

URBANISTIČKI PROJEKAT IZGRADNJE OBJEKATA U FUNKCIJI SKIJALIŠTA NA K.P. 663/1 I 378/1 KO DIVČIBARE

Investitor: Grad Valjevo
Ul.Karadjordjeva br.64

VALJEVO, Septembar 2016

OBRA\IVA^ :

p.p. "HABITAT RB" d.o.o. Valjevo

ODGOVORNI
URBANISTA:

Risti} Branko, dipl. ing.arh.

DIREKTOR:

Risti} Branko, dipl.ing.arh.

SADR@AJ TEKSTUALNOG DELA:

- 1.0. Pravni i planski osnov za izradu urbanisti~kog projekta
- 2.0. Granice izrade urbanisti~kog projekta
- 3.0. Izvod iz planova vi{eg reda – planski osnov
- 4.0. Konceptija prostora – opis
- 5.0. Tehni~ki opis –pravila izgradnje i infrastruktura
- 6.0. Bilansi i pokazatelji
- 7.0. Prelazne i zavr{ne odredbe.

SADR@AJ GRAFI^KOG DELA:

1. Katastarsko-topografski plan 1:500
2. Prikaz lokacije urbanisti~kog projekta
3. Prikaz granice obuhvata urbanisti kog projekta R 1:500
4. Prikaz namene zemlji{ta – Izvod iz plana R 1:500
5. Prikaz regulaciono-nivelacionog re{enja sa prikazom planirane izgradnje R 1:500
6. Prikaz planirane saobra}ajnice R 1:500
7. Prikaz priklju~aka na infrastrukturnu mre'u R 1:250

IDEJNO RE[ENJE OBJEKATA

Objekat O1 – Deo upravne zgrade javnog skijali{ta - ugostiteljski objekat u funkciji prate}ih sadr'aja namenjenih skija{ima - kafe-restoran sa ski servisom u suterenu

- 1.7.1. Osnove objekta – Osnova suterena i Osnova prizemlja R 1:100
- 1.7.2. Osnove objekta – Osnova galerije i Osnova krovnih ravni R 1:100
- 1.7.3. Preseci R 1:100
- 1.7.4. Fasade R 1:100
- 1.7.5. Fasade 1:100

Objekat O2 – Deo Upravne zgrade javnog skijali{ta – prate}i sadr'aji namenjeni skija{ima

- 1.7.1. Osnove - Osnova prizemlja i Osnova krovnih ravni R 1:100
- 1.7.2. Preseci i fasade R 1:100
- 1.7.3. Fasade R 1:100

DOKUMENTACIJA:

1. Registracija preduze}a
2. Licence
3. Ugovor o zakupu
4. Informacija o lokaciji
5. Kopija lista nepokretnosti br.58 ko Div~ibare
6. Kopija plana
7. Tehni~ki uslovi Javnih preduze}a
8. Uslovi Zavoda za za{titu prirode

Na osnovu ~lana 60, 61 i 62 Zakona o planiranju i izgradnji
(Sl.glasnik RS br. 72/2009, 81/2009,64/10-us, 24/2011, 121/12, 42/13-us, 50/13-
us, 132/2014 I 14/14) izra|uje se

URBANISTI^KI PROJEKAT IZGRADNJE OBJEKATA U FUNKCIJI SKIJALI[TA NA KATASTARSKIM PARCELAMA Br. 663/1 i 378/1, obe K.O. DIV^IBARE

U skladu sa urbanisti~kim planovima vi{eg reda.

Urbanisti~ki projekat sadr'i :

- pravni i planski osnov za izradu urbanisti~kog projekta
- granice izrade urbanisti~kog projekta
- izvod iz plana vi{eg reda-planski osnov
- konceptija prostora-opis
- tehni~ki opis- pravila izgradnje
- bilansi i pokazatelji
- prelazne i zavr{ne odredbe
- dokumentacija

I.0. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTI^KOG PROJEKTA

Kao pravni osnov kori{eni su:

Zakon o planiranju i izgradnji (Sl. Glasnik RS 72/2009, 81/2009,64/10-us,
24/2011, 121/12, 42/13-us, 50/13-us, 132/2014 I 14/14)

Kao planski osnov kori{ene su :

