

Мирјана Медуловић-Маринковић ПР
СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ **МИРМЕДМАР**
Ваљево, Карађорђева 120Б / mirmedmar@gmail.com / 062 25 11 79

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

урбанистичко-архитектонске разраде локације
за изградњу **стамбене зграде** на КП 3517 и 3518 КО Ваљево



УП 11/2024

Ваљево, фебруар 2025. године

ИНВЕСТИТОР пројекта је : „ФИРМА 123 ДОО ВАЉЕВО“,
Белошевац бб, Ваљево /captivadoo@yahoo.com/
ПИБ 112503733, МБ 21688312

ОБРАЂИВАЧ пројекта је Мирјана Медуловић-Маринковић ПР
СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ
Мирмедмар
Ваљево, Карађорђева 120Ћ

ОДГОВОРНО ЛИЦЕ пројектанта је


Мирјана Медуловић-Маринковић ПР
СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ
МИРМЕДМАР
Ваљево

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА урбанистичког пројекта је

Мирјана Медуловић-Маринковић дипл.инж.арх.
лиценца бр. 200 1426 14



ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ идејног решења је

Горан Станојевић дипл.инж.арх
бр. личне лиценце 300 1153 09



САДРЖАЈ

ОПШТИ ДЕО

Регистрација предузећа

Лиценце одговорних пројектаната

Изјава одговорног урбанисте..... 4. стр.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1 УВОД

1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта..... 5. стр.

1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта.....5. - 6. стр.

1.3. Обухват Урбанистичког пројекта..... 6. стр.

1.4. Услови изградње из планске документације..... 6. - 17. стр.

2. РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ

2.1. Опис параметара изградње и регулације планираног решења..... 17. - 19. стр.

2.2. Урбанистички показатељи и биланс површина.....19. – 20. стр.

3. ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ КОМПЛЕКСА

3.1. Услови за изградњу и уређење саобраћајних и зелених површина.... 20.-21 стр.

3.2. Услови за изградњу и прикључење на инфраструктуру..... 21.-22. стр.

4. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

4.1. Мере и услови заштите животне средине, природних и културних добара..23. стр.

4.2. Мере заштите од пожара..... 23. стр.

4.3. Мере енергетске ефикасности..... 23. стр.

4.4. Инжењерско-геолошки услови..... 23. стр.

5. ЗАВРШНЕ НАПОМЕНЕ..... 23. стр.

Г Р А Ф И Ч К И Д Е О

1. Положај локације у ширем и ближем окружењу

2. Обухват УП -а и постојеће стање на КТП-у 1:250

3. Плански основ

4. Предлог препарцелације.....1:250

5. Регулационо-нивелациони план1:250

6. Инфраструктурни план1:250

Д О К У М Е Н Т А Ц И Ј А

- Катастарско-топографски план;
- РГЗ подаци о парцелама;
- Услови Електродистрибуције Србије, Огранак Електродистрибуција Ваљево;
- Услови ЈКП “Водовод Ваљево”;
- Услови Телеком Србија;
- Услови ЈКП „Видрак“ Ваљево;
- Локацијски услови за суседну парцелу;
- Фото-документација.

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Регистар привредних субјеката

5000198445480

БП 30888/2022

Датум, 22.03.2022. године

Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019 и 105/2021), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Mirjana Medulović-Marinković
доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

MIRJANA MEDULOVIĆ-MARINKOVIĆ PR
STUDIO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM MIRMEDMAR
VALJEVO

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Mirjana Medulović-Marinković
ЈМБГ: 2511977776017

Пословно име предузетника:

MIRJANA MEDULOVIĆ-MARINKOVIĆ PR
STUDIO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM MIRMEDMAR
VALJEVO

Скраћено пословно име предузетника:

MIRJANA MEDULOVIĆ-MARINKOVIĆ PR MIRMEDMAR

Пословно седиште: Karađorđeva 120 Ћ, ВАЉЕВО, Србија
Регистарски број/Матични број: 66456587

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: 112940487

Почетак обављања делатности: 22.03.2022 године
Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Предузетник се региструје на: неодређено време

Издвојено место:

Адреса: Radobić 16, РАДОБИЋ, МИОНИЦА, Србија
Делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Адреса за пријем поште: Karađorđeva 120 Ђ, спрат 1, стан 11, ВАЉЕВО, Србија

Адреса за пријем електронске поште: mirmedmar@gmail.com

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 18.03.2022. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 30888/2022, за регистрацију:

MIRJANA MEDULOVIĆ-MARINKOVIĆ PR
STUDIO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM MIRMEDMAR
VALJEVO

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

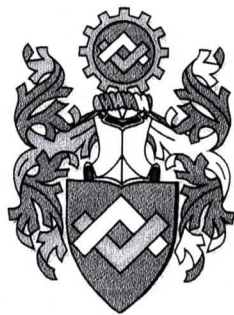
ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима



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

Мирјана Љ. Медуловић-Маринковић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 11577071258

одговорни урбаниста
за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1426 14

У Београду,
30. јануара 2014. године



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главоњић
дипл. инж. ел.

Изјава одговорног урбанисте

На основу чл. 77. став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019) одговорни урбаниста урбанистичког пројекта

Мирјана Медуловић-Маринковић

дипл.инж.арх. лиценца бр. 200 1426 14 даје следећу изјаву:

Изјављујем да је урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу **стамбене зграде** на КП 3517 и 3518 КО Ваљево израђен у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима донетим на основу тог Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документима.

Мирјана Медуловић-Маринковић дипл.инж.арх.



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта

Инвеститор пројекта „ФИРМА 123 ДОО ВАЉЕВО“, Белошевац бб, Ваљево, има намеру да изгради стамбену зграду на кат. парцели 3517 и 3518 КО Ваљево, у Ул. Јакова Ненадовића бр. 4-6 у Ваљеву.

Планом генералне регулације на овом простору планирана је претежно изградња објекта **породичног становање** на појединачним парцелама, са највише 3 стана у објекту. Као компатибилне намене су предвиђене: **вишепородично становање**, пословање и услуге.

Спровођење плана за намену вишепородично становање врши се израдом урбанистичког пројекта, што је овим путем и урађено.

1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта је Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010-Одл.УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-Одл.УС, 50/2013-Одл.УС, 98/2013-Одл.УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019).

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

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

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

Чл. 77. Правилника прописана је садржина урбанистичког пројекта.

Плански основ за израду урбанистичког пројекта је **План генералне регулације „СЕВЕР“** („Службени гл. града Ваљева“, број 18/2016).

У поглављу 5.3. СМЕРНИЦЕ ЗА ПРИМЕНУ И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА утврђено је да је, за изградњу на грађевинским парцелама на којима се жели изградња на основу компатибилне намене, обавезна израда Урбанистичког пројекта.

На основу претходних ставова може се закључити да се изradi урбанистичког пројекта приступило са правним и планским основом, јер је планом генералне регулације утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта за примену компатибилне намене.

1.3. Обухват урбанистичког пројекта

Урбанистичким пројектом су обухваћене кат.парцеле бр. 3517 и 3518 КО Ваљево, у Ул. Јакова Ненадовића бр. 4-6, чија је укупна катастарска површина 9,38 ари, од које се након издвајања планираног јавног земљишта за улицу, површине 0,20 ари, формира грађевинска парцела са могућом применом компатибилне намене – стамбене намене средњих густина, површине 9,18 ари.

1.4. Услови изградње из планске документације

- ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

Претежна намена земљишта

У графичком прилогу приказане су претежне (доминантне) намене грађевинског земљишта осталих намена, као и комплекси објеката за јавно коришћење и за јавне намене.

Све намене грађевинског земљишта осталих намена су претежне намене у зони, док се појединачне парцеле као и део парцеле може наменити компатибилним наменама.

Компатибилна намена земљишта

На подручју плана на осталом земљишту може се применити компатибилна намена према табели компатибилних намена .

Компатибилном наменом се сматрају и све намене које одговарају јавним наменама а могу бити на осталом земљишту, као што су образовање, здравствена заштита, дечја заштита, спорт и рекреација и друго слично намењено окупљању.

Приликом одређивања параметара за парцелу која делом садржи компатибилне намене узимају врдности за компатибилне намене.

Положај објеката на парцели и грађевинска линија

Грађевински објекат поставља се предњом фасадом /основна фасадна раван/ на или иза грађевинске линије, унутар простора оивиченог грађевинском линијом и прописаним удаљењима од граница суседних парцела и суседних објеката.

Нови објекти ивичне градње се постављају на грађевинску линију предвиђену планом која је претежно удаљена један метар од регулационе линије а по потреби и више.

У графичком прилогу, на местима где је предвиђено, понегде на сучељавању извршено је „засецање“ грађевинских линија спајањем тачака које су за три метра удаљене од сучељавања.

Могућа је изградња објеката у дубини парцеле уз поштовање правила плана до испуњења индекса заузетости парцеле у складу са постојећим стањем на парцели.

Индекс заузетости парцеле

Однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта не рачунајући стрехе и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Други објекти на парцели

Уколико при изградњи објекта на парцели, парцела није искоришћена до максималног индекса заузетости и ако постоје услови паркирања, може се градити и други објекат до искоришћења индекса заузетости, под условима да су испуњени услови растојања из овог плана.

Висина објекта

Висинска регулација објеката дефинисана је прописаном спратношћу објеката и висином у метрима.

Подрум (По) је етажа, или удвојена етажа, чија је таваница на мах 1,0m од меродавне коте терена, а користи се најчешће за помоћни простор и гараже.

Меродавна кота терена је најнижа тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње. За веће објекте и сложене структуре, меродавна кота се утврђује за сваку подцелину; улаз, ламела. Природни терен пре изградње подразумева дозвољену интервенцију на терену до макс. 1.0 м, која се регулише нивелацијом терена.

Сутерен (Су) је етажа чија је таваница на одстојању већем од 1,0m од меродавне коте терена, чисте висине до 2,4m, а користи се најчешће за помоћни простор.

Приземље (П) –кота пода приземља је мин.0,2m од меродавне коте терена (истовремено и макс. за пословна приземља), а мах 1,2m од највише коте терена, за стамбене објекте (највиша тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње).

Висина спратне етаже одређује се у складу са наменом.

Кров може бити раван или кос.

Максимална висина крова – слемена је 5м изнад горње коте међуспратне конструкције последњег спрата. Уколико је објекат на међи не може се пад кровних равни усмеравати ка суседу.

Кровна етажа

Може бити поткровље са или без назидка или повучени спрат.

Висина назидка стамбене поткровне етаже је ограничена максималном висином венца.

Повучене кровне етаже се формирају повлачењем фасаде у односу на грађевинску линију на делу објекта према улици и према дворишту. На самосталним слободностојећим објектима могуће је и повлачење са свих страна.

Повучена етажа је удаљена од грађевинске линије – основне фасадне равни минимално 2м, а висина повученог венца је максимално 3,2м изнад основног венца.

Површине кровних тераса добијене повлачењем етаже припајају се одговарајућим становима на тој етажи и улазе у обрачун урбанистичких параметара.

Кота пода приземља

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- код стамбених објеката, може бити највише 1,20m виша од коте терена на месту улаза;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 м нижа од коте нивелете јавног пута;

Паркирање возила и гаражирање

За паркирање возила, власници објеката свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

Површина гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости земљишта.

Паркинге за путничка возила пројектовати у складу са SRPS U.S4.234:2005, од савремених коловозних конструкција.

Приликом димензионисања паркинг места за управно и косо паркирање поштовати техничке прописе и упутства који регулишу предметну материју.

Уколико је грађевинска линија увучена у односу на регулациону, тај простор се може користити за паркирање при чему маневарски простор за приступ паркингу мора бити на парцели, не може се маневрисати преко јавне површине.

Предвидети паркирање према нормативу:

- једно паркинг место на један стан и једну пословну јединицу до 100м² пословног простора,
- једно паркинг место на 100 м² корисног пословног простора /заокружено на цео број/.

Није дозвољена промена намене гаража.

Грађевински елементи који могу прелазити грађевинску линију и обликовање објекта

Ова правила дефинишу елементе објекта који настају изван основне фасадне равни када је на грађевинској линији и изван основне косе кровне равни односно изван профила повучене етаже, када су на позицији максималне висине.

Формирање основне масе објекта, примарна и секундарна пластика као и еркери, докати, балкони, конзоле су потпуно слободни унутар зоне грађења и максималне висине објекта.

Грађевински елементи (еркери, лође, балкони, стрехе) не могу прелазити регулациону линију.

Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, конзоле, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) .), код објеката на грађевинској линији, на нивоу првог спрата и више могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта), а не и регулациону линију на делу објекта према предњем дворишту до регулационе линије максимално–1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља.

На делу објекта према бочном дворишту и према задњем дворишту нису дозвољени испади изван зоне изгрдње.

Отворене спољне степенице могу се постављати уз објекат, према улици под условом да не прелазе регулациони линију.

Степенице које савлађују висину преко 0,90m улазе у габарит објекта.

При архитектонском обликовању применити елементе којима се наглашава улаз, а фасадне елементе у виду модерне или модерне интерпретације елемената некадашње архитектуре.

Над косим кровним равнима, када су на позицији максималне висине објекта, дозвољено је формирање елемента пластике крова - кровне баце или друго под следећим условима:

- могу заузети максимално 30% површине основе крова,

- не прелазе 1.5м од косе кровне равни,
- да не прелазе висину слемена одређену правилима плана,
- удаљење мора бити минимум 1.0 м од фасадних равни.

У подкровној етажи могу се формирати терасе и лође које се својим елементима морају уклопити у претходна правила.

Ограде тераса могу се поставити на венац објекта под условом да су транспарентне изнад линије венца - стрехе.

Кровне терасе испред повучене етаже могу бити конзолно наткривене или засенчене. Конзолно наткривање или засенчење може бити до максимално 1.0 м иза линије основне фасадне равни /без испада/, а материјал мора бити транспарентан.

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се архитектонским пројектом.

У обликовном смислу, нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент, са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима.

Новопланирани колско-пешачки пролази и пасаж

Минималне димензије пролаза и/или пасажа зависе од површине дворишта и броја објеката:

- ширина 2.8м и висина од 3.0м за дворишта до 400м² са једним објектом,
- ширина од 3.5м и висина од 4.5м за дворишта до 2000м² и два објекта (за меродавно ватрогасно возило),
- два пасажа ширине од 3.5м и висине од 4.5м за дворишта већа од 2000м², или један пасаж са окретницом за меродавно ватрогасно возило,
- ширина од 5.5м /коловоз 5.0м/ и висина од 4.5м за двосмерни саобраћај и приступ већем броју објеката.

Уређење пасажа:

- када се из пасажа улази у степениште и лифтове испред улаза мора постојати ниша према пасажу минималне ширине 2,5 м и минималне дубине 1,5м,
- када се из пасажа улази у пословне јединице испред улаза мора бити ниша минималне ширине 1,0м и минималне дубине 0,5 м,
- када је пасаж предвиђен за приступ делу парцеле на којој се предвиђа паркирање једног или два возила паркирање може бити у пасажу уз могућност проласка у део парцеле иза пасажа,
- пасаж може имати на обе своје стране покретна врата која се отварају читавом ширином како би се у случају потребе могла пронети опрема за гашење пожара како је то превиђено одговарајућим прописима,

- пасаж дужи од 12м мора бити стално осветљен вештачким светлом према прописима .

Растојање објекта од бочне међе и од суседног бочног објекта

За сваку намену парцела и објекта на осталом земљишту дефинисана су минимална одстојања основног габарита објекта од бочних међа и упушена су табелама. Уз основна растојања од бочних међа дефинисана су правила растојања која зависе од врсте отвора, намена просторија, категорије и висине суседних објекта.

Када је наменом предвиђено, објекти на грађевинској линији се могу надовезивати /непрекинути низ и прекинути низ/, када уграђене фасаде не садрже отворе, а објекти су минимално размакнута дилатацијом, и испуњавају све потребне мере заштите суседног објекта.

Ако постојећи суседни објекат садржи отворе за дневно осветљење стамбених просторија, растојање износи минимално 4м, односно не мора више од 3м од бочне међе до новог објекта који може садржати само отворе за вентилацију нестамбених просторија, под условом да су крајње ивице отвора смакнута минимум 1м.

Нови објекат висине венца до 8м може имати отворе за осветљење стамбених просторија према бочној међи када је објекат од бочне међе удаљен најмање 2.5м а уколико постојећи објекат на суседној парцели има отворе стамбених просторија мора да испуни друге услове који се односе на растојање наспрамних фасада.

Нови објекат висине венца више 8м може имати отворе за осветљење стамбених просторија према бочној међи када је објекат од бочне међе удаљен најмање 5м а уколико постојећи објекат на суседној парцели има отворе стамбених просторија мора да испуни друге услове који се односе на растојање наспрамних фасада /вредности из следеће тачке /.

Растојање од наспрамних објекта

Растојања се односе на наспрамне фасада које доминантно садрже отворе стамбених просторија и обрачунавају се према висинама фасадних равни на тим позицијама.

Правила растојања се не односе на наспрамне објекте који се постављају на плану предвиђеним грађевинским линијама у истој улици и одређена су ширином улице.

Растојања су зависна од висине објекта.

Растојање износи 1,0 висину фасаде вишег објекта, али не мање од 8м између објекта са четири и више станова.

Када је нижи објект доминантно јужно, растојање је једнако висини нижег објекта али не мање од 7м.

Растојање може износити 0,5 висине вишег објекта али не мање од 6м;

- када је "дужина преклапања" наспрамних фасада 10м или мање;
- кад фасада наспрам објекта који садржи отворе за осветлење стамбених просторија објекта, садржи само отворе за осветлење не стамбених просторија.

Наспрамна растојања фасада висине до 8м, које садрже отворе стамбених просторија износи минимално 5м.

Растојања фасада висине до 8м када један од објекта садржи отворе за дневно осветлење а други не садржи, минимално износи 4м.

Испади да наспрамним фасадама на минималним одстојањима могу имати само балконске конзоле до 1м.

Минимална удаљеност објекта од задње међне линије

Износи 4.0м.

Одводњавање, нивелација и ограђивање

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама.

Потпорни зид према суседу висине до 1.4м мора бити удаљен најмање један метар од границе парцеле према суседу.

Потпорни зид према суседу виши од 1.4м мора бити удаљен најмање један метар од суседне парцеле и најмање 4м од суседног објекта.

Када су суседи сагласни; потпорни зид висине до један метар може бити на заједничкој међи са оградом која може имати још 1.0 м висине транспарентног дела.

Ограда може бити максималне висине 1.4 м на регулационој линији и према суседу до грађевинске линије са соклом висине до 0.4м и транспарентним делом до максимално 1.4 м.

Ограда према суседу иза грађевинске линије може бити пуна до висине 1,4м.

Зеленило на парцели

У оквиру парцела планирати 20% површине парцеле под зеленилом, а најмање половина те површине мора бити водопрпусна. Определити се за врсте отпорне на аерозагађења и негативне утицаје средине, а препоручује се примена принципа вертикалног озелењавања коришћењем дрвенастих пењачица (Parthenocissus, Hedera, Clematis).

У зеленило и водопропусност се рачуна једна трећина површине паркинг простора на којима се постављају растер паркинг елементи.
Озелењене перголе над паркингом се урачунавају у зеленило са једном половином надкривене површине.

Кровно озелењавање повучених спратова је пожељно, као потреба и могућност за стварање специфичних микроклимата.

На сваких 100 м² дела парцеле обавезно предвидети једну садницу одговарајуће врсте као за дрворед.

Дрвореде који засенчују паркинг места обавезно заштитити од оштећења, а у партеру око дрвета, ако није друкчије предвиђено, поставити перфориране плоче.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА

Преовлађујућа намена: СТАМБЕНА НАМЕНА – МАЛЕ ГУСТИНЕ

Компатибилане намене: СТАМБЕНА НАМЕНА – СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ и ПОСЛОВНО КОМЕРЦИЈАЛНА НАМЕНА

Правила за парцелу на којој се гради објект су општа правила која се односе на све зоне и посебна правила за сваку зону посебно.

Обавезна је примена општих и посебних правила заједно а свако појединачно правило је део свих важећих правила за зону.

Врста и намена објеката који се могу градити

У преовлађујућој намени: стамбени до три стана, стамбено-пословни, пословни објекти са јавним делатностима и услугама, верски и други.

У компатибилној намени:

(1) Стамбени са четири и више стана, стамбено-пословни.

(2) МОГУ се градити објекти; трговински, складишта и радионице са могућношћу производње до 200м², забавни паркови, хотели, пословни апартмани, услуге, спорт и рекреација, расадници и други објекти комерцијалног карактера у којима се обављају делатности и услуге које не загађују ваздух, земљиште и воде, које не изазивају прекомерну буку и вибрације.

Врста и намена објеката који се не могу градити

У преовлађујућој и компатибилној намени НЕ МОГУ се налазити делатности и услуге за које је потребна израда процене утицаја на животну средину и за који се може тражити процена утицаја на животну средину као и који изазивају буку већу од граничних вредности дозвољених

индикатора на отвореном простору, према преовлађујућој намени у важећој Одлуци о заштити од буке на територији града Ваљева.

Правила у преовлађујућој намени

Правила за стандардне парцеле	слободно- стојећи до три стана	прекинути низ/двојни до три стана
Минимална површина м ²	350	200
Минимална ширина фронта	12 м	8 м
Максимална висина венца спратност	10м / П+2	10м / П+2
Максимална заузетост %	40	40
Одстојање од границе бочних суседних парцела	2,5м јужне оријентације 1,5м северне оријентације	Без одстојања 2.5м
Одстојање од границе бочних суседних парцела на делу изграђеног подручја по условима ранијих планова	3,0м јужне оријентације 1,0м северне оријентације	

Правила за Нестандардне парцеле	слободно- стојећи до три стана	прекинути низ до три стана
Површина мања од м ²	350	200
Ширина фронта м	Мање од 12	Мање од 8

Максимална висина венца и спратност	8м / П+1+Пк	8м / П+1+Пк
Максимална заузетост %	40	40
Одстојање од границе бочних суседних парцела	2,5м јужне оријентације 1,5м северне оријентације	без одстојања 1.5м
Одстојање од границе бочних суседних парцела на делу изграђеног подручја по условима ранијих планова	3,0м јужне оријентације 1,0м северне оријентације	

Правила у компатибилној намени:

	СТАМБЕНА НАМЕНА СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ	ПОСЛОВНО КОМЕРЦИЈАЛНА НАМЕНА
Тип изградње	Слободно стојећи са четири и више стана	Слободно стојећи
Минимална површина	600 м ²	1 000м ²
Минимална ширина фронта	20 м	20 м
Максимална висина венца и спратност	13 м / П+3+Пе	10м / П+2+Пе
Максимална заузетост	40%	40%
Одстојање од границе бочних суседних парцела	3.0 м обострано	3.5 м обострано

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛЕ

Стандардне парцеле

Оне су оптималне, стандардне, површине и ширине фронта за предвиђену намену простора и омогућавају, уз поштовање других правила, изградњу објеката максималног капацитета.

Нестандардне парцеле

Оне су мање, нестандардне, површине или ширине фронта од стандардних, на којима је могућа изградња објеката сразмерно, мањој, површини и ширини парцеле.

Трансформација парцела /парцелација и препарцелација/

Препарцелација и парцелација се врше тако да се као резултат добијају парцеле које одговарају правилима изградње и парцелације за намену предвиђене овим планом за стандардне парцеле .

Није могуће формирање нових нестандардних парцела за изградњу осим у следећим случајевима:

- При формирању грађевинске парцеле у поступку одређивања парцеле за редовну употребу објекта.
- При формирању парцеле ради успостављања јединства власништва

Парцелација

Подела постојеће катастарске парцеле на две или више грађевинских парцела се врши да би се формирале *стандардне грађевинске парцеле* предвиђене правилима овог плана за ту намену.

Приступ на јавну површину новоформираних парцела може се обезбедити и преко посебно формиране приступне парцеле или преко заједничког пролаза.

Препарцелација

Спајање две или више постојећих катастарских парцела ради формирања једне или више *стандардних грађевинских парцела* се врши према условима из плана за припадајућу намену.

Могуће је спајање нестандардних парцела и онда када новодобијена парцела не испуњава правила за стандардне парцеле.

СМЕРНИЦЕ ЗА ПРИМЕНУ И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

До реализације планираних решења инфраструктурних мрежа, могућа је примена техничких (прелазних) решења, уз прибављање одговарајућих услова и сагласности надлежних институција и предузећа, пре издавања Локацијске дозволе.

Обавезна израда Урбанистичког пројекта прописује се:

- за изградњу на грађевинским парцелама на којима се жели изградња на основу компатибилне намене,
- за тачну регулацију потока на основу пројекта регулације

Овим изменама и допунама Плана прихватају се као стечене обавезе сви потврђени урбанистички пројекти. У случају да инвеститору више одговарају намена и урбанистички услови предвиђени овим Планом генералне регулације, локацијски услови се могу издати и на основу овог плана.

Елементима за спровођење плана сматрају се сви дати графичким прилогозима на дигиталном катастарском плану те се координате могу прочитати у DWG формату, нарочито ако је потребно за регулационе линије или границе парцела јавне намене, као и у свим другим потребним случајевима.

Када је грађевинска линија повучена од регулационе најмање 1м а фасада објекта се налази до 1.0м испред грађевинске линије сматра се да је објект на грађевинској линији.

2. РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ

2.1. Опис параметара изградње и регулације планираног решења

У складу са потребама инвеститора урађен је урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске анализе и разраде катастарске парцеле бр. 3517 и 3518 КО Ваљево, у Ул. Јакова Ненадовића бр. 4-6, у Ваљеву, чија је укупна катастарска површина 9,38 ари, од које се након издвајања планираног јавног земљишта за улицу, површине 0,20 ари, формира грађевинска парцела површине 9,18 ари у циљу изградње стамбене зграде, применом компатибилне намене – стамбене намене средњих густина.

Намена земљишта

На основу Плана генералне регулације „СЕВЕР“ („Службени гл. града Ваљева“, број 18/2016) предметна грађевинска парцела се налази у зони **становања мале густине**, породичних објеката са највише 3 стана у објекту. Као компатибилне намене су предвиђене: **становање средње густине -вишепородично становање са 4 и више станова, пословање и услуге**. Мањи део предметних катастарских парцела је у зони планираног јавног земљишта за улицу.

Спровођење плана за компатибилну намену становање средње густине врши се израдом урбанистичког пројекта, што је овим путем и урађено.

Намена планираног објекта: Стамбена зграда са више од три стана до 2000m², до По+Пр+4Сп+Пе, класификационе ознаке 112221, категорије Б. Описана намена објекта је компатибилна намена у стамбеној зони мале густине у складу са планским документом и реализује се путем урбанистичког пројекта.

Регулациона линија улице Јакова Ненадовића утврђена је Планом регулације, нивелације и саобраћајним решењем и налази се на северозападном делу предметних кат.парцела 3517 и 3518. Положај регулационе линије приказан је на граф.прилогу бр. 4. Предлог препарцелације и 5. Регулационо-нивелациони план са основом приземља.

Грађевинске линије су дефинисане у графичком прилогу плана 6. Саобраћајно решење, нивелација и урбанистичка регулација из ког се види да је грађевинска линија 3m увучена у односу на планирану регулацију улице.

Објекат је својом предњом северозападном страном постављен на планирану ГЛ, на 3m од РЛ улице. Бочне стране објекта су на минималном растојању од 3m од бочних међа, у складу са правилом плана које се односи на бочна растојања, када суседни објекти, као и новопројектовани објекат, немају отворе за дневно осветљење на тим странама. У прилогу су фотографије које документују да суседни објекти немају отворе према предметној грађевинској парцели. Најмање растојање задње југоисточне стране објекта од задње границе парцеле је 13,62m, што је далеко више од минималне удаљености од 4m према плану, а имајући у виду да на суседној парцели не постоје објекти са наспрамним отворима, који би били угрожени.

Испади од 1m у односу на ГЛ према улици јављају се само у виду тераса у једној вертикали, што је мање од максимално дозвољених 1,2m. Препусти спратова преко габарита Пр на бочној и на задњој страни су у оквиру зоне дозвољене изградње.

Повучена етажа је удаљена 2m од грађевинске линије предње и задње основне фасадне равни, у складу са правилом плана.

Описано решење је приказано на граф. прилогу бр. 5. Регулационо-нивелациони план.

Спратност објекта је Пр+3С+Пе, што је у оквиру дозвољене спратности по плану.

Кота приземља објекта ($\pm 0.00/207.60$ m) је за 0,19m виша у односу на коту природног терена на месту улаза у објекат и за 0,70m виша у односу на коту тротоара на РЛ, на месту улаза у објекат.

Висина венца је 12,66m у односу на коту тротоара на месту улаза у објекат, што је мање од максималних 13,0m по плану.

Висина повученог венца је 2,40m изнад основног венца, што је мање од максималних 3,2m по плану.

Висина слемена је 4,47m изнад горње коте међуспратне конструкције последњег спрата, што је мање од максималних 5m по плану.

Кров објекта је двоводни, нагиба 8° , покривен пластифицираним лимом.

Обликовање објекта полази од позиционирања неправилне основе која тежи правоугаонику, оквирног габарита приземља 13,90 x 17,29 m и оквирног габарита спратних етажа 19,84 x 21,16 m.

Кроз једноставну смену већих стаклених и пуних површина у три различите нијансе боја, објекат представља већ типичан израз градске стамбене архитектуре у оквирима задатих урбанистичких параметара.

2.2. Урбанистички показатељи и биланс површина

Површина кат. парцеле бр. 3517 КО Ваљево је 0.04.74 ha и представља постојећу изграђену грађевинску парцелу која има директан излаз на јавну улицу. Површина кат. парцеле бр. 3518 КО Ваљево је 0.04.64 ha и такође представља постојећу изграђену грађевинску парцелу која има директан излаз на јавну улицу. Одвајањем планираног јавног земљишта за улицу од КП 3517 и 3518 у Предлогу препарцелације формирана је јавна парцела ЈП површине 0,20 ари, а спајањем преосталих делова и КП 3517 и 3518 формирана је грађевинска парцела ГП површине 9,18 ари.

Постојећи објекти

На КП 3517 изграђен је стамбени објекат бр. 1, уписане бруто површине $61m^2$ и преузет из земљишне књиге, а други објекат је помоћна зграда изграђена без одобрења за изградњу, површине $21m^2$. Оба објекта се руше.

На КП 3518 изграђен је: - Стамбени објекат бр. 1, уписане бруто површине $81m^2$ и преузет из земљишне књиге; - Помоћна зграда бр. 2, изграђена без одобрења за изградњу, површине $28m^2$; - Помоћна зграда бр. 3, изграђена без одобрења за изградњу, површине $15m^2$. Сви објекти су овим пројектом предвиђени за рушење.

Габарит објекта је оквирно: приземља 13,90 x 17,29 m и спратних етажа 19,84 x 21,16 m.

Заузетост парцеле под објектом је 40% што је максимално дозвољена вредност по плану.

Површина под објектом је 366,83 m².

Укупна BRGP - бруто развијена грађевинска површина објекта је 1676,86 m².

Укупна BGP - бруто грађевинска површина објекта је 1676,86 m².

Укупна NP - нето корисна површина објекта је 1346,71 m².

Спратност објекта је По+Пр+3С+Пе. Терен парцеле је благом паду према истоку, задњем делу парцеле. Главни улаз у објект је у нивоу приземља на коти (±0.00/207,60m) која је за 0,19m виша у односу на коту природног терена на месту улаза у објект и за 0,70m виша у односу на коту тротоара на РЛ, на месту улаза у објект.

Функција – Приземљу објекта се приступа преко главног улаза у објект, који се налази на предњој северозападној фасади, са пешачке површине која се простира између јавне површине улице Јакова Ненадовића и објекта и Колски приступ је на јужној страни парцеле и протеже се колско-пешачком интерном улицом до задњег дворишта, где се налази паркинг.

На свим етажама од Пр до Пе је предвиђено становање.

У нивоу партера, испод препушеног дела спратова у јужном делу парцеле, планирана су паркинг места – 8ПМ, док је остатак ПМ у слободном делу парцеле.

Објект је снабдевен лифтом и интерним степеништем које води кроз све етаже.

Материјализација и обликовање су у складу са условима из плана, уклопљени у градски амбијент и детаљно су описани у идејном решењу.

3. ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ КОМПЛЕКСА

3.1. Услови за изградњу и уређење саобраћајних и зелених површина

Приступ приземљу објекта је преко главног улаза, који се налази на предњој северозападној фасади, са пешачке површине која се простира између јавне површине улице Јакова Ненадовића и објекта. Колски

приступ је на јужној страни парцеле и протеже се колско-пешачком интерном улицом до задњег дворишта, где се налази паркинг.

Паркирање је предвиђено на 22ПМ (8ПМ у партеру испод препушених спратова и 14ПМ у слободном делу парцеле) од неопходних 22ПМ на 22 стана (1ПМ/1 стан). Димензије паркинг места су у складу са техничким стандардима паркирања 2,50 x 5,00 m, с тим да је негде део те површине (део испод препуштеног дела аута) потпуно озелењен, у циљу максималног очувања животне средине.

Зелене површине - На парцели је планирана травната водопрпусна, незастрта површина 121m² и травната водопрпусна површина под растер елементима 208m²/3 (према плану 1/3 се рачуна у зеленило), што је укупно 190,33m² под зеленилом, односно 20,7 % парцеле. Са парцеле је планирано уклањање 3 стабла четинара која се налазе у делу ГЛ према РЛ, а након изградње је планирана садња 9 стабала у предњем, северном и задњем делу парцеле.

3.2. Услови за изградњу и прикључење на инфраструктуру

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

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

Прикључак на електроенергетску мрежу

Према условима Електродистрибуције Србије, Огранак Електродистрибуција Ваљево, бр. 2541200-Д-09.04-571257-24 од 24.12.2024. године и бр. 2561200-Д-09.04-34572/1-25 од 28.01.2025. године на локацији је потребно изградити МБТС 10/0,4 kV 1x630kVA и коридоре за изградњу два подземна средњенапонска вода 2x(ХНЕ 49-А 3x(1ц150(240))mm² 6/10kV за прикључење нове ТС на постојећу средњенапонску 10kV мрежу. Потребно је обезбедити и коридоре за изградњу РР00-А 4x150mm² 0,6/1kV од МБТС до јавне површине, улице Јакова Ненадовића и 3 подземна нисконапонска вода РР00-А 4x150mm² 0,6/1kV од МБТС до 4 КПК на објекту.

На графичком прилогу 6. приказан је оријентационо положај нове МБТС и трасе подземних водова према условима.

Наведени услови ЕД Ваљево су у складу са планираним начином загревања објекта – појединачни котлови који се напајају електричном енергијом.

Прикључак на водоводну и канализациону мрежу

На основу услова ЈКП „Водовод Ваљево“ бр.01-8898/2 од 25.12.2024. год. утврђен је положај постојеће јавне водоводне мреже у улици Јакова Ненадовића РЕØ1160mm и радни притисак у мрежи од око 2bara.

Положај постојеће и планиране водовоне мреже приказан је на графичком прилогу бр.6 Инфраструктурни план.

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

Јавна фекална ACCDN200mm и атмосферска PVCØ500mm канализациона мрежа је изграђена у појасу улице Јакова Ненадовића. Положај постојеће и планиране канализационе мреже приказан је на графичком прилогу бр.6 Инфраструктурни план.

Прикључак на телекомуникациону мрежу извршиће се према добијеним условима „Телеком Србија“ ад бр. 561753/2-2024 од 18.12.2024. год. На графичком прилогу бр.6 приказана је оријентационо планиран ТК прикључак према постојећој мрежи.

Прикупљање отпада

На доступном месту у приступачном делу парцеле, уз Ул. Јакова Ненадовића резервисан је простор за 2 контејнера запремине 1,1m³, према условима ЈКП „Видрак“ Ваљево бр. 01-5462/1-24 од 18.12.2024. год.

4. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

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

Изградња и уређење комплекса је спроведена у складу са посебним прописима који уређују ове области и уз поштовање принципа заштите животне средине, природних и културних добара.

4.2. Мере заштите од пожара

Приликом даље разраде техничке документације за изградњу објекта биће испоштовани прописи из области заштите од пожара.

4.3. Мере енергетске ефикасности

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

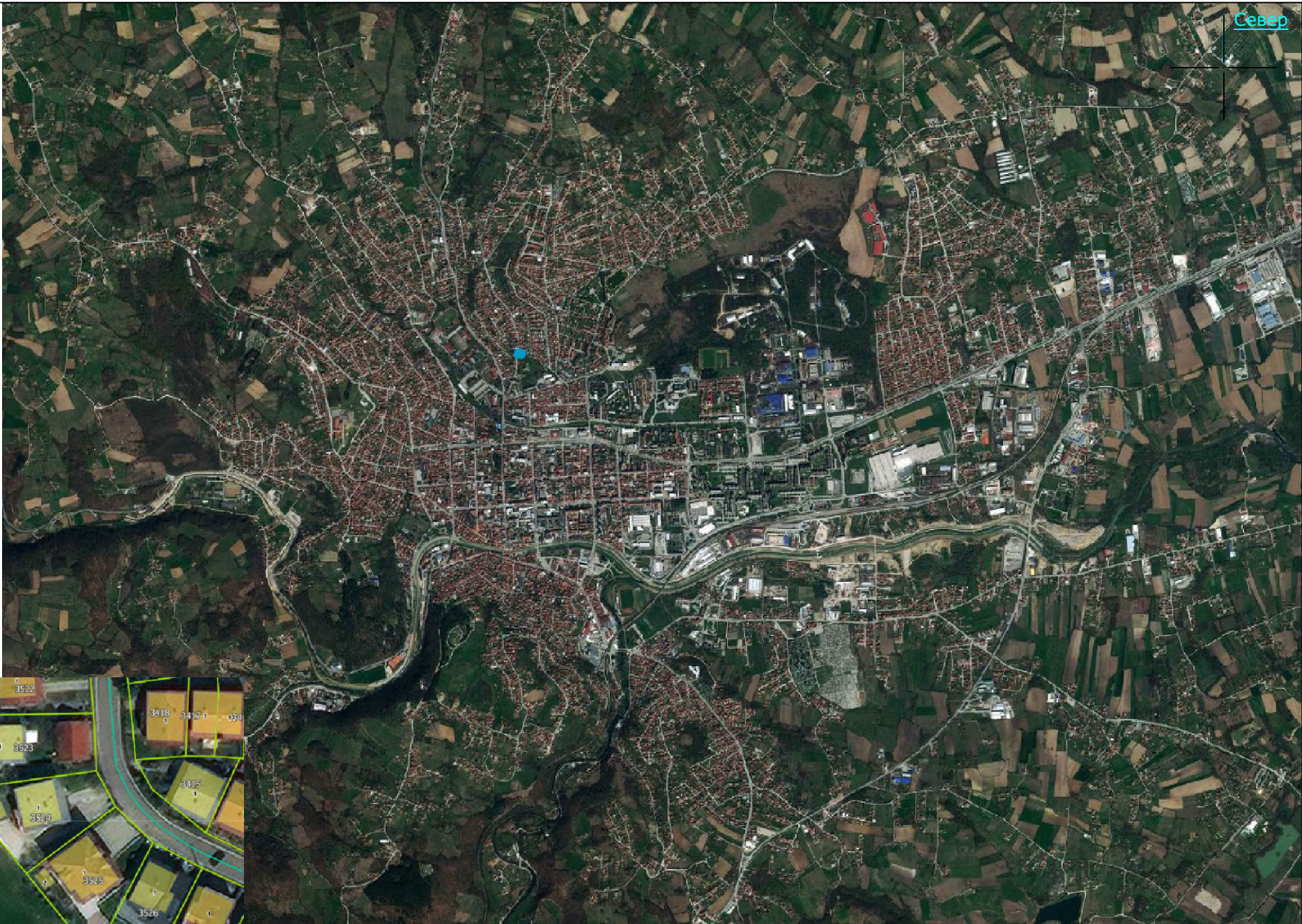
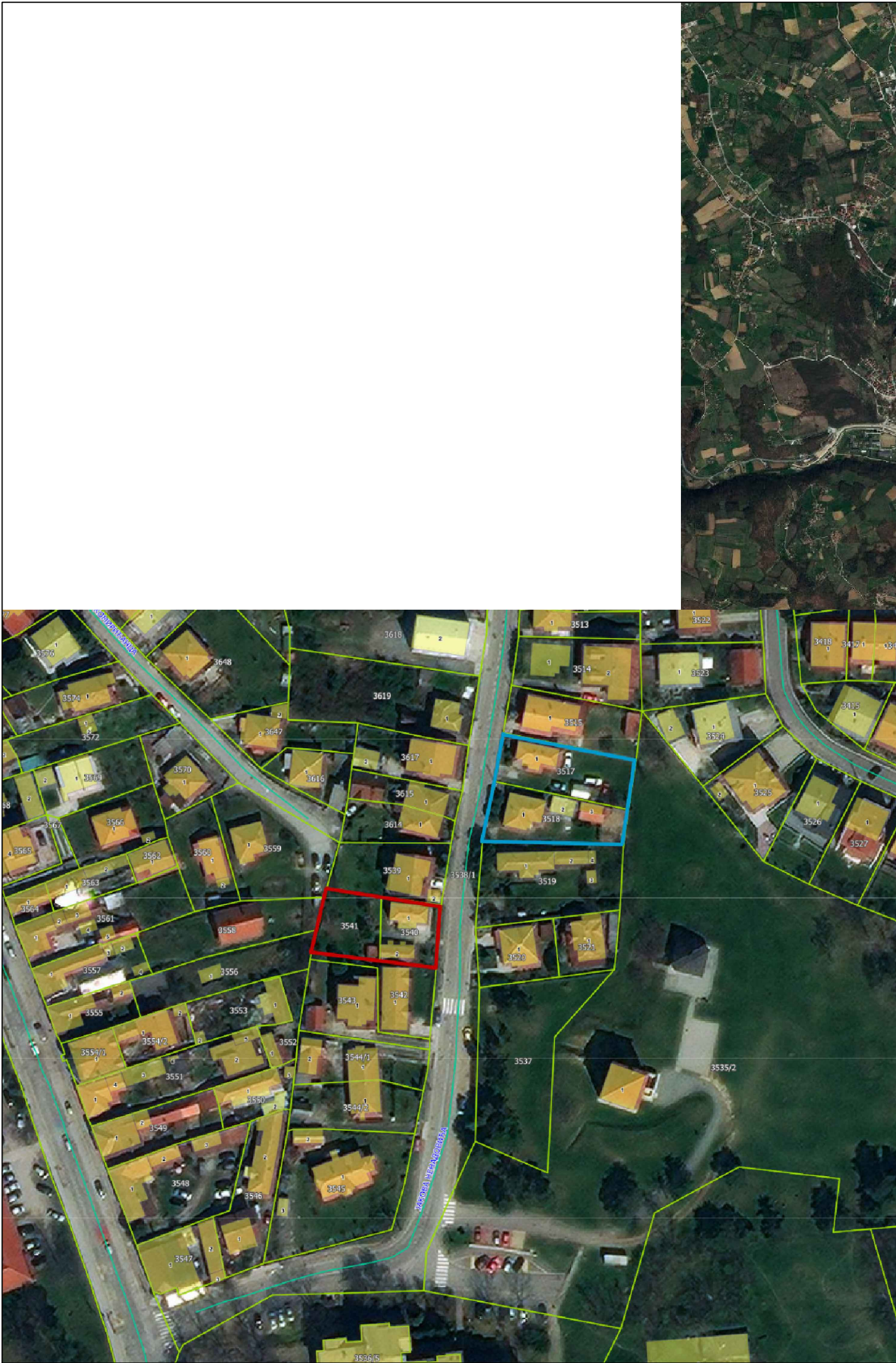
4.4. Инжењерско-геолошки услови

Пре изградње неопходна је израда геотехничког елабората којим би се дефинисали услови градње, посебно што се парцела налази на условно стабилном терену. При градњи се мора придржавати геотехничких услова утврђених приликом геотехничких истраживања за појединачне објекте

5. ЗАВРШНЕ НАПОМЕНЕ

- 1- Идејно решење које је саставни део овог урбанистичког пројекта може претрпети одређене промене у даљој детаљној конструктивној разради и финалној материјализацији и обради детаља, у оквиру максималних урбанистичко-архитектоских вредности утврђених овим урбанистичким пројектом.
- 2- УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за кат. парцелу број 3517 и 3518 КО Ваљево урађен је у 1 примерку у аналогном (штампаном) облику и 1 примерку у дигиталном облику (pdf формат) погодном за објављивање.

ГРАФИЧКИ ДЕО



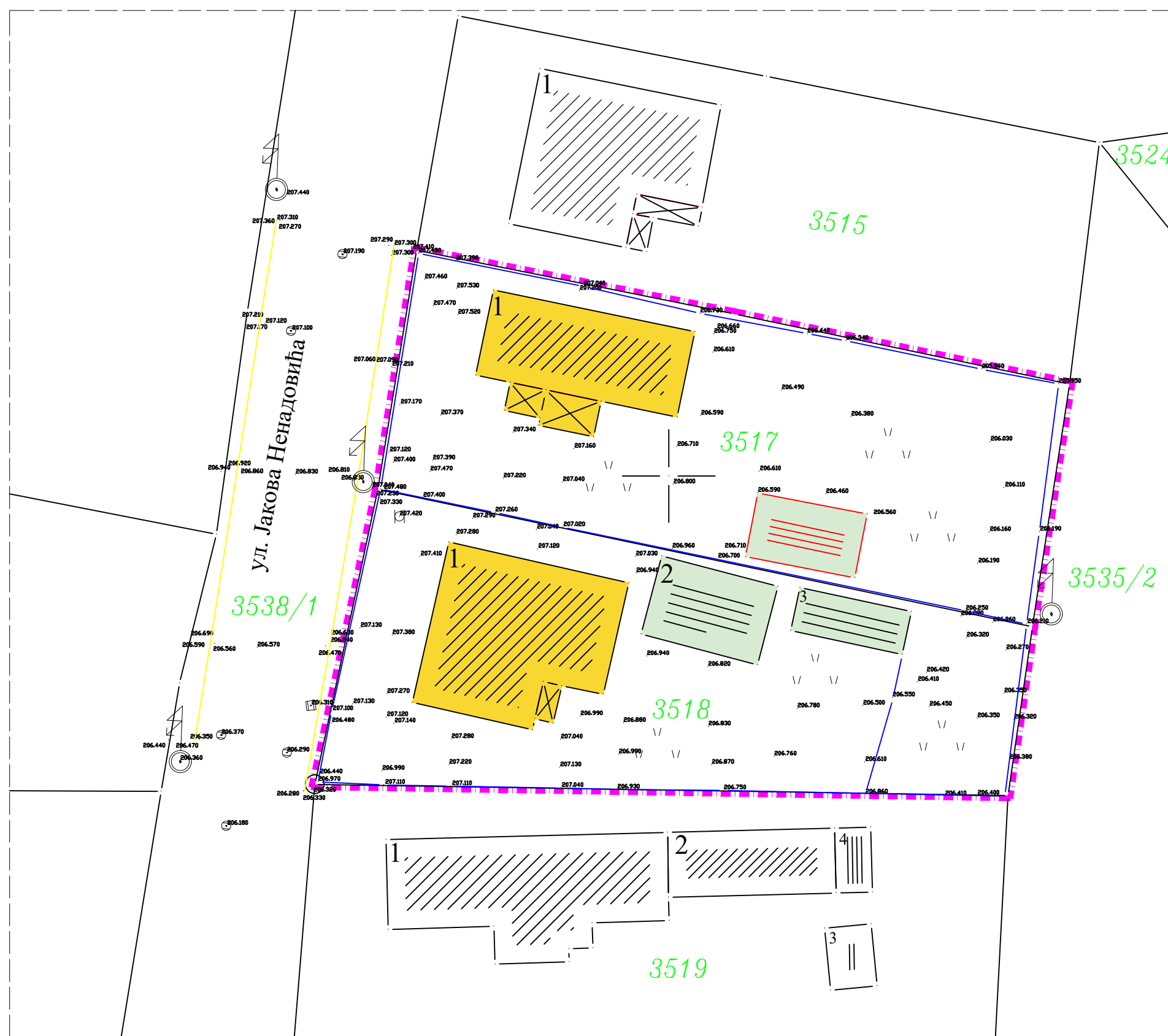
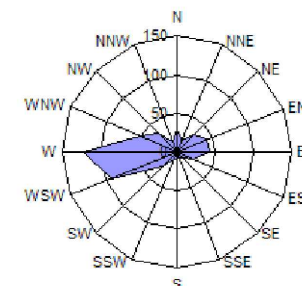
ЛЕГЕНДА








- 3517 и 3518 предметна локација
- ПРОСТОР ОБУХВАЋЕН
УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ
- 3540 и 3541 локација на којој се гради
вишепородични стамбени објекат
Пр+3С+Пе

Мирјана Медуловић-Маринковић ПР СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ // МИРМЕДМАР // Ваљево, Карађорђева 120Б / mirmedmar@gmail.com			
Пројекат	Урбанистички пројекат 1 - ШИРЕ И БЛИЖЕ ОКРУЖЕЊЕ План генералне регулације Север ("Сл. гласник града Ваљева", бр. 18/2016)		
Објекат	Изградња стамбене зграде		
Инвеститор	"ФИРМА 123 ДОО", Белошевац бб, 14000 Ваљево		
Одг. урбаниста	Мирјана Медуловић-Маринковић д.и.а.		
Лиценца број	200 1426 14		
Локација	Катастарска парцела број 3517 и 3518 КО Ваљево		
Садржај	Сателитски снимак		
број пројекта	размера	датум	лист број
УП 11/2024	1:250	ФЕБРУАР 2025. год.	1



Катастарско - топографски план
Локација: " К.П. 3517 и К.П.3518"




	Обухват УП-а
	Катастарско стање
	Фактичко стање
	Ограда(фактичко стање)
	Ивичњак
	Легални објекти предвиђени за рушење
	Нелегални објекти предвиђени за рушење

1	<p>ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА Пр Објекат преузет из земљишне књиге означен бројем 1 Бруто површина под објектом 61m²</p>
	<p>ПОМОЋНА ЗГРАДА Пр Објекат није уписан у катастру, изграђен без одобрења за градњу Бруто површина под објектом 21m²</p>

1	<p>ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА Пр</p> <p>Објекат преузет из земљишне књиге означен бројем 1</p> <p>Бруто површина под објектом 81m²</p>
2	<p>ПОМОЋНА ЗГРАДА Пр</p> <p>Објекат изграђен без одобрења за градњу означен бројем 2</p> <p>Бруто површина под објектом 28m²</p>
3	<p>ПОМОЋНА ЗГРАДА Пр</p> <p>Објекат изграђен без одобрења за градњу означен бројем 3</p> <p>Бруто површина под објектом 15m²</p>

