

ГРАД ВАЉЕВО

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ
4 СТАМБЕНА ОБЈЕКТА У НИЗУ
на кат. парцели број 317/10, КО ДИВЧИБАРЕ**



ВАЉЕВО, новембар 2021. год.

НАРУЧИЛАЦ:

Владимир Бошковић
Бука Караџића бр.30, Ваљево

ОБРАЂИВАЧ:

Пројектни биро ВАЉЕВОПЛАН
Узун Миркова 2/2, Ваљево

ДИРЕКТОР:

Милан Петровић, дипл.инж.графј.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Виолета Петровић, дипл.инж.арх.



ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА:

Марко Филиповић, маст.инж.арх.
Лиценца број 300 О185 15

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. Обухват урбанистичког пројекта и положај у ширем окружењу
2. Плански контекст подручја УП-а
3. Регулационо - нивелационо решење локације
4. Синхрон план инфраструктуре

В/ идејно решење објеката

1. Технички опис
2. Графички прилози:
 - 2.1. Изглед – 3Д модел
 - 2.2. Основа приземља
 - 2.3. Основа поткровља 1
 - 2.4. Основа поткровља 2
 - 2.5. Основа крова
 - 2.6. Пресек 1-1, 2-2
 - 2.7. Фасаде објекта

Г/ документација:

1. Копија катастарско топографског плана за кат. парцелу број 317/10, КО Дивчибаре
2. Подаци е-катастра о непокретности за кат. парцелу број 317/10, КО Дивчибаре
3. Услови ЕПС Дистрибуција д.о.о. Ваљево, бр. 20700-Д.09.04-283162/2 од 19.11.2021.год.
4. Услови ЈКП Водовод – Ваљево, број 01-7586/2 од 03.11.2021.год.
5. Услови ЈКП Видрак – Ваљево, број 01-6621/2-21 од 01.11.2021.год.

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



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



**ПРОЈЕКТНИ 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.

A blue circular stamp of the Agency for Business Registers in Belgrade, identical to the one on the left. Overlaid on the stamp is a blue ink signature. Below the stamp, the name 'РЕГИСТРАТОР' is printed in bold, and below that, the name 'Миладин Маглов' is printed in a regular font.

РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката

Београд, 01.02.2012. године.

МИШЉЕЊЕ

Закон о привредним друштвима (Сл. гласник РС број 36/2011, 99/2011), чл. 4. ст. 1. прописује да привредно друштво има претежну делатност, а може обављати и све друге делатности које нису законом забрањене независно од тога да ли су одређене оснивачким актом, односно статутом, те у чл. 4. ст. 2. да се посебним законом може условити регистрација или обављање одређене делатности издавањем претходног одобрења, сагласности или другог акта надлежног органа.

Узимајући у обзир наведену одредбу Закона о привредним друштвима, привредни субјекти пријављују за упис у Регистар који се води код Агенције за привредне регистре само једну, претежну делатност, док се за све остале делатности подразумева по самом Закону да их привредни субјект може обављати, уз прибављање претходног одобрења, сагласности или другог акта надлежног органа ако је то прописано посебним законом.

С друге стране, уколико привредни субјект жели да се у Регистар који се води код Агенције за привредне регистре упише као претежна делатност она делатност која се може обављати само на основу претходног одобрења, сагласности или другог акта надлежног органа, дужно је да исто одобрење, сагласност или други акт надлежног органа и достави приликом подношења захтева за упис те делатности у Регистар (нпр. производња, промет, дистрибуција, прерада и ускладиштење материја опасних и штетних по здравље људи и животне средине, послови банака, послови осигуравајућих друштава).

Одредбом члана 88. Закона о привредним друштвима прописано је да се на делатност предузетника, сходно примењују одредбе члана 4. овог закона о делатностима друштва.

Привредни субјект за упис у Регистар који се води код Агенције за привредне регистре не доставља потврду надлежних инспекцијских служби о испуњености услова у погледу простора у коме се делатност обавља, осим када је посебним законом прописано да је за регистрацију и обављање одређене делатности потребно прибавити такву потврду.

Из изнетог произилази да привредни субјекти могу уписати у Регистар само једну, претежну делатност, јер им је по основу Закона о привредним друштвима дозвољено да обављају и друге делатности, с тим што сам привредни субјект мора водити рачуна о испуњености услова за обављање тих делатности.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Виолета Р. Петровић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 1312954775017

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0320 03



У Београду,
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста **урбанистичког пројекта за изградњу 4 стамбена објекта у низу на катастарској парцели број 317/10, 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, 9/2020 и 52/2021) 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 4 СТАМБЕНА ОБЈЕКТА У НИЗУ на кат. парцели број 317/10, КО ДИВЧИБАРЕ

1.0. | ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Повод за израду овог пројекта је намера групе инвеститора да на парцели изграде стамбене објекте у низу, сваки са по 3 апартмана, што 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 уређење локације, регулацију и нивелацију планираних објеката, прилаза са паркинзима, а све 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, 9/2020 и 52/2021).
- 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 317/10 у КО Дивчибаре, укупне површине **16а 80м²**. Предметна парцела се налази у северном делу туристичког места Дивчибаре, у зони викенд насеља, у непосредној близини државног пута IIа реда број 175 (кп. бр. 1020/1).

Урбанистички пројекат је рађен на овереном катастарско – топографском плану.

Предметно подручје, са границом обухвата и позицијом у односу на шире окружење, приказано је на графичком прилогу **број 1.** - „Обухват урбанистичког пројекта и положај у ширем окружењу“.

4.0. | ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ НА ПАРЦЕЛИ

Предметна парцела је неправилног облика и на њој нема изграђених објеката и садржаја.

Мада се ова парцела граничи са путем Ваљево – Дивчибаре, колски приступ је обезбеђен преко насутог пута који користе и остали корисници у овом делу Дивчибара. Од инфраструктурних објеката у овом подручју постоји само електро мрежа 1kV која је ваздушна, претежно на дрвеним стубовима и делимично бетонским.

