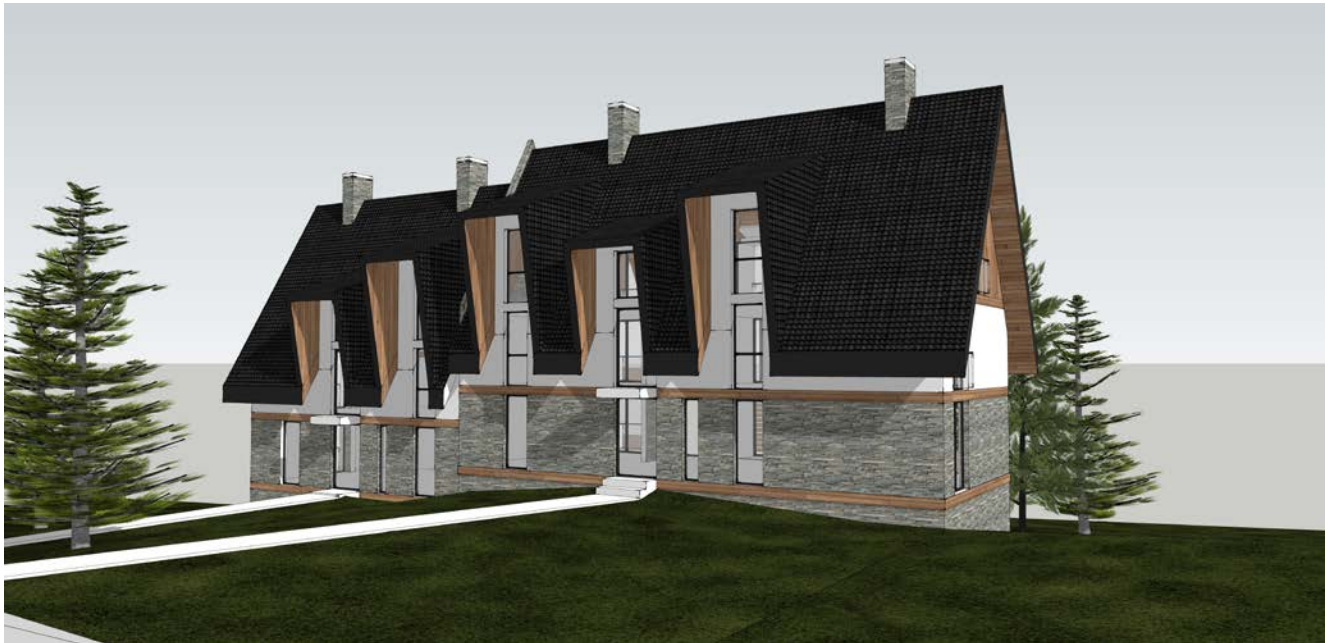


ГРАД ВАЉЕВО

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ
СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА АПАРТМАНСКОГ ТИПА
на кат. парцелама број 404/13 и 404/14,
КО ДИВЧИБАРЕ**



ВАЉЕВО, новембар 2021. год.

НАРУЧИЛАЦ:

Зоран Алексић
Војводе Мишића бр 23, Ваљево

ОБРАЂИВАЧ:

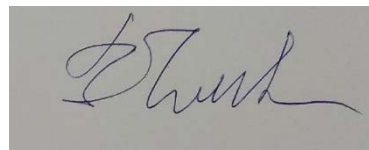
Пројектни биро ВАЉЕВОПЛАН
Узун Миркова 2/2, Ваљево

ДИРЕКТОР:

Милан Петровић, дипл.инж.грађ.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Властимир Чарнојевић, дипл.инж.арх.
Лиценца број 200 0319 03



ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА:

Анђелка Мандић Милутиновић, дипл.инж.арх.
Лиценца број 300 1690 03

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 локације у ширем окружењу 1:500
2. Плански контекст подручја УП-а 1:500
3. План препарцелације 1:500
4. Регулационо - нивелационо решење локације 1:250
5. Дендролошки план..... 1:500
6. Синхрон план инфраструктуре 1:500

В/ идејно решење објекта

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

Г/ документација:

1. Копија катастарско топографског плана за кат. парцеле број 404/13 и 404/14, КО Дивчибаре
2. Подаци е-катастра о непокретности за кат. парцелу број 404/13 и 404/14, КО Дивчибаре
3. Услови ЕПС Дистрибуција д.о.о. Ваљево, ПР-ЕНГ-01.19/01 од. 19.11.2021.
4. Услови ЈКП Водовод – Ваљево, број 01-6104/2 од 06.09.2021.год.
5. Услови ЈКП Видрак – Ваљево, број 01-5488/2-21 од 07.09.2021.год.
6. Уговор о продаји (конституисање службености послужног добра, пута за улазак у кат. парцеле)

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



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

Решавајући по захтеву подносиоца регистрационе пријаве, с обзиром да су испуњени законом предвиђени услови, Регистратор је решио као у диспозитиву.

У складу са чл. 84. став 1. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр. 55/04 и 61/05), за ову регистрацију се не плаћа накнада.

Поука о правном леку:

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



РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката

Београд, 01.02.2012. године.

МИШЉЕЊЕ

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

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

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

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

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

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Властимир А. Чарнојевић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2412955710219

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0319 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. парцелама број 404/13 и 404/14, КО Дивчибаре**

Властимир Чарнојевић, 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

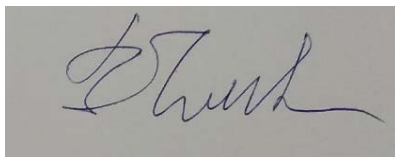
Одговорни урбаниста:

Властимир Чарнојевић, дипл.инж.арх.

Број лиценце:

200 0319 03

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. парцелама број 404/13 и 404/14, КО ДИВЧИБАРЕ

1.0. | ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Повод за израду овог пројекта је намера инвеститора да на 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 објекта категорије „А“ (виле, апартмани и пансиони, укључујући стално становање и викенд насеље), док је за све остале локације и намене обавезна израда урбанистичких пројеката за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација.

