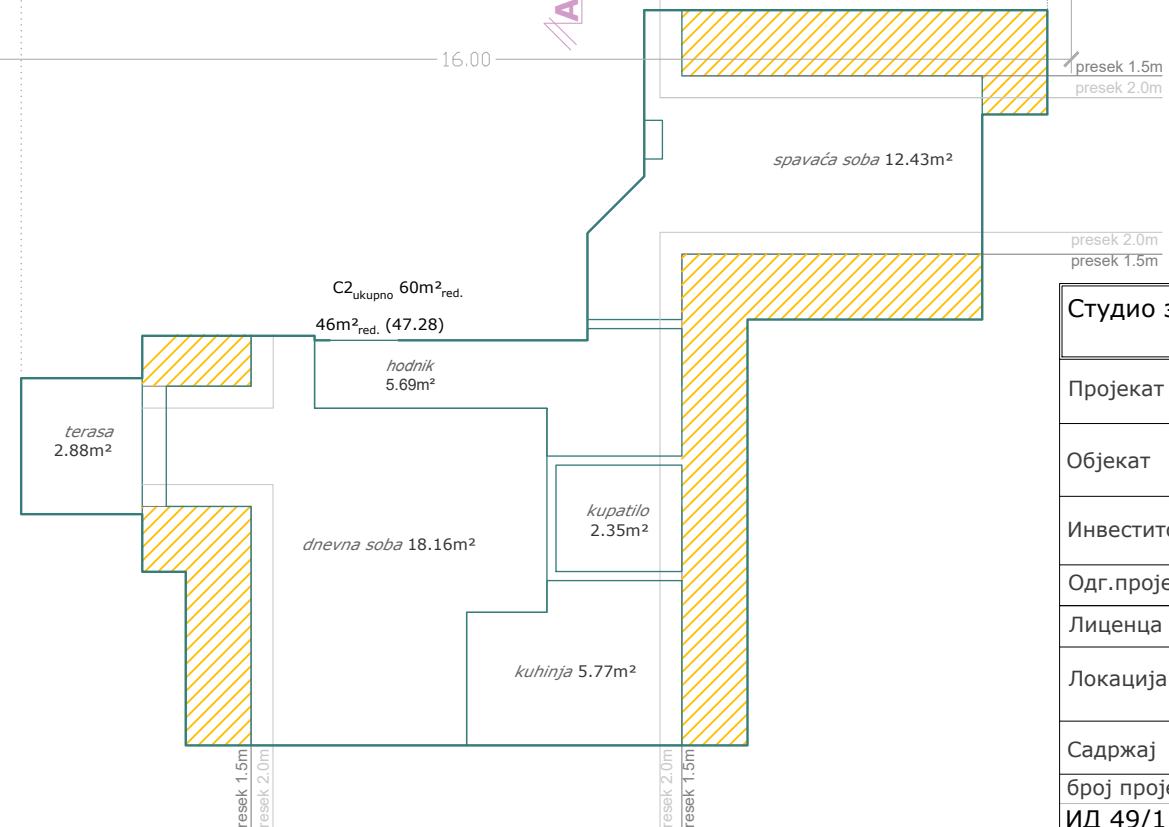
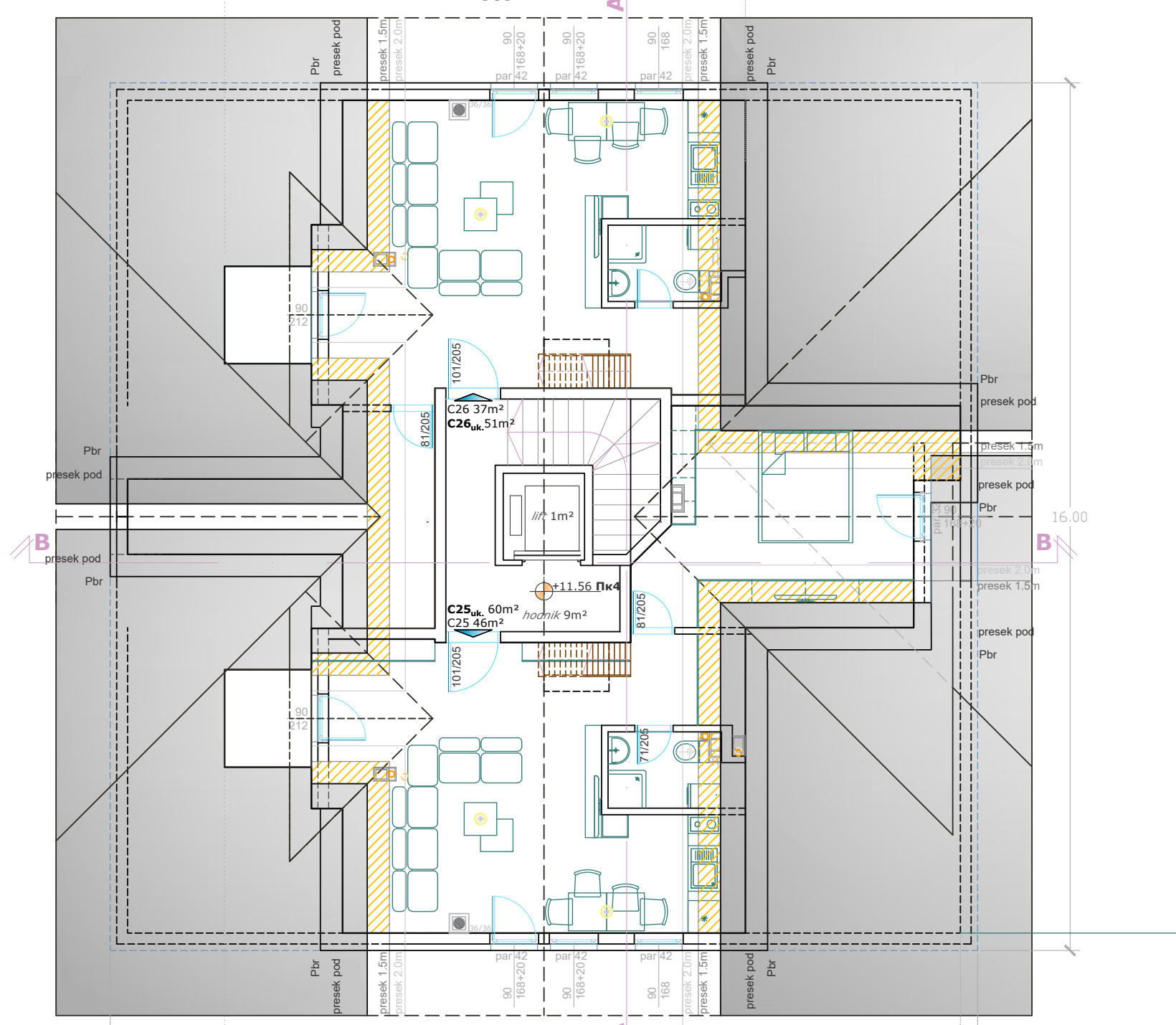
**ОСНОВА 3. Поткровља**  $P_{bruto} = 220m^2$   
 $P_{neto} = 137m^2 A_p + 17m^2 Z_p = 154m^2/red$



