

ГРАД ВАЉЕВО

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ
СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА АПАРТМАНСКОГ ТИПА
на кат. парцели број 422/27, КО ДИВЧИБАРЕ**



ВАЉЕВО, јун 2021. год.

НАРУЧИЛАЦ:

Предраг Ђурић
ЉИГ

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:

СТУДИО ФОРМА д.о.о.
Бука Караџића 37, Ваљево
Ирена Ковач, 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. Просторни и плански контекст подручја УП-а
3. Намена површина - урбанистичко решење
4. Регулационо - нивелационо решење
5. Синхрон план инфраструктуре

В/ идејно решење објекта

1. Технички опис
2. Графички прилози:
 - 2.1. Основа сутерена
 - 2.2. Основа приземља
 - 2.3. Основа поткровља
 - 2.4. Основа крова
 - 2.5. Пресек 1-1,
 - 2.6. Фасаде објекта

Г/ документација:

1. Катастарско топографски план за кат. парцелу број 422/27, КО Дивчибаре
2. Подаци е-катастра о непокретности за кат. парцелу број 422/27, КО Дивчибаре
3. Подаци е-катастра о непокретности за кат. парцелу број 422/2, КО Дивчибаре
4. Услови ЕПС Дистрибуција д.о.о. Ваљево, бр. 8Н.1.2.0-Д.09.04-90577/1 од 19.03.2021.год.
5. Услови Телеком Србија, Београд, број 405768/2-2020 од 04.01.2021.год.
6. Услови ЈКП Водовод – Ваљево, број 01-12464/2 од 29.12.2020.год.
7. Услови ЈКП Видрак – Ваљево, број 01-10509/2-21 од 20.01.2021.год.
8. Фото документација суседних објеката
9. Извештај Комисије за планове

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија
Агенција за привредне регистре

АПР - Регистар привредних субјеката

Број БП 85898/06

Датум 08.05.2006 године
Београд

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4. Закона о агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС бр. 55/04), чл. 23. став 2. и чл. 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр.55/04 и 61/05), решавајући по захтеву за регистрацију превођења података о регистрованом предузетнику, који је поднет од стране:

оснивача:

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

доноси:

РЕШЕЊЕ

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

Пуно пословно име предузетника:

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

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

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

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

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

Бројеви текућих рачуна: 160-186265-98

Образложење

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



**PROJEKTNI 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

Мироslав 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 стамбеног објекта апартманског типа на кат. парцели број 422/27, 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 СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА АПАРТМАНСКОГ ТИПА на кат. парцели број 422/27, 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 у складу са претежном планираном наменом – *виле, апартмани и пансиони*.

Сем тога, Изменама и допунама Плана предвиђа се директна примена плана само за изградњу објеката 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 422/27 у КО Дивчибаре, укупне површине **6а 55м²**.

Предметна парцела се налази у претежно изграђеној зони туристичког насеља и има директан приступ на колско-пешачку површину (к.п. 422/2, КО Дивчибаре, у јавној својини).

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 колско-пешачку улицу која садржи неке инфраструктурне објекте:

- примарну водоводну мрежу
- нисконапонску мрежу на бетонским стубовима изведану изолованим самонесећим кабловским снопом

На простору у границама урбанистичког пројекта постоји више четинарских стабала али 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 оквиру површина планираних за остале намене – **«виле, апартмани и пансиони»**.

«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.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.

I.3.2.2 Планско решење

За кориснике из делова насеља за које не постоји техничка могућност гравитационог прикључења на планирану канализацију предлага се изградња канализације под притиском до прикључења на планирану гравитациону канализациону мрежу.

За кориснике за које не постоји техничка могућност гравитационог прикључења на планирану канализацију, а извођење канализације под притиском не би било економски оправдано, обавезна је изградња водонепропусних септичких јама, које би надлежно комунално предузеће празнило и одвозило талог до постројења за пречишћавање санитарних отпадних вода. Забрањена је изградња прелива и њихово изливање у окружење.

III.2.1. Услови за формирање нових грађевинских парцела

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

Дозвољена је изградња на постојећим парцелама намене виле, апартмани и пансиони, површине мање од 8 а , али не мање од 3 а.

Постојеће парцеле мање од 3а као и парцеле ширине мање од 15 m, нису парцеле на којима је могућа изградња нових објеката.

Максимална површина грађевинске парцеле за остале намене, није ограничена.

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%
- хотели и одмаралишта.....	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
- хотели и одмаралишта..... 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 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.

III.8.1. Архитектонско обликовање и материјализација објекта

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;**
- 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 објекат.

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 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.

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

6.1.1. Просторни концепт

Овим урбанистичким пројектом третирано је подручје катастарсе парцеле број 422/27 у КО Дивчибаре, укупне површине 6а 55м².

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 V**, у оквиру површина планираних за остале намене – **«виле, апартмани и пансиони»**.

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 објекта за потребе становника који имају пребивалиште на подручју овог плана.

Мада је парцела мања од планом дозвољене минималне површине за ову намену (8а), могућа је изградња објекта на основу става у плану којим је **„дозвољена изградња на постојећим парцелама намене виле, апартмани и пансиони, површине мање од 8а,**

али не мање од 3а. Постојеће парцеле површине мање од 3а, као и парцеле ширине мање од 15m, нису парцеле на којима је могућа изградња нових објеката“.

Предметна парцела се налази у претежно изграђеној зони туристичког насеља и са три стране има директан приступ на колско-пешачку површину - к.п. 422/2, КО Дивчибаре, у јавној својини (у ПГР-у означене као КП 33 и КП 33_1).

6.1.2. Зона градње на парцели

У складу са условима из плана и захтевима инвеститора, у делу парцеле намењеном за изградњу, планиран је стамбени објект **апартманског** типа за повремено или стално становање.

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

Објект је позициониран унутар простора ограниченог грађевинским линијама и прописаним границама грађења (удаљења од бочних граница парцеле), додатно дефинисаног положаја преко координата тачака републичког геодетског система А и Б). Објект је приближног габарита 12,6 x 9,0м, неправилног облика основе, и на парцели заузима 96,75м².