Мирјана Медуловић-Маринковић ПР
СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ // МИРМЕДМАР //
Ваљево, Карађорђева 120Б / mirmedmar@gmail.com

Ваљево, Карађорђева 140/1, Кат. парцела бр. 3517 и 3518 КО Ваљево			
Пројекат	Урбанистички пројекат 2 - ОБУХВАТ ПРОЈЕКТА План генералне регулације Север ("Сл. гласник града Ваљева", бр. 18/2016)		
Објекат	Изградња стамбене зграде		
Инвеститор	"ФИРМА 123 ДОО", Белошевац бб, 14000 Ваљево		
Одг. урбаниста	Мирјана Медуловић-Мартинковић д.и.а.		
Лиценца број	200 1426 14		
Локација	Катастарска парцела број 3517 и 3518 КО Ваљево		
Садржај	Катастарско топографски план са постојећим стањем		
број пројекта	размера	датум	
УП 11/2024	1:250	ФЕБРУАР 2025. год.	2



Легенда:

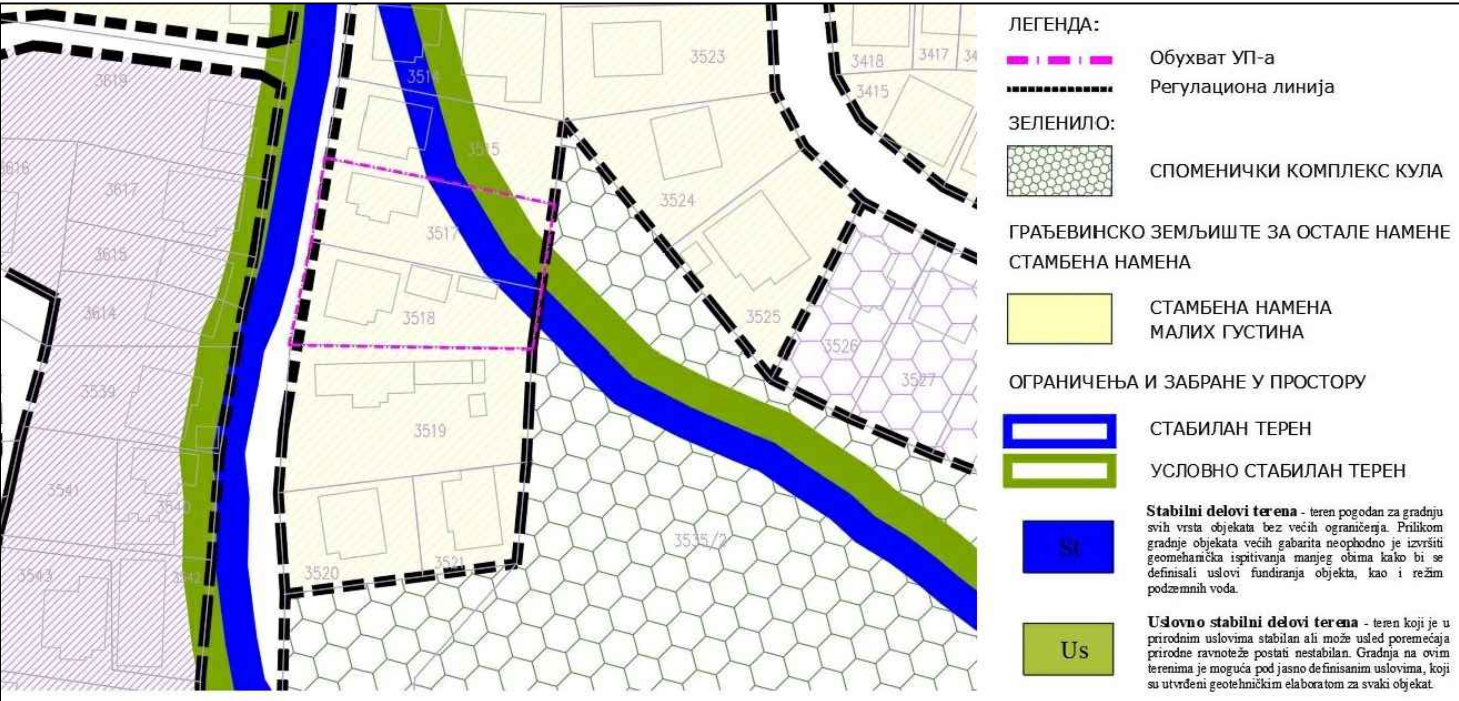
- катастарско стање
- фактичко стање
- ограда (фактичко стање)
- ивичњак

3517 3518 број парцеле
државни координатни систем

а) прецизна тахиметрија
Новембар 2024. год.

Одговорно лице:
Војислав Петаковић мастр.инж.геод.

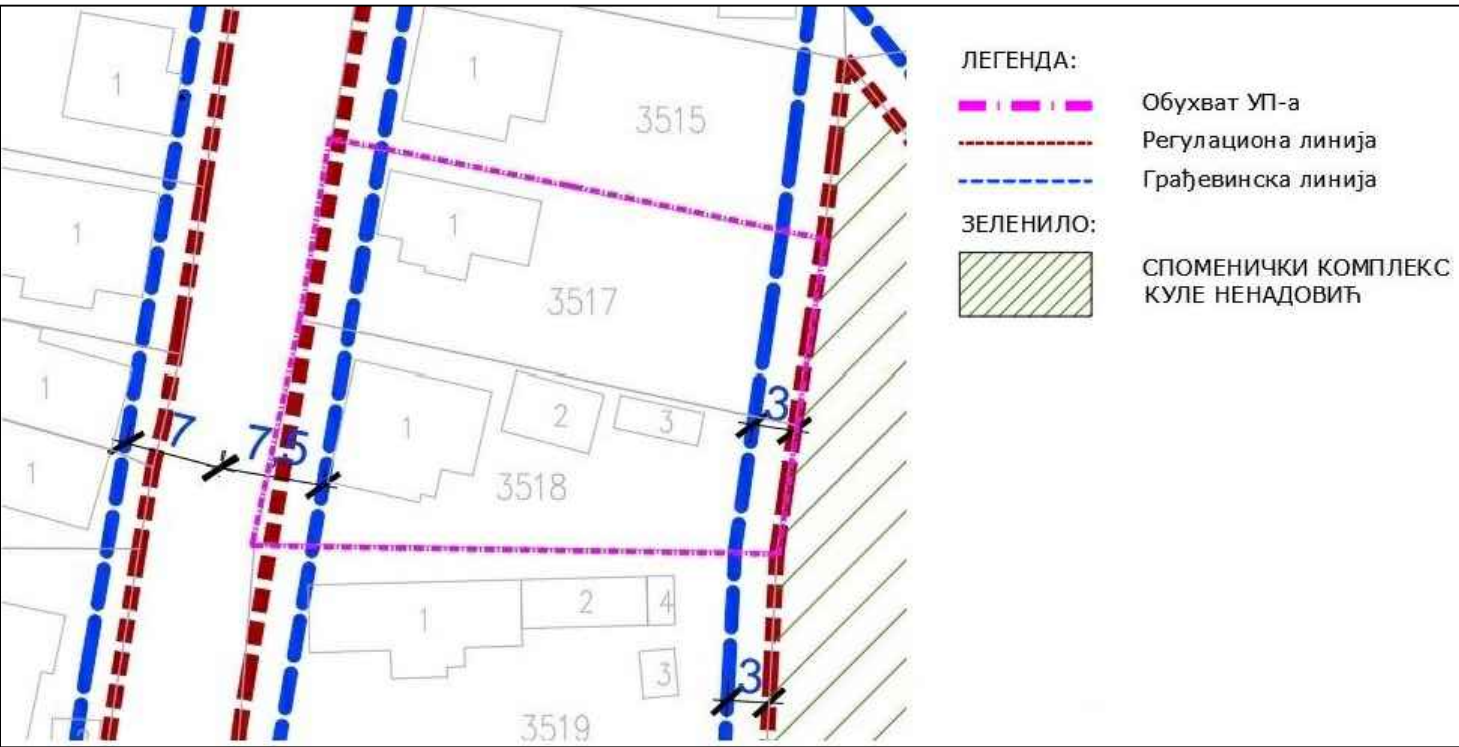
ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА



ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА



САОБРАЋАЈ, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА



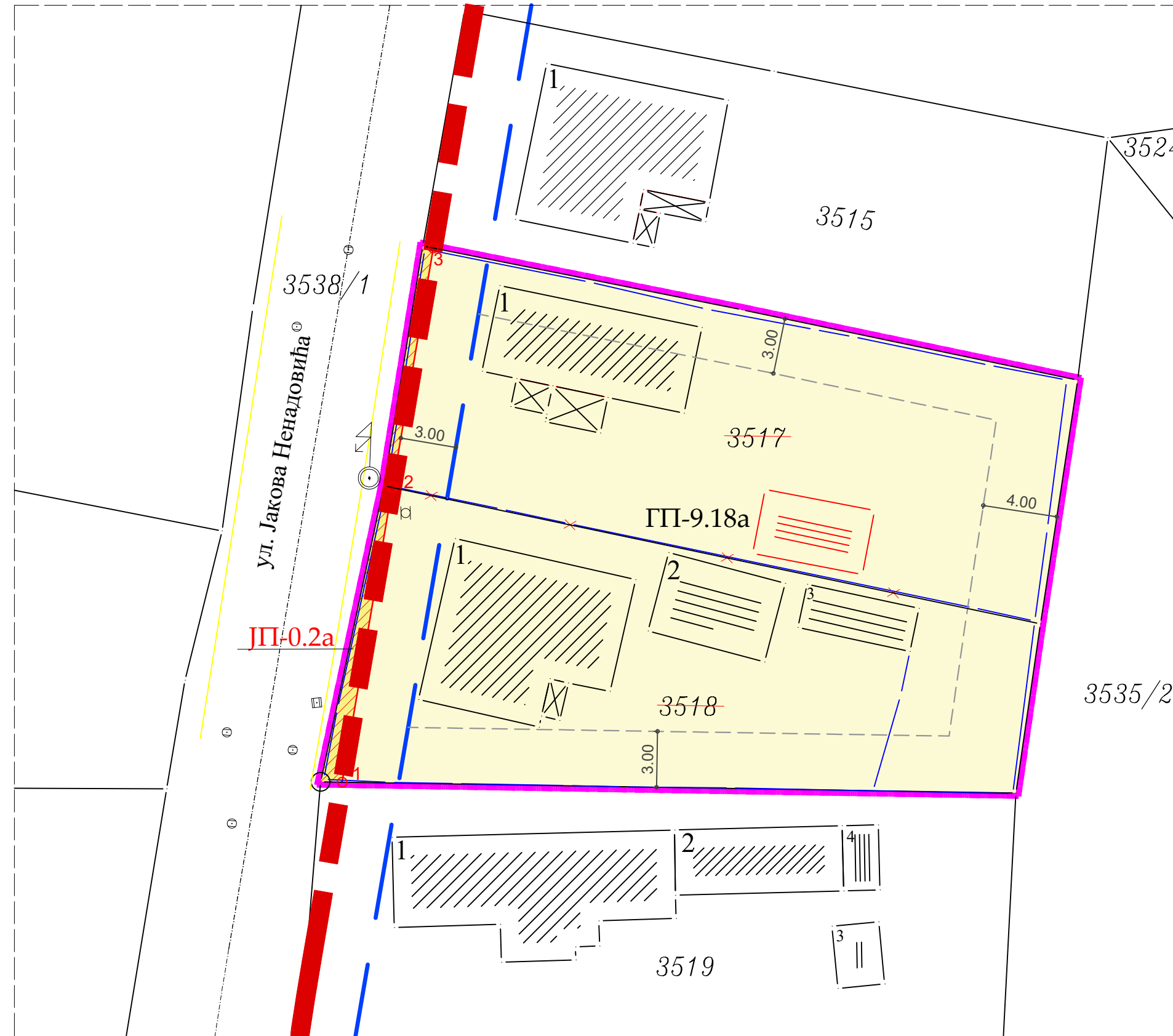
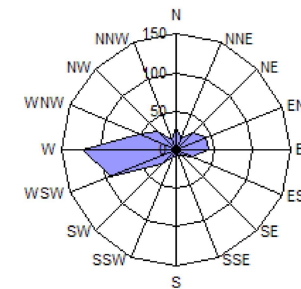
ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА



Преовлађујућа намена: СТАМБЕНА НАМЕНА - МАЛЕ ГУСТИНЕ
Компатибилане намене: СТАМБЕНА НАМЕНА - СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ и ПОСЛОВНО КОМЕРЦИЈАЛНА НАМЕНА
Врста и намена објекта који се могу градити
Стамбени до три стана, стамбено-пословни, пословни објекти са јавним делатностима и услугама, верски и други, а у компатибилној намени стамбени са четири и више стана и стамбено-пословни.
Правила у компатибилној намени: СТАМБЕНА НАМЕНА СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ
Тип изградње: Слободностојећи са четири и више станова
Минимална површина: 600 m²
Минимална ширина фронта: 20 m
Максимална висина венца и спратност: 13 m / П+3+Пе
Максимална заузетост: 40%
Одстојање од границе бочних суседних парцела: 3.0 m обострано
Минимална удаљеност објекта од задње међне линије износи 4.0m.

Растојање од наспрамних објеката износи 1 висину фасаде вишег објекта, али не мање од 8m између објеката са четири и више станова. Када је нижи објекат доминантно јужно, растојање је једнако висини нижег објекта али не мање од 7m.
Растојање може износити 0,5 висине вишег објекта али не мање од 6m:
• када је "дужина преклапања" наспрамних фасада 10m или мање
• када фасада наспрам објекта који садржи отворе за осветлење стамбених просторија, садржи само отворе за осветлење нестамбених просторија.
Наспрамна растојања фасада висине до 8m, које садрже отворе стамбених просторија износи минимално 5m.
Растојања фасада висине до 8m када један од објеката садржи отворе за дневно осветлење а други не садржи, минимално износи 4m.
Паркирање возила и гаражирање
• једно паркинг место на један стан и једну пословну јединицу до 100m² пословног простора.

Мирјана Медуловић-Маринковић ПР СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ // МИРМЕДМАР // Ваљево, Карађорђева 120Ћ / mirmedmar@gmail.com			
Пројекат	Урбанистички пројекат 3 - ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА План генералне регулације Север ("Сл. гласник града Ваљева", бр. 18/2016)		
Објекат	Изградња стамбене зграде		
Инвеститор	"ФИРМА 123 ДОО", Белошевац бб, 14000 Ваљево		
Одг. урбаниста	Мирјана Медуловић-Маринковић д.и.а.		
Лиценца број	200 1426 14		
Локација	Катастарска парцела број 3517 и 3518 КО Ваљево		
Садржај	Извод из плана		
број пројекта	размера	датум	лист број
УП 11/2024	1:250	ФЕБРУАР 2025. год.	3



Легенда:
катастарско стање
фактичко стање
ограда (фактичко стање)
ивичњак
3517 3518 број парцеле
државни координатни систем

а) прецизна тахиметрија
Новембар 2024. год.

Одговорно лице:
Војислав Петаковић маст.инж.геод.

ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ

3517	Постојећа кат. парцела - 00.04.74 ha
3518	Постојећа кат. парцела - 00.04.64 ha

Координате нових међних тачака:

1 x 4 904 393.36 y 7 411 422.06
2 x 4 904 409.19 y 7 411 424.77
3 x 4 904 422.05 y 7 411 426.05


ЛЕГЕНДА:

- Обухват УП-а
- Постојеће катастарске међе
- Постојеће катастарске међе које се бришу
- Фактичко стање
- Ограда(фактичко стање)
- Ивичњак
- Нова катастарска међа која се поклапа са регулационом линијом
- Грађевинска линија према РЛ
- Унутрашња грађевинска линија
- Регулациона линија
- Постојећи објекти који се руше на КП 3517
- Постојећи објекти који се руше на КП 3518

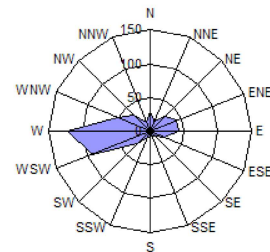
НОВОФОРМИРАНЕ ПАРЦЕЛЕ

ЈП	Новоформирана јавна парцела - 00.00.20 ha
ГП	Новоформирана грађевинска парцела - 00.09.18 ha
	Јавна намена - Улица
	Претежна намена: - <i>Стамбена намена</i> малих густина Компатибилна намена: - <i>Стамбена намена</i> средњих густина

Мирјана Медуловић-Маринковић ПР
СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ // МИРМЕДМАР //
Ваљево, Карађорђева 120Б / mirmedmar@gmail.com

Пројекат	Урбанистички пројекат 4 - ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ План генералне регулације Север ("Сл. гласник града Ваљева", бр. 18/2016)		
Објекат	Изградња стамбене зграде		
Инвеститор	"ФИРМА 123 ДОО", Белошевац бб, 14000 Ваљево		
Одг. урбаниста	Мирјана Медуловић-Маринковић д.и.а.		
Лиценца број	200 1426 14		
Локација	Катастарска парцела број 3517 и 3518 КО Ваљево		
Садржај	Катастарско топографски план са постојећим стањем		
број пројекта	размера	датум	лист број
УП 11/2024	1:250	ЈАНУАР 2025. год.	4





ЛЕГЕНДА:

- Обухват УП-а - граница парцеле
- Катастарска међа
- Планирана регулациона линија
- Планирана грађевинска линија
- Унутрашња грађевинска линија

ТАБЕЛА УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

	Пројектовано	Планирано
3517	површина катастарске парцеле 474m ²	/
3518	површина катастарске парцеле 464m ²	/
ГП	површина грађевинске парцеле 918m ² - 100%	мин. 600m ²
	површина испод Приземља 225m ² - 24.5%	/
	површина под објектом -пројекција 366.83m ² - 40.0%	макс. 40%
1-22	22 паркинг места у партеру 271.98m ² - 29.6%	1ПМ/1 стан
	колско-пешачке површине 268.22m ² - 29.2%	/
	пешачке површине 6.0m ² - 0.65%	/
	уређене травнате површине+растер плоче 121m ² + 208m ² /3=190,33m ² - 20.7%	мин.20%
	стабла која се саде - 9 стабла	на 100m ² КП- 1стабло
	плато за контејнере 2x 1,1m ³ 3.3m ² - 0.36%	/
ТС	плато за ТС 7.36m ² - 0.8%	/
	површина под соклом / оградом 3.1m ² - 0,3%	макс.0.4m/ макс.1.4m

Мирјана Медуловић-Маринковић ПР
СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ // МИРМЕДМАР //
Ваљево, Карађорђева 120Тј / mirmedmar@gmail.com

Пројекат	Урбанистички пројекат 5 - РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН План генералне регулације Север ("Сл. гласник града Ваљева", бр. 18/2016)		
Објекат	Изградња стамбене зграде		
Инвеститор	"ФИРМА 123 ДОО", Белошевац бб, 14000 Ваљево		
Одг. урбаниста	Мирјана Медуловић-Маринковић д.и.а.		
Лиценца број	200 1426 14		
Локација	Катастарска парцела број 3517 и 3518 КО Ваљево		
Садржај	Регулација и нивелација са основом приземља		
број пројекта	размера	датум	лист број
УП 11/2024	1:250	ФЕБРУАР 2025. год.	5





ЛЕГЕНДА:

- Обухват УП-а - граница парцеле
- Катастарска међа
- Планирана регулациона линија
- Планирана грађевинска линија
- Унутрашња грађевинска линија

ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

- Постојећа водоводна мрежа
- Постојећа фекална канализација
- Планирана атмосферска канализација
- Планирани водоводни прикључак
- Планирани канализациони прикључак

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

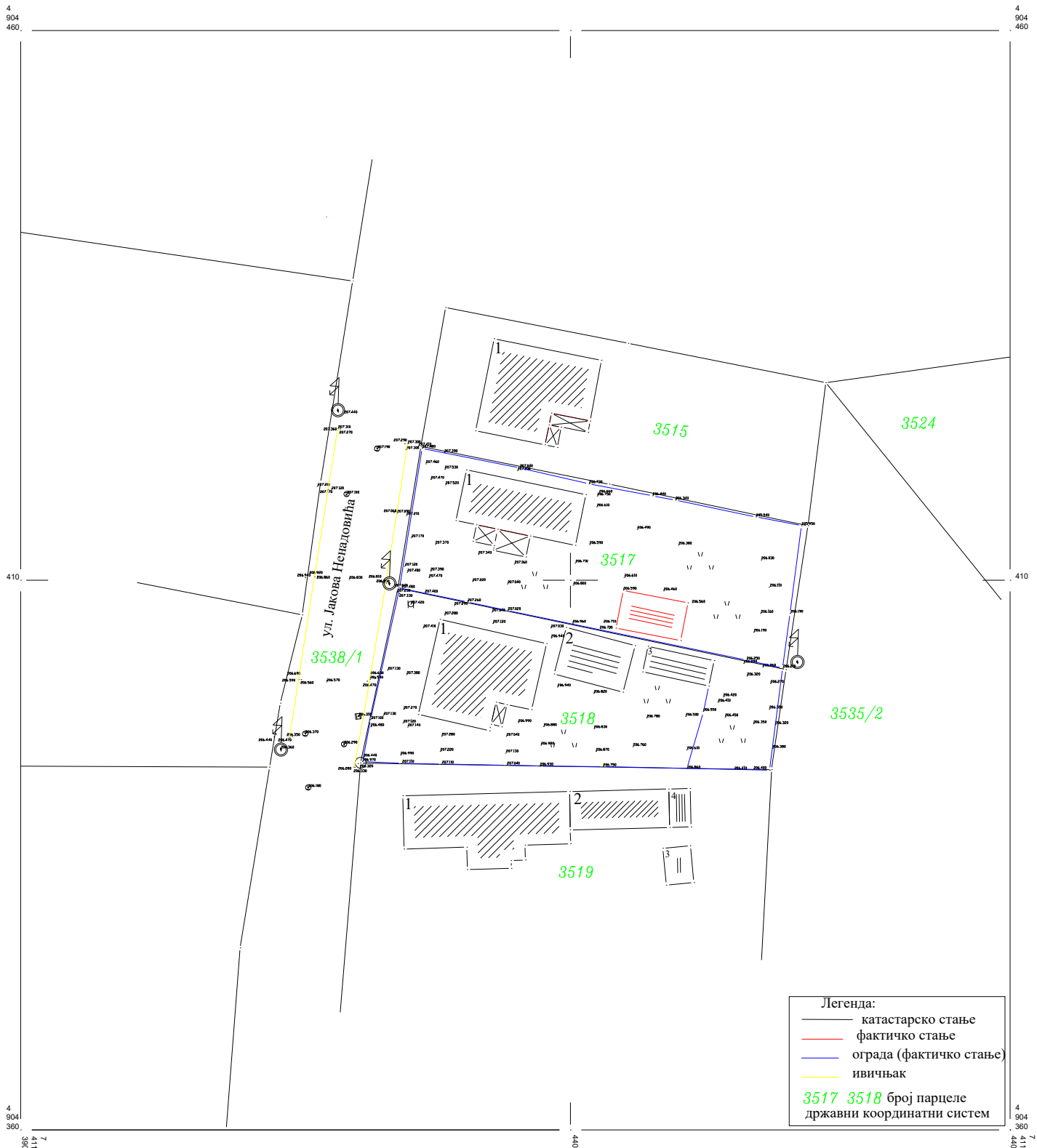
- Постојећи ТТ кабл
- Оптички кабл постојећи по плану
- по условима непостојећи
- Планиран ТК прикључак

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

- Постојећи каблови 10
- Нова MBTS 10/0,4 1x630 kVA (1x1000)
- Планирани 1kV троструки подземни кабловски вод од MBTS до објекта
- Планирани 10kV двоструки подземни кабловски вод до нове MBTS
- Планирани 1kV троструки подземни кабловски вод од MBTS до улице

Мирјана Медуловић-Маринковић ПР СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ // МИРМЕДМАР // Ваљево, Карађорђева 120Тј / mirmedmar@gmail.com			
Пројекат	Урбанистички пројекат 6 - ИНФРАСТРУКТУРНИ ПЛАН План генералне регулације Север ("Сл. гласник града Ваљева", бр. 18/2016)		
Објекат	Изградња стамбене зграде		
Инвеститор	"ФИРМА 123 ДОО", Белошевац бб, 14000 Ваљево		
Одг. урбаниста	Мирјана Медуловић-Маринковић д.и.а.		
Лиценца број	200 1426 14		
Локација	Катастарска парцела број 3517 и 3518 КО Ваљево		
Садржај	Инфраструктура са основом приземља		
број пројекта	размера	датум	лист број
УП 11/2024	1:250	ФЕБРУАР 2025. год.	6

ДОКУМЕНТАЦИЈА



Војислав Петаковић маст.инж.геод.

Војислав Петаковић

(потпис)

Nemanja Sredojević pri
Geodetski biro
GE OBS
Krupanj

РАЗМЕРА 1:500

а) прецизна тахиметрија
Август 2024. год.