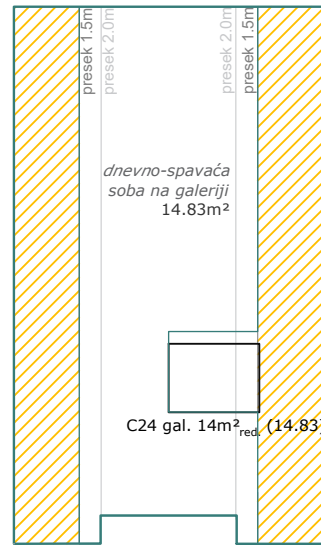
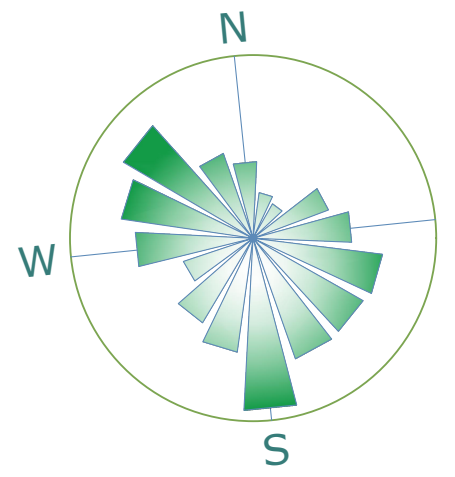
Студио за пројектовање <b>АРХИФОРМА</b> Ваљево, Ранисава Миливојевића 36		
Пројекат	Идејно решење <b>1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ</b>	
Објекат	Изградња <b>стамбено-услугног објекта апартманског типа</b>	
Инвеститор	"ENERGOEL DOO BEOGRAD" Господара Вучића 1036, Београд	
Одг. пројектант	Горан Станојевић дипл. инж. арх.	
Лиценца број	300 I153 09	
Локација	Кат. парцела бр. <b>297/8</b> КО Дивчибаре	
Садржај	<b>ОСНОВА 3. Поткровља</b>	
број пројекта	размера	датум
ИД 49/1	1:100	август 2022.г.
		лист број
		8



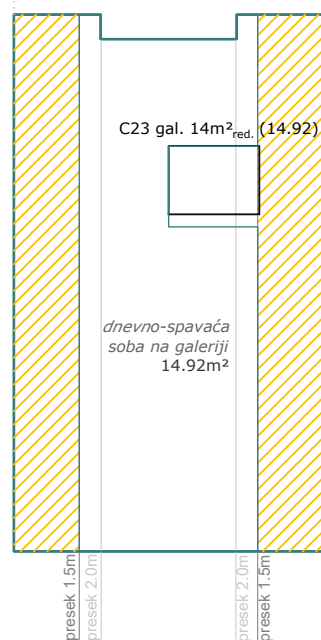
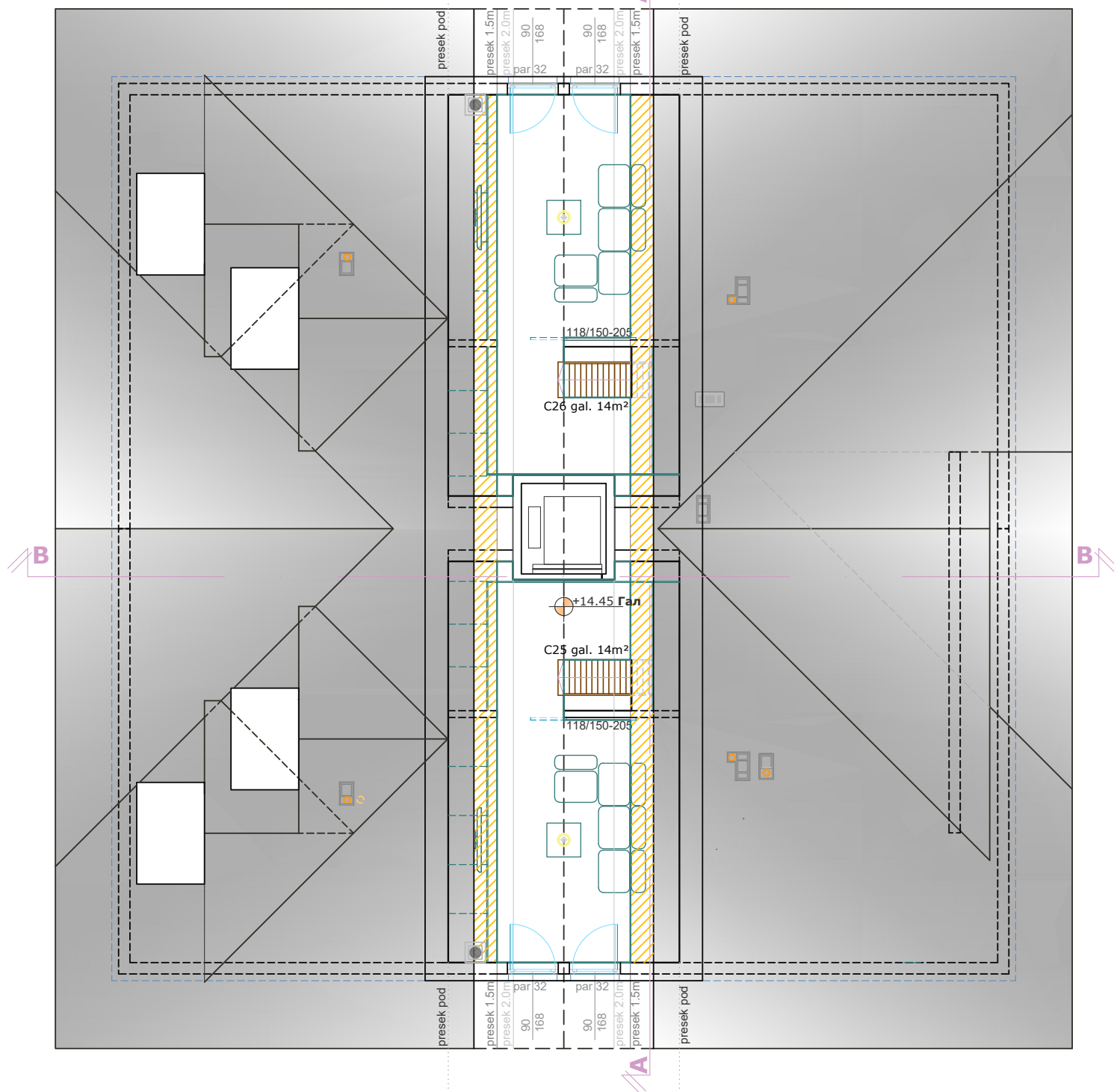
**ОСНОВА 4. Поткровља**  $P_{bruto} = 164m^2$   
 $P_{neto} = 83m^2 A_p + 10m^2 Z_p = 93m^2/red$