Спратности је Су+Пр+Пк.

Улаз у објект је са западне стране, окренут према улици. Кота приступа објекту на месту улаза је -0,90 (968,0мнв), док је за релативну коту 0,00 објекта узета апсолутна кота 968,90мнв.

Просторни концепт решења приказан је на графичком прилогу **број 3: „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 са колско-пешачке површине у плану означене као КП33 и КП33_1 (кат.ппарцела 422/2, КО Дивчибаре, у јавној својини).

Пројектовани саобраћајни прикључак својим капацитетом и димензијама у потпуности одговара потребама комплекса.

Колски саобраћај унутар комплекса организован је као једносмеран, преко паркинг површине са подужним паркинг местима.

Пешачки прилаз објекту планиран је, такође, изКП 33 и КП33_1.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле биће пресвучене бетонским или водопрпусним застором (шљунак – туцанк), а паркинг површине растер плочама. Пешачке стазе су поплочане бетонским или каменим плочама.

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,*

Како пројектовани објект садржи 5 апартманских јединица за сваки апартман обезбеђено је по једно паркинг место на парцели.

Од укупног броја планираних паркинг места предвиђено је 1 ПМ за хендикепиране, што чини 20% 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 4**: „*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 328м² (50.0%) са постојећим и планираним засадам жбунастих и дрвенастих форми. Паркинг простор, површине 57м², је прекривен растер плочама које су делимично затрављене (1/3 површине) што није рачунато у укупан проценат зелених површина.

Планирано стање је резултат уређења простора чији је основни циљ да се сачувају сва вредна стабла, да се сеча смањи на најмању меру, да се максимално очува и ревитализује постојеће зеленило, а да, са друге стране, простор задовољи и друге реалне потребе корисника – уређено паркирање и усмерено пешачко кретање.

На парцели сада постоји 13 стабала. Због изградње објекта биће посечено 5 стабала која се морају надоместити засадом 6 нових аутохтоних четинара.

Пре почетка извођења грађевинских радова у близини постојећих стабала (која су означена на пројекту), оградити свако стабло пластифицираном перфорираном градилишном мрежом, да буде уочљива. Извођач радова је обавезан да обезбеди све неопходне мере и услове како би се спречило механичко озлеђивање постојећих стабала.

Примењене врсте за озелењавање парцеле ускладити са општим условима средине и околним пејзажом, водећи рачуна о повезивању са околним зеленилом у јединствен систем садњом аутохтоних врста као што су бели и црни бор, јела, смрча и сл. Избежавати геометријске форме и геометријски поредак сађених биљних врста и одредити се за пејзажни стил, приближан природном изгледу околног простора.

Садни материјал је потребно да буде расаднички однегован, одговарајуће старости, без фитопатолошких и ентомолошких оболења, са формираном правилном круном, очуваним терминалним избојком и правим стаблом.

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 3** – „*Намена простора - урбанистичко решење*“ и **број 4** – „*Регулационо-нивелационо решење*“

7.0. | ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Пројектовани стамбени објект апартманског типа је слободностојећи, спратности Су+Пр+Пк, правоугаоног облика и максималног габарита 12,60м x 9,00м. Објект је позициониран унутар простора ограниченог грађевинским линијама и прописаним границама грађења (удаљења од граница парцеле). На парцели заузима 96,75м², а укупна БРГП је 193,50м².

Обликовни концепт:

Обликовни концепт је произашао из пројектног задатка инвеститора, урбанистичких услова, контекста планинског окружења и тежње да се добије једноставан, модеран објект.

Објект је конципиран као два смакнута волумена, повезана транспарентним степенишним простором, архитектуре и спратности примерене планском амбијенту. Кровне равни су различитог нагиба (33° и 27°), према дужим странама појединачних маса објекта, у правцу север и југ, ка суседној међи и улици са јужне стране парцеле. На тај начин је превазиђено одступање од планског става о смеру нагиба кровних равни („за изградњу објекта са двоводним кровом нагиб кровних равни мора бити према дужим странама основног габарита објекта“). Сем тога, у непосредном окружењу изграђени су објекти на којима је оријентација крова истоветна са предложеним решењем, а фотографије истих приложене су у документацији пројекта.

Садржај објекта:

- сутерен: у овом делу објекта планиран је заједнички простор за кориснике објекта различите намене: заједничка мини кухиња са трпезаријом, скијашница, остава, вешерница, купатило
- у приземљу објекта пројектовано је 2 студио-апартмана, 1 апартман и улазна партија са степеништем.
- у поткровљу су пројектована 2 апартмана; садржај апартмана чини: дневна зона, ходник, купатило, спаваћа соба и тераса.

Нулта кота објекта је на 968,90мнв. Приземље објекта је у односу на терен денивелисано за +0,90м. Висина објекта се уклапа у параметре дефинисане одредбама плана.

Конструкција и материјализација објекта:

Објект је пројектован у стандардном систему градње, са носећим зидовима, дебљине 20цм.

Кров је сложен, различитих нагиба 33° и 27°. Кровни покривач је цреп. Предвиђено је да се објект термички изолује у складу са правилником о енергетској ефикасности.

Фасадни зидови су обрађени делимично каменом и дрветом у комбинацији са бојеним зидним површинама.