ВОЈИСЛАВ
ПЕТАКОВИЋ
013590759
Auth

Digitally signed by
ВОЈИСЛАВ
ПЕТАКОВИЋ
013590759 Auth
Date: 2024.08.08
13:57:14 +02'00'

Одговорно лице:
Војислав Петаковић маст.инж.геод.
(име и презиме)



(потпис и печат лица са геодетском лиценцом)



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 19.2.2025. 10:29:32

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	0d9c1895-d3da-4d45-ac9f-eeb32d295deb
Матични број општине:	70360
Општина:	ВАЉЕВО
Матични број катастарске општине:	707830
Катастарска општина:	ВАЉЕВО
Датум ажурности:	18.02.2025. 14:40
Служба:	ВАЉЕВО

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈАКОВА НЕНАДОВИЋА
Број парцеле:	3517
Површина m²:	474
Број извода (*):	3341

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	61

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	„ФИРМА 123,, ДОО ВАЉЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ЈАКОВА НЕНАДОВИЋА
Кућни број:	6
Кућни подброј:	
Површина m²:	61
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	

Број етажа поткровље:**Имаоци права на објекту**

Назив:	„ФИРМА 123„ ДОО ВАЉЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба објекта

*** Нема забележбе ***

* Ранији број листа непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 19.2.2025. 10:40:31

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	05c7a2d0-f8dd-4694-a656-12daae6d3825
Матични број општине:	70360
Општина:	ВАЉЕВО
Матични број катастарске општине:	707830
Катастарска општина:	ВАЉЕВО
Датум ажурности:	18.02.2025. 14:40
Служба:	ВАЉЕВО

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈАКОВА НЕНАДОВИЋА
Број парцеле:	3517
Површина m²:	474
Број извода (*):	3341

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	413

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	„ФИРМА 123,, ДОО ВАЉЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Ранији број листа непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 19.2.2025. 10:37:26

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	9b765197-5ead-4f51-8fd4-792d4b48eb33
Матични број општине:	70360
Општина:	ВАЉЕВО
Матични број катастарске општине:	707830
Катастарска општина:	ВАЉЕВО
Датум ажурности:	18.02.2025. 14:40
Служба:	ВАЉЕВО

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈАКОВА НЕНАДОВИЋА
Број парцеле:	3518
Површина m²:	464
Број извода (*):	3339

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	81

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	„ФИРМА 123,, ДОО ВАЉЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ЈАКОВА НЕНАДОВИЋА
Кућни број:	4
Кућни подброј:	
Површина m²:	81
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	

Број етажа поткровље:**Имаоци права на објекту**

Назив:	„ФИРМА 123,, ДОО ВАЉЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба објекта

*** Нема забележбе ***

3. Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ЈАКОВА НЕНАДОВИЋА
Број улаза:	
Евид. број:	1
Начин коришћења:	СТАН
Број посебног дела:	1
Подброј посебног дела:	
Грађевинска пов. m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Корисна пов. m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин утврђивања кор.пов.:	НИЈЕ УТВРЂЕНО

Имаоци права на посебном делу

Назив:	„ФИРМА 123,, ДОО ВАЉЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на посебном делу - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба посебног дела

*** Нема забележбе ***

* Ранији број листа непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 19.2.2025. 10:34:02

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	e655212d-b1ac-42f5-a24e-8ce2cd396cf1
Матични број општине:	70360
Општина:	ВАЉЕВО
Матични број катастарске општине:	707830
Катастарска општина:	ВАЉЕВО
Датум ажурности:	18.02.2025. 14:40
Служба:	ВАЉЕВО

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈАКОВА НЕНАДОВИЋА
Број парцеле:	3518
Површина m²:	464
Број извода (*):	3339

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	28

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	„ФИРМА 123,, ДОО ВАЉЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Ранији број листа непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 19.2.2025. 10:34:27

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	fa094c33-92ea-44e2-8edf-d94522a52a71
Матични број општине:	70360
Општина:	ВАЉЕВО
Матични број катастарске општине:	707830
Катастарска општина:	ВАЉЕВО
Датум ажурности:	18.02.2025. 14:40
Служба:	ВАЉЕВО

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈАКОВА НЕНАДОВИЋА
Број парцеле:	3518
Површина m²:	464
Број извода (*):	3339

Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	15

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	„ФИРМА 123„ ДОО ВАЉЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Ранији број листа непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 19.2.2025. 10:34:55

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	c18d0179-bd44-40d1-b66a-d09efb982ada
Матични број општине:	70360
Општина:	ВАЉЕВО
Матични број катастарске општине:	707830
Катастарска општина:	ВАЉЕВО
Датум ажурности:	18.02.2025. 14:40
Служба:	ВАЉЕВО

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈАКОВА НЕНАДОВИЋА
Број парцеле:	3518
Површина m²:	464
Број извода (*):	3339

Подаци о делу парцеле

Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	340

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	„ФИРМА 123„ ДОО ВАЉЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Ранији број листа непокретности.



2561200-D.09.04.- 54572/125

Наш број: 2541200-D.09.04.-571257-24

ФИРМА 123 ДОО ВАЉЕВО

Ваш број:

Белошевац бр. ББ

Ваљево, 24.12.2024

0 БЕЛОШЕВАЦ

28 -01- 2025

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 3517, 3518 на К.О. Валјево,), ВАЉЕВО

Поводом Вашег захтева, наш број 2541200-D.09.04.-571257-24, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 3517, 3518 на К.О. Валјево,), ВАЉЕВО, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију (за изградњу стамбеног објекта (са 22 стана, изаједничком потрошњом и лифтом), достављамо Вам следеће услове:

1.1. На локацији из захтева предвиђен и обезбеђен простор за изградњу нове дистрибутивне монтажано-бетонске трансформаторске станице (МБТС) 10/0,4kV 1x630kVA (грађевински део: 1x1000kVA) , и коридоре за изградњу два подземна средњенапонска вода 2x(XHE 49-A 3x(1x150)mm² 6/10kV) , потребне дужине, за прикључење нове ТС на постојећу средњенапонску (10kV) електродистрибутивну мрежу;

1.2. Нову МБТС опремити у свему према Техничкој препоруци ЕД Србије број 1а „Дистрибутивне трансформаторске станице 10/0,4kV са кабловским изводима снаге 630kVA“ IV издање март 2000. Потребно је обезбедити и коридоре за изградњу подземних нисконапонских водова PP00-A 4x150mm² 0,6/1kV, од МБТС до јавне површине, односно до Улице Јакова Ненадовића. Пре одређивања тачне локације нове МБТС неопходно је обезбедити сагласност овлашћеног лица ЕД Ваљево на предлог локације;

1.3. На фасади објекта , на стално приступачном и лако доступном месту, предвидети слободан простор (отворе у зиду) за уградњу 4 КПК (КПК1, КПК2, КПК3 и КПК4) тип 3 КПК 3x250/150 (према Техничкој препоруци ЕД Србије 13 - додатак 2 „Кабловска прикључна кутија и кабловски прикључни разводни орман“ Септембар II издање, 1999.);

1.4. За потребе прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу 3 подземна нисконапонска вода PP00-A 4x150mm² 0,6/1kV, потребне дужине, од извода у новој МБТС 10/0,4kV „Ваљево НОВА“ до КПК (КПК1, КПК2, КПК3 и КПК4) на објекту. На осигурачким летвама на изводу у ТС поставити НВ осигураче за назначену струју од 200А;

1.5. На стално приступачном и лако доступном месту у приземном делу објекта, предвидети слободан простор (отворе у зиду) за уградњу 3 мерно разводна ормара за објекат МРО (МРО1, МРО2, МРО3) . У МРО обезбедити простор димензија према Техничкој препоруци ЕД Србије 13 додатак „Прикључци на нисконапонску мрежу и електричне инсталације у зградама“ Септембар II издање, 1998. година, за уградњу мерних и заштитних уређаја и опреме за директни начин мерења електричне енергије;

1.6. За повезивање МРО-а са КПК-ма предвидети по један кабл PP00 4x95mm² 0,6/1kV, потребне дужине, сваки положен у посебну, двослојну коруговану канализациону цев пресека Ф90mm. На постоља осигурача у КПК поставити НВ осигураче за назначену струју од 160А;

1.7. За повезивање уређаја за лифт у објекту извести посебан прикључак и мерно место. На спољашњем зиду објекта, поставити КПК од електроизолационог, негоривог материјала, тип 3 КПК 3x250/150 за лифт (КПК4). КПК4 прикључити из нове КПК3, „улаз-излаз“ каблом NHXH-J FE180 E90 04x150mm² 0,6/1kV приближне дужине 2m. У посебном МРО4 уградити 1 мерни уређај (за лифт) за све потрошаче који су прикључени на посебну инсталацију – за лифт. Везу КПК4-МРО4 извести каблом NHXH-J FE180 E90 05x25mm² 0,6/1kV.

На локацији на којој се планира изградња се налази електро-енергетски објекат:

- постојећи кабловски вод 10 kV од ТС 10/0,4kV „Кула“ до ТС 10/0,4kV „Касарна Жижице Јовановића“,
- постојећа надземна мрежа ниског напона из ТС 10/0,4kV „Касарна Жижице Јовановића“,
- постојећа подземна-кабловска мрежа ниског напона из ТС 10/0,4kV „Касарна Жижице Јовановића“,
- постојећа надземна мрежа ниског напона из ТС 10/0,4kV „Кула“,
- постојећа подземна-кабловска мрежа ниског напона из ТС 10/0,4kV „Кула“,
- постојећа надземна мрежа ниског напона из ТС 10/0,4kV „Седми Јули 1“,
- постојећа подземна-кабловска мрежа ниског напона из ТС 10/0,4kV „Седми Јули 1“.
- постојећи кућни прикључци (спољашњи и унутрашњи) за постојеће објекте који се руше.

У случају потребе за усклађивањем постојећих електроенергетских објеката морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз претходну сагласност „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ваљево.

У складу са Закона о енергетици („Сл.гласник РС“ бр. 145/14, 95/2018-др.закон, 40/2021, 35/2023-др. закон. 62/2023 и 94/2024) у одељак

Заштита електроенергетских објеката

Члан 217

Усклађивање дистрибутивног енергетског објекта се може извршити и на захтев правног или физичког лица, уколико постоје технички услови.

Усклађивање обухвата радове на адаптацији, реконструкцији и изградњи енергетског објекта, односно појединачног стуба на линијској инфраструктури, као и радови на изградњи нове трасе, у складу са законом који уређује планирање и изградња.

Међусобна права и обавезе између инвеститора објекта чија изградња захтева усклађивање енергетског објекта или подносиоца захтева за усклађивање и енергетског субјекта који је власник, односно корисник енергетског објекта чије је усклађивање неопходно, дефинишу се уговором.

Потребно је да се странка обрати ЕД Ваљеву ван обједињене процедуре за израду Уговора о усклађивању дистрибутивног енергетског објекта и пројектованог објекта.

Члан 218

У заштитном појасу испод, изнад или поред електроенергетског објекта могу се градити објекти, изводити друге радње или засађивати дрвеће и друго растиње, ако те радње нису у супротности са планским актом, наменом земљишта, прописима о изградњи објеката, условима прописаним законом или техничким нормативима и другим прописима.

Власник или носилац других права на непокретности који намерава да изводи грађевинске радове у зони заштите енергетског објекта, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, дужан је да прибави сагласност енергетског субјекта.

Сагласност из става 8. овог члана енергетски субјект издаје у року од 15 дана од дана подношења захтева за издавање сагласности. Захтев се подноси на обрасцу чију садржину уређује енергетски субјект и објављује на свом сајту. Уз захтев инвеститор објекта/радова прилаже елаборат оверен од стране овлашћеног лица у складу са законом.

Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са сваке стране вода од крајњег фазног проводника, има следеће ширине:

1) за напонски ниво 1 kV до 35 kV:

(1) за голе проводнике 10 метара, кроз шумско подручје 3 метра;

(2) за слабо изоловане проводнике 4 метра, кроз шумско подручје 3 метра;

(3) за самонесеће кабловске снопове 1 метар;

2) за напонски ниво 35 kV, 15 метара;

3) за напонски ниво 110 kV, укључујући и 110 kV, 25 метара;

4) за напонски ниво 220 kV и 400 kV, 30 метара.

Заштитни појас за подземне електроенергетске водове (каблове) износи, од ивице армирано-бетонског канала:

1) за напонски ниво 1 kV до 35 kV, укључујући и 35 kV, 1 метар;

2) за напонски ниво 110 kV, 2 метра;

3) за напонски ниво изнад 110 kV, 3 метра.

Заштитни појас за трансформаторске станице на отвореном износи:

1) за напонски ниво 1 kV до 35 kV, 10 метара;

2) за напонски ниво 110 kV и изнад 110 kV, 30 метара.

Оператор преносног, односно дистрибутивног система надлежан за енергетски објекат, дужан је да о свом трошку редовно уклања дрвеће или гране и друго растиње које угрожава рад енергетског објекта.

У циљу заштите живота и здравља људи и безбедности енергетских објеката, власник или носилац других права на непокретности која се налази у заштитом појасу, не може без претходне сагласности енергетског субјекта, градити објекте нити изводити посебне врсте радова за које није потребно прибављати акт надлежног органа у складу са прописима којим се уређује изградња објеката.

У заштитном појасу забрањује се коришћење возила и механизације чије компоненте у раду крајњим тачкама прилазе енергетском објекту преносног система ближе од пет метара, односно ближе од два метра објекту дистрибутивног система, без присуства представника оператора тог система.

Захтев за присуство представника оператора система подноси се најкасније пет дана пре започињања планираних активности.

Трошкове који настају услед усклађивања електроенергетског објекта, у складу са чл.217. Закона о енергетици („Сл.гласник РС“ бр. 145/14, 95/2018-др.закон, 40/2021, 35/2023-др. закон. 62/2023 и 94/2024), сноси инвеститор објекта чија изградња захтева усклађивање енергетског објекта или подносилац захтева за усклађивање.

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

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

Главна свеска Идејног решења мора садржати потребне податке за постојећа бројила која се демонтирају (број бројила, одобрена снага бројила) а налазе се у објектима који се руше.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Директор огранка
Иван Драгићевић, дипл. инж. електр.



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

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



JKP
ВОДОВОД
ВАЉЕВО

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ВОДОВОД ВАЉЕВО

Бр. 01-8898/2
25.12. 20 24. год.
ВАЉЕВО

„FIRMA 123 d.o.o. Valjevo“
Beloševac bb
14000 Valjevo

PREDMET: Izdavanje uslova za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju stambene zgrade, na kat. parc. 3517 i 3518 K.O. Valjevo

Na -Vaš zahtev br. 01-8898/1 od 20.12.2024.god za izdavanje uslova za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju stambene zgrade, na kat. parc. 3517 i 3518 K.O. Valjevo, dostavljamo vam uslove iz naše nadležnosti.

Vodovod

Na priloženoj situaciji ucrтана je postojeća javna vodovodna mreža PEØ160mm. Pritisak u mreži (na mestu priključenja) je oko 2,0 bara.

Predmetne parcele poseduju vodovodne priključke.

Posebni uslovi:

- a) Ukoliko neki od postojećih priključaka položajem odgovara za priključenje novoprojektovanog objekta, isti rekonstruisati prema potrebama budućeg objekta, a drugi otkopati na mestu priključenja i ugasiti.
- b) Postojeće vodomere je potrebno očitati radi fakturisanja i ukinuti, a utrošak vode novoprojektovanog objekta predvideti preko novog vodomera. Ukoliko se u objektu nalazi više vrsta potrošača (stambeni prostor, poslovni prostor, protivpožarna voda, skloništa, toplotna podstanica i dr.) predvideti posebne glavne vodomere za svakog potrošača posebno.
- v) Vodomer postaviti u vodomerni šaht na rastojanju od maksimalno 1,5 m unutar regulacione linije.
- g) Pri projektovanju vodomernog priključka obavezno je pridržavati se postojećih standarda za ogrlice sa zapornim ventilom i odvojkom za priključak od 25 mm, 40 mm i 50 mm. Za odvojke prečnika većeg od 50 mm, projektovati ogranke sa odvojkom na prirubnicu uz obavezno ugrađivanje zatvarača. Za priključke veće od 100 mm obavezno je tražiti posebnu saglasnost JKP "Vodovod Valjevo" - RJ "Sektor tehničko projektantskih poslova". Priključci od 15 mm, 65 mm i 75 mm se ne odobravaju.

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

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



JKP
**ВОДОВОД
ВАЉЕВО**

Kanalizacija

Na priloženoj situaciji ucrtana je postojeća javna kanalizaciona mreža (fekalna ACCDN200mm i atmosferska PVCØ500mm).

Koristiti postojeći fekalni kanalizacioni priključak. Projektant je u obavezi da dokaže propusnosti postojećeg priključka, i po potrebi izvršiti rekonstrukciju istog.

Granično reviziono okno izvesti na rastojanju od 1,50 m od regulacione linije.

Ne dozvoljava se priključenje podrumskih i suterenskih prostorija gravitaciono na javnu fekalnu kanalizacionu mrežu, već preko crpne stanice.

Ne dozvoljava se priključenje površinskih i drenažnih voda na javnu fekalnu kanalizacionu mrežu, već na postojeću atmosfersku kanalizaciju.

Priključenje garaža, manipulativnih poršina na kojima može doći do ispuštanja vode sa sadržajem ulja, masti, benzina, itd., vršiti preko taložnika i separatora (odvajača) masti i ulja.

Kvalitet otpadnih voda koje se ispuštaju u gradski kanalizacioni sistem mora da odgovara Pravilniku o tehničkim i sanitarnim uslovima za upuštanje otpadnih voda u gradsku kanalizaciju (član 3., stav 8., Pravilnika o zaštiti sistema Grada Valjeva).

Referent

JKP "VODOVOD VALJEVO"

Sektor tehničko projektantskih poslova

Rukovodilac



Snežana Nenadović dipl.inž.građ.



3536/2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:561753/2-2024

ДАТУМ:18.12 .2024.год
БРОЈ ИЗ ЛКРМ:39
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ
И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ
БЕОГРАД
Београд,Булевар
Уметности 16а

„ ФИРМА 123 ДООО ВАЉЕВО“
Белошевац бб
14 000 Ваљево

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање тк услова за потребе израде урбанистичког пројекта изградње стамбене зграде за стални и повремени боравак.

По Вашем писаном захтеву за издавање тк услова за изградњу стамбене зграде на кат. парц. бр. 3517 и 3518 К.О. Ваљево. Дирекција за технику Београд Вас обавештава да на предметној локацији не постоје ТК капацитети који би били угрожени будућим радовима . Пре рушења постојећег објекта потребно је да се инвеститор обрати нашим надлежним службама (на тел.014/3152013) ради демонтаже постојећег приводног тк кабла који се завршава на крову објекта који се руше.

За прикључење будућег објекта на нашу тк мрежу потребно је у приземљу или првом подземном нивоу, на сувом и приступачном месту монтирати оптички дистрибутивни орман димензија 600x450x200мм. Ормане обавезно уземљити. Од ормана кроз подрумски део и темељ па све до тротоара улице Јакова Ненадовића ископати ров (0,4x0,8) и положити две цеви фи 40 . Од ормана доње концентације до сваког стана- пословног простора односно завршне оптичке (ZOK) кутије положити савитљиву - негориву (ребрасту) цев фи 20 или неки други медијум кроз који ће бити увучен оптички кабл .Увлачење кабла кроз поменуте цеви и све пратеће радове изводи Телеком.

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

Ови услови важе годину дана од дана издавања.

Контакт телефони: 014/315 2002 .

С поштовањем,

ОДОБРАВА

Goran
Filipović
200016286

Шер служба
200016286

Digitally signed by
Goran Filipović
Date: 2024.12.18
14:13:36 +01'00'

Бојан Фундук дипл.инг.



Војислав Петаковић маст.инж.геод.

РАЗМЕРА 1:500

Одговорно лице:
Војислав Петаковић маст.инж.геод.
(име и презиме)

(ПОТПИС)

D:\1 Posao\Katastar obrasci\potpis dobro p.jpg

(ПОТПИС И ПЕЧАТ ЛИЦА СА ГЕОДЕТСКОМ ЛИЦЕНЦОМ)
D:\1 Posao\Katastar obrasci\potpis dobar.jpg

ЈКП „ВИДРАК“ ВАЉЕВО

БР 01- 5462/1-24

У ВАЉЕВУ 18.12.2024 ГОД

ИНВЕСТИТОР : „ФИРМА 123“ Д.О.О, ВАЉЕВО

ОБРАЂИВАЧ : Студио за архитектуру и урбанизам „MIRMEDMAR“

Предмет : достава услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбене зграде

На основу поднетог захтева за потребе израде урбанистичког пројекта за потребе изградње стамбене зграде на локацији КП 3517 и 3518 КО Ваљево достављамо вам неопходне услове из надлежности вршиоца комуналне делатности.

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

На основу увида у достављену документацију утврђено је да је пројектом предвиђена изградња стамбене зграде на КП 3517/ 3518 КО Ваљево.Пројектом је предвиђена изградња 22 стамбене јединице спратности ПР + 3 СП + Пе.С обзиром на намену објекта потребно је обезбедити простор за смештај 2 контејнера запремине 1.1 м3, за потребе стамбене зграде као и да место приласка контејнерима буде доступно и приступачно за камионе за одвожење комуналног отпада а све у складу са Изменама и допунама Сепарата о техничким условима изградње (Сл.гласник града Ваљева број 18/2022).Инвеститор је приликом изградње објекта у обавези да поштује услове прописане планским документом а који се односе на услове за прикупљање и одвоз отпада, заштиту животне средине и степен комуналне опремљености грађевинског земљишта.Увидом у документацију утврђено је да објекат има улаз из Улице Јакова Ненадовића.

- Сваки објекат мора да поседује одговарајућу типизирану посуду за сакупљање комуналног/амбалажног отпада
- Тип посуде се одређује у складу са Програмом сакупљања отпада на територији Града Ваљева, односно у зависности да ли је систем сакупљања отпада на предметној локацији организован путем канти или контејнера
- Типизиране посуде морају да се налазе на парцели за коју се врши пројектовање, односно на којој се врши изградња, поштујући услове за несметано пражњење посуде,

- Динамика пражњења посуда се врши у складу са Годишњим и месечним планом сакупљања отпада на територији Града Ваљева у коме је детерминисано зонирање града
- Подлога на којој треба да се поставе типизирани посуде као и коловозна подлога за приступ посудама, мора да буде тврда, од бетона, асфалта, бехатон плоча. Димензије подлоге за постављање контејнера износе 1,5 x 1,2 м
- За безбедан прилаз посудама и за њихово пражњење неопходно је обезбедити слободан коловозни приступ у ширини од 3,5 м, висини од 4 м и дужини прилаза минимално 9м.
- Број посуда неопходних за управљање комуналним и амбалажним отпадом се одређује у складу са нормативима предузећа приказаним у табели

Условe и рачун доставити на адресу mirmedmar@gmail.com. Накнада за издавање услова износи 6.600,00 динара коју треба уплатити на текући рачун вршиоца комуналне делатности 160-6864-48 – Интеса банка.



ЈКП „ВИДРАК“ ВАЉЕВО

J. Kuzmanovic

Директор Кузмановић Драгутин

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Град Ваљево

Градска управа града Ваљева

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

саобраћај и заштиту животне средине

Одсек за урбанизам, саобраћај и обједињену процедуру

ЦЕОП - АПР број предмета: **ROP-VAL-40495-LOC-1/2024**

Заводни број: **350-972/2024-07**

Датум: **09.01.2025. године**

Градска управа града Ваљева, Одељење за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине, Одсек за урбанизам, саобраћај и обједињену процедуру, поступајући по захтеву инвеститора „**КЈОТО ЕКОИНЖЕЊЕРИНГ**“ д.о.о. **Осечина**, Војводе Степе 4Б, за издавање локацијских услова, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 - УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу вишепородичног стамбеног објекта,

на кат. парцелама бр. 3540 и 3541 КО Ваљево

1 – бројеви катастарских парцела: **3540 и 3541 КО Ваљево**

2 – површина катастарских парцела: **укупна површина наведених кат. парцела износи 0.05.39 ха**

3 – класа и намена објекта:

На основу Правилника о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015)

ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ

14 стамбених јединица

- класификациони број 112221

- стамбене зграде са више од три стана, до 2000 м² или П+4+Пк (Пс)

- категорија Б

- учешће у укупној површини објекта 100%

4 – бруто површина објекта за који се издају услови:

- изграђена површина под објектом – 239 м²

- бруто површина приземља објекта – 217 м²

- надземна бруто површина објекта – 1171,86 м²

- укупна бруто површина објекта – 1386,79 м²

5 – правила уређења и грађења:

плански основ за утврђивање правила грађења и уређења

- На основу ПГР „СЕВЕР“, („Сл. гласник града Ваљева“, бр. 18/2016),

предметне кат. парцеле се налазе у зони: **ОСТАЛА НАМЕНА**

СТАМБЕНА НАМЕНА СРЕДЊИХ ГУСТИНА – ИВИЧНА ГРАДЊА

УСЛОВНО СТАБИЛАН ТЕРЕН

врста земљишта према важећем урбанистичком плану: изграђено грађевинско земљиште

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Правила грађења и уређења су утврђена на основу ПГР „СЕВЕР“ („Сл. гласник града Ваљева“, бр. 18/2016), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015), Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл. гласник РС“, бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015) и услова надлежних органа и ИЈО.