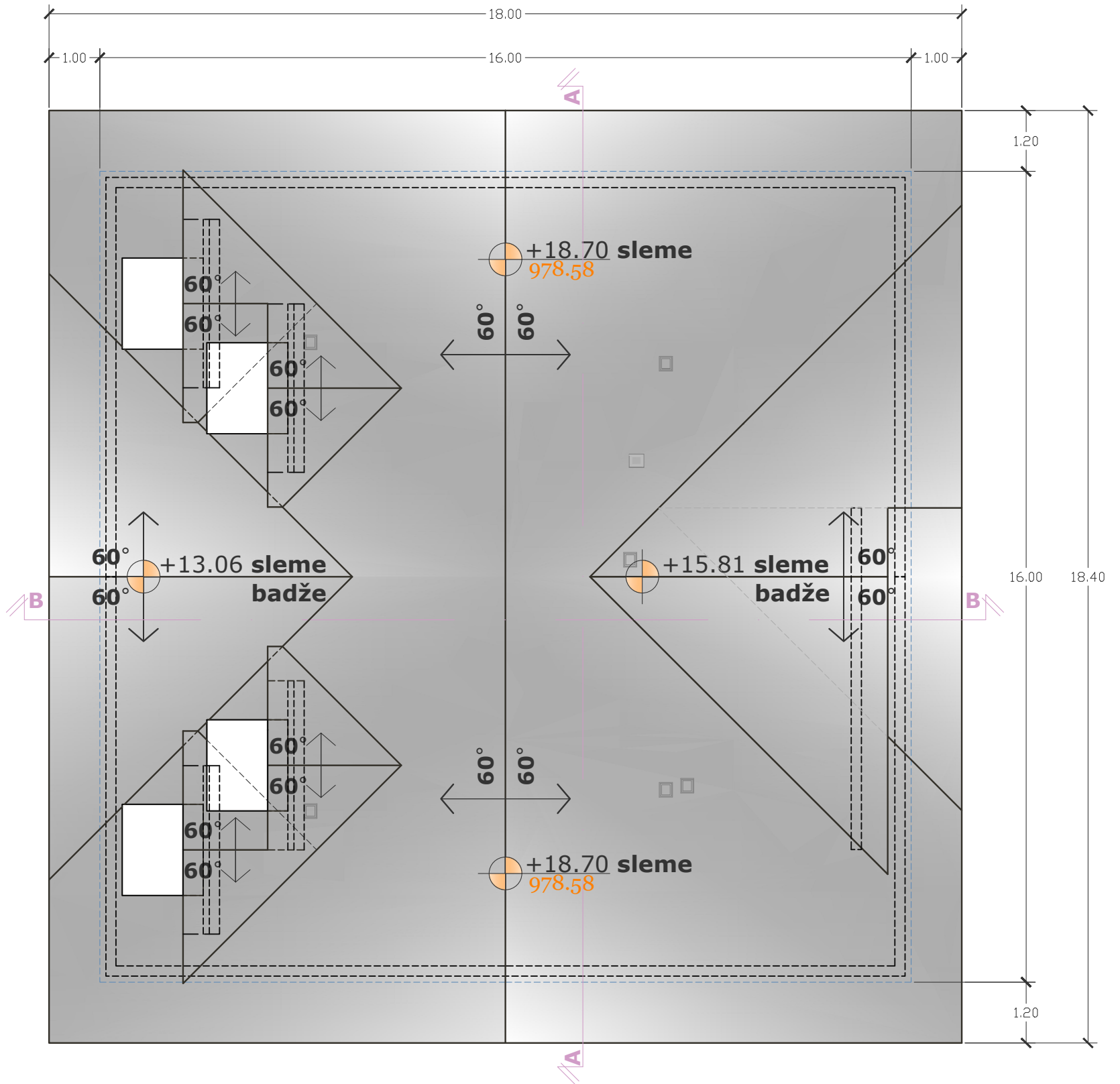
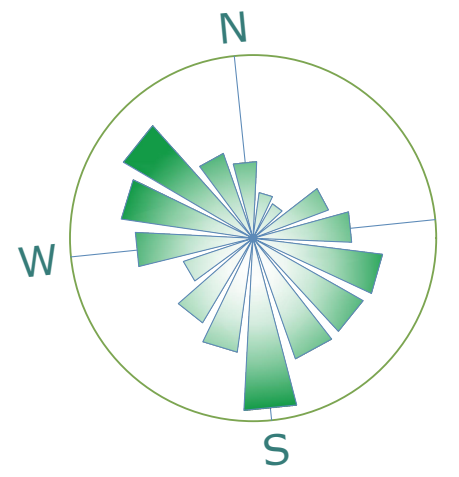
Студио за пројектовање <b>АРХИФОРМА</b> Ваљево, Ранисава Миливојевића 36		
Пројекат	Идејно решење <b>1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ</b>	
Објекат	Изградња <b>стамбено-услугног објекта апартманског типа</b>	
Инвеститор	"ENERGOEL DOO BEOGRAD" Господара Вучића 1036, Београд	
Одг. пројектант	Горан Станојевић дипл. инж. арх.	
Лиценца број	300 I153 09	
Локација	Кат. парцела бр. <b>297/8</b> КО Дивчибаре	
Садржај	<b>ОСНОВА 4. Поткровља</b>	
број пројекта	размера	датум
<b>ИД 49/1</b>	1:100	август 2022.г.
		лист број.
		9