Циљ израде урбанистичког пројекта је стварање законских и планских услова за уређење локације, регулацију и нивелацију планираног објекта, 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 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 катастарске парцеле број 404/13, површине **8а 08м²** и број 404/14, површине **8а 07м²** у КО Дивчибаре, укупне површине **16а 15м²**. Предметна парцела се налази у непосредној близини Ваљевске Улице, главне улице на Дивчибарама, али се приступа са посебног приступног пута.

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.** - „*Катастарско – топографска подлога са границом урбанистичког пројекта*“.

4.0. | ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ НА ПАРЦЕЛИ

На простору обухваћеном границом урбанистичког пројекта нема објеката. Парцели се приступа преко приступног пута КП број 404/9 КО Дивчибаре. Парцеле су значајном нагибу према југу и југозападу. На парцелама нема објеката.

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 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 објеката јавне намене дефинисана је у поглављу II.2.3.

Највиша дозвољена спратност објеката 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 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 катастарских парцела број **404/13** и **404/14** у КО Дивчибаре, укупне површине 16а 15м². Предметне парцела се налази у претежно неизграђеној зони туристичког насеља, на нагнутом терену углавном југо-западне оријентације на добро осунчаној позицији, са добрим прегледом околине.

Објекат је позициониран у горњем делу парцеле. Одмах до проступног пута је паркинг, а између паркинга и објекта је слободни зелени део парцеле. Тиме је успостављен добар однос објекта према непосредној околини, односно добро сагледавање објекта и добро сагледавање из објекта са визуром на окружујући пејзаж и зеленили испред самог објекта на парцели.

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 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 објекта 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 стамбеног објекта **апартманског** типа.

Планирана изградња је условљена урбанистичким условима изградње одређеним у планском документу, конфигурацијом терена, геометријом парцеле и овде карактеристичним положајем грађевинске линије удаљеном од пута и релативно високо изнад приступа.

Унутар планом дозвољене зоне изградње пројектован је слободностојећи објекат апартманског типа за стално или повремено становање, приближног габарита 29,00 x 7,80м.

Због стрмог терена (14%до 16%) планирана је изградња две етаже приземља, тако да је спратност објекта Пр1+Пр2+Пк1+Пк2. У самом подкровљу, због нагиба крова, добијају се 2 нивоа искоришћеног простора (Пк1+Пк2+).

Улаз у објект је са североисточне стране. Због дужине објекта и пада терена пројектована су два улаза у објект. Кота приступа објекту на месту улаза 1 у приземље 2 је узета за релативну коту 0,00 (апсолутна кота 1040,00 мнв) а кота приступа објекту на месту улаза 2 у приземље 2 је узета за релативну коту 0,00 (апсолутна кота 1039,00 мнв).

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 парцеле обезбеђен је преко службености пролаза на парцели приступног пута у приватном власништву КП 404/9 КО Дивчибаре, до п. **Извод из уговора о куповини непокретности где је чланом уговора предвиђено конституисање службености пролаза преко кат.парцеле 404/9 као послужне парцеле, приложен је у документацији УП-а.**

Колски саобраћај унутар комплекса организован је као једносмеран са улазом и излазом са паркинга. Уз интерну саобраћајницу се налазе подужна паркинг места са једне стране и паркинг под углом 45 степени са друге стране пролаза кроз паркинг и простор за одлагање смећа код самог колског улаза у парцелу са два контејнера 1.1м3. До објекта се приступа кратким приступним краком са окретницом, ширине 3м. До самог објекта се приступа пешачком стазом.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле биће пресвучене бетонским 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,*

Како пројектовани објект садржи максимално 57 лежаја у укупно 19 апартманских јединица, **на сваких приближно 4,1 лежај обезбеђено је по једно паркинг место на парцели**, што задовољава предходно поменути критеријум: једно паркинг место на 2 – 10 лежаја.

Од укупног броја планираних паркинг места предвиђено је 1 ПМ за хендикепиране, што чини 7% од броја паркинга (мин. потребно 5%). При пројектовању паркинг места поштују се стандарди за паркирање путничких возила у погледу димензија паркинг места.

Нивелационо решење унутар парцеле уклопљено је у нивелационо решење 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 локацији је обезбеђена зелена – природно затрављена површина, укупне површине 868м² (53,7%) са постојећим и планираним засадом жбунастих и дрвенастих форми. Паркинг простор, укупне површине 308м², је прекривен растер плочама које су делимично затрављене (1/3 површине) што није рачунато у укупан проценат зелених површина.

На парцели сада постоји 22, релативно младих, четинарских стабала. Због изградње објекта, паркинг површина и уређења партера мора се уклонити 5 стабала, која ће се надоместити пресађивањем довољно виталних јединки односно засадом нових аутохтоних четинара укупно 9 стабала високих четинара и 6 стабала високих лишћара. 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.

У прилогу УП-а налази се посебан графички прилог бр 5. дендролошки план.

Обзиром да се ради о објекту специфичне намене код самог озелењавања вођено је рачуна пре свега о функционалности, санитарно-хигијенским и декоративно-естетским условима. Општи услови озелењавања подразумевају да је избор врста прилагођен микроклиматским карактеристикама локације, уз коришћење аутохтоних врста. За озелењавање су предвиђене врсте са дужим вегетационим периодом и брзорастуће. Такође, приликом избора врста коришћене су врсте адекватне намени објекта, као и оне необичних форми, облика листова, плодова или цветова. Приликом одабира врста посебна пажња је усмерена на одабир врста које нису отровне због присуства деце. Избор садница је такав да коренов систем буде усклађен са пољемним и наљемним инсталацијама, уз поштовање минималног одстојања ивице стабла од инсталације. Како би травњаци у оквиру комплекса постигли пуни ефекат неопходно извршити хумизирање површина предвиђених за озелењавање. Дебљина слоја хумуса износи 30 цм.

Сво зеленило распоређено је у односу на функционалност, поштујући концептуално решење уређења комплекса и природност предела. У оквиру зелених површина предвиђена је садња високих лишћара и четинара, средњих и калемељених лишћара и четинарског шибља. Новопројектовано зеленило конципирано је на уклапању са концептом очувања карактера планинског предела. Концепт озелењавања заснован је на формирању травњака са групацијама лишћара и четинара. Врсте планиране за озелењавање су: високо дрвеће (бели бор, јела и бреза), средње високо дрвеће (мукиња), четинарско шибље (планински бор – кривуљ) и перене.