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

5.0. | ПЛАНСКА РЕГУЛАТИВА – НАМЕНА ЗЕМЉИШТА И УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Намена земљишта:

На основу Измена и допуна Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре („Сл. гласник града Ваљева“ бр. 02/15 и 4/19) предметно подручје се налази у 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 предлаже 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

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 етажне објекта;

- 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.

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 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 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 катастарске парцеле број 317/10 у КО Дивчибаре, укупне површине 16а 80м². Предметна парцела се налази у северо-источном делу туристичког места, окружена викенд објектима, а западном међом се граничи са путем Ваљево - Дивчибаре.

Према важећем урбанистичком плану „Измене и допуне Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре“ (Сл. гласник града Ваљево бр. 02/15 и 4/19) предметно подручје се налази у **целини VI**, 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.

6.1.2. Зона градње на парцели

У складу са условима из плана и захтевима инвеститора, у делу парцеле намењеном за изградњу, планира се изградња низа стамбених објеката **апартманског** типа.

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

Унутар планом дозвољене зоне изградње, дуж задате грађевинске линије, постављено је 4 објекта са по 3 стана, за стално или повремено становање. Позиција објеката је додатно дефинисана преко тачака за обележавање чије су координате дате у

графичком прилогу. Спратност објеката је Пр+Пк1+Пк2. Мада је нагиб кровних равни 60°, због релативно малих габарита објеката у подкровљу су добијена само 2 нивоа искоришћеног простора.

Улаз у све објекте је са западне стране. Коте приступа објектима на месту улаза у приземље су дате на графичком прилогу број 3.

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 преко јавних саобраћајних површина (у плану означених као КП_60 и КП_59) до Ваљевске улице, тј. Државног пута IIа реда број 175 (к.п. бр. 1020/1).

Колски саобраћај унутар комплекса организован је као једносмеран. Уз интерну саобраћајницу се налазе подужна паркинг места и простор за одлагање смећа.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле биће пресвучене бетонским (асфалтним) или водопропусним 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,*

Мада су пројектовани објекти породичне стамбене куће, прорачун потребних паркинг места је рађен као за објекте намењене туризму, тј. према броју корисника: 1 паркинг место на 2 – 10 лежаја. Максималан број гостију у укупно 12 апартмана је 36. У јужном делу парцеле обезбеђено је 9 паркинг места, тј. по 1 ПМ на свака 4 лежаја.

Од укупног броја планираних паркинг места предвиђено је 1 ПМ за хендикепиране, што чини 11% 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 приступа и терена. **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 предметној локацији и након изградње објеката биће обезбеђена зелена – природно затрављена површина, укупне површине 986м² (58,7%) са планираним засадом жбунастих и дрвенастих форми.

Паркинг простор, укупне површине 270м², решен је тако да су паркинг места прекривена растер плочама које су делимично затрављене (1/3 површине) што није рачунато у укупан проценат зелених површина.

На парцели сада постоји само 1 стабло, релативно доброг квалитета. Планирано стање је резултат уређења простора чији је основни циљ да се ревитализује и оплемени постојеће зеленило, а да при том простор задовољи и друге потребе корисника – уређено паркирање и усмерено пешачко кретање. Уређење и озелењавање предметне парцеле треба да унапреди и оплемени целокупни амбијент окружења.

Општи услови озелењавања подразумевају избор врста прилагођених микроклиматским карактеристикама локације, уз коришћење брзорастућих аутохтоних врста са джим вегетационим периодом.

Концепт озелењања заснован је на формирању травњака са групацијама лишћара и четинара. У циљу очувања карактера планинског предела, 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, бреза и сл.

Садни материјал треба да буде расаднички однегован, одговарајуће старости, без фитопатолошких и ентомолошких оболења, са формираном правилном круном, очуваним терминалним избојком и правим стаблом. Коренов систем изабраних садница мора бити усклађен са подземним инсталацијама уз поштовање минималног одстојања стабла од инсталација.

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 графичком прилогу **број 3** – „*Регулационо-нивелационо решење локације*“

7.0. | ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Објекти се постављају у правцу север-југ, у низу који прати издужени облик парцеле.

Укупна заузетост не прелази 15% површине парцеле и износи 251,76м² (252м²), док укупна бруто изграђена површина свих објеката износи БРГП=718м².

Сви објекти су слични по површинама, уз мала одступања у изгледима појединачних објеката у зависности од позиције на терену и у односу на суседне објекте у низу.

Пројектовани типски објекат је спратности: Пр+Пк1+Пк2, максималне висине фасадног венца 4,17м. Објекат је приближног габарита 9,0 x 7,10м, правилног облика основе. Објекат на парцели заузима 63,90м² (64м²) и има БРГП=180м². Улаз у објекат је са западне стране, ка саобраћајници. Објекат има на улазу главно степениште, којим се приступа апартманима у поткровним етажама.

У приземном делу објекта се налази један апартман. Он поседује предсобље, дневни боравак са трпезаријом и кухињом, једну спаваћу собу и купатило. У поткровљу су 2 дуплекс апартмана. Сваки од њих у етажи поткровља 1 има дневни боравак са трпезаријом и кухињом, купатило као и степениште предвиђено за излазак на поткровље 2, у коме се налази спаваћа соба.

Конструкција објекта:

Објекти се пројектују као класични, зидани објекти у комбинацији зиданих елемената (клима-блок 20цм) и бетонских елемената (стубова, греда и серклажа). Састав фасадног зида је: клима блок 20цм + термоизолација 15цм + финална обрада силикатним фасадним малтером / дрвеном облогом / каменом облогом.

Кровна конструкција је израђена као двоводни кров, класичне дрвене кровне конструкције ветреног крова и покривена шиндром (предвиђени су снегобрани) у нагибу од 60° за основне кровне равни, односно 32° за кровне баце. Опшивање кровног венца, ветар лајсни и увала је од челичног, пластифицираног, бојеног лима. Не предвиђа се извођење олука на фасади.

Фасадна столарија је од алуминијумских профила, застакљених термопан стаклом.