ОСНОВА Галерије 4. Пк  $P_{bruto} = 79m^2$   
 $P_{neto} = 28m^2$  Ар / red

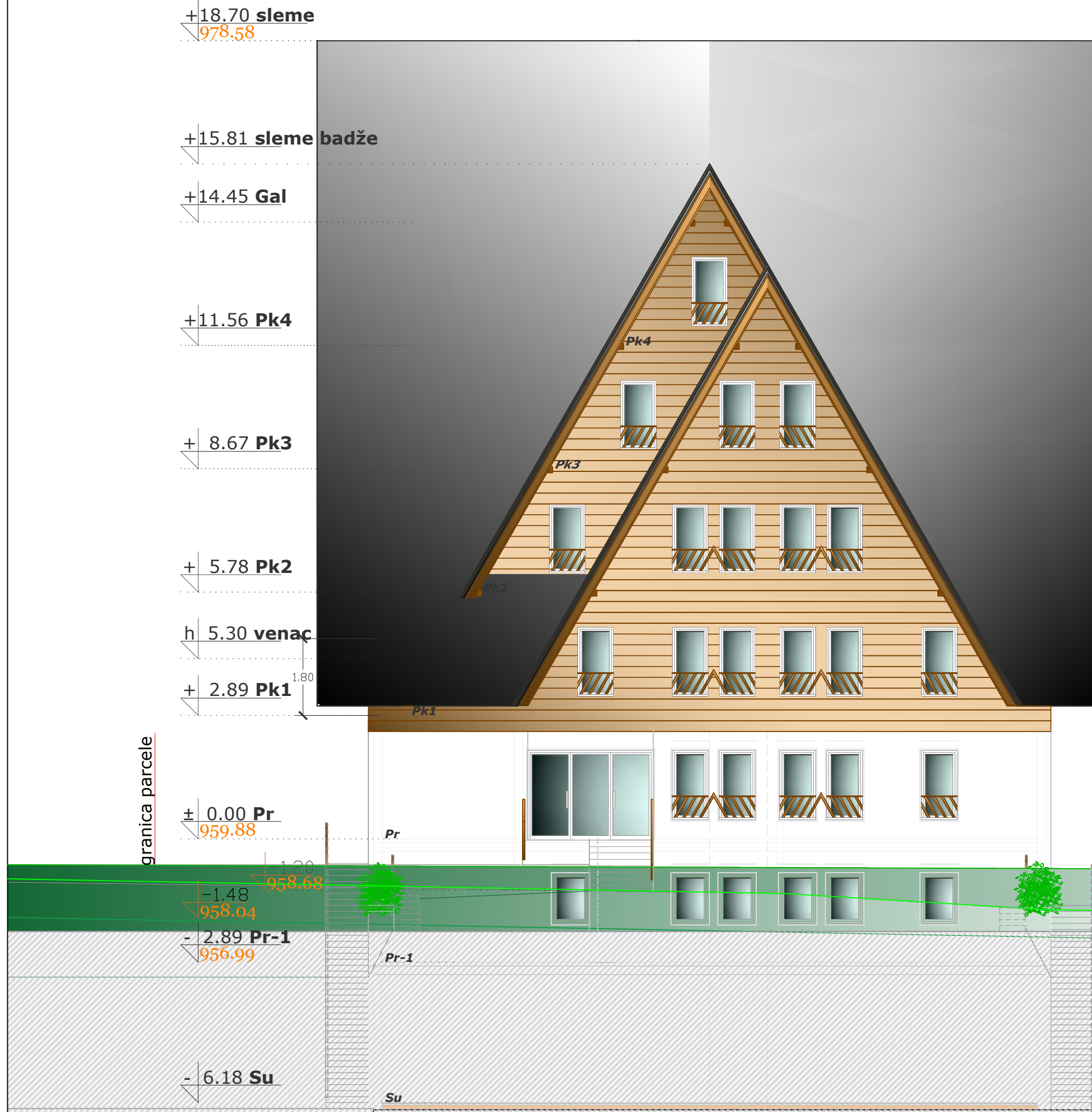


Студио за пројектовање <b>АРХИФОРМА</b> Ваљево, Ранисава Миливојевића 36		
Пројекат	Идејно решење <b>1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ</b>	
Објекат	Изградња <b>стамбено-услугног објекта апартманског типа</b>	
Инвеститор	"ENERGOEL DOO BEOGRAD" Господара Вучића 1036, Београд	
Одг. пројектант	Горан Станојевић дипл. инж. арх.	
Лиценца број	300 I153 09	
Локација	Кат. парцела бр. <b>297/8</b> КО Дивчибаре	
Садржај	<b>ОСНОВА Гал. 4. Поткровља</b>	
број пројекта	размера	датум
ИД 49/1	1:100	август 2022.г.
		лист број.
		10



Студио за пројектовање <b>АРХИФОРМА</b> Ваљево, Ранисава Миливојевића 36		
Пројекат	Идејно решење <b>1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ</b>	
Објекат	Изградња <b>стамбено-услужног објекта апартманског типа</b>	
Инвеститор	"ENERGOEL DOO BEOGRAD" Господара Вучића 1036, Београд	
Одг. пројектант	Горан Станојевић дипл. инж. арх.	
Лиценца број	300 I153 09	
Локација	Кат. парцела бр. <b>297/8</b> КО Дивчибаре	
Садржај	<b>ОСНОВА Кровних равни</b>	
број пројекта	размера	датум
ИД 49/1	1:100	август 2022.г.
		лист број.
		11

# Предња претежно источна фасада



Студио за пројектовање **АРХИФОРМА**  
Ваљево, Ранисава Миливојевића 36

Пројекат	Идејно решење <b>1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ</b>
Објекат	Изградња <b>стамбено-услужног објекта апартманског типа</b>
Инвеститор	"ENERGOEL DOO BEOGRAD" Господара Вучића 1036, Београд
Одг. пројектант	Горан Станојевић дипл. инж. арх.
Лиценца број	300 I153 09
Локација	Кат. парцела бр. <b>297/8</b> КО Дивчибаре

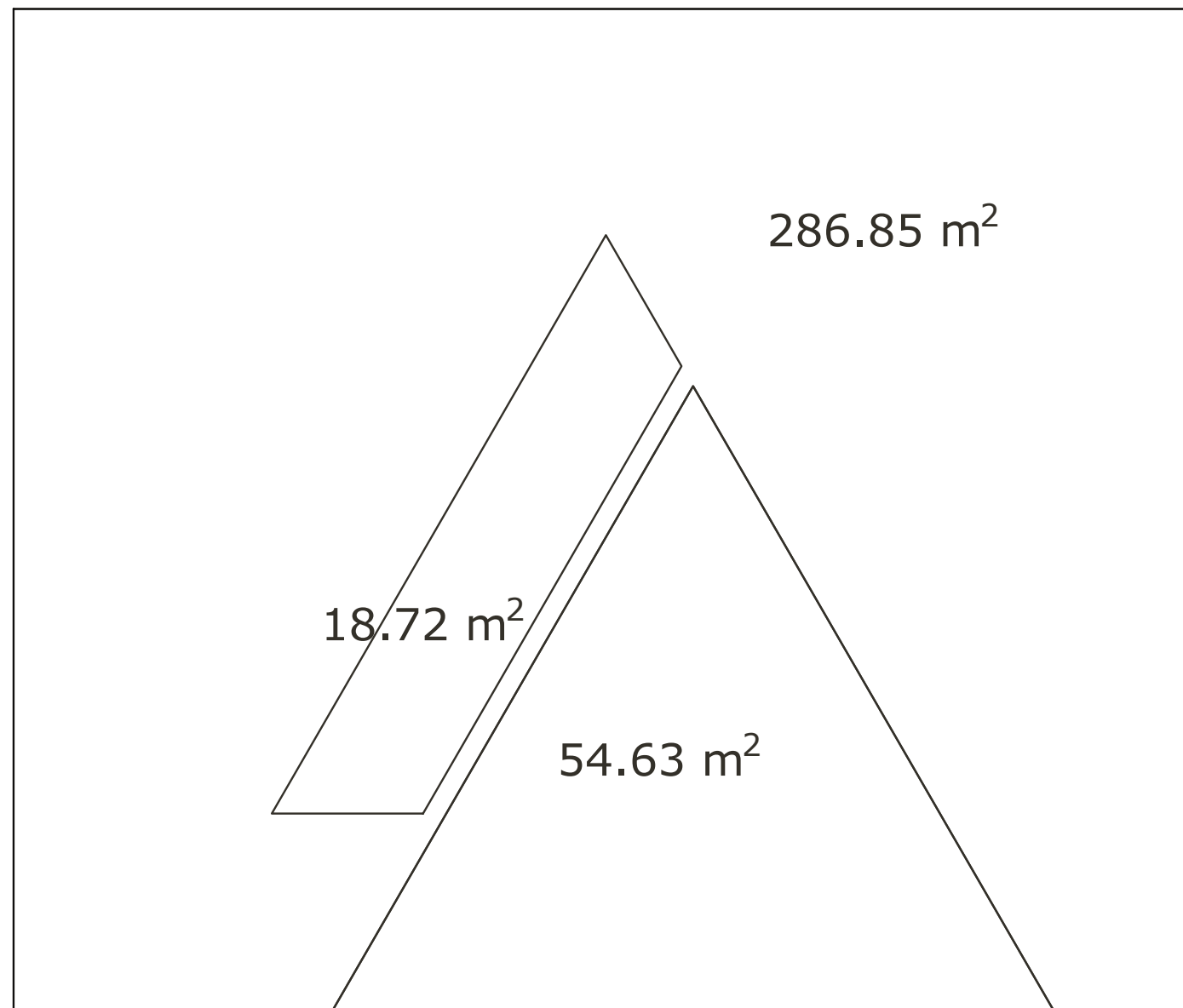
Садржај	ИЗГЛЕД претежно <b>Источни</b>		
број пројекта	размера	датум	број листа
ИД 49/1	1:100	август 2022.г.	12