Зеленило улазне партије, интерне саобраћајнице и паркинга обухвата композицију састављену од дрвореда високих лишћара и постојећих четинара и четинарског шибља на улазима у комплекс.

Такође, дуж јужне границе комплекса, постојеће четинаре употпуњавају и стабла јеле и средњих лишћара.

Зеленило око објекта састоји се из две подцелине. Између објекта и паркинга планиранирана је композиција од постојећих четинара и брезе док је поред интерне саобраћајнице, уз објекат, планирана садња четинарског шибља. Са источне стране објекта планирана је садња цвећа уз објекат а на ободу комплекса линеарно посађени високи четинари (бели бор), који уједно имају и функцију ободног тј. заштитног зеленила.

Зеленило комплекса пројектовано је како би се задржао „дух“ просотра тј. обележје овог високопланинског културног предела. Овај ефекат наглашавају и задржана стабла изузетне декоративности.

Све озелењене површине затрављене су квалитетним травњацима формираним сетвом семена аутохтоних врста.

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. 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.

Просторни концепт и начин уређења предметних површина приказани су у графичком прилогу **број 4** – „*Регулационо-нивелационо решење локације*“

7.0. | ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Пројектовани стамбени објект апартманског типа је слободностојећи, спратности Пр1+Пр2+Пк1+Пк2, правилног облика основе и габарита 29,00м x 7,80м. Објект је позициониран унутар простора дозвољене градње који је ограничен прописаним одстојањима од граница парцеле. На парцели заузима 240,9м², а укупна БРГП је **920.1м²**.

Објект је конципиран као два благо смакнута волумена у хоризонталном правцу са смакнутим двоводним кровом са кровним бацама. Слеме крова је паралелно са изохипсама на терену.

Због стрмог терена (16%) планирана је изградња две етаже приземља, тако да је спратност објекта Пр1+Пр2+Пк1+Пк2. У самом подкровљу, због нагиба крова од 60°, добијају се 2 нивоа искоришћеног простора (Пк1+Пк2).

Приземље 2 објекта је у односу на терен денивелисано за +1,20м. Висина објекта се уклапа у параметре дефинисане одредбама плана.

Функција и садржај објекта:

У објект се улази са подеста на терену, а приземље је на висини 120цм. Вертикална комуникација се одвија у оквиру два двокрака степеништа. Простор степеништа је вратима одвојен од ходника из којег се улази у апартмане.

Распоред по етажама је:

- **приземље 1:** у овом делу објекта планирана су 5 апартмана. Поред апартмана пројектовано је и два пута двокрако степениште – заједнички простор
- у **приземљу 2:** пројектовано је 5 апартмана и два пута двокрако степениште – заједнички простор
- у **подкровљу 1** пројектовано је 5 апартмана и два пута двокрако степениште – заједнички простор
- **и подкровљу 2** пројектовано је 4 апартмана и два пута двокрако степениште – заједнички простор
- што је укупно 19 апартмана – стамбених јединица.

Конструкција и материјализација објекта:

Пројектовани конструктивни систем је масивни конструктивни систем, кога чине носећи зидови од клима блока дебљине 20цм или АБ зидови, вертикални и хоризонтални а.б. серклажи и стубови и греде (димензије ће бити дефинисане у статичком пројекту конструкције) и хоризонтална префабрикована међуспратна ферт конструкција дебљине 20цм. Кровна конструкција је од дрвених кровних елемената, форме двоводног крова са кровним бацама, кровни покривач је Tondach цреп у тамносивој, антрацит боји.

Спољна облога зидова: камена вуна д-10цм је осовна облога свих фасадних зидова завршном облогом у варијантама: мрежица, глет, лепак и фасадна боја, цреп типа Tondach на бочним стран. Баца у тамносивој, антрацит боји, даска на унутрашњим

странама тераса FUNDERMAX у тону дрвета, фронталне опшивке кровних баца; бојени ал. лим у тону црепа, опшивке – маске олучних хоризонтала од ал. лим у тону црепа, viseћи олуци од бојеног ал. лим у тону црепа, вертикални олуци од бојеног ал. лим у тону црепа

8.0. | БИЛАНС ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Нумерички показатељи за парцелу и објект:

Површина грађевинске парцеле	1615м²
Намена парцеле	виле, апартмани и пансиони
Бруто површина приземља објекта	240,9м²
Бруто грађевинска површина објекта - укупно	920.1м²
Нето грађевинска површина објекта - укупно	692.6м²
СПРАТНОСТ објекта	Пр1+Пр2+Пк1+Пк2
ВИСИНА објекта	висина венца: +4,37м висина слемена: +11,81м
АПСОЛУТНА ВИСИНА објекта	висина венца: 1045.37м/1044.12м висина слемена: 1052,81м/1051,56м

Табеларни приказ упоредних урбанистичких параметара:

Урбанистички параметри	Дозвољено	Остварено
површина грађ. парцеле	мин. 800м ²	1615м²
индекс заузетости (%)	15%	14,91%
бруто површина приземља	242,25м ²	240,9м ²
спратност објекта	Су+Пр+Пк	Пр1+Пр2+Пк1+Пк2
висина објекта до венца	макс. 6,5м	4,37м
удаљеност објекта од бочних међа парцеле	мин. 5,0м	5,0м до 6,6м
Проценат озелењених површина	-	53,7% (868м ²)
Број паркинг места: 1ПМ / 2-10лежаја	макс 57 лежаја / 5 = 11ПМ	укупно: 14ПМ

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 6** - “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 стоји: **не постоји изграђена јавна водоводна ни мрежа фекалне канализације, тако да нема услова за прикључење на поменути инсталације.**

Напомена: С обзиром на то да је висинска кота предметне парцеле (1030,00 до 1038,00мнм) знатно виша од коте постојећег акумулационог резервоара (1016,00 мнм), **ЈКП "Водовод Ваљево" не може гарантовати да ће обезбедити водоснабдевање оваквих парцела у догледној будућности.**

Имајући у виду стамбени карактер објекта и повремен начин коришћења, **предвиђен је резервоар величине око 35м³ за пијаћу воду, који ће се пунити ауто цистерном у вероватним интервалима око седам дана.**

Такође, у условима се наводи да на предметном подручју нема услова за прикључење на јавну канализациону мрежу. Овим пројектом је предложен један од могућих начина повезивања са планираном канализационом мрежом.