8.0. | БИЛАНС ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Нумерички показатељи за парцелу и објекте:

површина грађевинске парцеле	1680м ²
намена парцеле	виле, апартмани и пансиони
укупна бруто површина приземља објекта	252м ²
укупна бруто грађевинска површина објекта – све етаже	718м ²
укупна нето грађевинска површина објекта – све етаже	510м ²
спратност објекта	Пр+Пк1+Пк2
висина објекта	висина венца: +4,17м висина слемена: +11,02м
апсолутна висина ОБЈЕКТА 1	висина венца: 1050,27м висина слемена: 1057,12м
апсолутна висина ОБЈЕКТА 2	висина венца: 1050,77м висина слемена: 1057,62м
апсолутна висина ОБЈЕКТА 3	висина венца: 1051,17м висина слемена: 1058,02м
апсолутна висина ОБЈЕКТА 4	висина венца: 1051,67м висина слемена: 1058,52м

Табеларни приказ упоредних урбанистичких параметара:

Урбанистички параметри	Дозвољено	Остварено
површина грађ. парцеле	мин. 800м ²	1680 ²
индекс заузетости (%)	15%	15%
бруто површина приземља	252м ²	252м ²
спратност објекта	Пр+Пк	Пр+Пк1+Пк2
висина објекта до венца	макс. 6,5м	4,17м
удаљеност објекта од бочних међа парцеле	мин. 5,0м	5,0м до 7,5м
Процент озелењених површина	-	58,7% (986м ²)
Број паркинг места: 1ПМ / 2 до 10 лежаја	макс 36 лежаја / 4 = 9ПМ	укупно: 9ПМ

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 4 - "Синхрон план инфраструктуре" у коме је приказан начин прикључења 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 наводи се да на предметном подручју не постоји јавна водоводна и канализациона мрежа.

Имајући у виду стамбени карактер објеката и повремени начин коришћења, у североисточном делу парцеле је предвиђен подземни армиранобетонски резервоар, од водонепропусног армираног бетона МБ30, за санитарну воду запремине 30-40 м³ који би се пунио повремено, на сваких 5-7 дана, зависно од попуњености смештајних капацитета, помоћу цистерне за пијаћу воду.

Обзиром да је реч о резервоару за пијаћу воду, неопходно је обезбедити његову заштиту од загађења из спољашње средине. С тим у вези, забрањује се постављање резервоара испод површина намењених паркирању, и препоручује се постављање у зеленој површини. Могуће је да се у непосредном окружењу нађе само пешачка стаза.

За прикључење на фекалну канализацију овим пројектом је предложен један од могућих начина повезивања са планираном канализационом мрежом.

У поступку издавања локацијских услова биће прецизније одређена траса и позиција прикључка, као и дефинисани додатни услови и елементи за склапање евентуалног уговора о заједничкој изградњи недостајуће инфраструктуре.

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 преко 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:

На локацији на којој се планира изградња од постојећих електроенергетских објеката (ЕЕО) у власништву ОДС „ ЕПС Дистрибуција“, огранак Ваљево (у даљем тексту ЕД Ваљево) прелази траса надземног нисконапонског (1kV) вода (дистрибутивна електрична мрежа ниског напона из ТС 10/0,4 kV „Дивчибаре 5 – Љути Крш“).

За потребе изградње објеката на катастарским парцелама број 404/13 и 404/14, К.О. Дивчибаре издати су Услови за израду урбанистичког пројекта број 20700-Д.09.04-197823/2 од 19.11.2021. године. У УУП је предвиђена изградња нове МБТС 10/0,4 на катастарским парцелама број 404/13 и 404/14 К.О. Дивчибаре. Ова МБТС 10/0,4kV може се користити за прикључење објекта чија се изградња планира на кат. парцели број 317/10 К.О. Дивчибаре.

За потребе прикључења четири нова објекта, апартманског типа, са укупно 12 апартманских јединица, у којима ће се за грејање користити електрична енергија, на кат.парцели број 317/10 К.О. Дивчибаре на дистрибутивни систем електричне енергије, потребно је изградити следеће ЕЕО:

- на фасади сваког објекта, на лако приступачном и стално доступном месту поред улаза, предвидети слободан простор (отвор у зиду) за уградњу КПК (КПК1) тип 3: КПК 3x250/150. КПК изабрати и уградити према Техничкој препоруци ЕД Србије 13-додатак 2 - за потребе прикључења сваког од 4 објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу 1 подземног нисконапонског вода РР00-а 4x150mm² 0,6kV, потребне дужине, од извода у новој МБТС 10/0,4kV „Дивчибаре НОВА“ до КПК (КПК1) на објекту 1. На осигурачкој летви на одговарајућем изводу у ТС поставити НВ осигураче за назначену струју од 200А; за

везу између објеката предвидети коридор за изградњу 1 подземног нисконапонског вода РР00-А 4x150mm² 0,6/1 kV, потребне дужине, од КПК 1 „улаз-излаз“ до КПК2 „улаз-излаз“ до КПК3 „улаз-излаз“, од КПК3 „улаз-излаз“ до КПК 4.

- на лако приступачном и стално доступном месту у приземном делу сваког од 4 објекта предвидети слободан простор (отвор у зиду) за уградњу 1 мерно разводног ормара за свако објекат МРО. У сваком МРО обезбедити простор димензија према Техничкој препоруци ЕД Србије 13, за уградњу мерних заштитних уређаја и опреме за директни начин мерења електричне енергије;

- за повезивање МРО-а са КПК-ма предвидети по један кабл РР00 4x35mm² 0,6/1kV, потребне дужине, сваки положен у посебну, двослојну коруговану канализациону цев пресека 90mm. На постоља осигурача у КПК поставити НВ осигураче за назначену струју од 32А;

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

9.3. Сакупљање комуналног отпада

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

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.

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

10.0. | ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

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

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

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

Описани инжењерско-геолошки услови су уопштени, тако да се за сваки појединачни објекат морају одредити услови финансирања 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 објекта којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објекта 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. 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).

11.3. 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;

Заштита животне средине подразумева поштовање општих мера заштите животне средине и природе, као и свих техничко-технолошких мера и прописа утврђених позитивном законском регулативом и условима надлежних органа и институција.