Катастарска међа ГП

Линија терена 3.85m испред објекта

Линија терена 7.5m испред објекта - почетак рампе

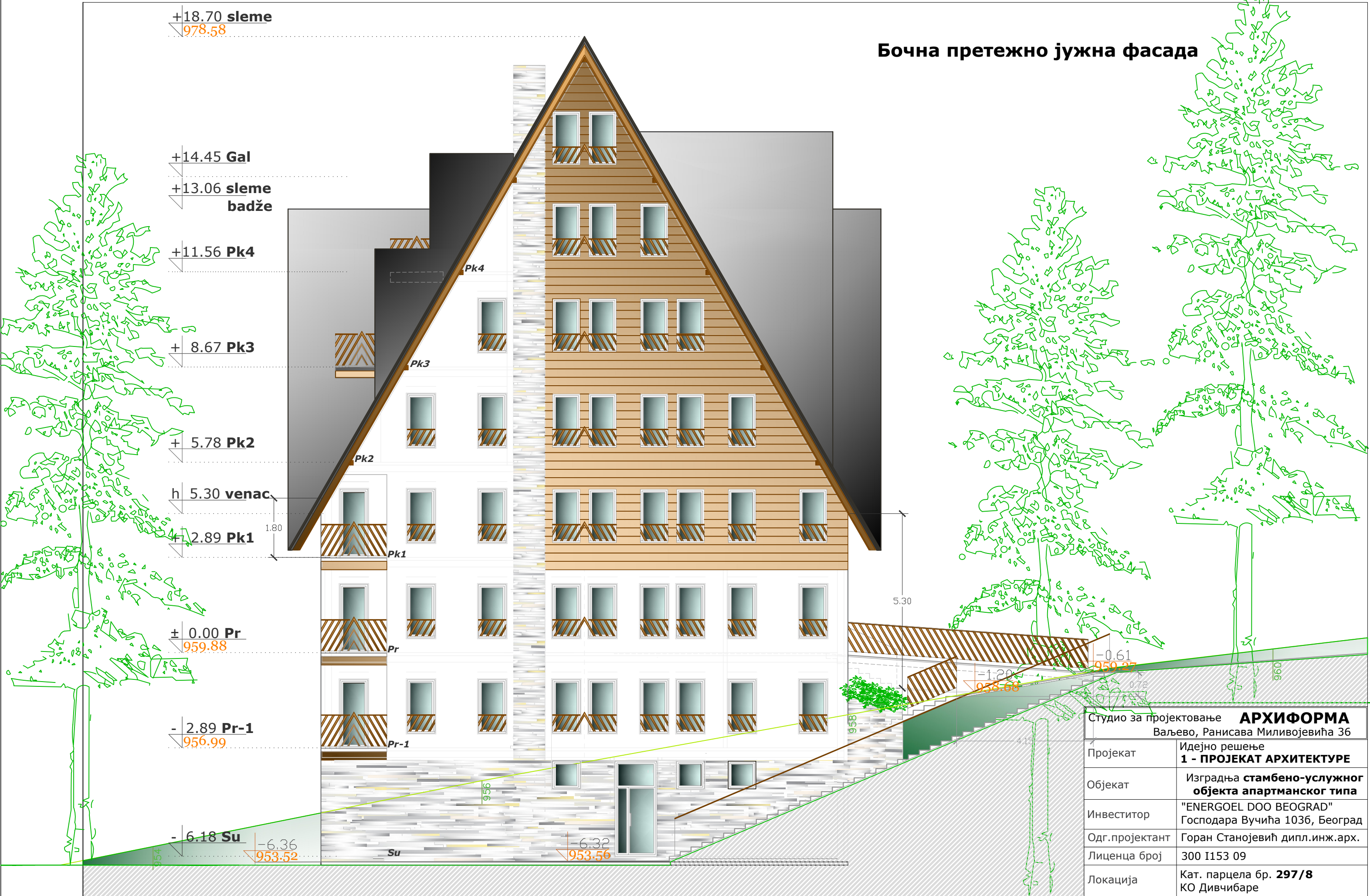
**Предња претежно источна фасада - пројекција крова**