У поступку издавања локацијских услова биће 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 веома велики део 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 између осталог наводи:

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

Увидом у документацију достављамо Вам следеће услове:

За потребе изградње објеката на кат. Парцелама 404/13 и 404/14 К.О. Дивчибаре са 19 мерних уређеја.... потребна је изградња нових ЕЕО:

1.1 изградити нову монтажну-бетонску трансформаторску станицу (МБТС) 10/0,4 kV „Дивчибаре НОВА“ 1x 630 kVA (грађевински део 1x1000 kVA). Нову МБТС опремити у свему према Техничкој препоруци ЕД Србије број 1а...Тачну локацију МБТС ће одредити пројектант, уз обавезну сагласност овлашћених лица ЕД Ваљево. Нова ТС треба да је што ближе јавној површини, уз обезбеђен несметан приступ за одржавање. Потребно је и обезбедити коридор за изградњу најмање девет подземних нисконапонских водова....од МБТС до јавне површине.

1.2. изградити два подземна нисконапонска вода ХНЕ 49-А 3x150mm², одговарајуће дужине, за прикључење нове ТС10/0,4 kV „Дивчибаре НОВА“ на постојећу средњенапонску (10 kV) електродистрибутивну мрежу „улаз-излаз“, тако што ћесе оба кабла положити у истом рову....

1.3. На фасади објекта, на лако приступачном и стално доступном месту поред улаза, предвидети слободан простор (отвор у зиду) за уградњу две КПК (КПК1 и КПК2 и КПК3) тип 3: КПК 3x250/150. према Техничкој препоруци ЕД Србије 13 –додатак 2;

2.4. За повезивање објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу 3 подземна нисконапонска вода РР00 4x150mm² 0,6/1kV, потребне дужине

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 услова.

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, 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, објекат 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, у овом случају резервоаром одговарајуће величине, морају се обезбедити 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 2 контејнера запремине 1,1м³.

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;

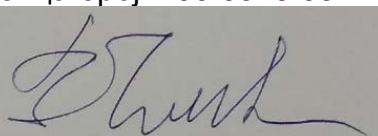
У даљој разради, надлежни орган ће обавестити инвеститора, уколико буде потребно, да поднесе захтев за одлучивање о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04 и 36/09).

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.

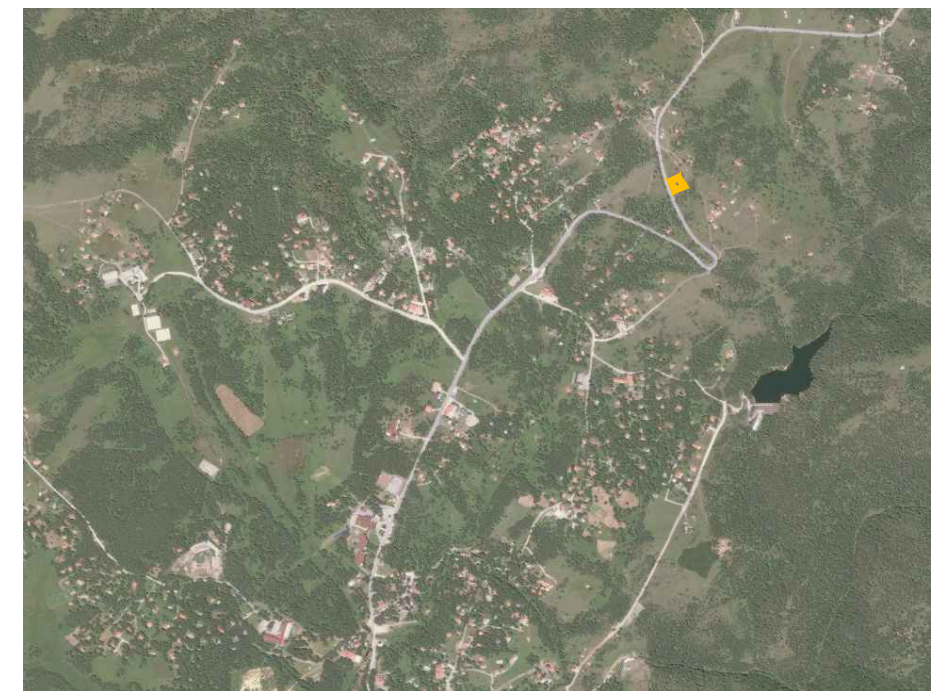
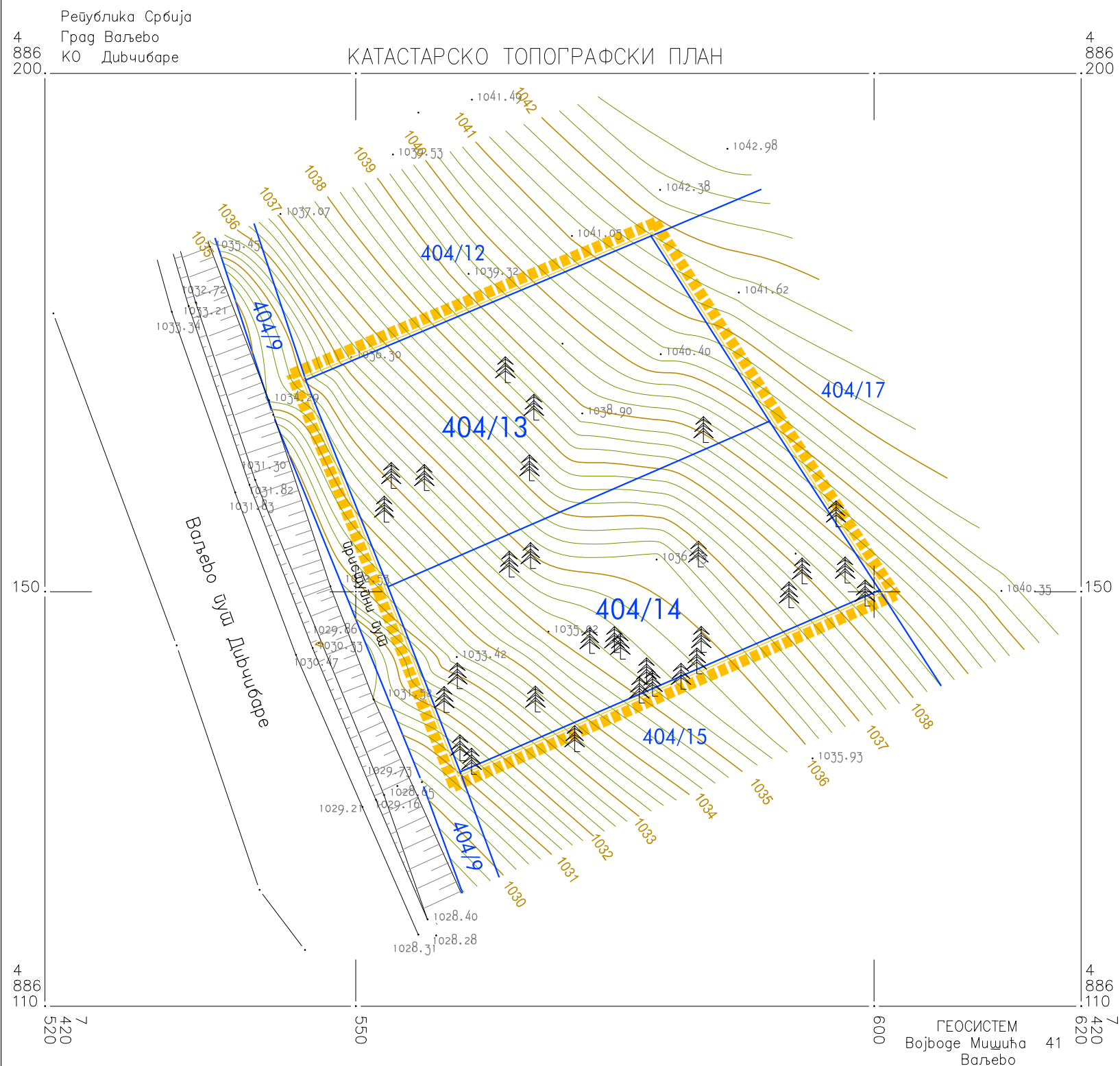
Комплет елабората **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА АПАРТМАНСКОГ ТИПА на катастарским парцелама број 404/13 и 404/14 КО ДИВЧИБАРЕ**, урађен је у три примерка у аналогном (штампаном) облику и једном примерку у дигиталном облику (pdf формат) погодном за објављивање.