5.1 Тип изградње: **вишепородични стамбени објекат у прекинутом низу, на грађевинској линији према Улици Јакова Ненадовића, у складу са важећим планским документом**

5.2 Надземна грађевинска линија: **нови вишепородични стамбени објекат на источној страни парцеле се поставља на грађевинску линију која је од осе постојеће јавне саобраћајнице, Улица Јакова Ненадовића, удаљена 7 м, у складу са графичким прилогом важећег планског документа; на западној страни парцеле нови вишепородични стамбени објекат се поставља**

на грађевинску линију која је од осе планиране јавне саобраћајнице удаљена 6 м, у складу са графичким прилогом важећег планског документа

5.3 Подземна грађевинска линија: у складу са чланом 18. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015); подземна ГЛ не може да пређе границе грађевинске парцеле; подземна ГЛ за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између РЛ и ГЛ, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже

5.4 Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела: растојање објекта од бочне међе и од суседног бочног објекта-за сваку намену парцела и објеката на осталом земљишту дефинисана су минимална одстојања основног габарита објеката од бочних међа и уписана су табелама – минимално 2 м; уз основна растојања од бочних међа дефинисана су правила растојања која зависе од врсте отвора, намена просторија, категорије и висине суседних објеката; када је наменом предвиђено, објекти на грађевинској линији се могу надовезивати /непрекинути низ и прекинути низ/, када уграђене фасаде не садрже отворе, а објекти су минимално размакнути дилатацијом, и испуњавају све потребне мере заштите суседног објекта; ако постојећи суседни објекат садржи отворе за дневно осветљење стамбених просторија, растојање износи минимално 4 м, односно не мора више од 3 м од бочне међе до новог објекта који може садржати само отворе за вентилацију нестамбених просторија, под условом да су крајње ивице отвора смакнути минимум 1 м; нови објекат висине венца до 8 м може имати отворе за осветљење стамбених просторија према бочној међи када је објекат од бочне међе удаљен најмање 2,5 м, а уколико постојећи објекат на суседној парцели има отворе стамбених просторија мора да испуни друге услове који се односе на растојање наспрамних фасада; нови објекат висине венца више 8 м може имати отворе за осветљење стамбених просторија према бочној међи када је објекат од бочне међе удаљен најмање 5 м а уколико постојећи објекат на суседној парцели има отворе стамбених просторија мора да испуни друге услове који се односе на растојање наспрамних фасада / вредности из следеће тачке/

5.5 Међусобна удаљеност објеката: растојање од наспрамних објеката-растојања се односе на наспрамне фасада које доминантно садрже отворе стамбених просторија и обрачунавају се према висинама фасадних равни на тим позицијама; правила растојања се не односе на наспрамне објекте који се постављају на планом предвиђеним грађевинским линијама у истој улици и одређена су ширином улице; растојања су зависна од висине објеката; растојање износи 1.0 висине фасаде вишег објекта, али не мање од 8 м између објеката са четири и више станова; када је нижи објекат доминантно јужно, растојање је једнако висини нижег објекта али не мање од 7 м.

Растојање може износити 0,5 висине вишег објекта али не мање од 6 м;

- када је „дужина преклапања“ наспрамних фасада 10 м или мање

- када фасада наспрам објекта који садржи отворе за осветљење стамбених просторија објекта, садржи само отворе за осветљење нестамбених просторија

Наспрамна растојања фасада висине до 8 м, које садрже отворе стамбених просторија износи минимално 5 м; растојања фасада висине до 8 м када један од објеката садржи отворе за дневно осветљење а други не садржи, минимално износи 4 м; испади на наспрамним фасадама на минималним одстојањима могу имати само балконске конзоле до 1 м; минимална удаљеност објекта од задње међне линије износи 4 м

5.6 Спратност објекта: Су + П + 3 + Пе (сутерен + приземље + три спрата + повучена етажа)

5.7 Кота приземља објекта: кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; код стамбених објеката, може бити највише 1,2 м виша од коте терена на месту улаза; за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,2 м нижа од коте нивелете јавног пута

5.8 Висина назитка стамбене поткровне етаже, врста и нагиб крова, врста кровног покривача, величина и положај отвора, очување или остварење визура, елементи архитектуре, светларници: ова правила дефинишу елементе објекта који настају изван основне фасадне равни када је на грађевинској линији и изван основне косе кровне равни односно изван профила повучене етаже, када су на позицији максималне висине; формирање основне масе објекта, примарна и секундарна пластика као и еркери, дократи, балкони, конзоле су потпуно слободни унутар зоне грађења и максималне висине објекта; отворене спољне степенице могу се постављати уз објекат, према улици под условом да не прелазе регулациони линију; степенице које савлађују висину преко 0.9 м улазе у габарит објекта; при архитектонском обликовању применити елементе којима се наглашава улаз, а фасадне елементе у виду модерне или модерне интерпретације елемената некадашње архитектуре, над косим кровним равнима, када су на позицији максималне висине објекта, дозвољено је формирање елемента пластике крова - кровне баце или друго под следећим условима:

- могу заузети максимално 30% површине основе крова,
- не прелазе 1,5 м од косе кровне равни,
- да не прелазе висину слемена одређену правилима плана,
- удаљење мора бити минимум 1 м од фасадних равни.

У поткровној етажи могу се формирати терасе и лође које се својим елементима морају уклопити у претходна правила; оградe тераса могу се поставити на венац објекта под условом да су транспарентне изнад линије венца-стрехе; кровне терасе испред повучене етаже могу бити конзолно наткривене или засенчене; конзолно наткривање или засенчење може бити до максимално 1 м иза линије основне фасадне равни /без испада/, а материјал мора бити транспарентан; спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се архитектонским пројектом; у обликовном смислу, нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент, са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима

5.9 Висина објекта: максимална висина објекта према дозвољеној спратности, поштујући техничке стандарде, нормативе и правила струке; висина фасадног венца максимално 10 м; висинска регулација објекта дефинисана је прописаном спратношћу објекта и висином у метрима; подрум (По) је етажа, или удвојена етажа, чија је таваница на максимално 1 м од меродавне коте терена, а користи се најчешће за помоћни простор и гараже; меродавна кота терена је најнижа тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње; за веће објекте и сложене структуре, меродавна кота се утврђује за сваку потцелину-улаз, ламела; природни терен пре изградње подразумева дозвољену интервенцију на терену до максимално 1 м, која се регулише нивелацијом терена; сутерен (Су) је етажа чија је таваница на одстојању већем од 1 м од меродавне коте терена, чисте висине до 2,4 м, а користи се најчешће за помоћни простор; приземље (П) – кота пода приземља је минимално 0,2 м од меродавне коте терена (истовремено и максимално за пословна приземља), а максимално 1,2 м од највише коте терена, за стамбене објекте (највиша тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње); висина спратне етаже одређује се у складу са наменом; кров може бити раван или кос; максимална висина крова –

слемена је 5 м изнад горње коте међусpratне конструкције последњег спрата; уколико је објекат на међи не може се пад кровних равни усмеравати ка суседу; максимална висина венца износи 13 м; планирана висина слемена објекта према приложеном идејном решењу износи око 15,67 м

5.10 Испади на објекту: грађевински елементи (еркери, лође, балкони, стрехе) не могу прелазити регулациону линију; грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.), код објекта на грађевинској линији, на нивоу првог спрата и више могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта), а не и регулациону линију на делу објекта према предњем дворишту до регулационе линије максимално— 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља; на делу објекта према бочном дворишту и према задњем дворишту нису дозвољени испади изван зоне изградње

5.11 Спољне степенице: у складу са чланом 30. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015); отворене спољне степенице могу се постављати уз објекат према улици под условом да не прелазе регулациону линију; степенице које савлађују висину преко 0,9 м улазе у габарит објекта

5.12 Изградња других објеката на истој грађевинској парцели: уколико при изградњи објекта на парцели, парцела није искоришћена до максималног индекса заузетости и ако постоје услови паркирања, може се градити и други објекат до искоришћења индекса заузетости, под условима да су испуњени услови растојања из овог плана

5.13 Забране: /

5.14 Индекс заузетости: максимално 50%

5.15 Паркирање и гаражирање возила, приступ и уређење пасажа: за паркирање возила, власници објекта свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута; површина гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости земљишта; паркинге за путничка возила пројектовати у складу са SRPS U.S4.234:2005, од савремених коловозних конструкција; приликом димензионисања паркинг места за управно и косо паркирање поштовати техничке прописе и упутства који регулишу предметну материју; уколико је грађевинска линија увучена у односу на регулациону, тај простор се може користити за паркирање при чему маневарски простор за приступ паркингу мора бити на парцели, не може се маневрисати преко јавне површине; предвидети паркирање према нормативу:

- једно паркинг место на један стан и једну пословну јединицу до 100 м² пословног простора,

- једно паркинг место на 100 м² корисног пословног простора /заокружено на цео број/

Није дозвољена промена намене гаража.

Новопланирани колско-пешачки пролази и пасажи у унутрашњост парцела или блока: када је потребно да се због потреба паркирања или приступа интервентним возилима обезбеди приступ у дубину парцеле /иза објекта на грађевинској линији/ потребно је планирати – пројектовати пролаз или пасаж према простору иза објекта; минималне димензије пролаза и/или пасажа зависе од површине дворишта и броја објекта:

- ширина 2,8 м и висина од 3 м за дворишта до 400 м² са једним објектом,

- ширина од 3,5 м и висина од 4,5 м за дворишта до 2000 м² и два објекта (за меродавно ватрогасно возило),

- два пасажа ширине од 3,5 м и висине од 4,5 м за дворишта већа од 2000 м², или један пасаж са окретницом за меродавно ватрогасно возило,

- ширина од 5,5 м /коловоз 5 м/ и висина од 4,5 м за двосмерни саобраћај и приступ већем броју објеката.

Уређење пасажа:

- када се из пасажа улази у степениште и лифтове испред улаза мора постојати ниша према пасажу минималне ширине 2,5 м и минималне дубине 1,5 м,

- када се из пасажа улази у пословне јединице испред улаза мора бити ниша минималне ширине 1 м и минималне дубине 0,5 м,

- када је пасаж предвиђен за приступ делу парцеле на којој се предвиђа паркирање једног или два возила паркирање може бити у пасажу уз могућност проласка у део парцеле иза пасажа,

- пасаж може имати на обе своје стране покретна врата која се отварају читавом ширином како би се у случају потребе могла пронети опрема за гашење пожара како је то превиђено одговарајућим прописима,

- пасаж дужи од 12 м мора бити стално осветљен вештачким светлом према прописима

Паркирање возила за потребе стамбене зграде, пројектује се у складу са планским документом, као подземни, надземни отворени или наткривени паркинг простор, у оквиру гараже или комбиновано.

Број паркинг места по једном стану одређује се у складу са планским документом.

Под гаражом у стамбеној згради подразумева се затворени простор за паркирање возила.

Најмања димензија паркинг места за паркирање је 230/480 цм, паркинг места за подужно паркирање је 200/550 цм, а гаражног бокса 270/550 цм.

Светла висина гаража на површинама које су предвиђене за кретање моторних возила, не сме бити мања од 220 цм, мерено од коте готовог пода до најнижег нивоа елемената конструкције, инсталација и опреме.

Највећи нагиб приступне рампе за гаражу износи 12% ако је рампа отворена, односно 15% ако је рампа заштићена од залеђивања или наткривена.

5.16 Објекти у унутрашњости парцеле и блока: /

5.17 Одводњавање површинских вода, озелењавање: површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%; површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели; насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама; потпорни зид према суседу висине до 1,4 м мора бити удаљен најмање један метар од границе парцеле према суседу; потпорни зид према суседу виши од 1,4 м мора бити удаљен најмање један метар од суседне парцеле и најмање 4 м од суседног објекта; када су суседи сагласни, потпорни зид висине до један метар може бити на заједничкој међи са оградом која може имати још 1 м висине

транспарентног дела; у оквиру парцела планирати 20% површине парцеле под зеленилом, а најмање половина те површине мора бити водопрпусна; одредити се за врсте отпорне на аерозагађења и негативне утицаје средине, а препоручује се примена принципа вертикалног озелењавања коришћењем дрвенастих пењачица (Parthenocissus, Hedera, Clematis); у зеленило и водопрпусност се рачуна једна трећина површине паркинг простора на којима се постављају растер паркинг елементи; озелењене перголе над паркингом се урачунавају у зеленило са једном половином наткривене површине; кровно озелењавање повучених спратова је пожељно, као потреба и могућност за стварање специфичних микроклимата; на сваких 100 м² дела парцеле обавезно предвидети једну садницу одговарајуће врсте као за дрворед; дрвореде који засенчују паркинг места обавезно заштитити од оштећења, а у партеру око дрвета, ако није другачије предвиђено, поставити перфориране плоче

5.18. Ограда парцеле: ограда може бити максималне висине 1,4 м на регулационој линији и према суседу до грађевинске линије са соклом висине до 0,4 м и транспарентним делом до максимално 1,4 м; ограда према суседу иза грађевинске линије може бити пуна до висине 1,4 м; ограда се поставља према катастарском плану и оперативу

5.19. Фазна изградња: могућа је фазна изградња

5.20. Прописи за обављање делатности: /

5.21. Остало: на предметној локацији приметна је значајна денивелација терена; насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама; потпорни зид према суседу висине до 1,4 м мора бити удаљен најмање један метар од границе парцеле према суседу; потпорни зид према суседу виши од 1,4 м мора бити удаљен најмање један метар од суседне парцеле и најмање 4 м од суседног објекта; УЗ ОВЕРЕНУ САГЛАСНОСТ СУСЕДА, потпорни зид висине до један метар може бити на заједничкој међи са оградом која може имати још 1 м висине транспарентног дела

5.22. Графички прилози:

1. Ортофото приказ локације - РГЗ ГЕОСРБИЈА

2. Планирана функционална организација простора - ПГР „СЕВЕР”

3. Саобраћајно решење, нивелација и урбанистичка регулација - ПГР „СЕВЕР”

6 – услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру:

6.1. Саобраћај, колски и пешачки приступи и токови: приступ парцели и планираном објекту обезбедити из Улице Јакова Ненадовића, у складу са правилима ПГР „СЕВЕР”

6.2. Водоводне инсталације: према техничким условима ЈКП „Водовод Ваљево“, за пројектовање унутрашњих инсталација водовода и канализације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на кат. парцелама бр. 3540 и 3541 КО Ваљево, по електронској обједињеној процедури, ЦЕОП бр. ROP-VAL-40495-LOC-1-NPAP-4/2024, интерни бр. 01-8908/2 од 23.12.2024. године

6.3. Фекална канализација: према техничким условима ЈКП „Водовод Ваљево“, за пројектовање унутрашњих инсталација водовода и канализације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на кат. парцелама бр. 3540 и 3541 КО Ваљево, по електронској обједињеној процедури, ЦЕОП бр. ROP-VAL-40495-LOC-1-NPAP-4/2024, интерни бр. 01-8908/2 од 23.12.2024. године

6.4. Кишна канализација: /

6.5 Електро инсталација: према техничким условима „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, **ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ВАЉЕВО**, за пројектовање и прикључење вишепородичног стамбеног објекта на кат. парцелама бр. 3540 и 3541 КО Ваљево на дистрибутивни систем електричне енергије, по електронској обједињеној процедури, ЦЕОП бр. ROP-VAL-40495-LOC-1-HPAP-3/2024, интерни бр. 2541200-Д.09.04-575646-24/2 и 2561200-Д.09.04-1669/1-25 од 03.01.2025. године

6.6 Телеком: према техничким условима Телекома Србије, Дирекција за технику, Служба за планирање и изградњу мреже, за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на кат. парцелама бр. 3540 и 3541 КО Ваљево, по електронској обједињеној процедури, ЦЕОП бр. ROP-VAL-40495-LOC-1-HPAP-5/2024, интерни бр. 567931/2-2024 од 24.12.2024. године

6.7 Топлана: /

6.8 МУП: /

6.9 Видрак: према техничким условима ЈКП ВИДРАК ВАЉЕВО, за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на кат. парцелама бр. 3540 и 3541 КО Ваљево, по електронској обједињеној процедури, ЦЕОП бр. ROP-VAL-40495-LOC-1-HPAP-6/2024, интерни бр. 01-5556/1-24 од 24.12.2024. године; канте и контејнери се држе на месту које је изграђено или предвиђено техничком документацијом по којој се објекат гради; обавезно предвидети место за држање судова за сакупљање смећа одговарајућег типа и капацитета

6.10 Завод за заштиту споменика културе: /

6.11 Водни услови: /

6.11 Обезбеђење суседних објеката: обавезна је израда елабората обезбеђења суседних објеката који ће бити саставни део техничке документације, са регулисаним имовинско-правним односима, уколико се планира интервенција на парцели, огради или објекту суседа; суседне, постојеће објекте, по потреби обезбедити према важећим техничким прописима и стандардима из ове области, тако да се не угрози њихова стабилност и употребљивост

7 – подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења: на предметној локацији је планирано рушење постојећих објеката различите намене, укупне БГП 94 м², у складу са поднетим захтевом у обједињеној процедури

8 – рок важења: локацијски услови важе 2 (две) године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев

9 – други подаци, у складу са посебним законима:

9.1 Водопривреда: /

9.2 Геологија: на предметној локацији приметна је значајна денивелација терена; предметна локација се налази у зони условно стабилног терена на основу важећег планског документа; приликом градње свих врста објеката (стамбених, индустријских, инфраструктурних, потпорних конструкција...) на овим теренима мора се израдити геотехнички елаборат којим би се дефинисали услови градње, предупредила евентуална оштећења објеката услед неадекватних параметара коришћених при пројектовању и спречио негативан утицај на стабилност терена; с обзиром на солидан степен истражености простора, овакав елаборат је могуће израдити на основу истражних радова мањег обима, везаним искључиво за микролокацију на којој се гради, а пропорционалним величини објекта; потребно је урадити

ГЕОТЕХНИЧКИ ЕЛАБОРАТ, односно детаљна геолошка истраживања која ће дефинисати тачну дубину и начин фундирања и евентуалну заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре, у складу са важећим Законом о рударству и геолошким истраживањима („Сл. гласник РС“, бр. 101/2015, 95/2018 и 40/2021) и важећим Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 - УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023)

9.3 Заштита животне средине: у свему према важећем Закону о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/2024, 36/2009, 72/2009, 43/2011 - УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 и 94/2024); у складу са Правилником о уређивању, управљању, одлагању и депоновању грађевинског отпада у току извођења радова („Сл. гласник РС“, бр. 81/2024) и Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл. гласник РС“, бр. 93/2023 и 94/2023)

9.4 Противпожарна заштита: планиране радове извести према важећим техничким прописима и стандардима из ове области, у свему према Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/2015 и 87/2018)

9.5 Министарство одбране: /

9.6 Санитарна заштита: /

9.7 Енергетска ефикасност: потребно је урадити елаборат енергетске ефикасности (елаборат ЕЕ) који обухвата прорачуне, текст и цртеже, у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011); елаборат је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе

9.8 Приступачност: приликом процеса пројектовања поштовати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015)

9.9 Техничка документација: на основу Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 - УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се извод из пројекта за грађевинску дозволу као и пројекат за грађевинску дозволу, израђени у складу са важећим Законом о планирању и изградњи и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023)

9.10 Обавезне сагласности на пројектну документацију: /

9.11 Обавезе одговорног пројектанта: одговорни пројектант је дужан да уради пројекат за грађевинску дозволу у складу са правилима грађења, према условима ИЈО и свим осталим посебним техничким параметрима који су садржани у локацијским условима; пројекат за грађевинску дозволу обавезно садржи и изјаву одговорног пројектанта и вршиоца техничке контроле, којом се потврђује да је пројекат за грађевинску дозволу урађен у складу са локацијским условима и правилима строје

9.12 Остало: захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је поднети електронским путем кроз Централни информациони систем, преко интернет портала Агенције за привредне регистре Републике Србије

Локацијски услови се издају за израду пројекта за грађевинску дозволу или идејног пројекта и пројекта за извођење, у складу са Законом о планирању и изградњи.

Подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу у ком случају се врши измена локацијских услова.

Одговорни пројектант је дужан да пројекат уради у складу са правилима грађења и свим осталим деловима садржаним у локацијским условима као и нормативима и важећим правилницима у складу са Законом.

Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање решења достави пројекте за грађевинску дозволу или идејне пројекте урађене у складу са Законом и Правилником, доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи.

Локацијски услови важе 2 (две) године од дана издавања или до истека важења решења или грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу-е за коју је поднет захтев.

На издате локацијске услове може се поднети приговор Градском већу града Ваљева, преко овог Одељења, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

САВЕТНИК

за послове урбанизма и обједињене процедуре

Јован Јовановић д.и.а.

ШЕФ ОДСЕКА

Светислав Петровић д.и.с.

РУКОВОДИЛАЦ

Одељења за урбанизам, грађевинарство,

саобраћај и заштиту животне средине

Александар Пурић дипл. правник



ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

ОБЈЕКАТ: **СТАМБЕНА ЗГРАДА спратности Пр+3Сп+Пе**

Инвеститор: **„ФИРМА 123“ доо Ваљево,
Белошевац бб, Ваљево**

Локација: **Кат. парцеле 3517 и 3518 К.о. Ваљево
Ул. Јакова Ненадовића бр. 4 и 6, Ваљево**

Врста техничке документације: **Идејно решење**

За грађење / извођење радова: **Нова градња**

За грађење / извођење радова: **нова градња**

Пројектант: **„АРХИФОРМА“ студио за пројектовање
Ваљево , ул. Ранисава Миливојевића бр. 26**

Одговорно лице пројектанта: **Горан Станојевић дипл. инж. арх.**
Потпис и печат:



ГОРАН СТАНОЈЕВИЋ ПР
СТУДИО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
АРХИФОРМА
Ваљево, Ранисав Миливојевића 26

Одговорни пројектант: **Горан Станојевић дипл. инж. арх.**
Број лиценце: **300 1153 09**

Потпис и печат:



Број техничке документације: **УИДР-32/24**
Место и датум: **Ваљево, јануар 2025. год.**

1.2. САДРЖАЈ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

1.1.	Насловна страна идејног решења
1.2.	Садржај идејног решења
1.3.	Општа документација
	Решење о АПР-у
	Решење о одређивању одговорног пројектанта
	Лиценца одговорног пројектанта
1.4.	Текстуално образложење
1.5.	Нумеричка документација
	Биланс површина
	Спецификација посебних делова
	Урбанистички параметри
1.6.	Графичка документација
	Основа приземља.....Р 1:75
	Основа 1. спрата.....Р 1:75
	Основа 2. спрата.....Р 1:75
	Основа 3. спрата.....Р 1:75
	Основа повучене етаже.....Р 1:75
	Основа кровних равни.....Р 1:75
	Пресек 1-1.....Р 1:75
	Пресек 2-2.....Р 1:75
	Пресек 3.3.....Р 1:75
	Југоисточна фасада.....Р 1:75
	Северозападна – улична фасадаР 1:75
	Североисточна фасадаР 1:75
	Југозападна фасада.....Р 1:75

1.3. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. Закон , 9/2020 и 52/2021 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр. 96/23) као:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду Идејног решења за изградњу стамбене зграде спратности Пр+3Сп+Пе, на кат. парцелама 3517 и 3518 К.о. Ваљево, у ул. Јакова Ненадовића бр. 4 и 6, Ваљево у Ваљеву, одређује се

Горан Станојевић дипл. инг. арх., лиценца бр. 300 I153 09

Пројектант:

СТУДИО „АРХИФОРМА“

Ранисава Миливојевића бр. 26, Ваљево ,

Одговорно лице пројектанта:

Горан Станојевић дипл.инж.арх.

Потпис:



ГОРАН СТАНОЈЕВИЋ ПР
СТУДИО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
АРХИФОРМА

Ваљево, Ранисава Миливојевића 26

1.4. ТЕКСТУАЛНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

ОБЈЕКАТ: **СТАМБЕНА ЗГРАДА спратности Пр+3Сп+Пе**

Инвеститор: **„ФИРМА 123“ доо Ваљево,
Белошевац бб, Ваљево**

Локација: **Кат. парцеле 3517 и 3518 К.о. Ваљево
Ул. Јакова Ненадовића бр. 4 и 6, Ваљево**

Према пројектном задатку израђено је Идејно решење изградње стамбене зграде са 22 стана, спратности Пр+3Сп+Пе на кат. парцелама 3517 и 3518 К.о. Ваљево, у ул. Јакова Ненадовића бр. 4 и 6, у Ваљеву.

Кат. парцела 3517 К.о. Ваљево је површине 474m², а кат. парцела 3518 К.о. Ваљево површине 464 m², али је површина грађевинске парцеле 918m², јер је према ПГР „Север“ (Сл.Гласник града Ваљева 18/2016) предвиђено одвајање дела парцеле за улицу.

Постојеће стање:

Кат. парцела 3517 К.о. Ваљево је изграђена породичном стамбеном зградом спратности Пр - објекат преузет из земљишне књиге означен бројем 1, **брuto** површине под објектом 61m². На парцели егзистира и помоћни објекат брутo површине под објектом 21m², који није уписан у катастру (изграђен без одобрења за изградњу).

Кат. парцела 3518 К.о. Ваљево је изграђена породичном стамбеном зградом спратности Пр - објекат преузет из земљишне књиге означен бројем 1, **брuto** површине под објектом 81m², затим помоћним зградама спратности Пр, означеним бројевима 2 и 3 , брутo површине 28 и 15m², али су они изграђени без одобрења за градњу.

Укупна брутo површина легалних објеката на парцелама је 142m².

▪ УРБАНИСТИЧКА КОНЦЕПЦИЈА

Грађевинска парцела на којој се планира изградња објекта је облика трапеза, оријентације северозапад – југоисток, која се шири својим фронтом од дворишног дела ка приступној улици. Са североисточне стране граничи се са кат. парцелом 3515 К.о. Ваљево, са југоисточне са кат. парцелом 3535/2 К.о. Ваљево, са југозападне са кат. парцелом 3519 К.о. Ваљево и са северозападне са приступном улицом Јакова Ненадовића – кат. парцела 3538/1 К.о. Ваљево.