$$73,3/286,85 = 25,5\%$$

površine vertikalne projekcije krova

# Бочна претежно јужна фасада



+18.70 **slеме**  
978.58

+14.45 **Gal**

+13.06 **slеме badže**

+11.56 **Pk4**

+ 8.67 **Pk3**

+ 5.78 **Pk2**

h 5.30 **venac**

+2.89 **Pk1**

± 0.00 **Pr**  
959.88

- 2.89 **Pr-1**  
956.99

- 6.18 **Su**  
953.52

-6.36  
953.52

-6.32  
953.56

-0.61  
959.27

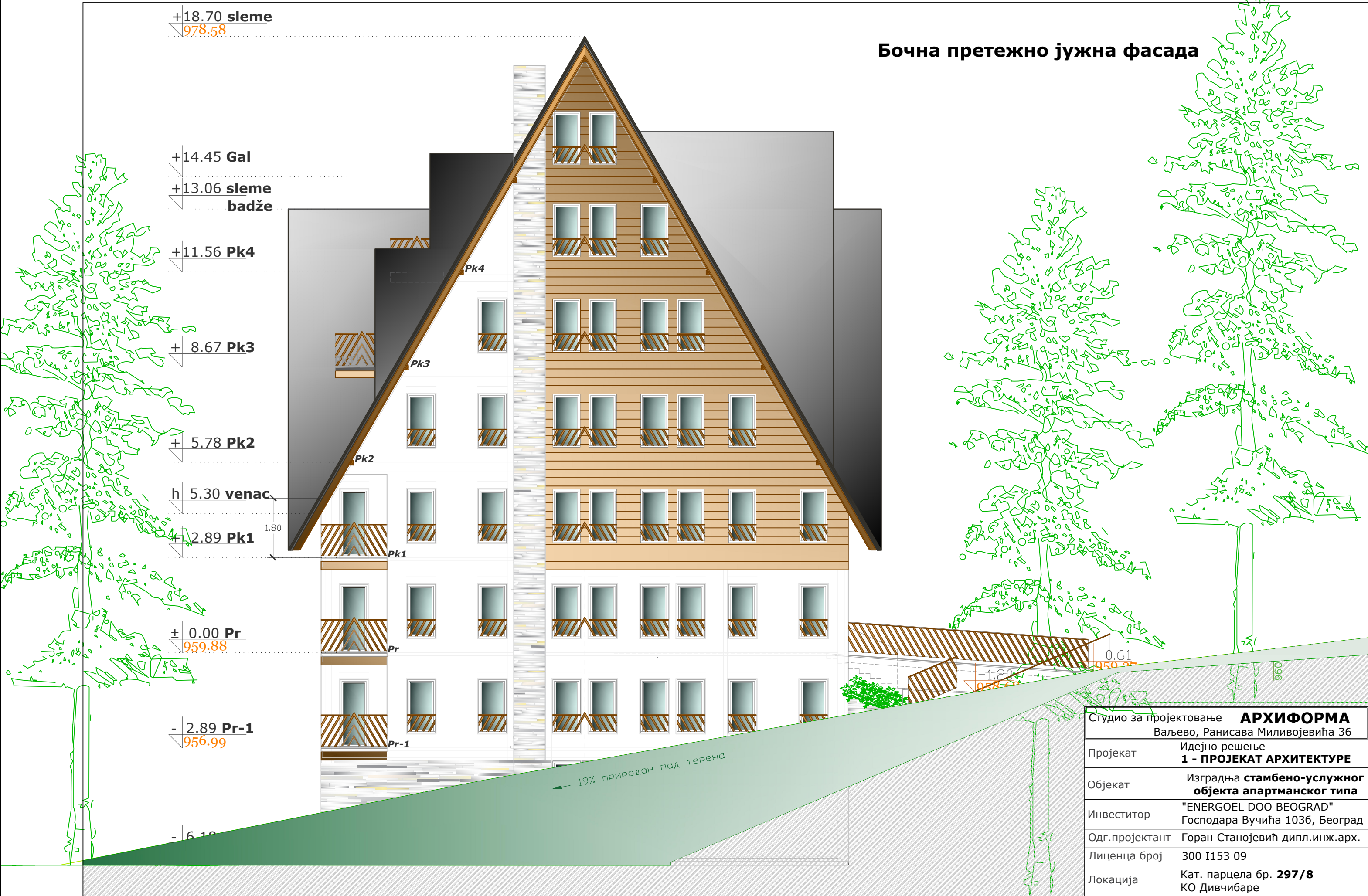
-1.20  
958.68

Линија терена испред објекта

Студио за пројектовање <b>АРХИФОРМА</b> Ваљево, Ранисава Миливојевића 36			
Пројекат	Идејно решење <b>1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ</b>		
Објекат	Изградња <b>стамбено-услугног објекта апартманског типа</b>		
Инвеститор	"ENERGOEL DOO BEOGRAD" Господара Вучића 1036, Београд		
Одг. пројектант	Горан Станојевић дипл.инж.арх.		
Лиценца број	300 I153 09		
Локација	Кат. парцела бр. <b>297/8</b> КО Дивчибаре		
Садржај	ИЗГЛЕД претежно <b>Јужни</b>		
број пројекта	размера	датум	број листа
ИД 49/1	1:100	август 2022.г.	13



# Бочна претежно јужна фасада

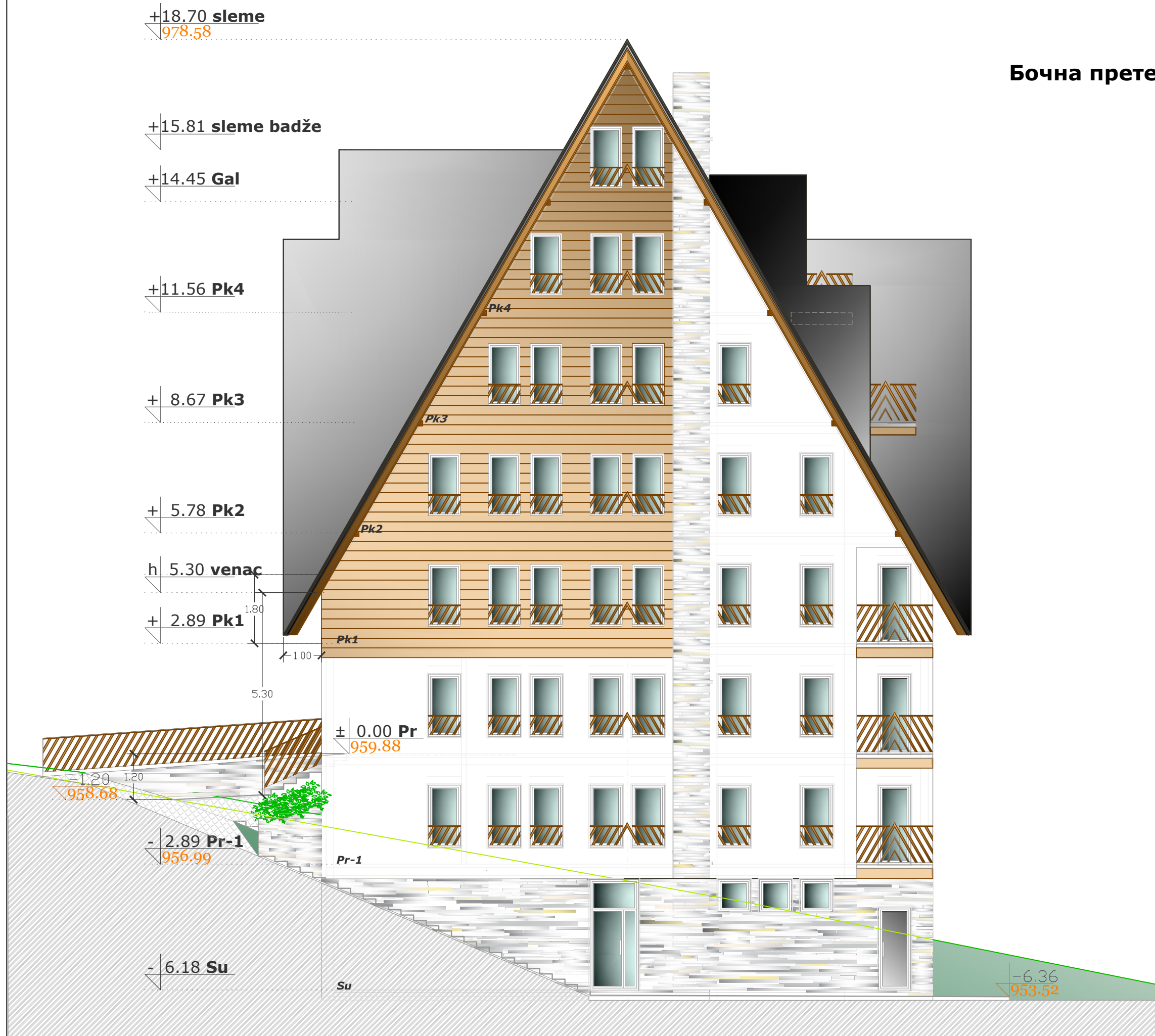


← 19% природан пад терена

Линија терена испред објекта

Студио за пројектовање <b>АРХИФОРМА</b> Ваљево, Ранисава Миливојевића 36			
Пројекат	Идејно решење <b>1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ</b>		
Објекат	Изградња <b>стамбено-услужног објекта апартманског типа</b>		
Инвеститор	"ENERGOEL DOO BEOGRAD" Господара Вучића 1036, Београд		
Одг. пројектант	Горан Станојевић дипл. инж. арх.		
Лиценца број	300 I153 09		
Локација	Кат. парцела бр. <b>297/8</b> КО Дивчибаре		
Садржај	ИЗГЛЕД претежно <b>Јужни</b>		
број пројекта	размера	датум	број листа
ИД 49/1	1:100	август 2022.г.	13.1.