Одговорни урбаниста:
Властимир Чарнојевић дипл.инж.арх.
Лиценца број: 200 0319 03



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ
СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА АПАРТМАНСКОГ ТИПА
на кат. парцелама број 404/13 и 404/14,
КО ДИВЧИБАРЕ**

Б) ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ



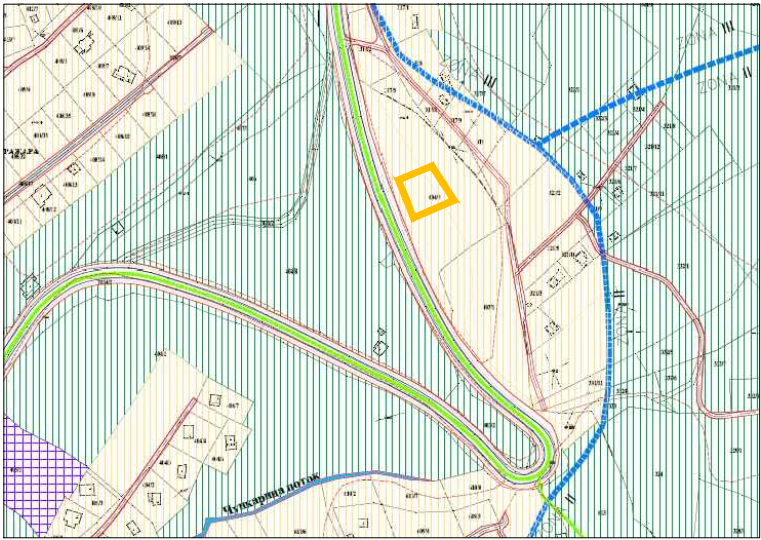
ШИРЕ ОКРУЖЕЊЕ ПОДРУЧЈА УП-а
извор: ГЕОСРБИЈА.рс

ЛЕГЕНДА:

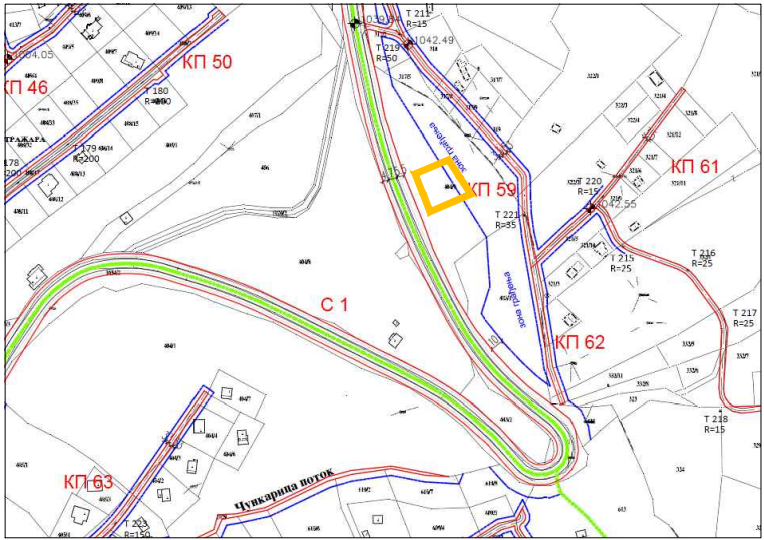
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ

наручилац пројекта	ЗОРАН АЛЕКСИЋ ВАЉЕВО, ул. Војводе Мишића бр. 23	
обрађивач пројекта	ПРОЈЕКТНИ БИРО "ВАЉЕВОПЛАН" ВАЉЕВО, Узун Миркова 2/2	
назив пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА АПАРТМАНСКОГ ТИПА на катастарским парцелама број 404/13 и 404/14, КО ДИВЧИБАРЕ	
назив прилога	ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОЛОЖАЈ ЛОКАЦИЈЕ У ШИРЕМ ОКРУЖЕЊУ	прилог број 1
		размера 1:500
		новембар 2021.
руководилац израде	одговорни урбаниста: Властимир Чарнојевић, дипл.инж.арх. лиценца број: 200 0319 03	

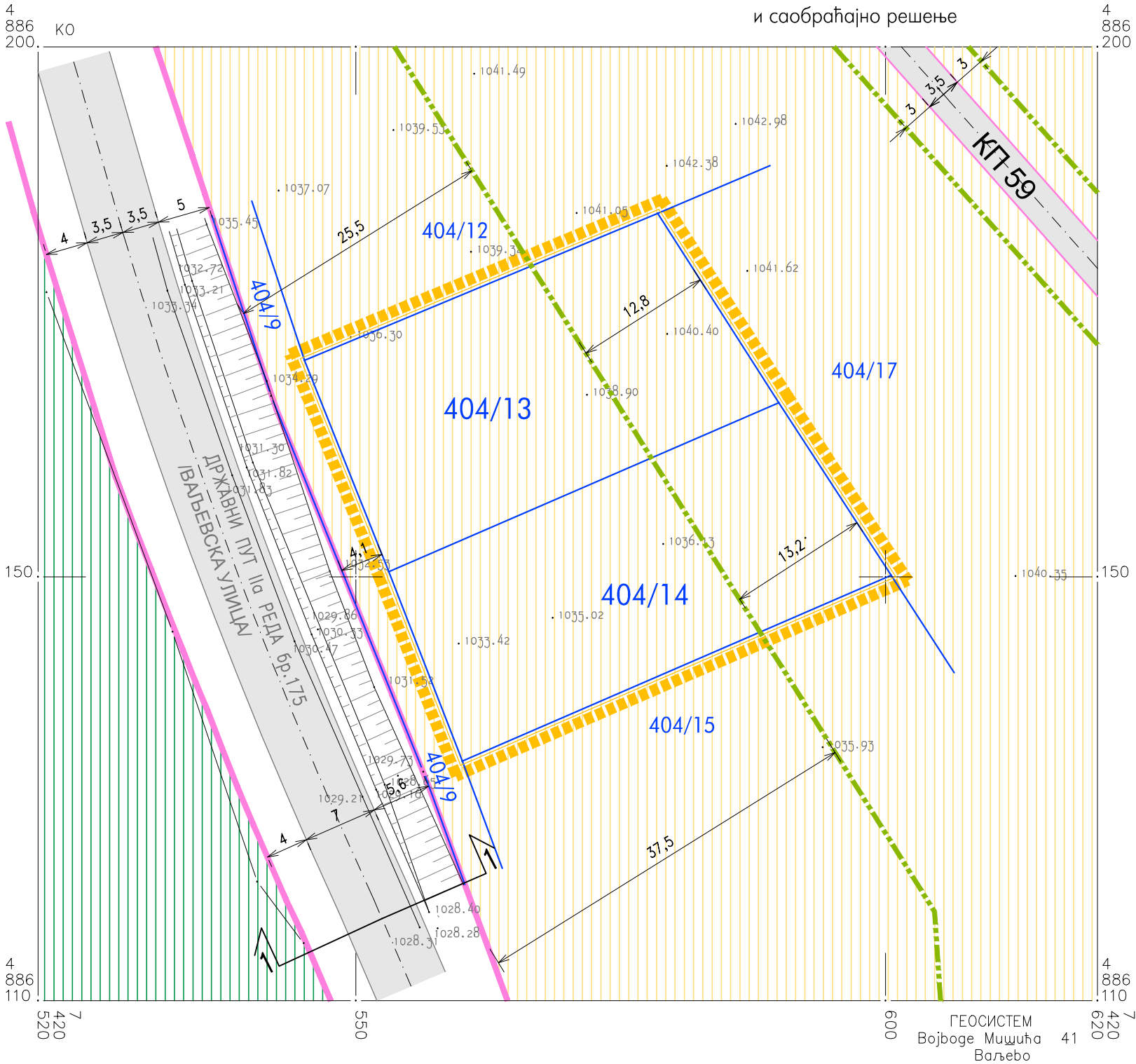
ИЗВОД ИЗ ПГР-а ЗА ТУРИСТИЧКО МЕСТО ДИВЧИБАРЕ:



ПРИЛОГ: План претежне намене површина



ПРИЛОГ: План регулације, нивелације
и саобраћајно решење



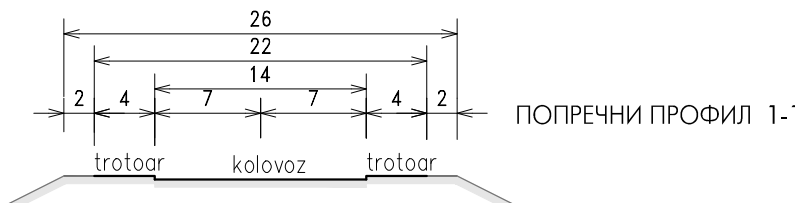
ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ

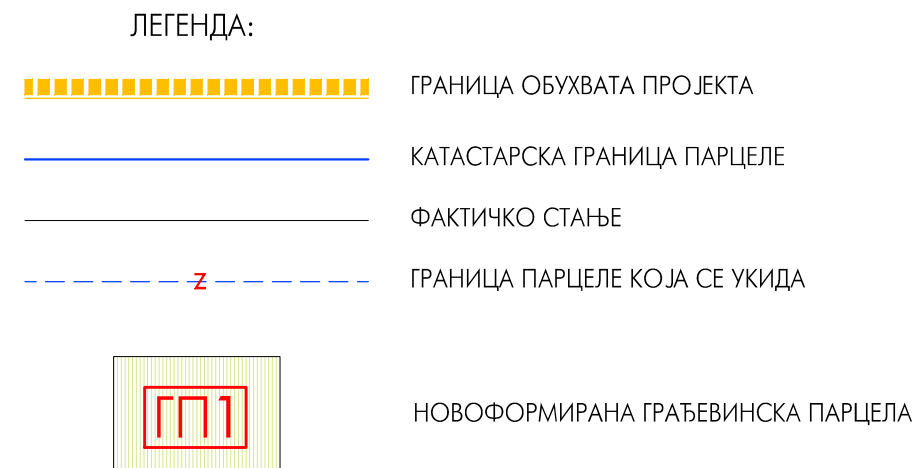
УРБАНИСТИЧКО РЕГУЛАЦИОНИ УСЛОВИ ПРЕМА ПГР-у