- Izmene I dopune plana generalne regulacije za turisti~ki centar Div~ibare
(sl.gl.op{tine Valjevo 2/15)

2.0 GRANICA IZRADE URBANISTI^KOG PROJEKTA

Podru~je obuhva}eno urbanisti~kim projektom obuhvata deo katastarske parcele 663/1 ko Div~ibare, deo kp 378/1, deo k.p. 378/2 i deo k.p.378/10, sve ko Div~ibare i ome|en je postoje}im detaljnim ta~kama parcela. Deo k.p.1030 ko Div~ibare (Reka Bela Kamenica) koji se nalazi izme|u k.p.663/1 sa jedne strane i k.p. 378/1, 378/2 i 378/10, sve ko Div~ibare, sa druge strane a koji prema planu namene pripada skija{kim stazama, planiranoj mikroakumulaciji i ostalim zelenim povr{inama, obuhva}en je urbanisti~kim projektom

Ukupna povr{ina u okviru urbanisti-kog projekta je povr{ine 2ha47a72m2

Granica i obuhvat Urbanisti-kog projekta prikazani su u grafi~kom prilogu br.3

3.0 IZVOD IZ PLANA VISEG REDA-PLANSKI OSNOV

Katastarska parcela 378/1 na osnovu Izmene I dopune plana generalne regulacije za turisti~ki centar Div~ibare ve}im delom pripada zoni skijali{na infrastruktura I objekti a malim severnim delom pripada zoni komunalna infrastruktura – planirana mikroakumulacija.

Katastarska parcela 663/1 na osnovu Izmene I dopune plana generalne regulacije za turisti~ki centar Div~ibare obuhvata povr{ine javne I ostale namene.

Deo parcele 663/1 obuhva}en urbanisti~kim projektom pripada:

Saobra}ajnoj infrastrukturi – sabirna ulica S8, Skijali{noj infrastrukturi I objektima, Komunalnoj infrastrukturi – planiranoj mikroakumulaciji, Centralnim komercijalno turisti~kim sadr'ajima I Ostalim zelenim povr{inama.

Deo k.p. br.378/2 ko Div~ibare pripada skijali{noj infrastrukturi, planiranoj akumulaciji I javnim zelenim povr{inama.

Deo k.p. 378/10 pripada planiranoj akumulaciji I javnim zelenim povr{inama.

Na grafi~kom prilogu br. 4 prikazan je Izvod iz Izmene I dopune plana generalne regulacije za turisti~ki centar Div~ibare – Plan namene

4.0. KONCEPCIJA PROSTORA –OPIS

Cilj izrade urbanisti-kog projekta je:

- promena namene na delu katastarskih parcela 663/1 i 378/1 u kompatibilnu namenu u cilju definisanje mogu}e gradnje objekata u funkciji skijali{ta prema dozvoljenim parametrima a u srhu realizacije Ugovora o zakupu sklopljenog izme|u Grada Valjeva i „Kej invest nekretnine” iz Valjeva.

- definisanje pravila regulacije i nivelacije

- definisanje polo'aja komunalnih instalacija

.

5.0. TEHNI^KI OPIS –PRAVILA IZGRADNJE I URE\ENJA I INFRASTRUKTURA

5.1. TEHNI^KI OPIS

Parcela 378/1 ko Div-ibare je po klasi ostalo ve{ta-ki stvoreno neplodno zemlji{te, u vlasni{tvu Grada Valjeva. Parcela br.663/1 KO Div-ibare je pa{njak 6.klase u reonu gradskog gra|evinskog zemlji{ta I u vlasni{tvu Grada Valjeva. Parcele 378/2 I 378/10 po klasi su {ume 7 klase u vlasni{tvu Grada Valjeva Ugovorom o zakupu sklopljenim izme|u Grada Valjeva I „Kej invest nekretnine” iz Valjeva celokupna k.p.378/1 i deo k.p.663/1 su zakupljeni od strane „Kej invest nekretnine” iz Valjeva.

Postoje}e stanje:

Celokupna k.p. br.378/1 je skija{ka staza sa instaliranom 'i-arom za skija{e, I malim monta'nim objektom za prodaju ski-passa.

Deo katastarske parcele br.663/1 ko Div-ibare koji je u obuhvatu urbanisti-kog projekta je neizgradjen, stim {to se deo parcele koristi kao pristupni put ka ski stazi i na delu parcele je formirana pristupna staza za skija{e, od javnog parkinga do ski staze.