8.0. | БИЛАНС ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Нумерички показатељи за парцелу и објект:

ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	655м ²
НАМЕНА ПАРЦЕЛЕ	виле, апартмани и пансиони
Бруто површина приземља објекта	96,75м ²
Бруто надземна површина објекта	193,50м ²
Бруто грађевинска површина објекта - укупно	290,25м ²
Нето грађевинска површина објекта - укупно	220,70м ²
СПРАТНОСТ објекта	Су+Пр+Пк
ВИСИНА објекта	висина венца: +4,76м висина слемена: +9,00м
АПСОЛУТНА ВИСИНА објекта	висина венца: 973,66м висина слемена: 977,90м

Табеларни приказ упоредних урбанистичких параметара:

Урбанистички параметри	Дозвољено	Остварено
површина грађ. парцеле	мин. 800м ²	постојећа: 655м ²
индекс заузетости (%)	15%	14,77%
бруто површина приземља	98,25м ²	96,75м ²
спратност објекта	Су+Пр+Пк	Су+Пр+Пк
висина објекта до венца	макс. 6,5м	4,76м
удаљеност грађ. линије /објекта/ од регулационе линије	3,0м	3,7 до 12,2м
удаљеност објекта од бочних међа парцеле	мин. 5,0м	7,8м до 8,9м
Проценат озелењених површина	-	50,0% (328м ²)
Број паркинг места: 1ПМ / 1 апартман	5	укупно: 5ПМ

9.0. | НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Приликом израде урбанистичког пројекта, добијени су услови од јавних комуналних предузећа за изградњу и прикључење објекта на инфраструктурну мрежу.

На основу услова јавних комуналних предузећа сачињен је прилог **број 5** - “Синхрон план инфраструктуре” у коме је приказан начин прикључеља на спољну – јавну инфраструктурну мрежу.

Додатни услови и елементи за склапање уговора о заједничкој изградњи недостајуће инфраструктуре биће прибављени у поступку издавања локацијских услова.

9.1. Водовод и канализација

У добијеним условима ЈКП Водовод-Ваљево уцртана је постојећа јавна водоводна мрежа ПЕØ110мм и наведено да је притисак на месту прикључења око 3,5 бара. Имајући у виду стамбени карактер објекта и повремен начин коришћења, постојећи капацитети мреже задовољавају потребе објекта.

Фекална канализација:

Из датих услова и графичког приказа види се да тренутно нема могућности за прикључење објекта на јавну канализациону мрежу.

На основу става II.3.6. у регулационом плану, који се односи на Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта („за издавање локацијске дозволе потребно је да грађевинска парцела има могућност прикључка на саобраћајну и електро енергетску инфраструктуру и водовод и канализацију“), **у поступку издавања локацијских услова** биће дефинисани додатни услови и елементи за склапање евентуалног уговора о заједничкој изградњи недостајуће инфраструктуре. Том приликом би било одређено тачно место прикључка на постојећу канализацију а према додатним условима јавног предузећа.

Како за потребе израде предметног Урбанистичког пројекта нису достављени подаци о изграђеној инфраструктури у непосредном окружењу, а у складу са Закључцима Комисије за планове града Ваљева, предвиђа се изградња недостајуће инфраструктуре у складу са Уговором о изградњи недостајуће инфраструктуре са надлежним предузећима и Градом Ваљевом након добијања локацијских услова и прецизнијим подацима надлежног ЈКП „Водовод Ваљево“, због чега је у предметном урбанистичком пројекту предложен прикључак на планирану канализациону мрежу.

У складу са важећим планским актом дат је само прорачун алтернативног решења:

Као могуће привремено решење, до изградње уличне фекалне канализације, предлага се испуштање санитарно-фекалне воде из објекта у водонепропусну септичку јаму, у североисточном делу парцеле, на позицији која је лако доступна комуналном возилу за редовно пражњење јаме.

Запремина септичке јаме је одређена на бази потрошње воде по кориснику у условима када не постоји изграђена јавна канализација.

Прорачун капацитета септичке јаме:

- 5 стамбених апартмана + 2 заједничке просторије
- усвојено просечно 3 особе/апартману, дневна количина отпадне воде 80л/особи
- петнаестодневно испуштање за време очекиване максималне попуњености у сезонским шпицевима: $V=5 \times 3 \times 80 \times 15 = 18.000\text{л}$
- просечно месечно ван сезонских шпицева 0,6 особа по апартману: $V=5 \times 0,6 \times 80 \times 30 = 7.200\text{л}$

Усвојена запремина септичке јаме је 18м^3 . Септичку јаму ће празнити комунално предузеће у потребним временским интервалима. У већем делу године очекивано време пражњења је једном месечно, у сезонским шпицевима на 15 дана.

Атмосферска канализација:

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 50% 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 да на локацији и у близини локације за коју се израђује Урбанистички пројекат, у власништву ЕД Ваљево, се налази постојећа нисконапонска мрежа на бетонским стубовима (на К.П.422/27 уз 428/26 (пут) и на 422/27 према К.П. 422/24 и 422/23 КО Дивчибаре) изведена изолованим самонесећим кабловским снопом.

Увидом у приложену документацију констатовано је да за планирани садржај и потребну једновремену снагу од 27,6kW, потребна је изградња нових, односно, реконструкција постојећих ЕЕО:

1. на фасади објекта из захтева, на лако приступачном и стално доступном месту, предвидети слободан простор (отвор у зиду) за уградњу КПК тип 1: КПК 3x125/50 од електроизплационог, негоривог материјала. КПК изабрати и уградити према Техничкој препоруци ЕД Србије 13 – додатак 2;
2. на лако приступачном и стално доступном месту у приземном делу објекта, предвидети слободан (отвор у зиду) за уградњу једног мерно разводна ормара за објекат МРО. МРО треба да има најмање 8 модулних табли, за смештај бројила за 5 апартмана и за смештај 3 бројила за заједничку потрошњу (скијашница, остава и вешерница). МРО обезбедити простор димензија према Техничкој препоруци ЕД Србије 13, за уградњу мерних и заштитних уређаја и опреме за директан начин мерења електричне енергије;
3. за повезивање МРО и КПК предвидети један кабл PP00 4x 25mm² 0,6/1kV, потребне дужине положен у посебну, двослојну коруговану канализациону цев пресека 90mm. На постоља осигурача у КПК (поставити НВ осигураче за назначену струју од 80А;
4. за потребе прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу подземног нисконапонског вода PP00-A 4x35mm² 0,61/kV, од новог КРО и КПК на објекту, приближне дужине око 30м. Каблове везати на осигурачке летве на изводу у КРО и поставити НВ осигураче за назначену струју од 100А.