Суседне парцеле са североисточне и југозападне стране су изграђене стамбеним објектима. Терен је у паду од претежно северне ка претежно јужној страни, као и сама улица Јакова Ненадовића.

Растојање грађевинске линије од регулационе линије улице Јакова Ненадовића износи 3.0 m. Новопројектовани објекат се гради на задатој грађевинској линији бр. 1 улице Јакова Ненадовића, а према графичком прилогу Плана "Север", Ваљево. Самим тим постављен је ближе северозападној међи, а паралелно са североисточном границом парцеле. Удаљеност објекта од дворишне грађевинске линије је мин. 12.10m.

Основа приземља може се описати габаритима максималних димензија 17.29x13.90 (12.10)м. Основа надземних – спратних етажа је максималних димензија 13.79x21.16(18.75)м.

На спратним етажама и повученој етажи тераса је са северозападне стране препуштена преко грађевинске линије и основне фасадне равни за 1м. Са југоисточне стране, у односу на габарит приземља и основну фасадну раван, спратне етаже и повучена етажа препуштене су за 1.45м (терасе) односно за 1.55м. Југозападни део објекта у приземљу пројектован је мањих габарита у односу на спратне, на рачун паркинг места, које су препуштене на једном крају 7.27, односно 6.65м у односу на приземље. Пратећи и додирујући грађевинску линију, југозападне фасаде се повлаче за 0.77, односно 1.32м ка унутрашњости на растојањима 5.44 и 5.00м. Повучене етаже у односу на основну раван фасаде су увучене 2м са југоисточне и северозападне стране објекта, користећи тај простор као терасе.

Са југозападне стране објекта и у дворишном делу парцеле – у партеру, организован је паркинг простор са 22 паркинг места и површином за комуникацију (колско – пешачке површине).

Колски приступ и прилаз паркингу остварен је пролазом до југозападне међе, ширине мин. 3.60м.

Главни улаз у објект (колски и пешачки) остварен је са северозападне стране, са улице Јакова Ненадовића, преко приступне рампе и степеништа, до наткривеног улазног трема.

Новопроектовани објект је слободностојећи на парцели, спратности Пр+3Сп+Пе, максималне висине фасадног венца 12.48m (апс.220.08m) и максималне висине слемена 16.13m (апс.223.73m). За нулту коту приземља је усвојена кота $\pm 0.00=207.60$.

Објект на парцели заузима $366.83m^2$ и има БРГП= $1676.86m^2$. Укупна бруто површина објекта је $1676.86m^2$. Укупна нето површина објекта износи $1346.71m^2$. Основа приземља је $225m^2$.

Приземље се састоји од заједничких просторија за улаз и комуникацију (улазни наткривени трем, ветробран, степениште, ходник, лифт) и три стана (два једноипособна стана и трособан стан).

Спрат је типски и састоји се од по пет стамбених јединица (два једноипособна и три трособна стана), са степеништем и ходником као заједничким просторијама.

Повучена етажа састоји се од четири стана (два двоипособна и два трособна) са заједничким просторијама.

Укупна нето површина станова је $1216.28m^2$, а површина заједничких просторија износи $130.43m^2$.

Вертикална комуникација између етажа остварена је двокраким степеништем и лифтом, смештеним у блоку у централном делу зграде.

Оријентација отвора на објекту је остварена највише са југоисточне и северозападне стране објекта, а све дневне просторије су природно осветљене и вентилирају се на природан начин. Светле висине стамбених просторија су 2.61м.

Паркирање и партерно уређење

Обезбеђено је 22 паркинг места на сопственој парцели – 7 до објекта са југозападне стране, 15 п.м. у дворишном делу парцеле – 8 до објекта са југоисточне стране и 7 до југоисточне међе, обезбеђујући на овај начин манипулативне површине мин. ширине 5.20м. Предвиђено је да паркинг места на парцели буду од затрављених растер коцки

(или делимично затрављен у потпуности, у ширини траке са зеленом површином 60цм), док је површина за комуникацију предвиђена од асфалта.

Колски пролаз за приступ дворишту предвиђен је пролазом мин ширине 3.60м. На парцели је предвиђено 9 стабала, површине под зеленилом и ниским растињем предвиђене су око објекта, као и у жардињерама до улице. Предвиђено је место до улице за одлагање отпада (2 контејнера) које ће бити завршно обрађено керамиком, као и улазна рампа и степениште, док је стаза од улице до степеништа предвиђена од бегатона.

Спољашња обрада

Фасада је изолована слојем термоизолације са декоративним фасадним малтером као завршним слојем у две боје (сива и бела), и фасадним листелама на дворишној и уличној фасади. Фасадни отвори затварају се PVC шестокоморном столаријом сиве боје. Стакло је термоизоловано, трослојно, са аргоном. Прозори на дневним просторијама имају ролетне. Ограде на терасама и поједним прозорима су транспарентне, металне, сиве боје. Подна облога тераса је гранитна керамика. Кровни покривач је кровни лим. Кров је са свим потребним лимарским опшивкама и олуцима. Улазна врата су алуминијумска, са побољшаним својствима, стакленим делом и надсветлом.

Унутрашња обрада

Унутрашњи носећи и преградни зидови од клима блока су малтерисани и завршно бојени. Завршна обрада подова је прилагођена подном грејању - керамика. Подна облога тераса је гранитна керамика. У ходнику завршна обрада пода и степеништа су керамичке плочице. Унутрашња врата су дуплошперована дрвена. Улазна врата станова су сигурносна, изолована.

ТЕХНИЧКИ ОПИС КОНСТРУКЦИЈЕ

Конструкција објекта састоји се од армиранобетонских рамова и платана, и од конструктивних зидова од клима блока $d=20\text{cm}$ који се зидају паралелно са бетонском конструкцијом. Окно лифта и зид степенишног простора су армирано бетонски зидови. Зидови испуна су израђени од клима блокова $d=20\text{cm}$. Плоча изнад лифта изведена је као армирано бетонска, армирана мрежом Q221. Преградни зидови су предвиђени од клима блокова дебљине $d=12\text{cm}$ зиданих у продужном малтеру и гипс картон зидова са испуном од минералне вуне $d=10-15\text{cm}$.

Међуспратна конструкција је пуна армирано бетонска плоча $d=20\text{cm}$.

Натпрозорници и надвратници су армирано-бетонски. Зграда има хоризонталне серкље на нивоу таваница и вертикалне сеизмичке стубове анкероване у темељу.

Фундирање је предвиђено армирано бетонском темељном плочом дебљине 40цм, али се, због нагиба терена, претпоставља да ће се темељна плоча изводити у најмање две каскаде, како би задовољила мин. дубину фундирања у дворишном делу парцеле. Објект се фундаира на слоју неармираног бетона и шљунка.

Кота фундирања темељне плоче је на дубини -1.00м. Сва фундирања се врше плитко – до 1м испод коте терена, што је уобичајена дубина фундирања и суседних објеката (нема поткопавања), НЕМА ИНТЕРВЕНЦИЈА НА ПАРЦЕЛИ, НИТИ ОБЈЕКТУ СУСЕДА, тако да нема потребе за обезбеђивањем суседних објеката.

Подна плоча изнад темељне плоче изводи се као лакоармирана, дебљине $d=10\text{cm}$.

Конструктивна висина приземља износи 2.79m, типског спрата 2.75m и повучене етаже 2.98m. Степениште је двокрако, са подестом, предвиђено као пуна армиранобетонска коленаста плоча.

Пројектована је дрвена кровна конструкција у виду крова на две воде нагиба кровних равни 8°, покривена кровним лимом, која се састоји рогова ослоњених на рожњаче и венчанице. Терасе су предвиђене као пуне аб плоче.

На повученим етажама у ширини до 1.0m изводи се пергола од челичних профила са сигурносним стаклом.

Објекат се гради у VIII сеизмичкој зони (по MKS скали) те за овакву врсту објеката и овакву спратност према Правилнику за изградњу објеката у сеизмичким подручјима потребно обезбедити пријем сеизмичких утицаја сеизмичким платнима и аб рамовима у оба правца.

Инсталације опште

У објекту је предвиђено извођење инсталација водовода и канализације и електроинсталација уобичајене за објекте ове намене.

Електроинсталације

Објекат ће се прикључити на дистрибутивни систем електричне енергије према условима надлежне Електродистрибуције.

Постоје два трофазна прикључка постојећих стамбених објеката, одобрене снаге по 17.25kW. Бројеви постојећих бројила: 3741746 и 11693739

Предвиђени укупан капацитет **414kW** вршна снага (22 стана x17.25 kW + лифт 17.25kW + заједничка потрошња 17.25 kW од чега је новопројектованих 379.5kW (два постојећа бројила су 17.25 kW).

Трофазна електронска мултифункционална бројила ,укупно 24

Улаз 1:

- Стан 1 – бројило снаге 17.25kW
- Стан 2 – бројило снаге 17.25kW
- Стан 3 – бројило снаге 17.25kW
- Стан 4 – бројило снаге 17.25kW
- Стан 5 – бројило снаге 17.25kW
- Стан 6 – бројило снаге 17.25kW
- Стан 7 – бројило снаге 17.25kW
- Стан 8 – бројило снаге 17.25kW
- Стан 9 – бројило снаге 17.25kW
- Стан 10 – бројило снаге 17.25kW
- Стан 11 – бројило снаге 17.25kW
- Стан 12 – бројило снаге 17.25kW
- Стан 13 – бројило снаге 17.25kW
- Стан 14 – бројило снаге 17.25kW
- Стан 15 – бројило снаге 17.25kW
- Стан 16 – бројило снаге 17.25kW
- Стан 17 – бројило снаге 17.25kW
- Стан 18 – бројило снаге 17.25kW
- Стан 19 – бројило снаге 17.25kW
- Стан 20 – бројило снаге 17.25kW

-Стан 21 – бројило снаге 17.25kW

-Стан 22 – бројило снаге 17.25kW

1 прикључак за лифт– бројило снаге 17.25kW

Заједничка потрошња – бројило снаге 17.25kW

1 прикључак за лифт– бројило снаге 17.25kW

Заједничка потрошња – бројило снаге 17.25kW

Грејање: подно, на електричну енергију.

Водовод и канализација

Објект ће се прикључити на јавну водоводну и канализациону мрежу према условима ЈКП „Водовод Ваљево“. На парцели постоје прикључци које су користили постојећи објекти.

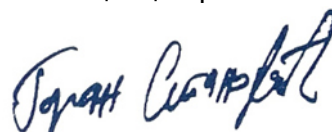
Ваљево

Јануар 2025. године

САСТАВИО:

д.и.а. Горан Станојевић

лиценца бр. 300 1153 09



1.5. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

БИЛАНС ПОВРШИНА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ Пр+3Сп+Пе

НЕТО ПОВРШИНА ПРОСТОРИЈА ПРИЗЕМЉА		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	НАТКРИВЕНИ УЛАЗ	13.29m²
2	ВЕТРОБРАН	12.01m²
3	ХОДНИК	11.76m²
4	ЛИФТ	3.24m²
5	СТЕПЕНИШТЕ	2.71m²
УКУПНО:		43.01m²
УКУПНО НЕТО КОРИСНО:		41.72m²

СТАН 1		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	4.23m²
2	Купатило	4.41m²
3	Дневни боравак са трпезаријом	15.14m²
4	Кухиња	2.31m²
5	Спаваћа соба	9.26m²
УКУПНО СТАН 1		35.35m²
Укупна нето корисна површина стана 1:		35.35x0.97=34.29m²

СТАН 2		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	3.16m²
2	Предсобље	3.35m²
3	Купатило	3.71m²
4	Кухиња	3.84m²
5	Спаваћа соба	9.68m²
6	Дневни боравак са трпезаријом	16.77m²
УКУПНО СТАН 2		40.51m²
Укупна нето корисна површина стана 2:		40.51x0.97=39.29m²

СТАН 3		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	7.00m²
2	Дневни боравак са трпезаријом	20.71m²
3	Кухиња	3.87m²
4	Купатило	4.29m²
5	Спаваћа соба	13.10m²
6	Спаваћа соба	8.87m²
7	Тераса	4.18m²
УКУПНО СТАН 3		62.02m²
Укупна нето корисна површина стана 3:		62.02x0.97=60.16m²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА	175.46m²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА	225.00m²

НЕТО ПОВРШИНА ПРОСТОРИЈА 1. СПРАТА		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	ХОДНИК	14.07m²
2	СТЕПЕНИШТЕ	8.99m²
УКУПНО:		23.06m²
УКУПНО НЕТО КОРИСНО:		22.37m²

СТАН 4		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	4.23m²
2	Купатило	4.41m²
3	Кухиња	3.47m²
4	Дневни боравак са трпезаријом	19.64m²
5	Спаваћа соба	9.07m²
6	Тераса	3.28m²
УКУПНО СТАН 4		44.10m²
Укупна нето корисна површина стана 4:		44.10x0.97=42.78m²

СТАН 5		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	3.16m²
2	Предсобље	3.35m²
3	Купатило	3.71m²
4	Кухиња	3.84m²
5	Спаваћа соба	9.68m²
6	Дневни боравак са трпезаријом	16.77m²
7	Тераса	3.72m²
УКУПНО СТАН 5		44.23m²
Укупна нето корисна површина стана 5:		44.23x0.97=42.90m²

СТАН 6		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	7.00m²
2	Дневни боравак са трпезаријом	20.71m²
3	Кухиња	3.87m²
4	Купатило	4.29m²
5	Спаваћа соба	13.10m²
6	Спаваћа соба	8.87m²
7	Тераса	6.64m²
УКУПНО СТАН 6		64.48m²
Укупна нето корисна површина стана 6:		64.48x0.97=62.55m²

СТАН 7		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	5.18m²
2	Купатило	4.43m²
3	Кухиња	5.68m²
4	Дневни боравак са трпезаријом	20.65m²
5	Спаваћа соба	9.14m²
6	Спаваћа соба	12.40m²
7	Тераса	7.15m²
УКУПНО СТАН 7		64.63m²
Укупна нето корисна површина стана 7:		64.63x0.97=62.69m²

СТАН 8		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	6.41m²
2	Купатило	4.75m²
3	Кухиња	4.05m²
4	Дневни боравак са трпезаријом	18.88m²
5	Спаваћа соба	11.73m²
6	Спаваћа соба	13.13m²
7	Тераса	6.10m²
УКУПНО СТАН 8		65.05m²
Укупна нето корисна површина стана 8:		65.05x0.97=63.10m²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА 1. СПРАТА	296.39m²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА 1. СПРАТА	366.83m²

НЕТО ПОВРШИНА ПРОСТОРИЈА 2. СПРАТА		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	ХОДНИК	14.07m²
2	СТЕПЕНИШТЕ	8.99m²
УКУПНО:		23.06m²
УКУПНО НЕТО КОРИСНО:		22.37m²

СТАН 9		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	4.23m²
2	Купатило	4.41m²
3	Кухиња	3.47m²
4	Дневни боравак са трпезаријом	19.64m²
5	Спаваћа соба	9.07m²
6	Тераса	3.28m²
УКУПНО СТАН 9		44.10m²
Укупна нето корисна површина стана 9:		44.10x0.97=42.78m²

СТАН 10		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	3.16m²
2	Предсобље	3.35m²
3	Купатило	3.71m²
4	Кухиња	3.84m²
5	Спаваћа соба	9.68m²
6	Дневни боравак са трпезаријом	16.77m²
7	Тераса	3.72m²
УКУПНО СТАН 10		44.23m²
Укупна нето корисна површина стана 10:		44.23x0.97=42.90m²

СТАН 11		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	7.00m²
2	Дневни боравак са трпезаријом	20.71m²
3	Кухиња	3.87m²
4	Купатило	4.29m²
5	Спаваћа соба	13.10m²
6	Спаваћа соба	8.87m²
7	Тераса	6.64m²
УКУПНО СТАН 11		64.48m²
Укупна нето корисна површина стана 11:		64.48x0.97=62.55m²

СТАН 12		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	5.18m²
2	Купатило	4.43m²
3	Кухиња	5.68m²
4	Дневни боравак са трпезаријом	20.65m²
5	Спаваћа соба	9.14m²
6	Спаваћа соба	12.40m²
7	Тераса	7.15m²
УКУПНО СТАН 12		64.63m²
Укупна нето корисна површина стана 12:		64.63x0.97=62.69m²

СТАН 13		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	6.41m²
2	Купатило	4.75m²
3	Кухиња	4.05m²
4	Дневни боравак са трпезаријом	18.88m²
5	Спаваћа соба	11.73m²
6	Спаваћа соба	13.13m²
7	Тераса	6.10m²
УКУПНО СТАН 13		65.05m²
Укупна нето корисна површина стана 13:		65.05x0.97=63.10m²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА 2. СПРАТА	296.39m²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА 2. СПРАТА	366.83m²

НЕТО ПОВРШИНА ПРОСТОРИЈА 3. СПРАТА		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	ХОДНИК	14.07m²
2	СТЕПЕНИШТЕ	8.99m²
УКУПНО:		23.06m²
УКУПНО НЕТО КОРИСНО:		22.37m²

СТАН 14		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	4.23m²
2	Купатило	4.41m²
3	Кухиња	3.47m²
4	Дневни боравак са трпезаријом	19.64m²
5	Спаваћа соба	9.07m²
6	Тераса	3.28m²
УКУПНО СТАН 14		44.10m²
Укупна нето корисна површина стана 14:		44.10x0.97=42.78m²

СТАН 15		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	3.16m²
2	Предсобље	3.35m²
3	Купатило	3.71m²
4	Кухиња	3.84m²
5	Спаваћа соба	9.68m²
6	Дневни боравак са трпезаријом	16.77m²
7	Тераса	3.72m²
УКУПНО СТАН 15		44.23m²
Укупна нето корисна површина стана 15:		44.23x0.97=42.90m²

СТАН 16		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	7.00m²
2	Дневни боравак са трпезаријом	20.71m²
3	Кухиња	3.87m²
4	Купатило	4.29m²
5	Спаваћа соба	13.10m²
6	Спаваћа соба	8.87m²
7	Тераса	6.64m²
УКУПНО СТАН 16		64.48m²
Укупна нето корисна површина стана 16:		64.48x0.97=62.55m²

СТАН 17		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	5.18m²
2	Купатило	4.43m²
3	Кухиња	5.68m²
4	Дневни боравак са трпезаријом	20.65m²
5	Спаваћа соба	9.14m²
6	Спаваћа соба	12.40m²
7	Тераса	7.15m²
УКУПНО СТАН 17		64.63m²
Укупна нето корисна површина стана 17:		64.63x0.97=62.69m²

СТАН 18		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	6.41m²
2	Купатило	4.75m²
3	Кухиња	4.05m²
4	Дневни боравак са трпезаријом	18.88m²
5	Спаваћа соба	11.73m²
6	Спаваћа соба	13.13m²
7	Тераса	6.10m²
УКУПНО СТАН 18		65.05m²
Укупна нето корисна површина стана 18:		65.05x0.97=63.10m²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА 3. СПРАТА	296.39m²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА 3. СПРАТА	366.83m²

НЕТО ПОВРШИНА ПРОСТОРИЈА ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	ХОДНИК	13.28m²
2	СТЕПЕНИШТЕ	8.99m²
УКУПНО:		22.27m²
УКУПНО НЕТО КОРИСНО:		21.60m²

СТАН 19		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	3.20m²
2	Купатило	4.05m²
3	Кухиња	3.21m²
4	Дневни боравак са трпезаријом	16.31m²
5	Спаваћа соба	8.32m²
6	Предсобље	1.44m²
7	Спаваћа соба	8.14m²
8	Тераса	21.52m²
УКУПНО СТАН 19		66.19m²
Укупна нето корисна површина стана 19:		66.19x0.97=64.20m²

СТАН 20		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	5.12m²
2	Кухиња	3.71m²
3	Дневни боравак са трпезаријом	19.01m²
4	Купатило	4.04m²
5	Спаваћа соба	8.07m²
6	Спаваћа соба	8.87m²
7	Тераса	18.98m²
УКУПНО СТАН 20		67.80m²
Укупна нето корисна површина стана 20:		67.80x0.97=65.77m²

СТАН 21		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	2.52m²
2	Дневни боравак са трпезаријом	22.30m²
3	Кухиња	4.22m²
4	Спаваћа соба	8.06m²
5	Купатило	4.43m²
6	Спаваћа соба	11.09m²
7	Тераса	14.89m²
УКУПНО СТАН 21		67.51m²
Укупна нето корисна површина стана 21:		67.51x0.97=65.48m²

СТАН 22		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	3.40m²
2	Дневни боравак са трпезаријом	14.77m²
3	Кухиња	4.24m²
4	Предсобље	2.74m²
5	Купатило	4.64m²
6	Спаваћа соба	13.39m²
7	Спаваћа соба	7.74m²
8	Тераса	16.12m²
УКУПНО СТАН 22		67.04m²
Укупна нето корисна површина стана 22:		67.04x0.97=65.03m²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОВ. ЕТАЖЕ	282.08m²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПОВ. ЕТАЖЕ	351.28m²

УКУПНО ОБЈЕКАТ:

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	1346.71m²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	1676.86m²

СПЕЦИФИКАЦИЈА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА

НАЗИВ И ОЗНАКА ПОСЕБНОГ ДЕЛА	ЕТАЖА	СТРУКТУРА	НЕТО ПОВРШИНА
стан 1 – S1	Пр	једноипособан	34.29m ²
стан 2 – S2	Пр	једноипособан	39.29m ²
стан 3 – S3	Пр	трособан	60.16m ²
стан 4 – S4	1. Сп	једноипособан	42.78m ²
стан 5 – S5	1. Сп	једноипособан	42.90m ²
стан 6 – S6	1. Сп	трособан	62.65m ²
стан 7 – S7	1. Сп	трособан	62.69m ²
стан 8 – S8	1. Сп	трособан	63.10m ²
стан 9 – S9	2. Сп	једноипособан	42.78m ²
стан 10 – S10	2. Сп	једноипособан	42.90m ²
стан 11 – S11	2. Сп	трособан	62.65m ²
стан 12 – S12	2. Сп	трособан	62.69m ²
стан 13 – S13	2. Сп	трособан	63.10m ²
стан 14 – S14	3.Сп	једноипособан	42.78m ²
стан 15 – S15	3.Сп	једноипособан	42.90m ²
стан 16 – S16	3. Сп	трособан	62.65m ²
стан 17 – S17	3. Сп	трособан	62.69m ²
стан 18 – S18	3. Сп	трособан	63.10m ²
стан 19 – S19	Пе	двоипособан	64.20m ²
стан 20 – S20	Пе	двоипособан	65.77m ²
стан 21– S21	Пе	трособан	65.48m ²
стан 22 – S22	Пе	трособан	65.03m ²

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

ЛОКАЦИЈА : Кат. парцеле 3517 и 3518 КО Ваљево

ПОВРШИНА ПАРЦЕЛА : $474m^2 + 464m^2 = 938,00m^2$

ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: $918m^2$ (део се одваја за улицу)

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ НА ПАРЦЕЛИ И ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТИМА (затечено стање):

Кат. парцела 3517 К.о. Ваљево

-ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА Пр

Објект преузет из земљишне књиге означен бројем 1

Бруто површина под објектом $61m^2$

Кат. парцела 3518 К.о. Ваљево

-ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА Пр

Објект преузет из земљишне књиге означен бројем 1

Бруто површина под објектом $81m^2$

- ПОМОЋНА ЗГРАДА Пр

Објект изграђен без одобрења за градњу означен бројем 2

Бруто површина под објектом $28m^2$

- ПОМОЋНА ЗГРАДА Пр

Објект изграђен без одобрења за градњу означен бројем 3

Бруто површина под објектом $15m^2$

Укупна површина легалних објеката на парцелама: $61+81=142m^2$

ПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ

Објект СТАМБЕНА ЗГРАДА спратности Пр+3Сп+ПЕ (22 стана)

укупна НЕТО површина објекта..... $1346.71m^2$

укупна бруто површина објекта $1676.86m^2$

површина земљишта под објектом..... $366.83m^2$

површина приземља објекта..... $225.00m^2$

ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ..... $366.83/918=40\%$

Бр . паркинг места..... 22 П.М.