Мере заштите имају за циљ спречавање угрожавања животне средине и здравља људи тако што ће негативне утицаје на животну средину свести у границе прихватљивости. Делатности које се могу одвијати на парцели треба да задовоље еколошке и функционалне критеријуме, односно да обезбеде задовољавајућу удаљеност од суседних парцела, безбедно одлагање отпадака, као и спречавање свих видова загађења тла, подземних вода и ваздуха.

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).

11.4. Сакупљање комуналног отпада

Са циљем заштите земљишта и подземних вода од загађења у складу са посебним законима треба обезбедити одговарајући начин прикупљања и поступања са отпадним материјалом.

Према условима ЈКП „Видрак“ добијеним у процедури израде УП-а за сакупљање чврстог комуналног отпада обезбеђено је место на парцели, лако доступно преко колске површине.

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

Трајно депоновање и одлагање отпадних материја било каквог отпада на предметној локацији изван специјалних судова је забрањен.

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.

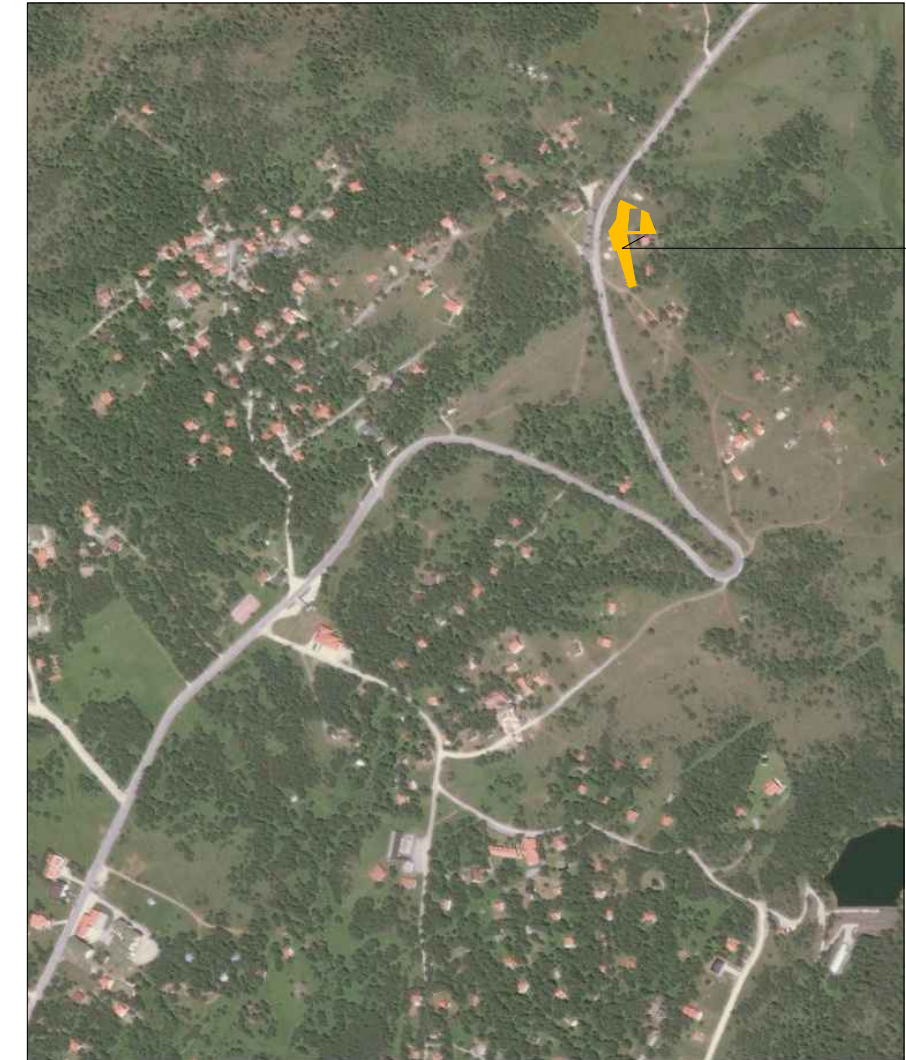
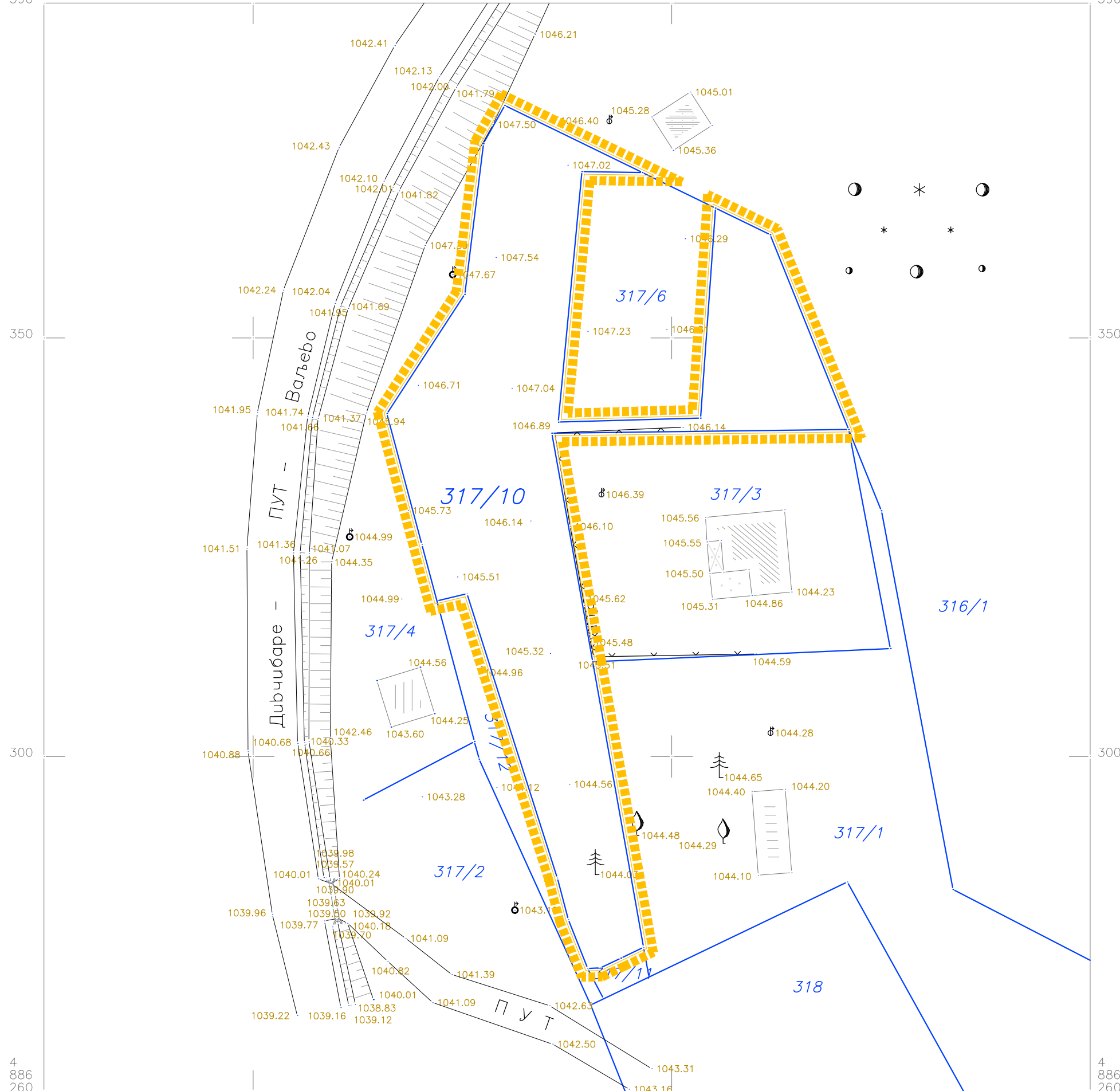
Комплет елабората **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ 4 СТАМБЕНА ОБЈЕКТА У НИЗУ на катастарској парцели број 317/10, КО ДИВЧИБАРЕ**, урађен је у три примерка у аналогном (штампаном) облику и једном примерку у дигиталном облику (pdf формат) погодном за објављивање.