Katastarska parcela br. 1030 ko Div-ibare (reka Bela Kamenica) u delu koji je u obuhvatu urbanisti-kog projekta a nalazi se izme|u k.p.378/1 I 663/1, je pokrivena betonskom plo-om-mostom, na kojoj se nalaze monta'ni objekti u funkciji prate}ih sadr'aja za skija{e – ugostiteljski objekat sa sanitarnim -vorom. Katastarske parcele 378/2 I 378/10 su {ume I na njima ne postoje nikakvi objekti.

PROMENA NAMENE I PLANSKI USLOVI

Izmenama I dopunama Plana dozvoljava se promena namene na delu bloka (deo prostora izme|u javnih povr{ina ili povr{ina koje nisu predvi|ene za gradnju) u kompatibilnu namenu.

Ovim projektom planirana je promena namene na delu k.p.378/1 koja je planom ski staza u kompatibilnu namenu – upravna zgrada za potrebe skijali{ta. -
*Promena namene planirana je u delu parcele koji je podno'je staze a u blizini polazne stanice 'i-are. Ukupna povr{ina dela parcele koji menja namenu je 4a77m².

*Promena namene planirana je na delu k.p.663/1 I to u onom delu koji je po planu ski staza. Namena se menja u kompatibilnu namenu – upravna zgrada za potrebe skijali{ta. Ukupna povr{ina parcele koja menja namenu je 4a42m²

Sobzirom da sve planom predviđene sadržaje upravne zgrade skijališta nije moguće na ovoj lokaciji organizovati na jednoj parceli i u okviru jednog objekta jer bi se time ugrozila osnovna namena ski staze, sadržaji upravne zgrade predviđeni su u dva objekta i na dve parcele javne namene. Planiranom promenom namene i izgradnjom upravne zgrade skijališta ne ugrožava se funkcija ski staze a omogućava se kvalitetnija usluga skijašima.

Ovim projektom planirana je promena namene dela k.p. 378/10 i dela k.p.663/1 koji je planom predviđen za mikroakumulaciju za potrebe veštačkog osnežavanja staze. Sobzirom da je voda u reci Bela Kamenica zagađena fekalnom kanalizacijom i da u skorijoj budućnosti nije moguće rešiti taj problem, planirana mikroakumulacija se neće graditi na ovoj lokaciji a namena parcela u tom delu menja se u kompatibilnu namenu – Ostale i javne zelene površine, što je se u delu postojećeg pristupnog puta izgraditi saobraćajnica S8. Na delu k.p.663/1 sa kojeg je translirana planom predviđena saobraćajnica S8 menja se namena u Ostale zelene površine. Nova lokacija buduće mikroakumulacije biće određena novim urbanističkim projektom.

U skladu sa faktičkim stanjem na terenu promena namene planirana je i na delu kp 663/1 koji je planom predviđen za ski traku. Sobzirom da se trasa ski trake ne poklapa sa planom predviđenom trasom, namena na delu parcele planom predviđenom za ski traku menja se u namenu Ostale zelene površine a prostor namenjen za Centralne komercijalno turističke sadržaje se smanjuje za 7a12m².

Prikaz postojećeg i planirane namene dat je u grafičkim prilogima br.4 i br.5

Upravna zgrada skijališta sa pratećim sadržajima namenjenim skijašima

- Planom predviđena parcela za izgradnju upravne zgrade skijališta je površine oko 14a.
- Dozvoljeni indeks zauzetosti je 50%
- Dozvoljena spratnost je P+1+PK, visina objekta 9.5m od kote uređenog terena a do venca.

Ukoliko na lokaciji ne postoje uslovi za priključenje na javnu vodovodnu i kanizacionu mrežu otpadne vode moraju se prikupljati u posebne sudove koji bi se odvozili i praznili u postrojenju za prikupljanje otpadnih voda.