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

- ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ



наручилац пројекта	ЗОРАН АЛЕКСИЋ ВАЉЕВО, ул. Војводе Мишића бр. 23	
обрађивач пројекта	ПРОЈЕКТНИ БИРО "ВАЉЕВОПЛАН" ВАЉЕВО, Узун Миркова 2/2	
назив пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА АПАРТМАНСКОГ ТИПА на катастарским парцелама број 404/13 и 404/14, КО ДИВЧИБАРЕ	
назив прилога	ПЛАНСКИ КОНТЕКСТ ПОДРУЧЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	прилог број 2 размера 1:500 новембар 2021.
руководилац израде	одговорни урбаниста: Властимир Чарнојевић, дипл.инж.арх. лиценца број: 200 0319 03	



наручилац пројекта	ЗОРАН АЛЕКСИЋ ВАЉЕВО, ул. Војводе Мишића бр. 23	
обрађивач пројекта	ПРОЈЕКТНИ БИРО "ВАЉЕВОПЛАН" ВАЉЕВО, Узун Миркова 2/2	
назив пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА АПАРТМАНСКОГ ТИПА на катастарским парцелама број 404/13 и 404/14, КО ДИВЧИБАРЕ	
назив прилога	ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ	прилог број 3
		размера 1:500
		новембар 2021.
руководилац израде	одговорни урбаниста: Властимир Чарнојевић, дипл.инж.арх. лиценца број: 200 0319 03	

Нумерички показатељи за парцелу и објект:

Површина грађевинске парцеле	1615м ²
Намена парцеле	виле, апартмани и пансиони
Бруто површина приземља објекта	242,2м ²
Бруто грађевинска површина објекта - укупно	916.0м ²
Нето грађевинска површина објекта - укупно	733.6м ²
СПРАТНОСТ објекта	Пр2+Пр1+Пк1+Пк2
ВИСИНА објекта	висина венца: 1,20+4,53=5,73м висина слемена: 1,20+11,81=13,01м
АПСОЛУТНА ВИСИНА објекта	висина венца: 1044.73м/1045.98м висина слемена: 1052,76м/1053,26м

Табеларни приказ упоредних урбанистичких параметара:

Урбанистички параметри	Дозвољено	Остварено
површина грађ. парцеле	мин. 800м ²	1615м ²
индекс заузетости (%)	15%	14,99%
бруто површина приземља објекта	242,25м ²	242,2м ²
спратност објекта	Су+Пр+Пк	Пр2+Пр1+Пк1+Пк2
висина објекта до венца	макс. 6,5м	5,73м
удаљеност објекта од бочних међа парцеле	мин. 5,0м	5,0м до 6,6м
Процент озелењених површина	-	53,36% (861,9м ²)
Број паркинг места: 1ПМ / 2-10лежаја	макс 57 лежаја / 5 = 11ПМ	укупно: 14ПМ

ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ КОЈА СЕ УКИДА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)
- ГРАНИЦА ЗОНЕ ГРАДЊЕ (према правилима ПГР-а)

- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ
- КОЛСКИ ПРИСТУП (бетонске/асфалтне површине)
- ПАРКИНГ ПОВРШИНЕ (растер плоче)
- ПЕШАЧКИ ПРИСТУП (поплочане површине)
- УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ПОСТОЈЕЋА СТАБЛА КОЈА СЕ УКЛАЊАЈУ (4 ком)
- ПОСТОЈЕЋА СТАБЛА КОЈА СЕ ЗАДРЖАВАЈУ (18ком)

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА

	Y	X
1	7 420 544.90	4 886 165.44
2	7 420 549.09	4 886 167.12
3	7 420551.36	4 886 166.36
4	7 420553.01	4 886 171.44
5	7 420 564.87	4 886 176.37
6	7 420 571.88	4 886 179.29
7	7 420 568.36	4 886 170.79
8	7 420 561.75	4 886 140.42
9	7 420 558.21	4 886 132.15

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА

	Y	X
A	7 420 576.54	4 886 178.07
B	7 420 52.25	4 886 153.70

наручилац пројекта	ЗОРАН АЛЕКСИЋ ВАЉЕВО, ул. Војводе Мишића бр. 23	
обрађивач пројекта	ПРОЈЕКТНИ БИРО "ВАЉЕВОПЛАН" ВАЉЕВО, Узун Миркова 2/2	
назив пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА АПАРТМАНСКОГ ТИПА на катастарским парцелама број 404/13 и 404/14, КО ДИВЧИБАРЕ	
назив прилога	РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ	
руководилац израде	одговорни урбаниста: Властимир Чарнојевић, дипл.инж.арх. лиценца број: 200 0319 03	прилог број 4 размера 1:250 новембар 2021.

ПРИКАЗ НАЧИНА ПРИКЉУЧЕЊА НА ЈАВНУ САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ

ЈАВНА САОБРАЋАЈНА
ПОВРШИНА КП_59

ПОДРУЧЈЕ УП-а

КОНСТИТУИСАНА
СЛУЖБЕНОСТ ПРОЛАЗА (кп 404/9)