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

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ 4
СТАМБЕНА ОБЈЕКТА У НИЗУ
на кат. парцели број 317/10, КО ДИВЧИБАРЕ**

Б) ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

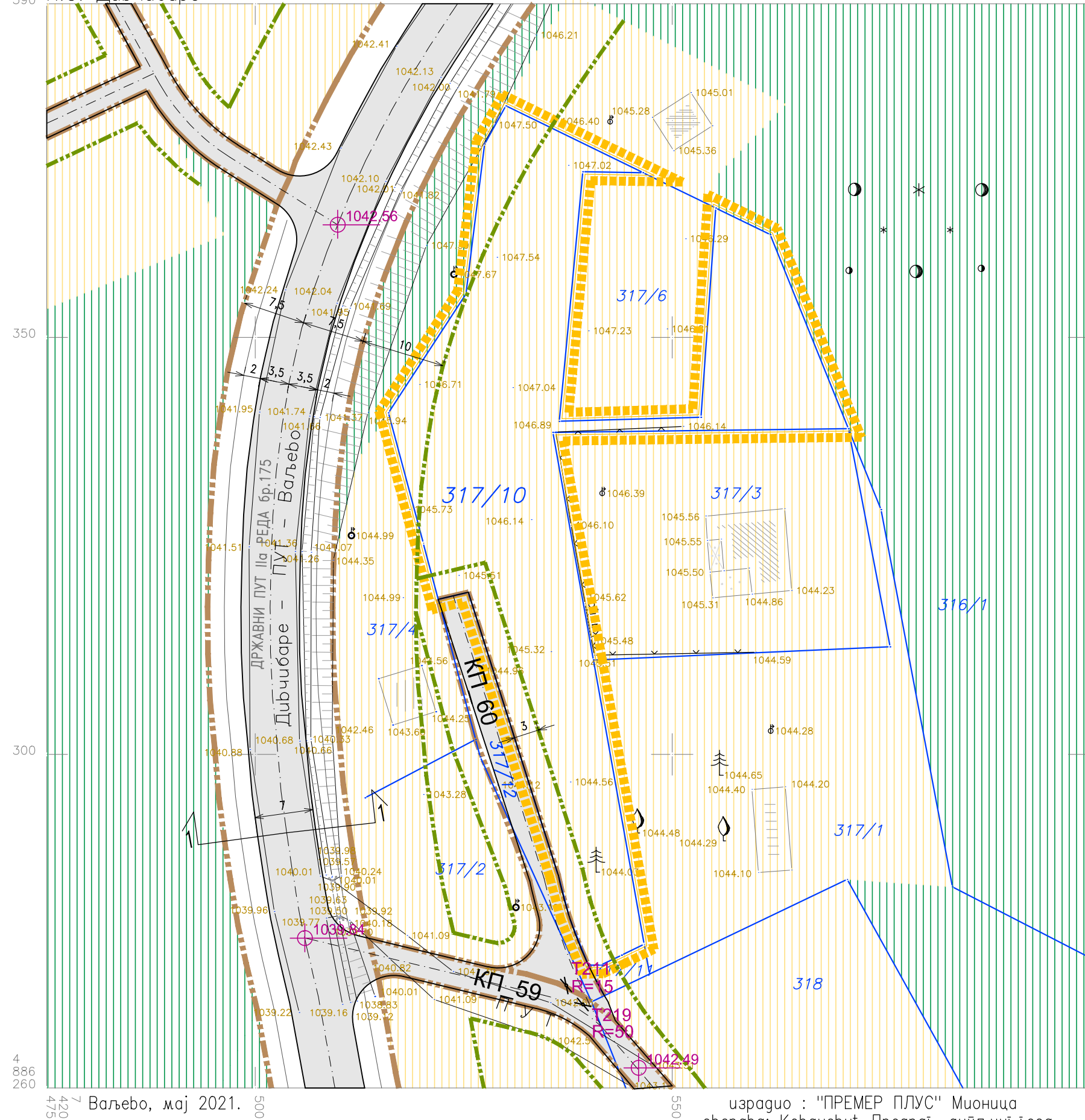


ПОДРУЧЈЕ УП-а

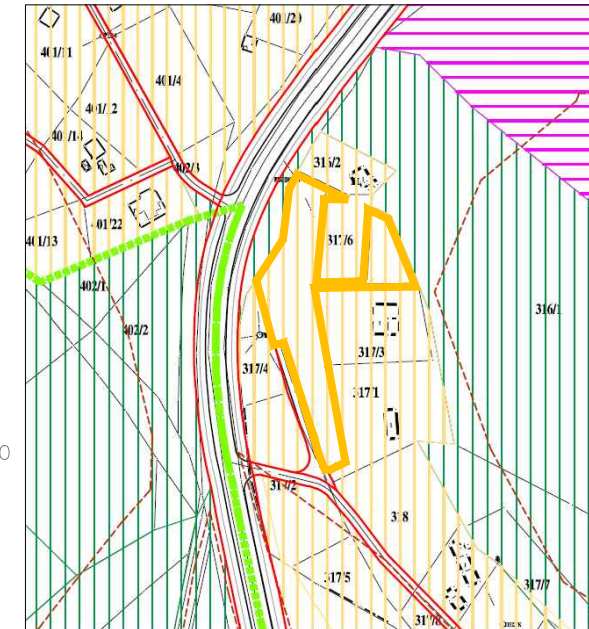
ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ

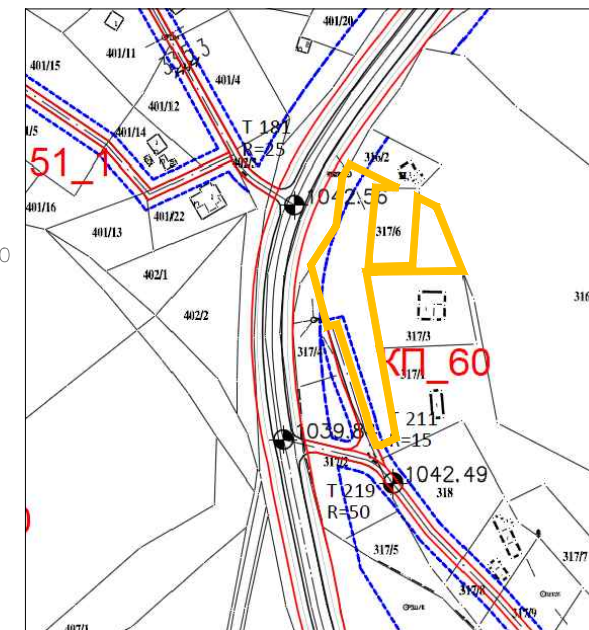
наручилац пројекта	ВЛАДИМИР БОШКОВИЋ ВАЉЕВО, ул. Вука караџића бр.30	
обрађивач пројекта	ПРОЈЕКТНИ БИРО "ВАЉЕВОПЛАН" ВАЉЕВО, Узун Миркова 2/2	