Pravila građenja za komercijalno-turističke sadržaje:

- Indeks zauzetosti 30%
- Spratnost objekata P+1S+Pk

- Visina objekta od kote uređenog terena do venca, na mestu ulaza u objekat može biti najviše do 9.5m.
 - Kota prizemlja može biti do 1.2m iznad kote terena na mestu glavnog ulaza u objekat.
 - Dozvoljeno je projektovanje suterena, s tim da se u njima mogu projektovati samo prateći sadržaji
 - Ako je teren u padu preko 15% dozvoljeno je projektovati dva nivoa prizemlja.
 - Dozvoljeno je u ovim objektima u okviru potkrovlja projektovati više spratnih nivoa.
 - Gradjevinska linija postavlja se na 10m od saobraćajnice S1, na 5m od regulacije svih drugih saobraćajnica tipa S I na 3m od regulacije saobraćajnice tipa KP.
 - Ukoliko je moguća izgradnja više objekata na parceli rastojanje između njih je minimum 5m.
- Projektom realizovana površina dela parcela za potrebe izgradnje upravne zgrade je 9a20m²

5.2. PRAVILA IZGRADNJE I UREĐENJA

5.2.1.PARCELA 378/1 I 663/1 KO Divibare

Na kat.parceli br.378/1 ko Divibare planirana je izgradnja montažnog objekta pratećih sadržaja u funkciji skijališta – deo upravne zgrade.

Na kat.parceli br.663/1 ko Divibare planirana je izgradnja dela upravne zgrade sa pratećim sadržajima namenjenim skijašima – kafe restoran sa ski servisom u suterenu objekta.

- U pojasu od 12m obostrano u odnosu na osu 'i-are ne mogu se graditi objekti osim objekata u funkciji skijališta. Najkraće rastojanje upravne zgrade od ose 'i-are je 7.7m što je za ovu vrstu objekta dozvoljeno rastojanje.

-Prateći ugostiteljsko-uslužni objekti mogu se postaviti kao montažni objekti privremenog karaktera na lokacijama vidikovaca I na izraćenim tačkama u prostoru skijališta (na polaznoj I izlaznoj stanici instalacija visinskog prevoza I na ukršnim tačkama ski staze). Planirani ugostiteljski objekat je postavljen u podnožju staze. S obzirom da je planom predviđena spratnost objekata u okviru skijaške infrastrukture prizemlje, projektom planirani objekti jesu prizemni stići što ugostiteljski objekat ima galeriju pod krovom

URBANISTI^KI POKAZATELJI za Deo upravne zgrade na k.p.378/1 ko Div~ibare

Ukupna BRGP objekta je 106.51m² a neto površina je 92.32m².

Objekat je spratnosti P

Kota poda prizemlja je na +0.65m u odnosu na kotu terena kod ulaza u objekat, apsolutna kota 916.50.

Sadržaji u objektu su prostorija za gorsku službu spasavanja, lekarska soba, kancelarija uprave, magacin alata i opreme, garderoba i toalet za osoblje

Urbanisti~ki pokazatelji (ostvareno):

Površina parcele	Stepen zauzetosti	Brutogr. površina objekta	Stepen izgrađenosti	spratnost
59721m ²	0.15%	106.51m ²	0.00018	P

Konstrukcija i materijalizacija objekta

Objekat je projektovan u skeletnom sistemu od drvene građe. Svi fasadni zidovi su od drvene građe obloženi daskom. Svi pregradni zidovi su od drvene podkonstrukcije obloženi daskom. Temelji objekta su temeljne trake. Temeljni zidovi su od nabijenog betona sa armirano-betonskim serklažom u vrhu zida. Podna ploča na tlu je armirano betonska. Krovna konstrukcija je drvena, krovni pokrivač je profilisani plastificirani čelični lim. U objektu je predviđena potrebna hidroizolacija u podu i termoizolacija u krovu i u fasadnim zidovima objekta.

URBANISTI^KI POKAZATELJI za Deo upravne zgrade na k.p.663/1 ko Div~ibare

Ukupna BRGP objekta je 233.79m² a neto površina je 191.51m².

Objekat je spratnosti Su + P + galerija

Kota poda prizemlja je na +0.15m u odnosu na kotu terena kod ulaza u objekat, apsolutna kota 916.50.