Изглед, димензије и услови за постављање МРО, КПК, КРО и 1kV водова су одређени Техничким препорукама Дирекције за дистрибуцију беој 3, 13, 13а и 13-додатак 2: Техничка препорука број 3 (ТП 3) – Основни технички захтеви за избор и монтажу енергетских каблова и кабловског прибора у електродистрибутивним мрежама 1kV, 10kV, 20kV, 35kV и 110kV (V издање, новембар 2012); Техничка препорука број 13 (ТП 13) –Прикључци на нисконапонску мрежу и електричне инсталације у зградама (II издање, септембар 1998); и Техничка препорука број 13а (ТП13а) – Основни технички захтеви за уградњу мерних уређаја на граници власништва или јавним површинама – (I издање, април 2006.); Техничка препорука број 13 (ТП13) – додатак 2 „Кабловска прикључна кутија и кабловски прикључни разводни орман“ (II издање, септембар 1999). У случају потребе за измештањем електроенергетских објекта морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз претходну сагласност ЕД 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.

Да би се обезбедило редовно снабдевање електричном енергијом објекта из захтева и осталих објекта на подручју овог дела Дивчибара, Инвестиционим планом ЕД Ваљево планирана је изградња следећих електроенергетских објекта:

1. нов КРО, на К.П. бр.422/27 у делу који се граничи са К.П. 422/26 (пут) и нов кабл РРОО-А 4x150mm² 1kV од планиране ТС 10/0,4 kV „Дивчибаре НОВА“ до новог КРО у близини стуба у траси наведене постојеће нисконапонске мреже (формирање новог извода из ТС 10/0,4 kV „Дивчибаре Дивчибаре НОВА“ у функцији пребацивања дела потрошача са ТС 10/0,4kV „Дивчибаре 7“ Стеван Филиповић на нову ТС 10/0,4 kV „Дивчибаре НОВА“),
2. ТС 10/0,4 kV „Дивчибаре НОВА“ у близини К.П. 1051 КО Дивчибаре

Грађевинске радове у непосредној близини електроенергетских објеката вршити ручно, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите.

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

9.3. Телекомуникационе инсталације

Дирекција за технику Београд, у својим условима, наводи да на предметној локацији не постоје ТК капацитети који би били угрожени будућим радовима.

За прикључење будућег објекта на ТК мрежу потребно је у приземљу, уходнику, на сувом и приступачном месту уградити изводни лимени ТК орман типа ИТО 2 димензија 590x360x125мм. Орман опремити раставним реглетама са конекторским елементима капацитета 10x2 (за завршетак приводног кабла) као и ранжирним реглетама са конекторским елементима капацитета 10x2 (за завршетак кућне инсталација) и исти обавезно уземљити. Од ормара кроз подрумски део и темељ па све до тротоара испред парцеле (прилазног пута) положити две ПВЦ цеви Ø40. Увлачење кабла кроз поменуте цеви и све пратеће радове изводи Телеком.

Унутрашњу инсталацију планирати ФТП/УТП кабловима 5е или 6е категорије. За успонске каблове, уколико је потребна помоћна концентрација, планирати каблове капацитета до 100x2x0,5(0,6). Максималне дужине ФТП/УТП каблова планирати до 90м

Полагање инсталационих каблова планирати у цеви у зиду или у техничке канале уколико су пројектом објекта предвиђени. У случајевима када се планира полагање каблова у ПВЦ каналице, ради заштите од утицаја ЕЕ каблова, ефикасније је коришћење СТБ каблова.

Поменуте инсталационе каблове завршити на КРОНЕ реглетама у постојећем ормару.

Фотокопије свих добијених улова 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, углавно 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 објекта,
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 1 контејнер запремине 1,1м³.

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 (на основу члана 109. Закона о културним добрима, „Службени гласник РС“, број 71/94, 52/11-др.закони и 99/11-др.закони).

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

Идејно решење које је саставни део овог урбанистичког пројекта може претрпети одређене промене у даљој конструктивној разради, финалној материјализацији и обради детаља, у оквиру максималних урбанистичко-архитектоских параметара утврђених овим урбанистичким пројектом.