назив пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ 4 СТАМБЕНА ОБЈЕКТА У НИЗУ на катастарској парцели број 317/10, КО ДИВЧИБАРЕ	
назив прилога	ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОЛОЖАЈ У ШИРЕМ ОКРУЖЕЊУ	прилог број 1
		размера 1:500
		новембар 2021.
руководилац израде	одговорни урбаниста: Виолета Петровић, дипл.инж.арх. лиценца број: 200 0320 03	



ИЗВОД ИЗ ПГР-а ЗА ТУРИСТИЧКО МЕСТО ДИВЧИБАРЕ:



ПРИЛОГ: План претежне намене површина



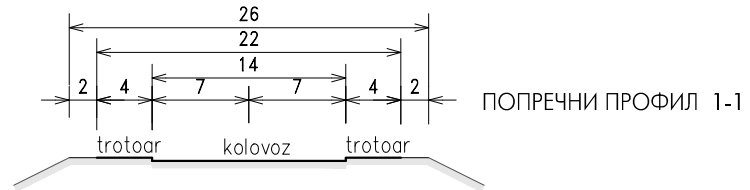
ПРИЛОГ: План регулације, нивелације
и саобраћајно решење

ЛЕГЕНДА:

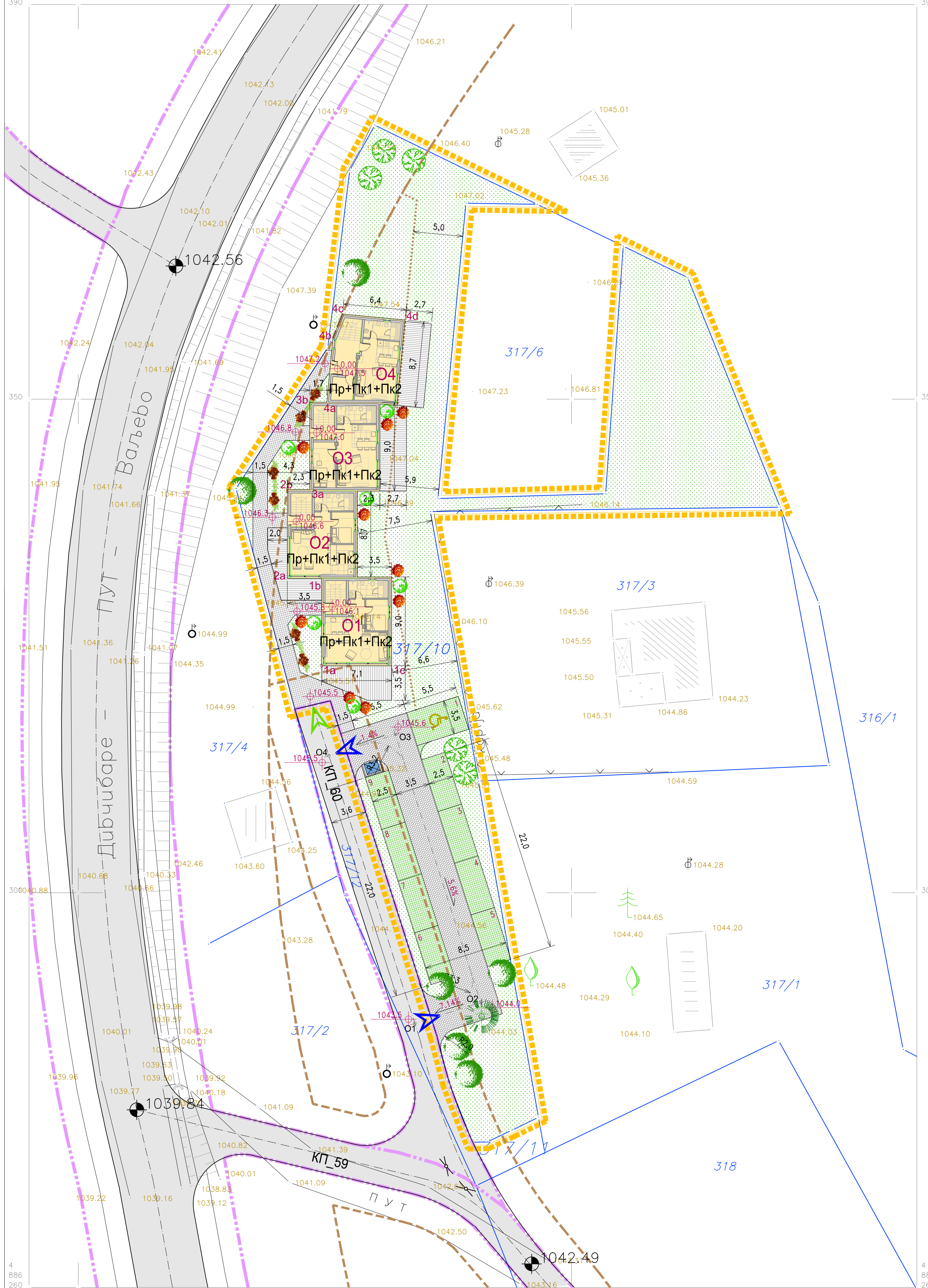
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ

УРБАНИСТИЧКО РЕГУЛАЦИОНИ УСЛОВИ ПРЕМА ПГР-у

- ВИЛЕ, АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ
- ОСТАЛЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)
- ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ



наручилац пројекта	ВЛАДИМИР БОШКОВИЋ ВАЉЕВО, ул. Вука караџића бр.30	
обрађивач пројекта	ПРОЈЕКТНИ БИРО "ВАЉЕВОПЛАН" ВАЉЕВО, Узун Миркова 2/2	
назив пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ 4 СТАМБЕНА ОБЈЕКТА У НИЗУ на катастарској парцели број 317/10, КО ДИВЧИБАРЕ	
назив прилога	ПЛАНСКИ КОНТЕКСТ ПОДРУЧЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	прилог број 2 размера 1:500 новембар 2021.
руководилац израде	одговорни урбаниста: Виолета Петровић, дипл.инж.арх. лиценца број: 200 0320 03	



Нумерички показатељи за парцелу и објекте:

површина грађевинске парцеле	1680м ²
намена парцеле	виле, апартмани и пансионски
укупна бруто површина приземља објекта	252м ²
укупна бруто грађевинска површина објекта – све етаж	718м ²
укупна нето грађевинска површина објекта – све етаж	510м ²
спратност објекта	Пр+Пк1+Пк2
висина објекта	висина венца: +4,17м висина слемена: +11,02м
апсолутна висина ОБЈЕКТА 1	висина венца: 1050,27м висина слемена: 1050,72м
апсолутна висина ОБЈЕКТА 2	висина венца: 1050,77м висина слемена: 1057,62м
апсолутна висина ОБЈЕКТА 3	висина венца: 1051,17м висина слемена: 1058,02м
апсолутна висина ОБЈЕКТА 4	висина венца: 1051,67м висина слемена: 1058,52м

Табеларни приказ упоредних урбанистичких параметара:

Урбанистички параметри	Дозвољено	Остварено
површина грађ. парцеле	мин. 800м ²	1680 ²
индекс заузетости (%)	15%	15%
бруто површина приземља	252м ²	252м ²
спратност објекта	Пр+Пк	Пр+Пк1+Пк2
висина објекта до венца	макс. 6,5м	4,17м
удељеност објекта од бочних међа парцеле	мин. 5,0м	5,0м до 7,5м
Процент озелењених површина	-	58,7% (986м ²)
Број паркинг места: 1ПМ / 2 до 10 лежаја	макс 36 лежаја / 4 = 9ПМ	укупно: 9ПМ

ТАЧКЕ ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ ПОЗИЦИЈЕ ОБЈЕКТА

	Y	X
1a	7 420 524.66	4 886 322.99
1b	7 420 524.66	4 886 331.84
1c	7 420 531.76	4 886 322.99
2a	7 420 521.19	4 886 331.84
2b	7 420 521.19	4 886 340.84
3a	7 420 523.46	4 886 340.84
3b	7 420 523.46	4 886 349.69
4a	7 420 525.20	4 886 349.69
4b	7 420 525.81	4 886 356.21
4c	7 420 526.78	4 886 358.63
4d	7 420 533.12	4 886 358.03