# Бочна претежно северна фасада



Линија терена испред објекта

Студио за пројектовање <b>АРХИФОРМА</b> Ваљево, Ранисава Миливојевића 36			
Пројекат	Идејно решење <b>1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ</b>		
Објекат	Изградња <b>стамбено-услужног објекта апартманског типа</b>		
Инвеститор	"ENERGOEL DOO BEOGRAD" Господара Вучића 1036, Београд		
Одг. пројектант	Горан Станојевић дипл. инж. арх.		
Лиценца број	300 I153 09		
Локација	Кат. парцела бр. <b>297/8</b> КО Дивчибаре		
Садржај	ИЗГЛЕД претежно <b>Северни</b> -из непосредне близине		
број пројекта	размера	датум	број листа
ИД 49/1	1:100	август 2022.г.	14

# Бочна претежно северна фасада



Линија терена испред објекта

Студио за пројектовање <b>АРХИФОРМА</b> Ваљево, Ранисава Миливојевића 36			
Пројекат	Идејно решење <b>1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ</b>		
Објекат	Изградња <b>стамбено-услугног објекта апартманског типа</b>		
Инвеститор	"ENERGOEL DOO BEOGRAD" Господара Вучића 1036, Београд		
Одг. пројектант	Горан Станојевић дипл. инж. арх.		
Лиценца број	300 I153 09		
Локација	Кат. парцела бр. <b>297/8</b> КО Дивчибаре		
Садржај	ИЗГЛЕД претежно <b>Северни</b> -са дистанцом		
број пројекта	размера	датум	број листа
ИД 49/21	1:100	август 2022.г.	14.1.