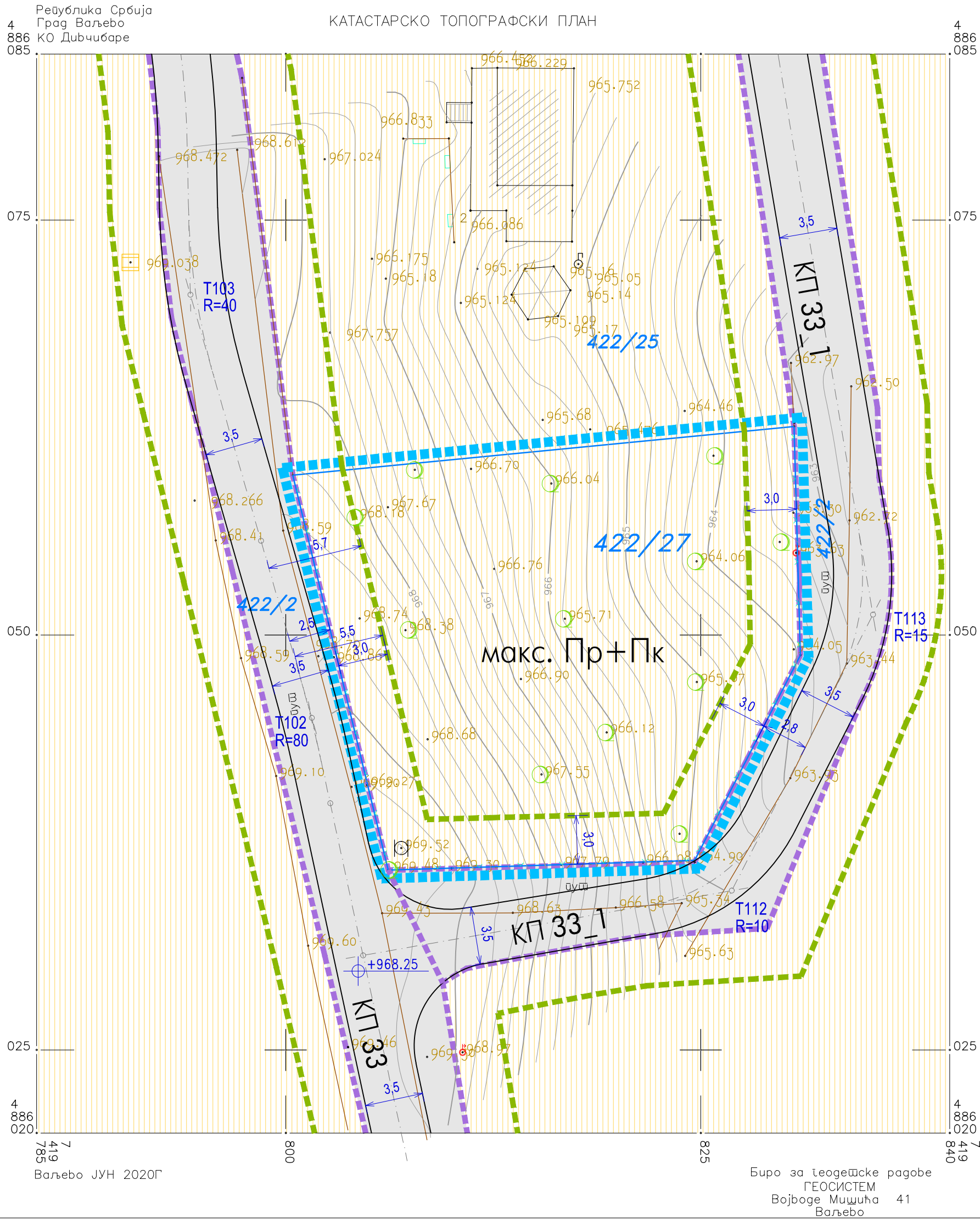
Комплет елабората **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА АПАРТМАНСКОГ ТИПА** на катастарској парцели број 422/27, КО **ДИВЧИБАРЕ**, урађен је у три примерка у аналогном (штампаном) облику и једном примерку у дигиталном облику (pdf формат) погодном за објављивање.



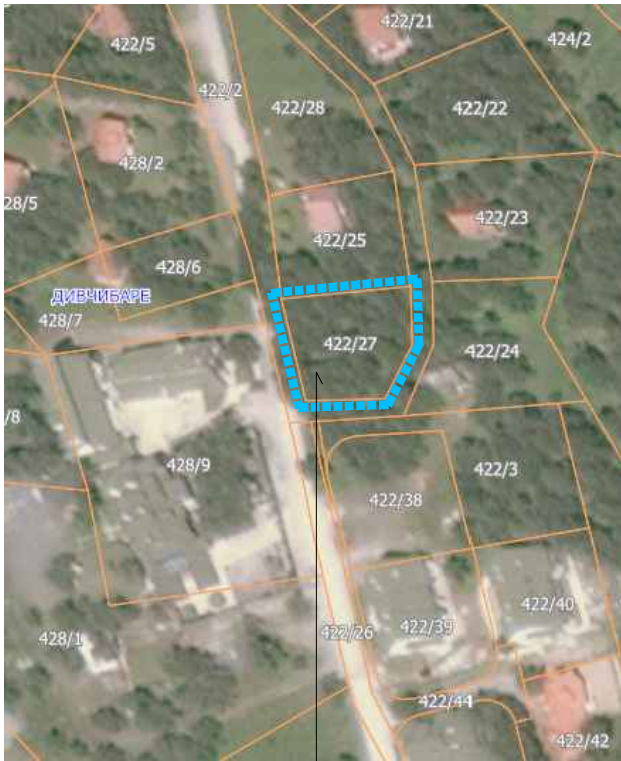