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧКА

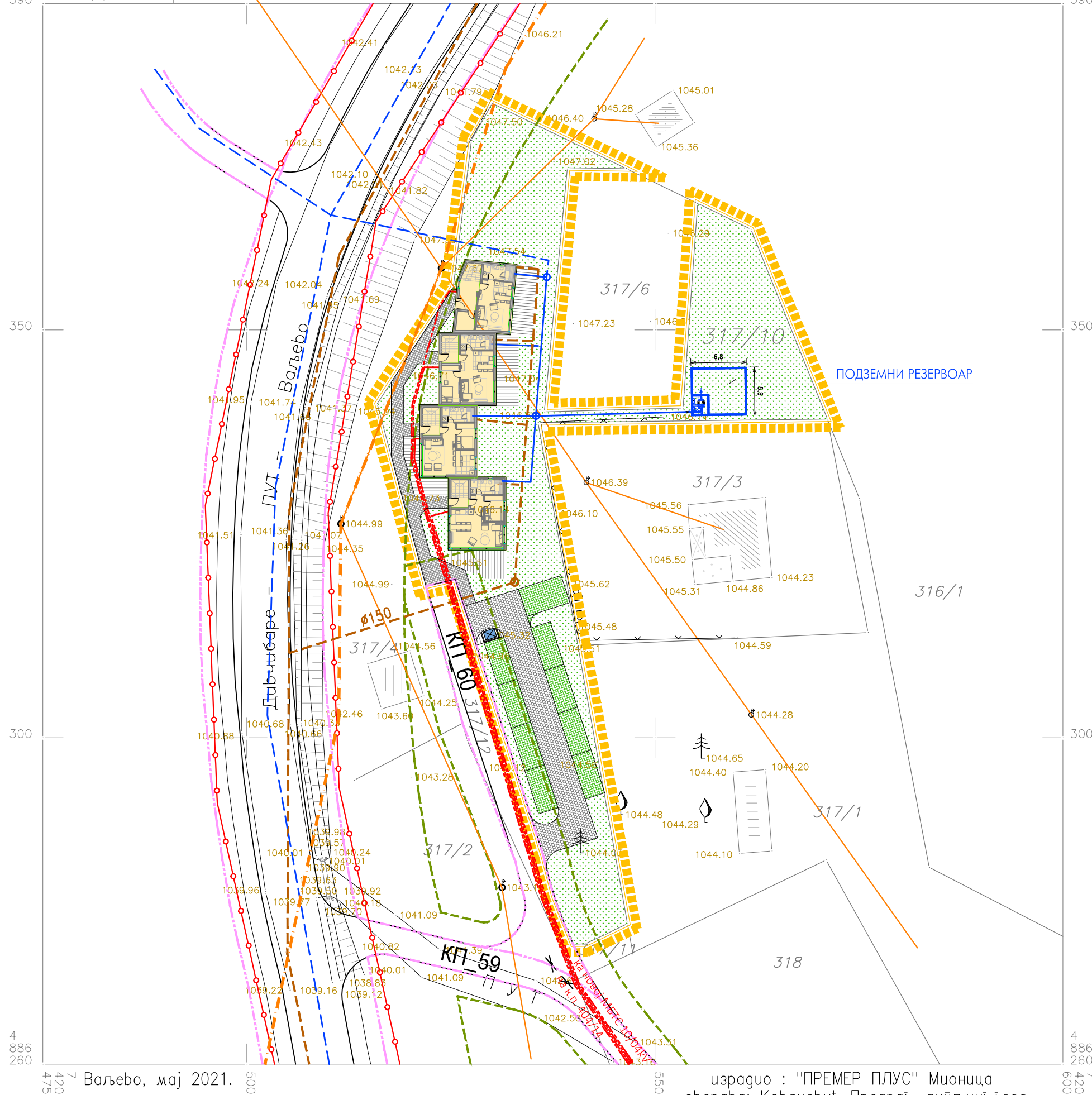
	Y	X
O1	7 420 534.11	4 886 286.75
O2	7 420 540.78	4 886 288.87
O3	7 420 532.14	4 886 316.03
O4	7 420 525.39	4 886 313.88

ЛЕГЕНДА:





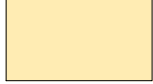
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (преузета из ПР-а)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (преузета из ПР-а)
- ГРАНИЦА ЗОНЕ ГРАДЊЕ НА ПАРЦЕЛИ (према правилима ПР-а)

- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ
- ПАРТЕРНЕ ТЕРАСЕ (КАМЕНЕ ПЛОЧЕ)
- КОЛСКЕ ПОВРШИНЕ (БЕТОН / АСФАЛТ)
- ПАРКИНГ ПОВРШИНЕ (РАСТЕР ПЛОЧЕ)
- ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ (КАМЕНЕ / БЕХАТОН ПЛОЧЕ)
- УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ПАРЦЕЛУ
- КОЛСКИ УЛАЗ / ИЗЛАЗ
- ПОСТОЈЕЋА СТАБЛА (1ком)
- ВИСОКИ ЧЕТИНАРИ (6ком)
- ВИСОКИ ЛИШЊАРИ (5ком)
- ЧЕТИНАРСКО И ЗИМЗЕЛЕНО ШИБЉЕ
- ЦВЕТЊАЦИ

наручилац пројекта	ВЛАДИМИР БОШКОВИЋ ВАЉЕВО, ул. Вука Караџића бр.30	
обрађивач пројекта	ПРОЈЕКТНИ БИРО "ВАЉЕВОПЛАН" ВАЉЕВО, Узун Миркова 2/2	
назив пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ 4 СТАМБЕНА ОБЈЕКТА У НИЗУ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 317/10, КО ДИВЧИБАРЕ	
назив прилога	РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ	прилог број 3 размера 1:250 новембар 2021.
руководилац израде	одговорни урбаниста: Виолета Петровић, дипл.инж.арх. лиценца број: 200 0320 03	







ЛЕГЕНДА:





-  ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
-  ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)
-  ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)
-  ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ


ИНФРАСТРУКТУРА:

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА:

-  ПОСТОЈЕЋИ НАДЗЕМНИ НИСКОНАПОНСКИ ВОД 1кV
-  КАБЛ ПП00-А 4x150мм² 0,6/1кV ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ТС
-  ПЛАНИРАНИ КАБЛОВСКИ ВОД 10кV
-  ПЛАНИРАНА УЛИЧНА РАСВЕТА

ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА:

-  ВОДОВОДНИ ПРИКЉУЧАК НА ПОДЗЕМНИ РЕЗЕРВОАР
-  ПЛАНИРАНА ЈАВНА ВОДОВОДНА МРЕЖА
-  ПЛАНИРАНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
-  КОНТЕЈНЕР ЗА СМЕЋЕ 1.1м³

наручилац пројекта	ВЛАДИМИР БОШКОВИЋ ВАЉЕВО, ул. Вука караџића бр.30	
обрађивач пројекта	ПРОЈЕКТНИ БИРО "ВАЉЕВОПЛАН" ВАЉЕВО, Узун Миркова 2/2	
назив пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ 4 СТАМБЕНА ОБЈЕКТА У НИЗУ на катастарској парцели број 317/10, КО ДИВЧИБАРЕ	
назив прилога	СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ	прилог број 4 размера 1:500 новембар 2021.
руководилац израде	одговорни урбаниста: Виолета Петровић, дипл.инж.арх. лиценца број: 200 0320 03	