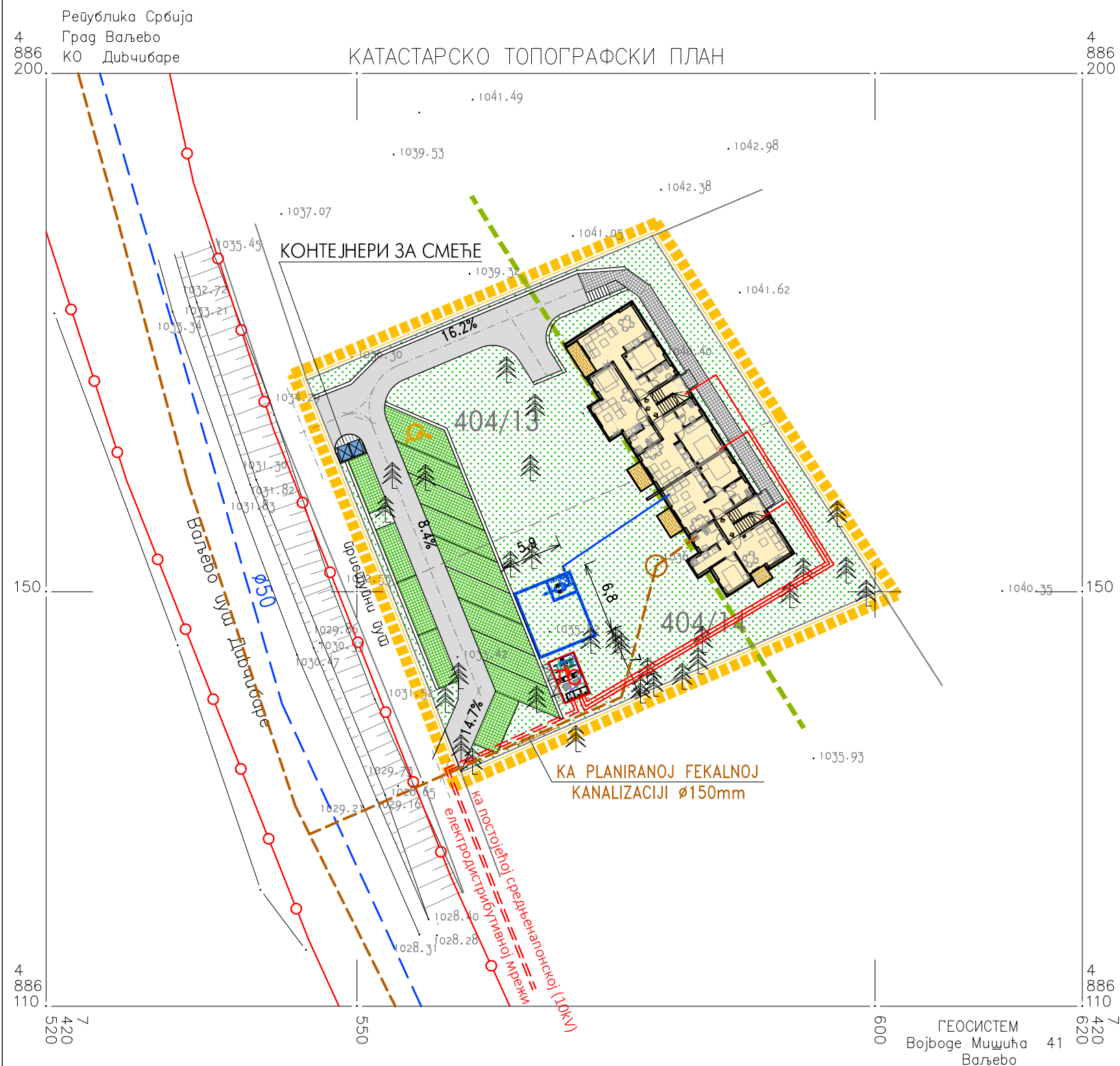
ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (преузета из ППР-а)
- ГРАНИЦА ЗОНЕ ГРАДЊЕ
- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ

ЛЕГЕНДА ЗЕЛЕНИЛА:

- УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ПОСТОЈЕЋА СТАБЛА КОЈА СЕ УКЛАЊАЈУ (4 ком)
- ПОСТОЈЕЋА СТАБЛА КОЈА СЕ ЗАДРЖАВАЈУ (18ком)
- ВИСОКИ ЧЕТИНАРИ (9 садница)
- ВИСОКИ ЛИШЋАРИ (6 садница)
- СРЕДЊИ КАЛЕМЉЕНИЛИШЋАРИ (2 саднице)
- ЧЕТИНАРСКО И ЗИМЗЕЛЕНО ШИБЉЕ
- ЦВЕТЊАЦИ

наручилац пројекта	ЗОРАН АЛЕКСИЋ ВАЉЕВО, ул. Војводе Мишића бр. 23	
обрађивач пројекта	ПРОЈЕКТНИ БИРО "ВАЉЕВОПЛАН" ВАЉЕВО, Узун Миркова 2/2	
назив пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА АПАРТМАНСКОГ ТИПА на катастарским парцелама број 404/13 и 404/14, КО ДИВЧИБАРЕ	
назив прилога	ДЕНДРОЛОШКИ ПЛАН	прилог број 5
		размера 1:500
		новембар 2021.
руководилац израде	одговорни урбаниста: Властимир Чарнојевић, дипл.инж.арх. лиценца број: 200 0319 03	



ЛЕГЕНДА:

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

ИНФРАСТРУКТУРА:

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА:

- ТС ТРАФО СТАНИЦА 10/04kV "Дивчибаре НОВА"
- КАБЛ ХНЕ 49-А 3х(1х150)mm² 6/10kV
- КАБЛ РР00-А 4х150mm² 0.6/1kV
- ПЛАНИРАНА УЛИЧНА РАСВЕТА

ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА:

- ВОДОВОДНИ ПРИКЉУЧАК НА ПОДЗЕМНИ РЕЗЕРВОАР
- ПЛАНИРАНА ЈАВНА ВОДОВОДНА МРЕЖА
- ПЛАНИРАНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

- КОНТЕЈНЕРИ ЗА СМЕЋЕ 2х1.1м³

наручилац пројекта	ЗОРАН АЛЕКСИЋ ВАЉЕВО, ул. Војводе Мишића бр. 23	
обрађивач пројекта	ПРОЈЕКТНИ БИРО "ВАЉЕВОПЛАН" ВАЉЕВО, Узун Миркова 2/2	
назив пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА АПАРТМАНСКОГ ТИПА на катастарским парцелама број 404/13 и 404/14, КО ДИВЧИБАРЕ	
назив прилога	СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ	прилог број 6
		размера 1:500
		новембар 2021.
руководилац израде	одговорни урбаниста: Властимир Чарнојевић, дипл.инж.арх. лиценца број: 200 0319 03	