Одговорни урбаниста:
Виолета Петровић, дипл.инж.арх.
Лиценца број 200 0320 03

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ
СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА АПАРТМАНСКОГ ТИПА
на кат. парцели број 422/27, КО ДИВЧИБАРЕ**

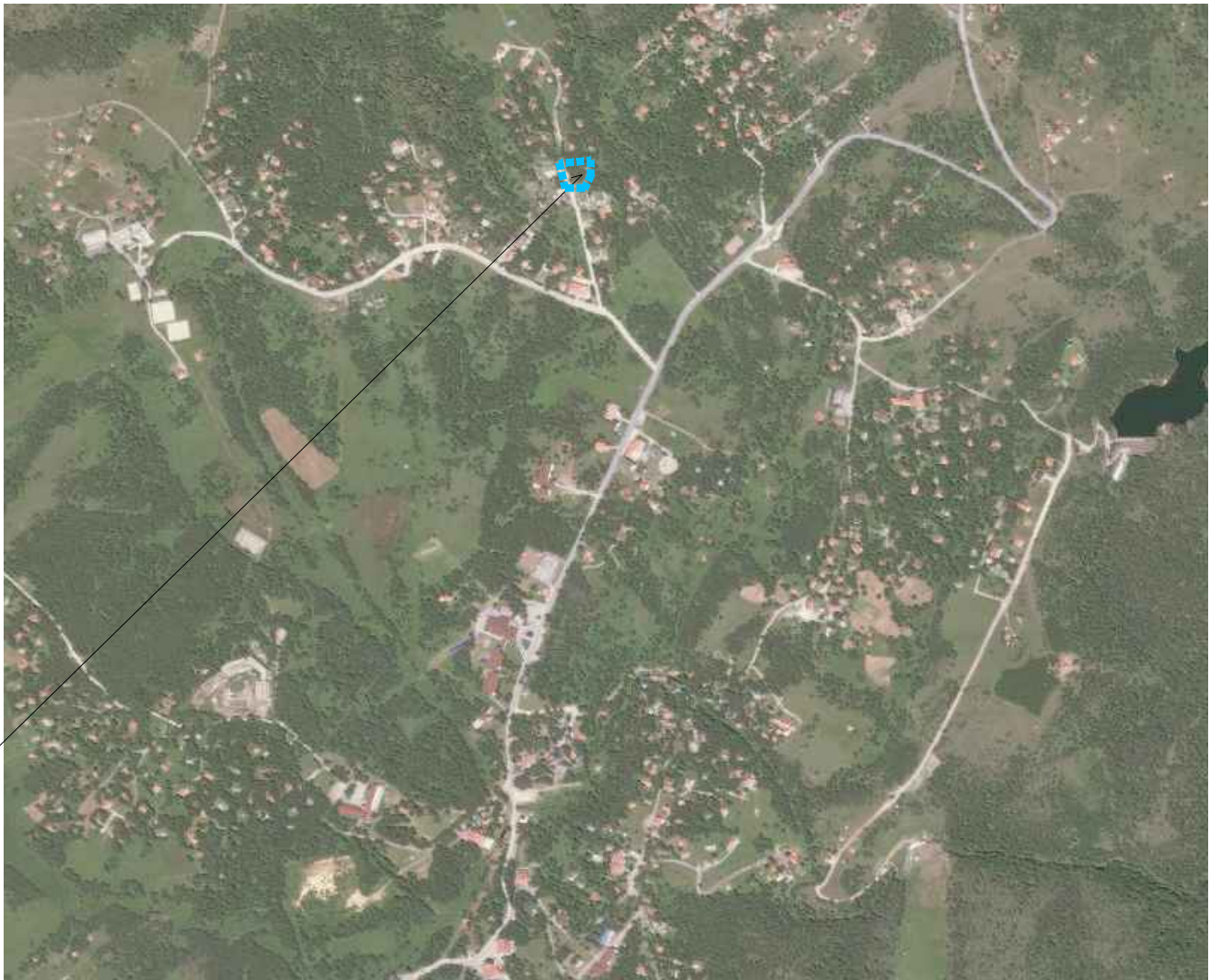
Б) ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ



ОРТО-ФОТО ПРИКАЗ БЛИЖЕГ И ШИРЕГ ОКРУЖЕЊА ПОДРУЧЈА УП-а
извор: геосрбија.рс

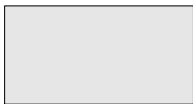


ПОДРУЧЈЕ
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

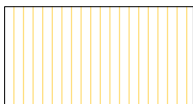


УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ИЗ ПГР-а:

НАМЕНА ПОВРШИНА:



ЈАВНА НАМЕНА:
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ



ОСТАЛА НАМЕНА:
ВИЛЕ, АПАРТМАНИ, ПАНСИОНИ



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ЛЕГЕНДА:

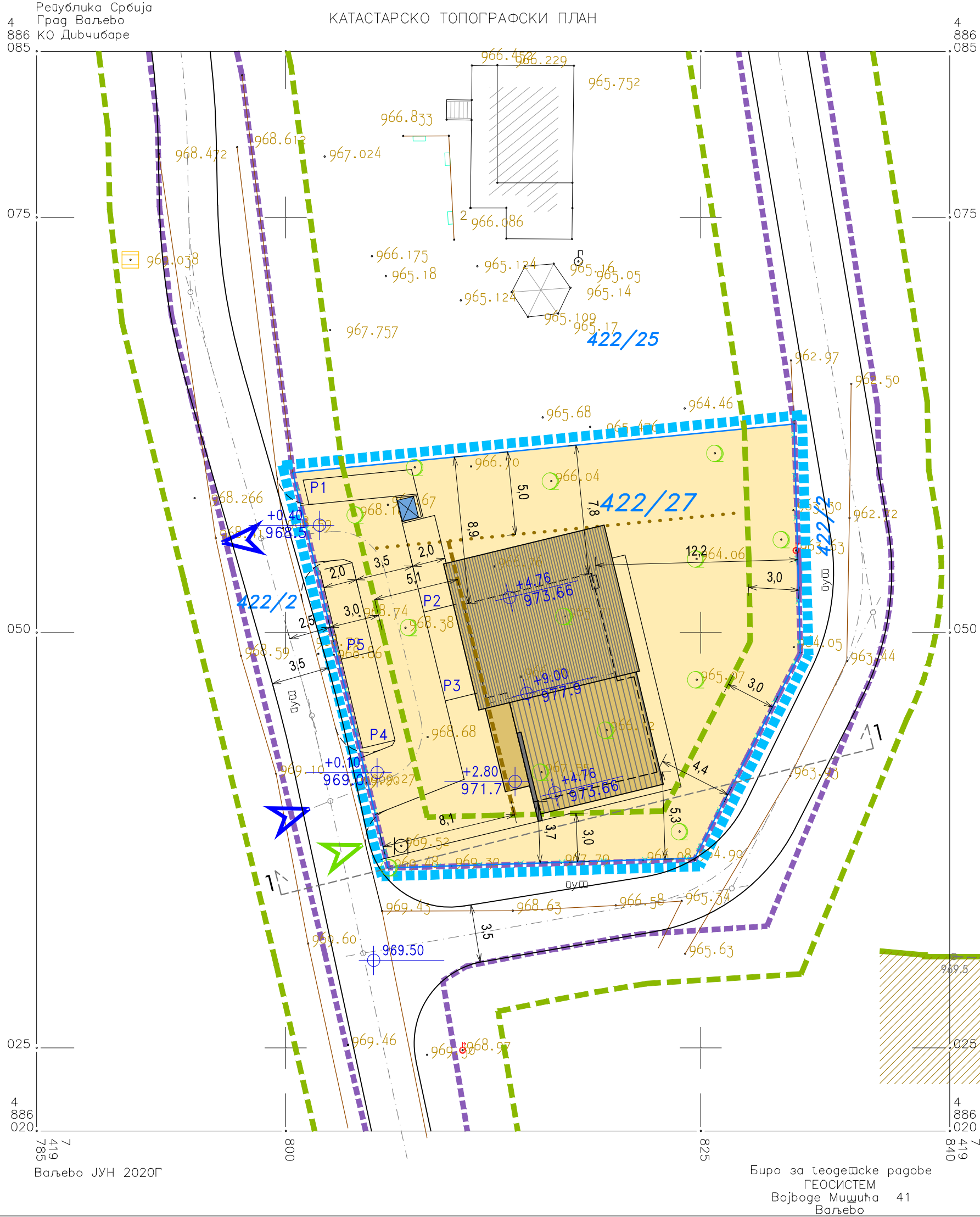


ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА



КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ

нaручилац пројекта	Предраг Ђурић ЉИГ	
обрађивач пројекта	ПРОЈЕКТНИ БИРО "ВАЉЕВОПЛАН" ВАЉЕВО, УЗУН МИРКОВА 2/2	
назив пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА АПАРТМАНСКОГ ТИПА на кат. парцели број 422/27, КО ДИВЧИБАРЕ	
назив прилога	ПРОСТОРНИ И ПЛАНСКИ КОНТЕКСТ ПОДРУЧЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	
руководилац израде	одговорни урбаниста Виолета Петровић, дипл.инж.арх. лиценца број: 200 0320 03	прилог број 2 размера 1:250 јун 2021.

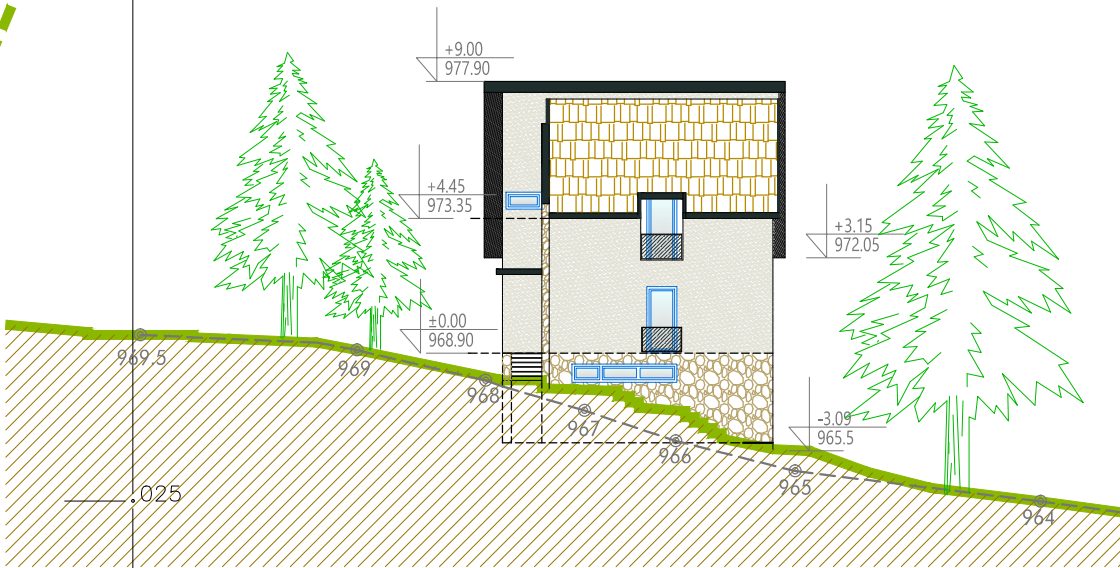


Нумерички показатељи за парцелу и објекат:

ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	655м²
НАМЕНА ПАРЦЕЛЕ	виле, апартмани и пансиони
Бруто површина приземља објекта	96,75м²
Бруто хоризонтална површина објекта	193,50м²
Бруто грађевинска површина објекта - укупно	290,25м²
Нето грађевинска површина објекта - укупно	220,20м²
СПРАТНОСТ објекта	Су+Пр+Пк
ВИСИНА објекта	висина венца: +4,76м висина слемена: +9,00м
АПСОЛУТНА ВИСИНА објекта	висина венца: 973,66м висина слемена: 977,90м

Табеларни приказ упоредних урбанистичких параметара:

Урбанистички параметри	Дозвољено	Остварено
површина грађ. парцеле	мин. 800м²	постојећа: 655м²
индекс заузетости (%)	15%	14,77%
бруто површина приземља	98,25м²	96,75м²
спратност објекта	Су+Пр+Пк	Су+Пр+Пк
висина објекта до венца	макс. 6,5м	4,76м
удаљеност грађ. линије /објекта/ од регулационе линије	3,0м	3,7 до 12,2м
удаљеност објекта од бочних међа парцеле	мин. 5,0м	7,8м до 8,9м
Процент озелењених површина	-	50,0% (328м²)
Број паркинг места: 1ПМ / 1 апартман	5	укупно: 5ПМ