# Задња - претежно западна фасада

+18.70 sleme  
978.58

+15.81 sleme  
badže

+14.45 Gal

+13.06 sleme  
badže

+11.56 Pk4

+ 8.67 Pk3

+ 5.78 Pk2

h 5.30 venac

+ 2.89 Pk1

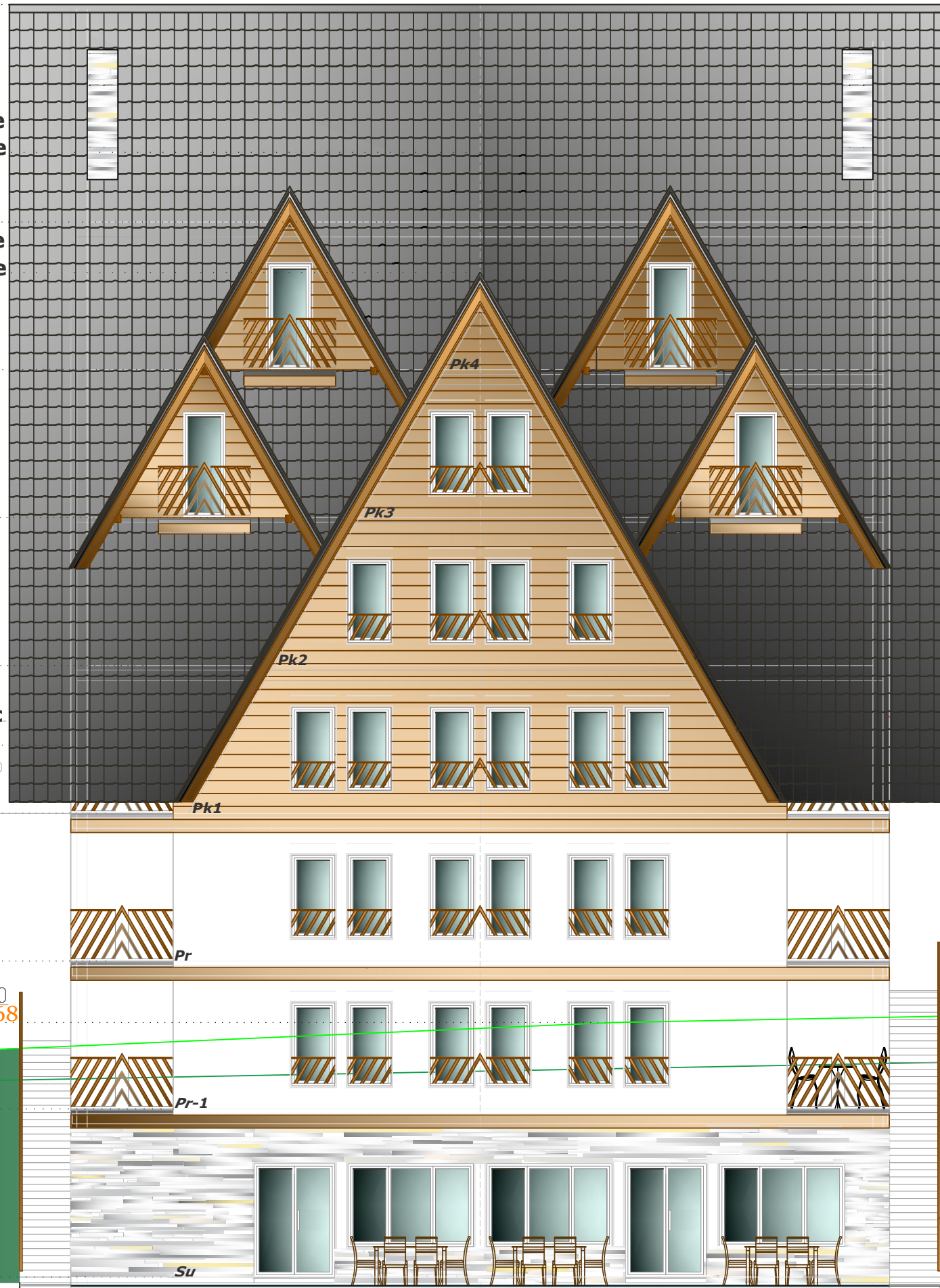
± 0.00 Pr  
959.88

-1.20  
958.68

-1.48  
958.04

- 2.89 Pr-1  
956.99

- 6.18 Su



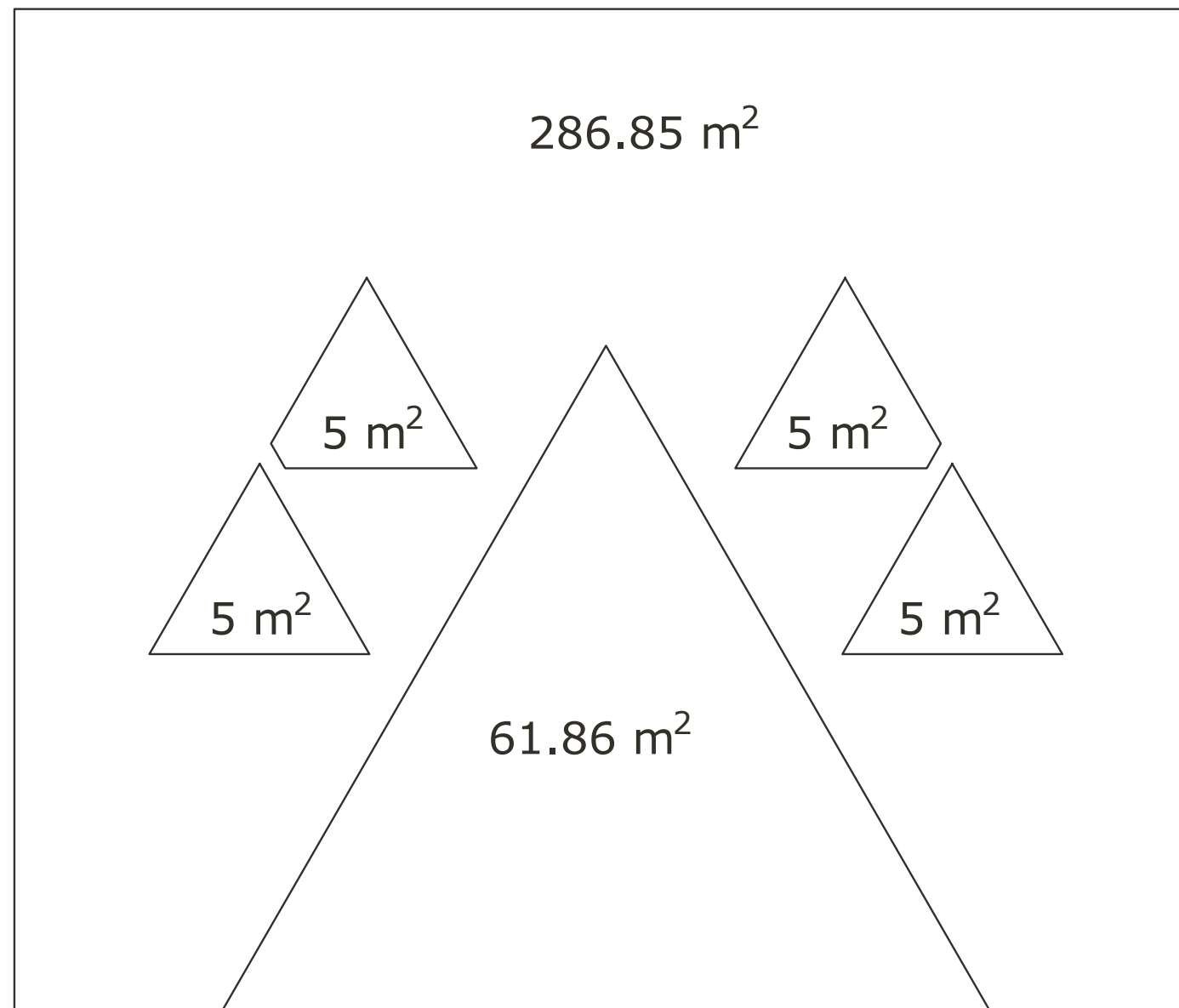
Катастарска међа ГП

Линија терена 3.85m испред објекта

Линија терена 7.5m испред објекта - почетак рампе

Студио за пројектовање <b>АРХИФОРМА</b> Ваљево, Ранисава Миливојевића 36			
Пројекат	Идејно решење <b>1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ</b>		
Објекат	Изградња <b>стамбено-услугног објекта апартманског типа</b>		
Инвеститор	"ENERGOEL DOO BEOGRAD" Господара Вучића 1036, Београд		
Одг. пројектант	Горан Станојевић дипл. инж. арх.		
Лиценца број	300 I153 09		
Локација	Кат. парцела бр. <b>297/8</b> КО Дивчибаре		
Садржај	ИЗГЛЕД претежно <b>Источни</b>		
број пројекта ИД 49/1	размера 1:100	датум август 2022.г.	број листа 15

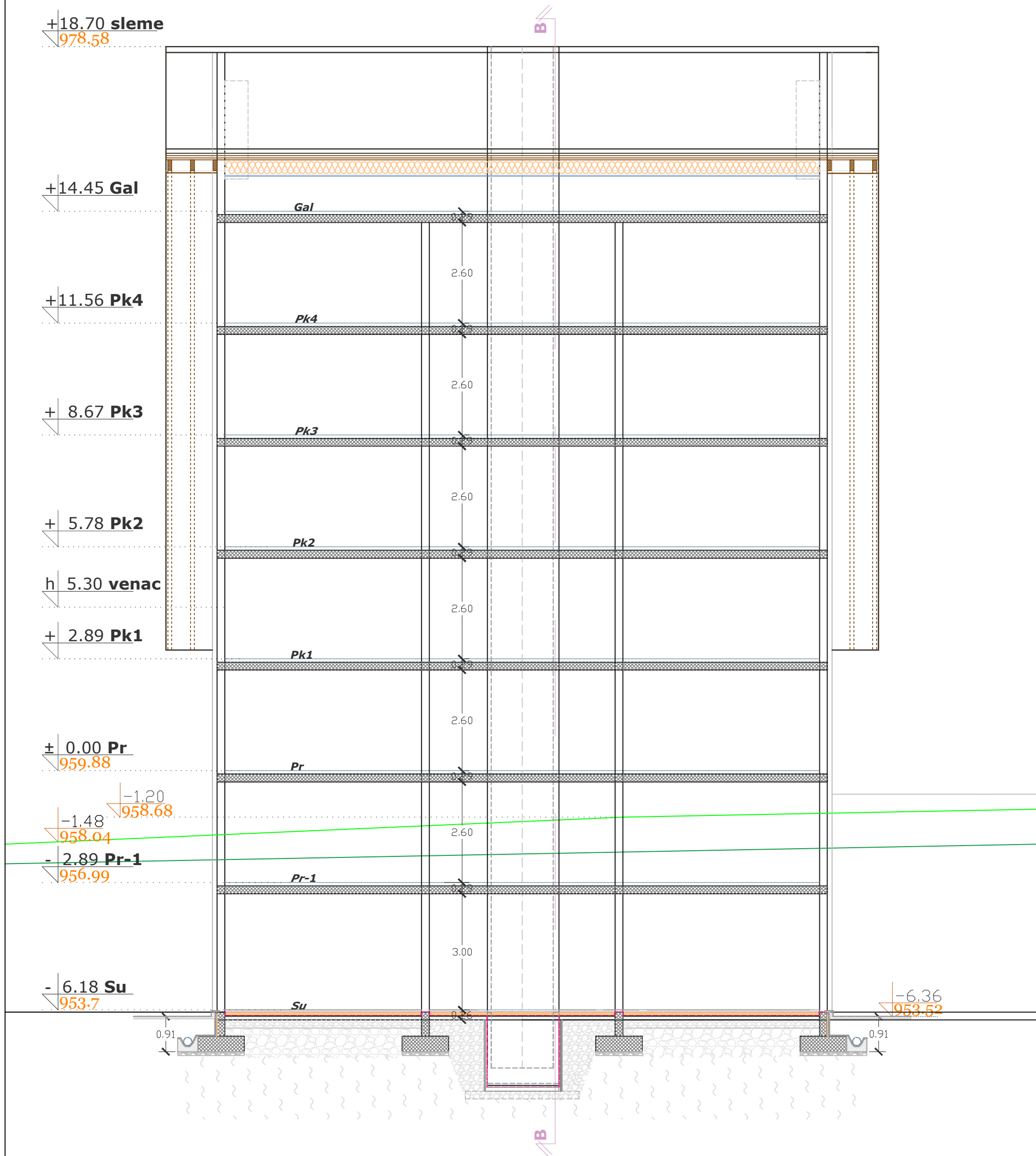
**Задња претежно западна фасада - пројекција крова**



$$81,86/286,85 \text{ m}^2 = 28,5\%$$

površine vertikalne projekcije krova

ПРЕСЕК А-А



Студио за пројектовање <b>АРХИФОРМА</b> Ваљево, Ранисава Миливојевића 36			
Пројекат	Идејно решење <b>1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ</b>		
Објекат	Изградња <b>стамбено-услужног објекта апартманског типа</b>		
Инвеститор	"ENERGOEL DOO BEOGRAD" Господара Вучића 1036, Београд		
Одг. пројектант	Горан Станојевић дипл.инж.арх.		
Лиценца број	300 I153 09		
Локација	Кат. парцела бр. <b>297/8</b> КО Дивчибаре		
Садржај	<b>ПРЕСЕК А-А</b>		
број пројекта	размера	датум	број листа
ИД 49/1	1:100	август 2022.г.	16