Sadržaji u objektu su:

-U suterenu ski servis

- U prizemlju sala za goste objekta, toalet za goste, {ank, garderoba, toalet za osoblje, ofis-pranje, priprema hrane I magacin uz kuhinju,
- Na galeriji prostor za goste objekta

Urbanisti~ki pokazatelji (ostvareno):

Povr{ina parcele	Stepen zauzetosti	Brutogra .povr{ina pod objektom	Stepen izgra enosti	spratnost
65030m2	0.20%	134.35m2	0.00036	P+Pk(galerija)

Konstrukcija i materijalizacija objekta

Objekat je projektovan u skeletnom sistemu od drvene gra|e u kombinaciji sa masivnim sistemom u suterenskom delu objekta i delu fasadnog zida prizemlja a na severnoj strani objekta. Obimni zidovi servisnih prostorija (toalet, {ank i kuhinja) izvode se od giter bloka sa zavr{nom obradom kamenom dok se svi ostali zidovi prizemlja i sprata izvode od drvene gradje sa oblogom od dasaka. Svi pregradni zidovi su od drvene podkonstrukcije oblo'eni daskom.

Medjuspratna konstrukcija je drvena osim u delu iznad suterena gde je tavanica tipa LMT, 16+4cm. Temelji objekta su temeljne trake. Temeljni zidovi su od nabijenog betona sa armirano-betonskim serkla'om u vrhu zida. Podna plo~a na tlu je armirano betonska. Krovna konstrukcija je drvena, krovni pokriva~ je profilisani plastificirani ~eli~ni lim. U objektu je predvi|ena potrebna hidroizolacija u podu i termoizolacija u krovu i u fasadnim zidovima objekta.

Gra|evinske linije

Gra|evinska linija prema parcelama javne namene

Predmetne parcele u obuhvatu urbanisti-kog projekta se sa svih strana grani~e sa parcelama javnih namena i ostvarena gra|evinska linija je:

Za deo upravne zgrade na k.p.378/1 na 5.32m i 2.74m od granica parcele i

Za deo upravne zgrade na k.p. 663/1 na 1.05m i 0,40m od granica parcele.

Elementi regulacije (gra|evinske, regulacione linije, rastojanja objekata od susednih parcela) definisani su u grafi~kom prilogu br.6 - Prikaz planirane izgradnje

Parkiranje i garažiranje:

- Parkiranje i garažiranje vozila je u okviru postojećeg javnog parkinga

Pristup parceli

- Pristup parcelama je postojeći a planom je predviđena izgradnja saobraćajnice S8 delimično novom a delimično postojećom trasom puta.

Grafički prikaz planirane saobraćajnice dat je u grafičkom prilogu br.7.

5.3.1 INFRASTRUKTURA

Na skupnom prikazu infrastrukture grafički prilog br.8 – prikazani su elementi postojeće i planirane infrastrukture iz planske dokumentacije iskazani u tehničkim uslovima nadležnih javnih preduzeća i to:

- JKP „Vodovod“ Valjevo, uslovi br.01-5175/2 od 08.09.2016.godine

Prema uslovima JKP „Vodovod“ Valjevo u blizini predmetnih parcela ne postoji izgrađena javna vodovodna mreža i nije u planu njena izgradnja pa samim tim nije moguće priključenje novih potrošača. Novoplanirani objekti će se snabdevati vodom iz rezervoara postavljenog na k.p.663/1. Voda iz rezervoara prirodnim padom dolazi do objekata.

Postojeća kanalizaciona mreža izvedena je do postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda ali nije u funkciji i u budućnosti će se morati pristupiti njihovoj rekonstrukciji. Otpadne vode iz novoplaniranih objekata biće sprovedene u BIODISK i nakon prečišćavanja ispuštaće se u potok dok se ne stvore uslovi za priključenje u javnu kanalizacionu mrežu.

Napajanje novoplaniranih objekata električnom energijom je putem postojeće niskonaponske mreže a prema uslovima JP EPS „Elektroodistribucija“ Valjevo

6.0. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Komplet elaborata urbanističkog projekta izgradnje objekata u službi skijališta i pružanja usluga skijačima na k.p. br. 378/1 i k.p. 663/1, obe košnice, urađene su u (3) tri identična primerka.

Obrađiva:

Ristić Branko dipl.ing.arh.

Licenca broj 200 0567 04

IDEJNO RE[ENJE-
UGOSTITELJSKI OBJEKAT (01)

IDEJNO RE[ENJE-
POMO]NI OBJEKAT (O2)