Уређене зел. површине + растер плоче..... $121m^2 + 208m^2/3=189m^2 - 20.6\%$

Колско – пешачке површине (асфалт)..... $268.22m^2-29.2\%$

Пешачке површине (бехатон плоче)..... $6m^2-0.65\%$

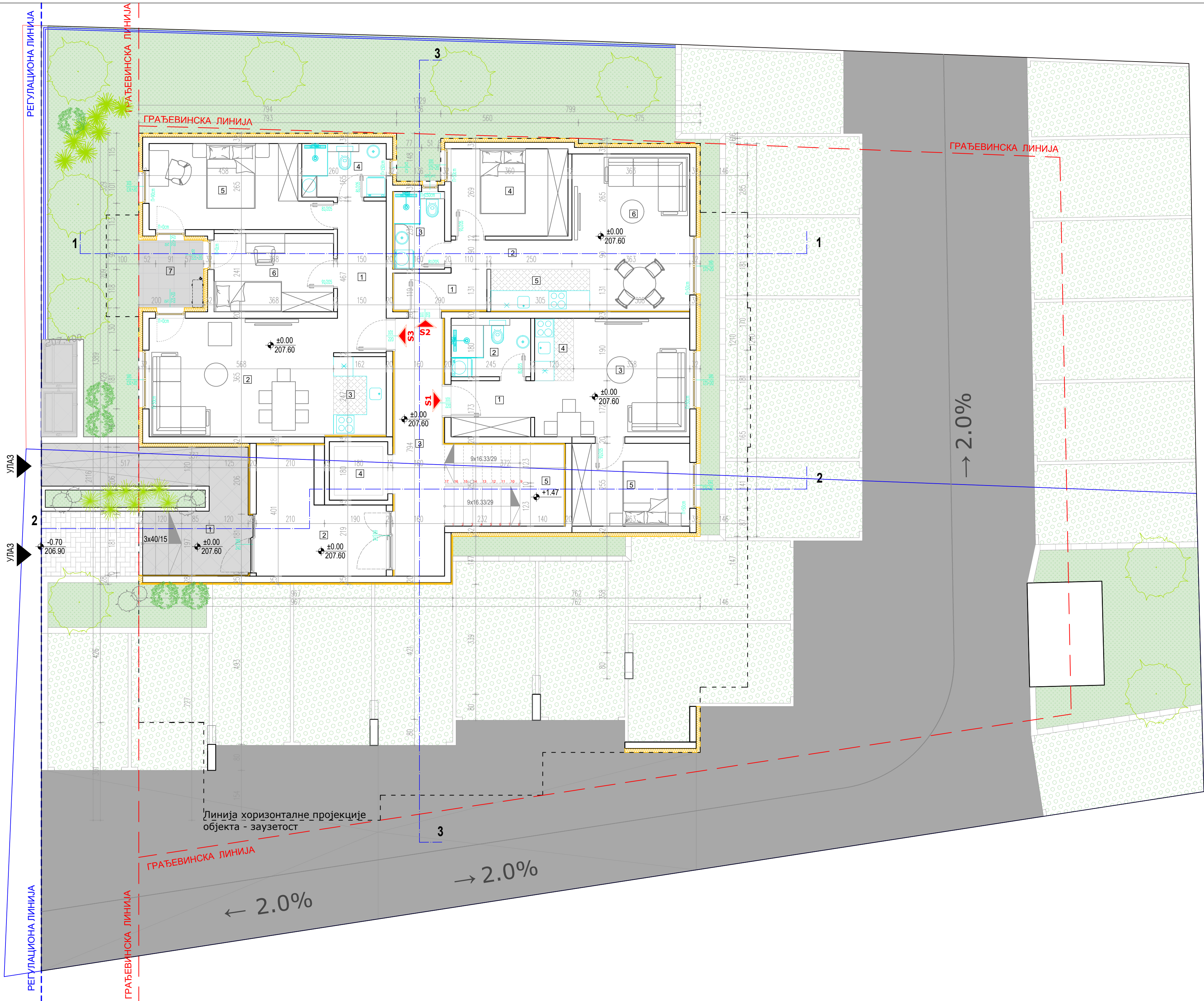
Број стабала који се саде на парцели..... 9

Број контејнера за отпад..... 2

д.и.а. Горан Станојевић
лиценца бр. 300 I153 09



1.6. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА



НЕТО ПОВРШИНА ПРОСТОРИЈА ПРИЗЕМЉА		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	НАКРИВЕНИ УЉАЗ	13.29m²
2	ВЕТРОБРАН	12.01m²
3	ХОДНИК	11.76m²
4	ЛИФТ	3.24m²
5	СТЕПЕНИШТЕ	2.71m²
УКУПНО		43.01m²
УКУПНО НЕТО КОРИСНО		41.72m²

СТАН 1		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	4.23m²
2	Купатило	4.41m²
3	Дневни боравак са трпезаријом	15.14m²
4	Кухиња	2.31m²
5	Спаваћа соба	9.26m²
УКУПНО СТАН 1		35.35m²
Укупна нето корисна површина стана 1:		35.35x10.97=34.29m²

СТАН 2		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	3.16m²
2	Предсобље	3.35m²
3	Купатило	3.71m²
4	Кухиња	3.84m²
5	Спаваћа соба	9.68m²
6	Дневни боравак са трпезаријом	16.77m²
УКУПНО СТАН 2		40.51m²
Укупна нето корисна површина стана 2:		40.51x10.97=39.29m²

СТАН 3		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	7.00m²
2	Дневни боравак са трпезаријом	20.71m²
3	Кухиња	3.87m²
4	Купатило	4.28m²
5	Спаваћа соба	13.10m²
6	Спаваћа соба	8.87m²
7	Тераса	4.18m²
УКУПНО СТАН 3		62.02m²
Укупна нето корисна површина стана 3:		62.02x10.97=60.16m²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА	175.46m²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА	225.00m²

АРХИФОРМА

СТУДИО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Ранисава Миливојевића 26, Ваљево

ИНВЕСТИТОР

"ФИРМА 123" доо Ваљево,
Белошевац бб, Ваљево

ОБЈЕКАТ И МЕСТО ГРАДЊЕ

СТАМБЕНА ЗГРАДА СПРАТНОСТИ Пр+ЗСп+Пс
Кат. парцеле 3517 и 3518 К.о. Ваљево
Ул. Јакова Ненадовића 4 и 6, Ваљево

ПРОЈЕКАТ

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

БРОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ
УИДР-32/24

ЦРТЕЖ

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА

БРОЈ ЛИЦЕНЦИЈЕ
3001153 09

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

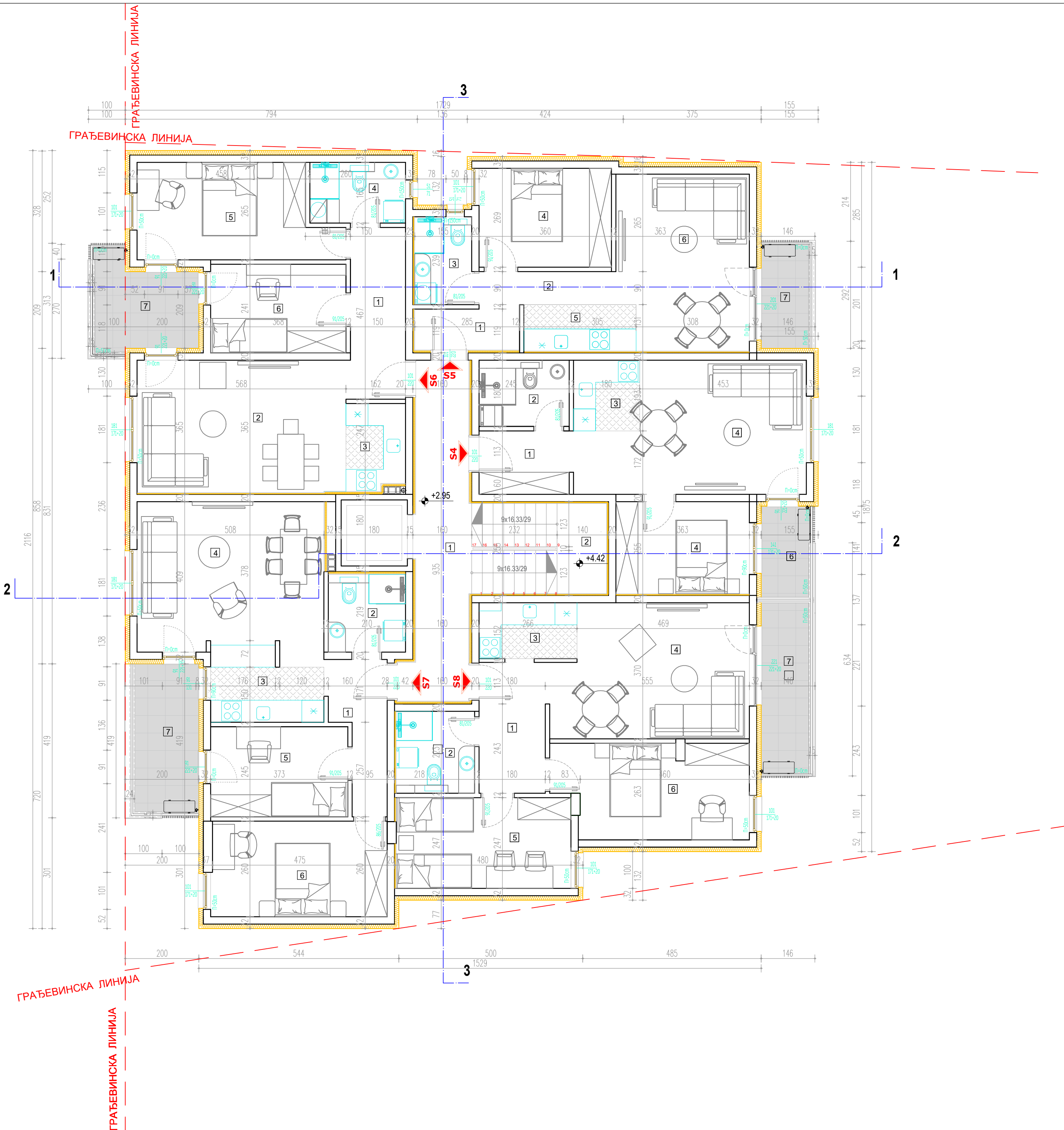
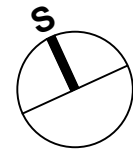
д.и.а. Горан Станојевић

ПОТПИС:

РАЗМЕРА 1:75

ДАТУМ
ЈАНУАР 2025.

БР. ЦРТЕЖА
1



НЕТО ПОВРШИНА ПРОСТОРИЈА 1. СПРАТА		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	ХОДНИК	14.07m ²
2	СТЕПЕНИШТЕ	8.99m ²
УКУПНО:		23.06m ²
УКУПНО НЕТО КОРИСНО:		22.37m ²

СТАН 4		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	4.23m ²
2	Купатило	4.41m ²
3	Кухиња	3.47m ²
4	Дневни боравак са трпезаријом	19.64m ²
5	Спаваћа соба	9.07m ²
6	Тераса	3.28m ²
УКУПНО СТАН 4		44.10m ²
Укупна нето корисна површина стана 4:		44.10x0.97=42.78m ²

СТАН 5		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	3.16m ²
2	Предсобље	3.35m ²
3	Купатило	3.71m ²
4	Кухиња	3.84m ²
5	Спаваћа соба	9.68m ²
6	Дневни боравак са трпезаријом	16.77m ²
7	Тераса	3.72m ²
УКУПНО СТАН 5		44.23m ²
Укупна нето корисна површина стана 5:		44.23x0.97=42.90m ²

СТАН 6		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	7.00m ²
2	Дневни боравак са трпезаријом	20.71m ²
3	Кухиња	3.87m ²
4	Купатило	4.29m ²
5	Спаваћа соба	13.10m ²
6	Спаваћа соба	8.87m ²
7	Тераса	6.64m ²
УКУПНО СТАН 6		64.48m ²
Укупна нето корисна површина стана 6:		64.48x0.97=62.55m ²

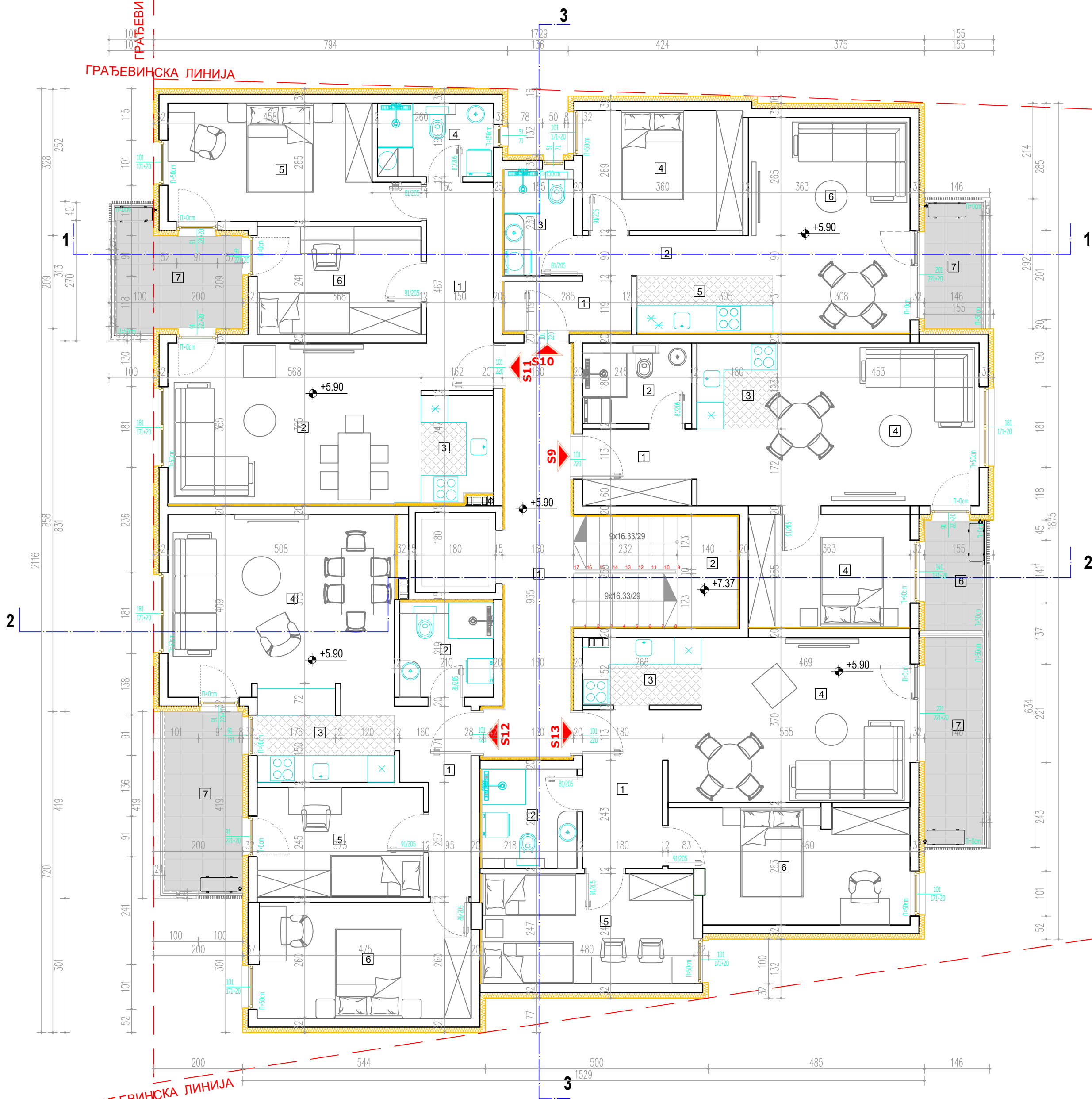
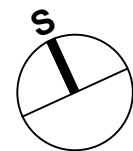
СТАН 7		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	5.18m ²
2	Купатило	4.43m ²
3	Кухиња	5.68m ²
4	Дневни боравак са трпезаријом	20.65m ²
5	Спаваћа соба	9.14m ²
6	Спаваћа соба	12.40m ²
7	Тераса	7.15m ²
УКУПНО СТАН 7		64.63m ²
Укупна нето корисна површина стана 7:		64.63x0.97=62.69m ²

СТАН 8		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	6.41m ²
2	Купатило	4.75m ²
3	Кухиња	4.05m ²
4	Дневни боравак са трпезаријом	18.88m ²
5	Спаваћа соба	11.73m ²
6	Спаваћа соба	13.13m ²
7	Тераса	6.10m ²
УКУПНО СТАН 8		65.05m ²
Укупна нето корисна површина стана 8:		65.05x0.97=63.10m ²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА 1. СПРАТА	296.39m ²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА 1. СПРАТА	366.83m ²

АРХИФОРМА
СТУДИО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
Ранисава Миливојевића 26, Ваљево

ИНВЕСТИТОР	"ФИРМА 123" доо Ваљево, Белешевца бб, Ваљево	
ОБЈЕКАТ И МЕСТО ГРАДЊЕ	СТАМБЕНА ЗГРАДА СПРАТНОСТИ Пр+3Сп+Пе Кат. парцеле 3517 и 3518 К.о. Ваљево Ул. Јакова Ненадовића 4 и 6, Ваљево	
ПРОЈЕКАТ	ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ	БРОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ: УИДР-32/24
ЦРТЕЖ	ОСНОВА 1. СПРАТА	БРОЈ ЛИЦЕНЦИЈЕ: 300 1153 09
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ	д.и.а. Горан Станојевић	ПОТПИС:
РАЗМЕРА 1:75	ДАТУМ ЈАНУАР 2025.	БР. ЦРТЕЖА 2



НЕТО ПОВРШИНА ПРОСТОРИЈА 2. СПРАТА		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	ХОДНИК	14.07m ²
2	СТЕПЕНИШТЕ	8.99m ²
УКУПНО:		23.06m ²
УКУПНО НЕТО КОРИСНО:		22.37m ²

УКУПНО НЕТО КОРИСНО: 23.06m²

УКУПНО НЕТО КОРИСНО: 22.37m²

СТАН 9		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	4.23m ²
2	Купатило	4.41m ²
3	Кухиња	3.47m ²
4	Дневни боравак са трпезаријом	19.64m ²
5	Спаваћа соба	9.07m ²
6	Тераса	3.28m ²
УКУПНО СТАН 9		44.10m ²
Укупна нето корисна површина стана 9:		44.10x0.97=42.78m ²

СТАН 10		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	3.16m ²
2	Предсобље	3.35m ²
3	Купатило	3.71m ²
4	Кухиња	3.84m ²
5	Спаваћа соба	9.68m ²
6	Дневни боравак са трпезаријом	16.77m ²
7	Тераса	3.72m ²
УКУПНО СТАН 10		44.23m ²
Укупна нето корисна површина стана 10:		44.23x0.97=42.90m ²

СТАН 11		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	7.00m ²
2	Дневни боравак са трпезаријом	20.71m ²
3	Кухиња	3.87m ²
4	Купатило	4.29m ²
5	Спаваћа соба	13.10m ²
6	Спаваћа соба	8.87m ²
7	Тераса	6.64m ²
УКУПНО СТАН 11		64.48m ²
Укупна нето корисна површина стана 11:		64.48x0.97=62.55m ²

СТАН 12		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	5.18m ²
2	Купатило	4.43m ²
3	Кухиња	5.68m ²
4	Дневни боравак са трпезаријом	20.65m ²
5	Спаваћа соба	9.14m ²
6	Спаваћа соба	12.40m ²
7	Тераса	7.15m ²
УКУПНО СТАН 12		64.63m ²
Укупна нето корисна површина стана 12:		64.63x0.97=62.69m ²

СТАН 13		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	6.41m ²
2	Купатило	4.75m ²
3	Кухиња	4.05m ²
4	Дневни боравак са трпезаријом	18.88m ²
5	Спаваћа соба	11.73m ²
6	Спаваћа соба	13.13m ²
7	Тераса	6.10m ²
УКУПНО СТАН 13		65.05m ²
Укупна нето корисна површина стана 13:		65.05x0.97=63.10m ²

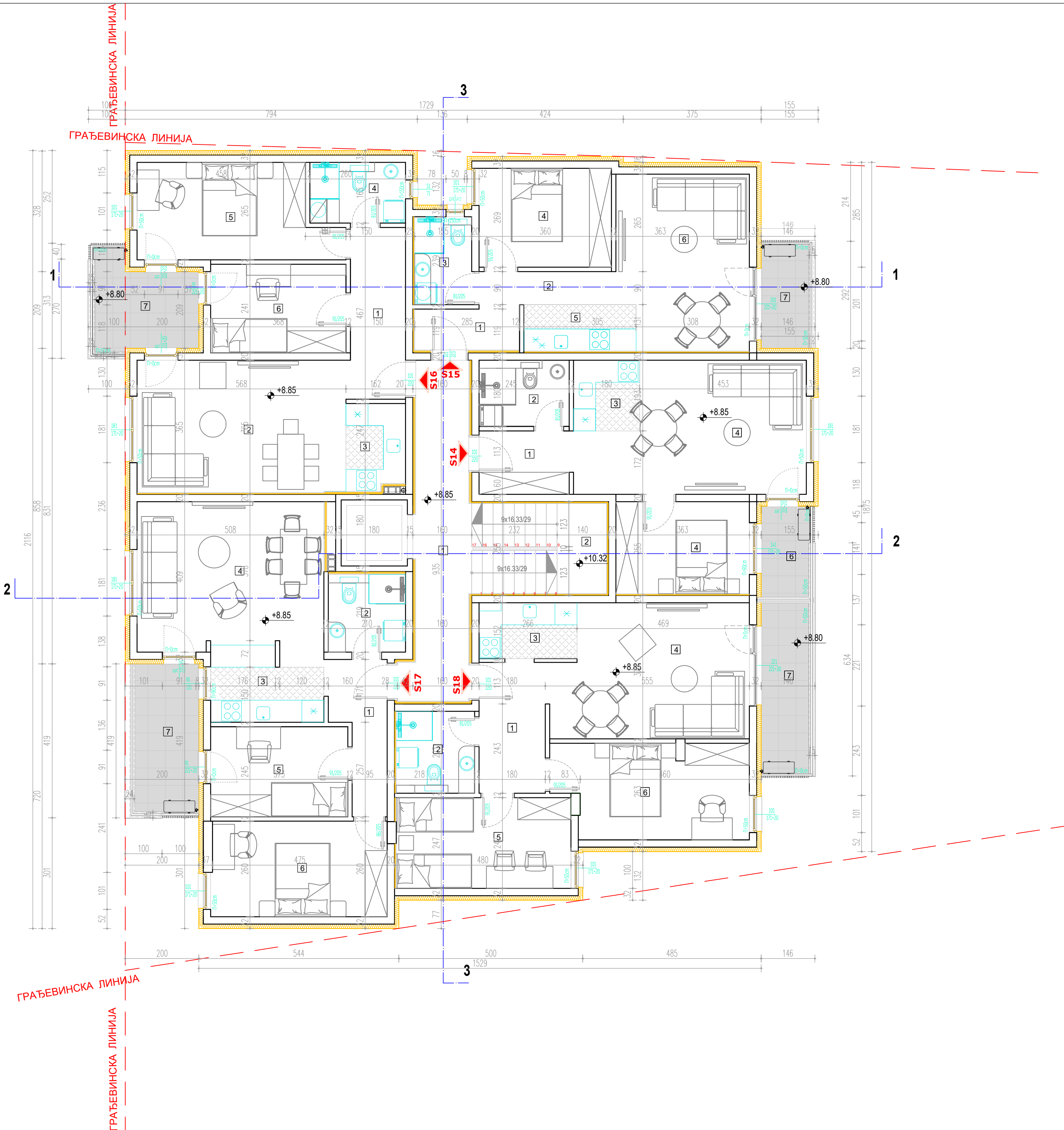
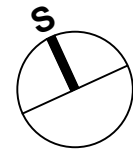
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА 2. СПРАТА	296.39m ²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА 2. СПРАТА	366.83m ²

АРХИФОРМА
СТУДИО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
Ранисава Миливојевића 26, Ваљево

ИНВЕСТИТОР "ФИРМА 123" доо Ваљево,
Белешевца бб, Ваљево

ОБЈЕКАТ И МЕСТО ГРАДЊЕ СТАМБЕНА ЗГРАДА СПРАТНОСТИ Пр+3Сп+Пе
Кат. парцеле 3517 и 3518 К.о. Ваљево
Ул. Јакова Ненадовића 4 и 6, Ваљево

ПРОЈЕКАТ	ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ	БРОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ: УИДР-32/24
ЦРТЕЖ	ОСНОВА 2. СПРАТА	БРОЈ ЛИЦЕНЦИЈЕ: 300 1153 09
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ	д.и.а. Горан Станојевић	ПОТПИС:
РАЗМЕРА 1:75	ДАТУМ ЈАНУАР 2025.	БР. ЦРТЕЖА 3



НЕТО ПОВРШИНА ПРОСТОРИЈА 3. СПРАТА		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	ХОДНИК	14.07m²
2	СТЕПЕНИШТЕ	8.99m²
УКУПНО:		23.06m²
УКУПНО НЕТО КОРИСНО:		22.37m²

СТАН 14		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	4.23m²
2	Купатило	4.41m²
3	Кухиња	3.47m²
4	Дневни боравак са трпезаријом	19.64m²
5	Спаваћа соба	9.07m²
6	Тераса	3.28m²
УКУПНО СТАН 14		44.10m²
Укупна нето корисна површина стана 14:		44.10x0.97=42.78m²

СТАН 15		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	3.16m²
2	Предсобље	3.35m²
3	Купатило	3.71m²
4	Кухиња	3.84m²
5	Спаваћа соба	9.68m²
6	Дневни боравак са трпезаријом	16.77m²
7	Тераса	3.72m²
УКУПНО СТАН 15		44.23m²
Укупна нето корисна површина стана 15:		44.23x0.97=42.90m²

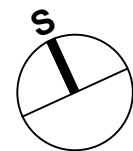
СТАН 16		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	7.00m²
2	Дневни боравак са трпезаријом	20.71m²
3	Кухиња	3.87m²
4	Купатило	4.29m²
5	Спаваћа соба	13.10m²
6	Спаваћа соба	8.87m²
7	Тераса	6.64m²
УКУПНО СТАН 16		64.48m²
Укупна нето корисна површина стана 16:		64.48x0.97=62.55m²

СТАН 17		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	5.18m²
2	Купатило	4.43m²
3	Кухиња	5.68m²
4	Дневни боравак са трпезаријом	20.65m²
5	Спаваћа соба	9.14m²
6	Спаваћа соба	12.40m²
7	Тераса	7.15m²
УКУПНО СТАН 17		64.63m²
Укупна нето корисна површина стана 17:		64.63x0.97=62.69m²