ПРЕСЕК 1-1

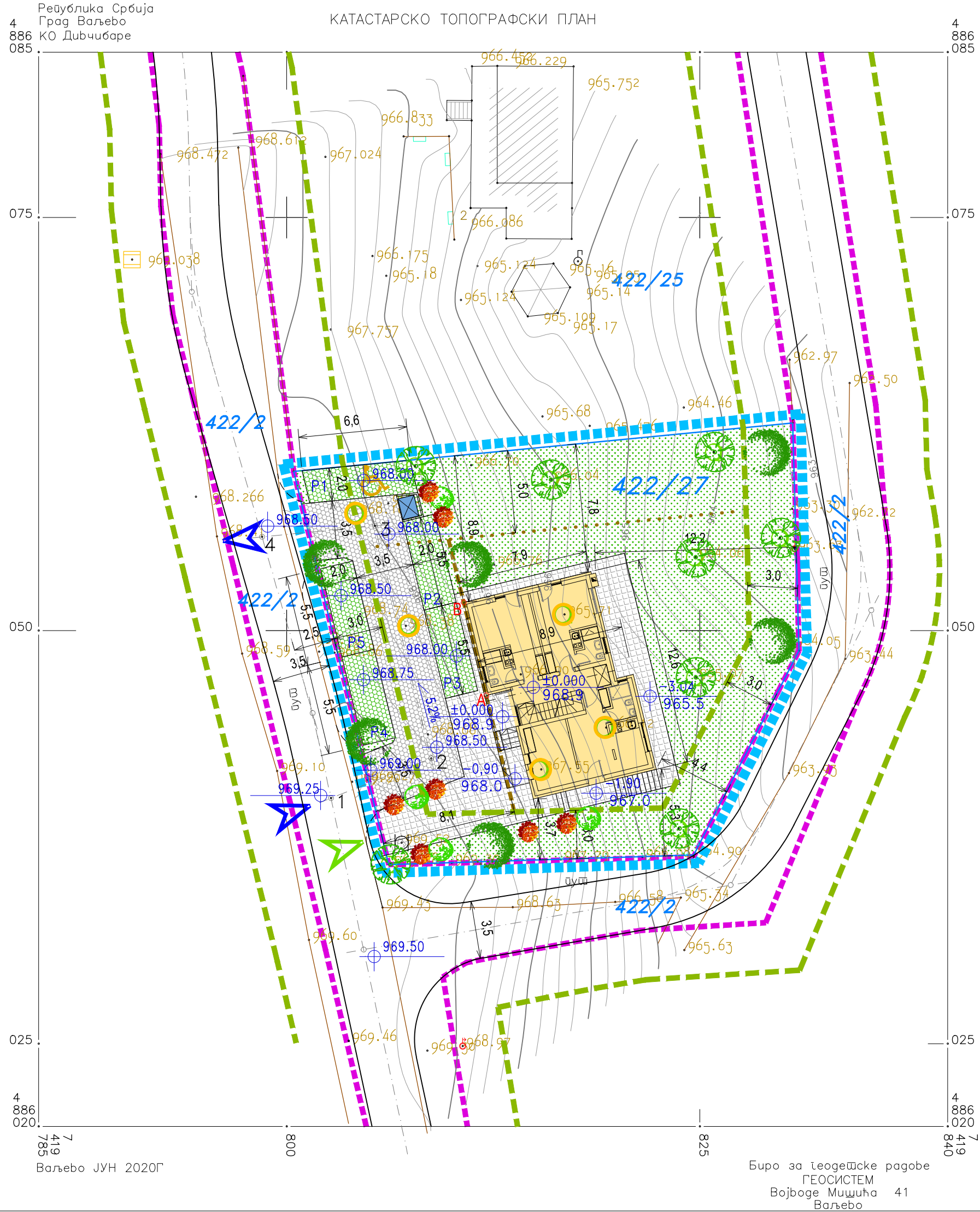
ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

- НАМЕНА ПАРЦЕЛЕ: ВИЛЕ, АПАРТМАНИ, ПАНСИОНИ
- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (ПРЕУЗЕТА ИЗ ПГРо)
- ПЛАНИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ПРЕУЗЕТА ИЗ ПГРо)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ОБЈЕКТА
- ГРАНИЦА ЗОНЕ ГРАДЊЕ НА ПАРЦЕЛИ
- КОЛСКИ УЛАЗ У ПАРЦЕЛУ
- ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ПАРЦЕЛУ

нaручилац пројекта	Предраг Ђурић ЉИГ	
обрађивач пројекта	ПРОЈЕКТНИ БИРО "ВАЉЕВОПЛАН" ВАЉЕВО, УЗУН МИРКОВА 2/2	
назив пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА АПАРТМАНСКОГ ТИПА на кат. парцели број 422/27, КО ДИВЧИБАРЕ	
назив прилога	НАМЕНА ПОВРШИНА и УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	прилог број 3
		размера 1:250
руководилац израде	одговорни урбаниста Виолета Петровић, дипл.инж.арх. лиценца број: 200 0320 03	јун 2021.



- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ
- ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ
- НАСУТЕ/ПОПЛОЧАНЕ ВОДОПРОПУСКНЕ ПОВРШИНЕ
- ПАРКИНГ ПОВРШИНЕ - РАСТЕР ПЛОЧЕ
- УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ПОСТОЈЕЋА СТАБЛА КОЈА СЕ УКЛАЊАЈУ (5 ком)
- ПОСТОЈЕЋА СТАБЛА КОЈА СЕ ЗАДРЖАВАЈУ (8ком)
- НОВА СТАБЛА АУТОХТОНИХ ЧЕТИНАРА (6ком)
- НОВЕ - ЖБУНАСТЕ ФОРМЕ ЗАСАДА
- КОЛСКИ УЛАЗ У ПАРЦЕЛУ
- ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ПАРЦЕЛУ

ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)
- ПЛАНИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ОБЈЕКТА
- ГРАНИЦА ЗОНЕ ГРАДЊЕ НА ПАРЦЕЛИ


КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА

	Y	X
1	7 419 802,68	4 886 039,86
2	7 419 808,74	4 886 042,26
3	7 419 805,34	4 886 056,34
4	7 419 798,51	4 886 055,68

ТАЧКЕ ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ ОБЈЕКТА

	Y	X
A	7 419 812,08	4 886 046,07
B	7 419 810,72	4 886 051,71

наручилац пројекта	Предраг Ђурић ЉИГ	
обрађивач пројекта	ПРОЈЕКТНИ БИРО "ВАЉЕВОПЛАН" ВАЉЕВО, УЗУН МИРКОВА 2/2	
назив пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА АПАРТМАНСКОГ ТИПА на кат. парцели број 422/27, КО ДИВЧИБАРЕ	
назив прилога	РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ	прилог број 4 размера 1:250 јун 2021.
руководилац израде	одговорни урбаниста Виолета Петровић, дипл.инж.арх. лиценца број: 200 0320 03	

наручилац пројекта	Предраг Ђурић ЉИГ	
обрађивач пројекта	ПРОЈЕКТНИ БИРО "ВАЉЕВОПЛАН" ВАЉЕВО, УЗУН МИРКОВА 2/2	
назив пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА АПАРТМАНСКОГ ТИПА на кат. парцели број 422/27, КО ДИВЧИБАРЕ	
назив прилога	СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ	прилог број 5 размера 1:250 јун 2021.
руководилац израде	одговорни урбаниста Виолета Петровић, дипл.инж.арх. лиценца број: 200 0320 03	