СТАН 18		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	6.41m²
2	Купатило	4.75m²
3	Кухиња	4.05m²
4	Дневни боравак са трпезаријом	18.88m²
5	Спаваћа соба	11.73m²
6	Спаваћа соба	13.13m²
7	Тераса	6.10m²
УКУПНО СТАН 18		65.05m²
Укупна нето корисна површина стана 18:		65.05x0.97=63.10m²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА 3. СПРАТА	296.39m²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА 3. СПРАТА	366.83m²

АРХИФОРМА		
СТУДИО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ		
Ранисава Миливојевића 26, Ваљево		
ИНВЕСТИТОР	"ФИРМА 123" доо Ваљево, Белешевца бб, Ваљево	
ОБЈЕКАТ И МЕСТО ГРАДЊЕ	СТАМБЕНА ЗГРАДА СПРАТНОСТИ Пр+3Сп+Пе Кат. парцеле 3517 и 3518 К.о. Ваљево Ул. Јакова Ненадовића 4 и 6, Ваљево	
ПРОЈЕКАТ	ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ	БРОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ: УИДР-32/24
ЦРТЕЖ	ОСНОВА 3. СПРАТА	БРОЈ ЛИЦЕНЦИЈЕ: 300 1153 09
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ	д.и.а. Горан Станојевић	ПОТПИС:
РАЗМЕРА 1:75	ДАТУМ ЈАНУАР 2025.	БР. ЦРТЕЖА 4



ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

НЕТО ПОВРШИНА ПРОСТОРИЈА ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	ХОДНИК	13.28m ²
2	СТЕПЕНИШТЕ	8.99m ²

УКУПНО: 22.27m²
УКУПНО НЕТО КОРИСНО: 21.60m²

СТАН 19		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	3.20m ²
2	Купатило	4.05m ²
3	Кухиња	3.21m ²
4	Дневни боравак са трпезаријом	16.31m ²
5	Спаваћа соба	8.32m ²
6	Предсобље	1.44m ²
7	Спаваћа соба	8.14m ²
8	Тераса	21.52m ²
УКУПНО СТАН 19		66.19m ²
Укупна нето корисна површина стана 19:		66.19x0.97=64.20m ²

СТАН 20		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	5.12m ²
2	Кухиња	3.71m ²
3	Дневни боравак са трпезаријом	19.01m ²
4	Купатило	4.04m ²
5	Спаваћа соба	8.07m ²
6	Спаваћа соба	8.87m ²
7	Тераса	18.98m ²
УКУПНО СТАН 20		67.80m ²
Укупна нето корисна површина стана 20:		67.80x0.97=65.77m ²

СТАН 21		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	2.52m ²
2	Дневни боравак са трпезаријом	22.30m ²
3	Кухиња	4.22m ²
4	Спаваћа соба	8.06m ²
5	Купатило	4.43m ²
6	Спаваћа соба	11.09m ²
7	Тераса	14.89m ²
УКУПНО СТАН 21		67.51m ²
Укупна нето корисна површина стана 21:		67.51x0.97=65.48m ²

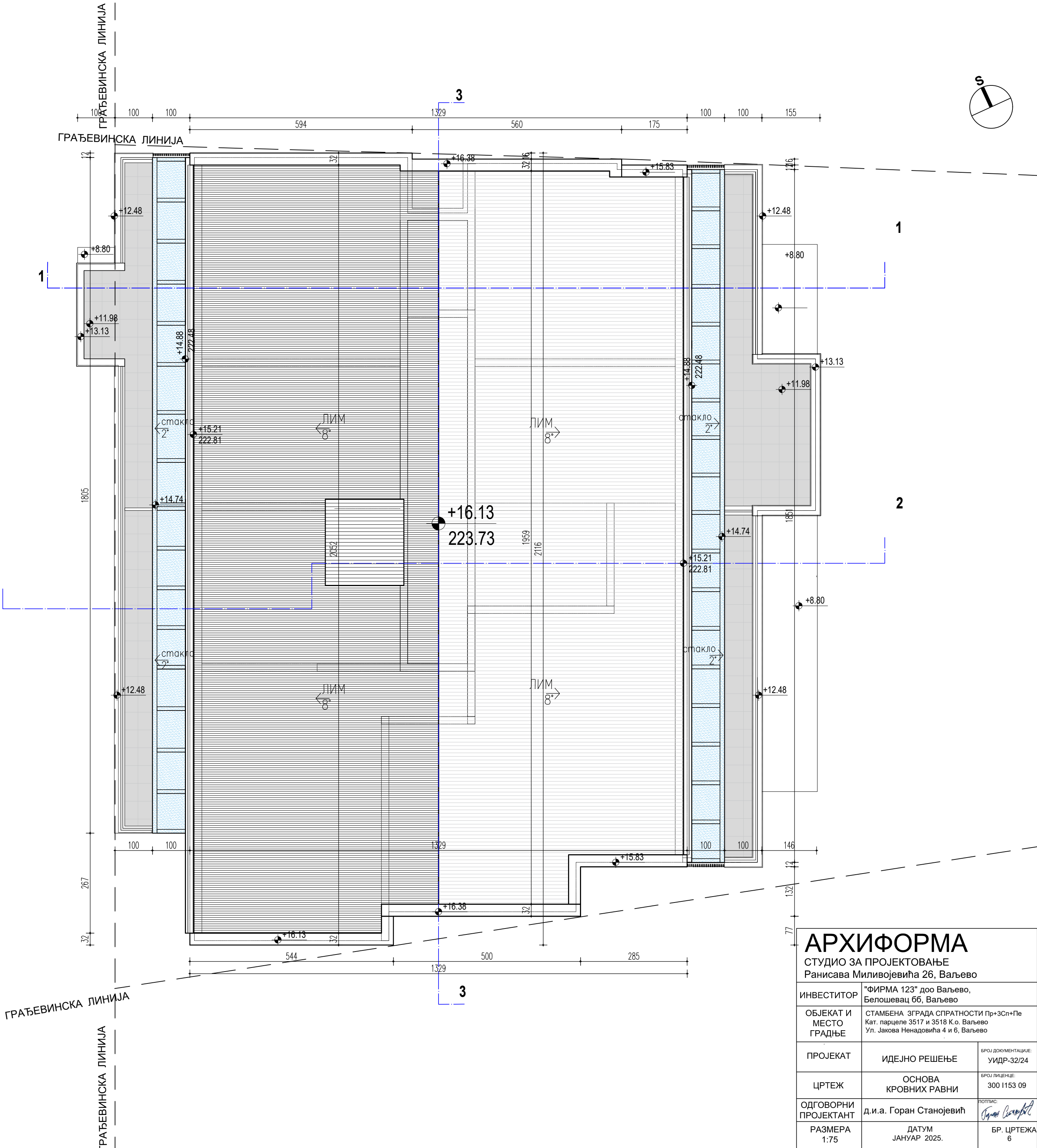
СТАН 22		
ОЗНАКА	ПРОСТОРИЈА	ПОВРШИНА
1	Улазна зона - ходник	3.40m ²
2	Дневни боравак са трпезаријом	14.77m ²
3	Кухиња	4.24m ²
4	Предсобље	2.74m ²
5	Купатило	4.64m ²
6	Спаваћа соба	13.39m ²
7	Спаваћа соба	7.74m ²
8	Тераса	16.12m ²
УКУПНО СТАН 22		67.04m ²
Укупна нето корисна површина стана 22:		67.04x0.97=65.03m ²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОВ. ЕТАЖЕ 282.08m²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПОВ. ЕТАЖЕ 351.28m²

АРХИФОРМА

СТУДИО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
Ранисава Миливојевића 26, Ваљево

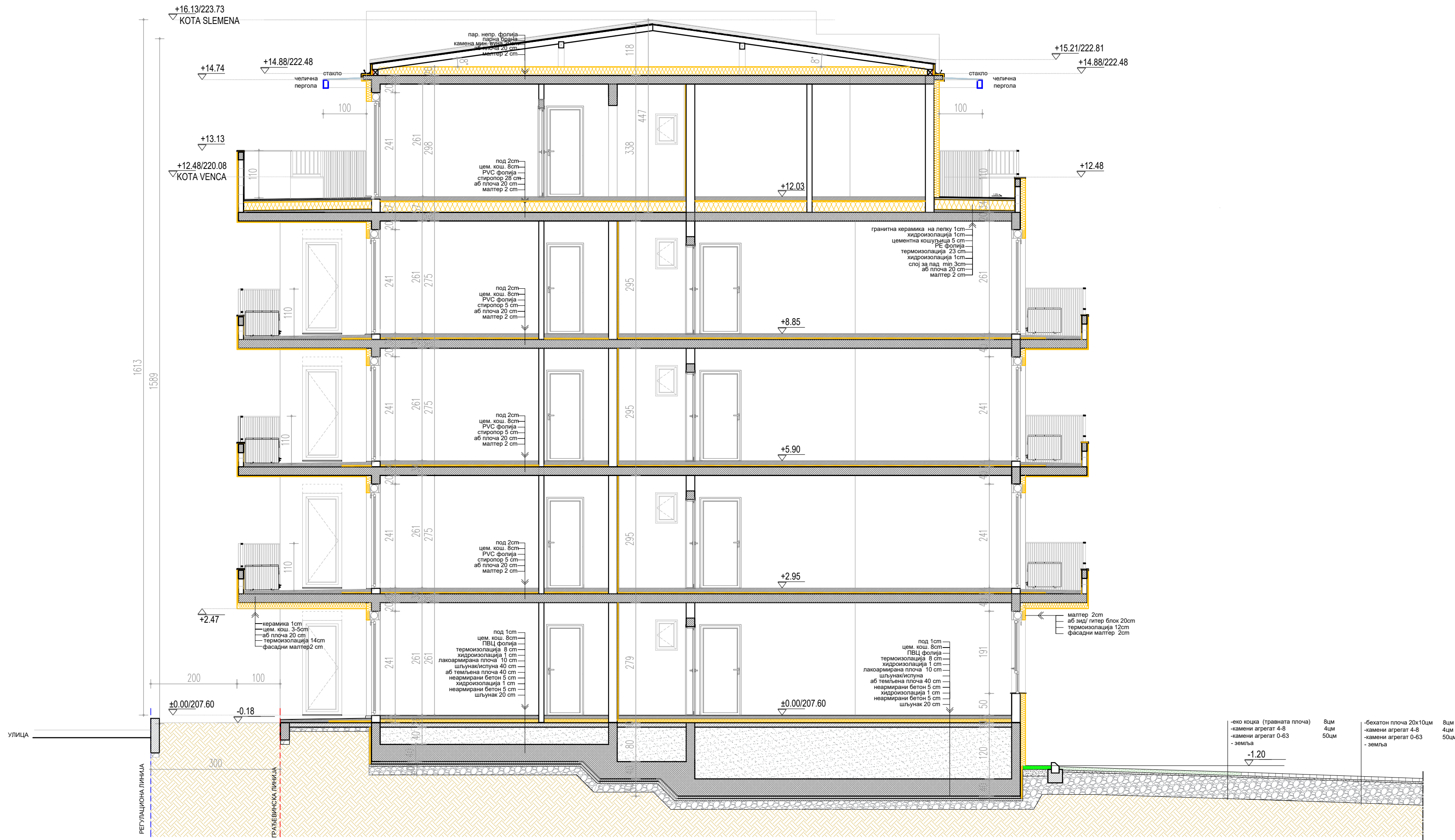
ИНВЕСТИТОР	"ФИРМА 123" доо Ваљево, Белешевца бб, Ваљево	
ОБЈЕКАТ И МЕСТО ГРАДЊЕ	СТАМБЕНА ЗГРАДА СПРАТНОСТИ Пр+Зсп+Пе Кат. парцеле 3517 и 3518 К.о. Ваљево Ул. Јакова Ненадовића 4 и 6, Ваљево	
ПРОЈЕКАТ	ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ	БРОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ: УИДР-32/24
ЦРТЕЖ	ОСНОВА ПОВУЧЕНЕ ЕТАЖЕ	БРОЈ ЛИЦЕНЦИЈЕ: 300 1153 09
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ	д.и.а. Горан Станојевић	ПОТПИС:
РАЗМЕРА 1:75	ДАТУМ ЈАНУАР 2025.	БР. ЦРТЕЖА 5



АРХИФОРМА

СТУДИО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
Ранисава Миливојевића 26, Ваљево

ИНВЕСТИТОР	"ФИРМА 123" доо Ваљево, Белошевац бб, Ваљево	
ОБЈЕКАТ И МЕСТО ГРАДЊЕ	СТАМБЕНА ЗГРАДА СПРАТНОСТИ Пр+ЗСп+Пе Кат. парцеле 3517 и 3518 К.о. Ваљево Ул. Јакова Ненадовића 4 и 6, Ваљево	
ПРОЈЕКАТ	ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ	БРОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ: УИДР-32/24
ЦРТЕЖ	ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ	БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ: 300 1153 09
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ	д.и.а. Горан Станојевић	ПОТПИС:
РАЗМЕРА 1:75	ДАТУМ ЈАНУАР 2025.	БР. ЦРТЕЖА 6



АРХИФОРМА

СТУДИО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
Ранисава Миливојевића 26, Ваљево

ИНВЕСТИТОР "ФИРМА 123" доо Ваљево,
Белошевац бб, Ваљево

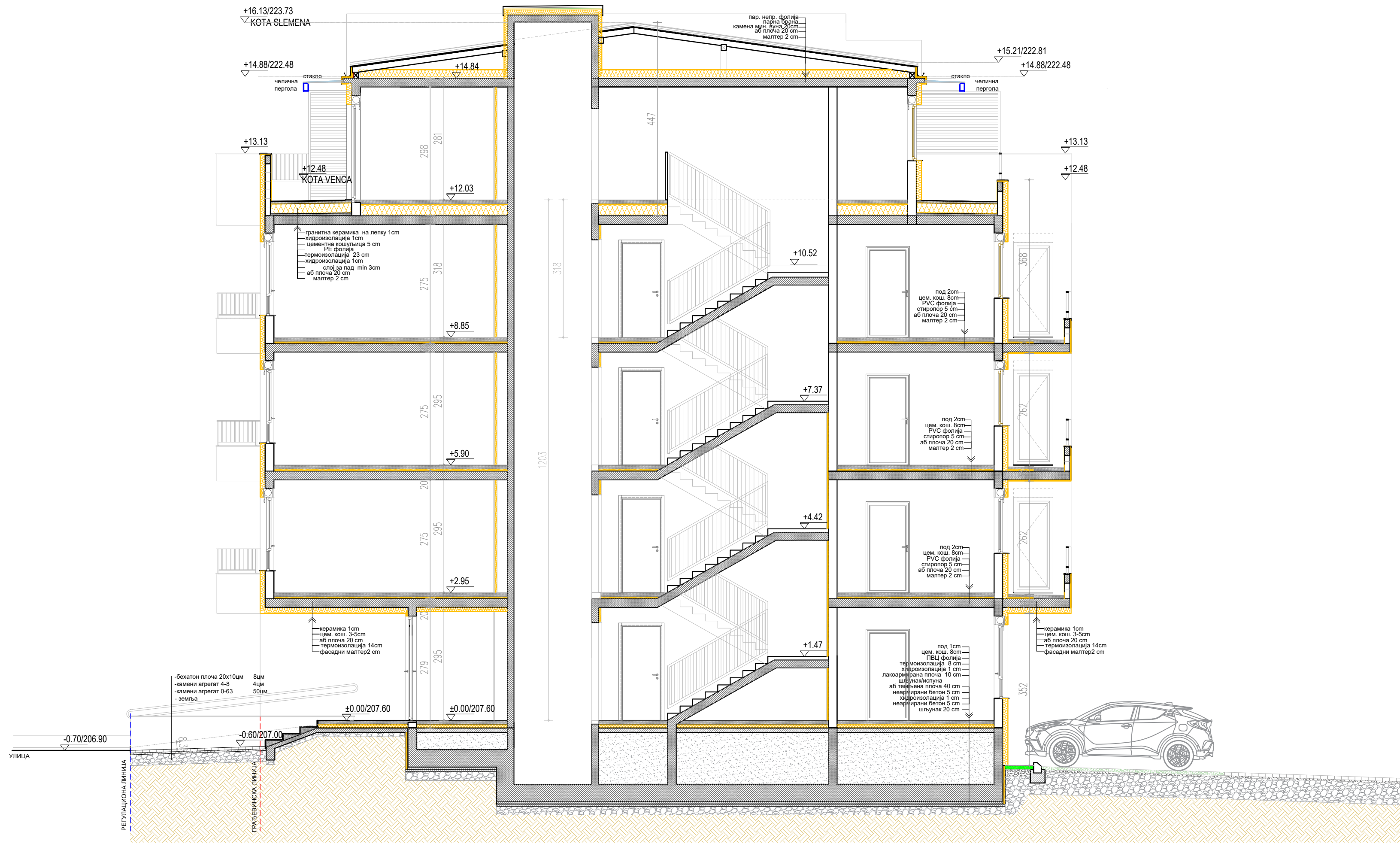
ОБЈЕКАТ И МЕСТО ГРАДЊЕ СТАМБЕНА ЗГРАДА СПРАТНОСТИ Пр+3Сп+Пе
Кат. парцеле 3517 и 3518 К.о. Ваљево
Ул. Јакова Ненадовића 4 и 6, Ваљево

ПРОЈЕКАТ ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ БРОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ: УИДР-32/24

ЦРТЕЖ ПРЕСЕК 1-1 БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ: 300 1153 09

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ д.и.а. Горан Станојевић ПОТПИС: *Горан Станојевић*

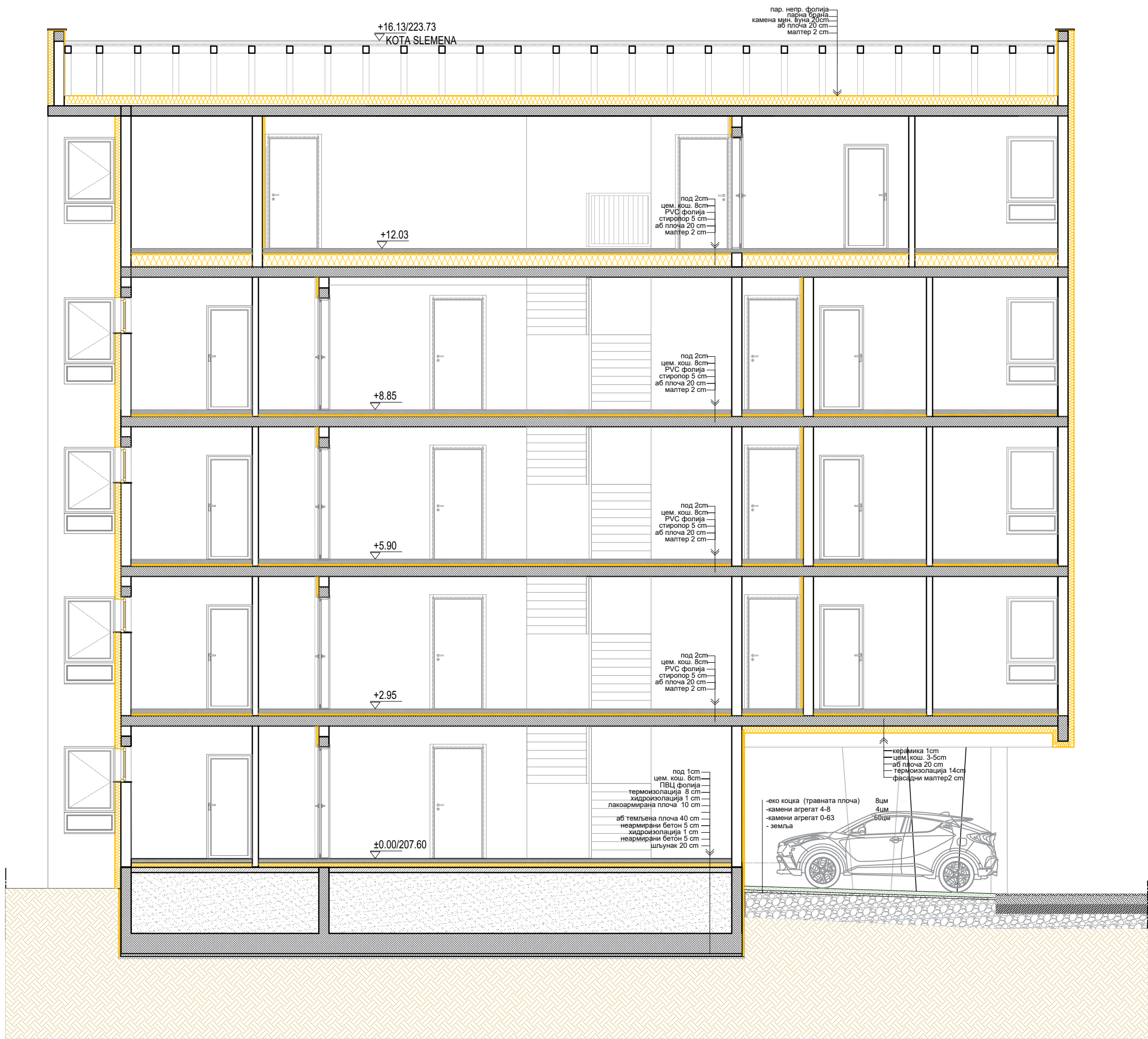
РАЗМЕРА 1:75 ДАТУМ ЈАНУАР 2025. БР. ЦРТЕЖА 7



АРХИФОРМА


СТУДИО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
Ранисава Миливојевића 26, Ваљево

ИНВЕСТИТОР	"ФИРМА 123" доо Ваљево, Белошевац бб, Ваљево	
ОБЈЕКАТ И МЕСТО ГРАДЊЕ	СТАМБЕНА ЗГРАДА СПРАТНОСТИ Пр+3Сп+Пе Кат. парцеле 3517 и 3518 К.о. Ваљево Ул. Јакова Ненадовића 4 и 6, Ваљево	
ПРОЈЕКАТ	ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ	БРОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ: УИДР-32/24
ЦРТЕЖ	ПРЕСЕК 2-2	БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ: 300 1153 09
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ	д.и.а. Горан Станојевић	ПОТПИС:
РАЗМЕРА 1:75	ДАТУМ ЈАНУАР 2025.	БР. ЦРТЕЖА 8



АРХИФОРМА

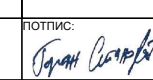
СТУДИО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
Ранисава Миливојевића 26, Ваљево

ИНВЕСТИТОР	"ФИРМА 123" доо Ваљево, Белешевац бб, Ваљево	
ОБЈЕКАТ И МЕСТО ГРАДЊЕ	СТАМБЕНА ЗГРАДА СПРАТНОСТИ Пр+3Сп+Пе Кат. парцеле 3517 и 3518 К.о. Ваљево Ул. Јакова Ненадовића 4 и 6, Ваљево	
ПРОЈЕКАТ	ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ	БРОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ: УИДР-32/24
ЦРТЕЖ	ПРЕСЕК 3-3	БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ: 300 1153 09
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ	д.и.а. Горан Станојевић	
РАЗМЕРА 1:75	ДАТУМ ЈАНУАР 2025.	БР. ЦРТЕЖА 9



АРХИФОРМА

СТУДИО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
Ранисава Миливојевића 26, Ваљево

ИНВЕСТИТОР	"ФИРМА 123" доо Ваљево, Белошевац бб, Ваљево	
ОБЈЕКАТ И МЕСТО ГРАДЊЕ	СТАМБЕНА ЗГРАДА СПРАТНОСТИ Пр+3Сп+Пе Кат. парцеле 3517 и 3518 К.о. Ваљево Ул. Јакова Ненадовића 4 и 6, Ваљево	
ПРОЈЕКАТ	ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ	БРОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ: УИДР-32/24
ЦРТЕЖ	СЕВЕРОЗАПАДНА УЛИЧНА ФАСАДА	БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ: 300 1153 09
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ	д.и.а. Горан Станојевић	ПОТПИС: 
РАЗМЕРА 1:75	ДАТУМ ЈАНУАР 2025.	БР. ЦРТЕЖА 10



АРХИФОРМА

СТУДИО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
Ранисава Миливојевића 26, Ваљево

ИНВЕСТИТОР "ФИРМА 123" доо Ваљево,
Белошевац бб, Ваљево

ОБЈЕКАТ И МЕСТО ГРАДЊЕ СТАМБЕНА ЗГРАДА СПРАТНОСТИ Пр+3Сп+Пе
Кат. парцеле 3517 и 3518 К.о. Ваљево
Ул. Јакова Ненадовића 4 и 6, Ваљево

ПРОЈЕКАТ ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ БРОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:
УИДР-32/24

ЦРТЕЖ ЈУГОИСТОЧНА ДВОРИШНА ФАСАДА БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ:
300 1153 09

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ д.и.а. Горан Станојевић ПОТПИС:
Горан Станојевић

РАЗМЕРА 1:75 ДАТУМ ЈАНУАР 2025. БР. ЦРТЕЖА
11



АРХИФОРМА

СТУДИО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
Ранисава Миливојевића 26, Ваљево

ИНВЕСТИТОР "ФИРМА 123" доо Ваљево,
Белошевац бб, Ваљево

ОБЈЕКАТ И МЕСТО ГРАДЊЕ СТАМБЕНА ЗГРАДА СПРАТНОСТИ Пр+3Сп+Пе
Кат. парцеле 3517 и 3518 К.о. Ваљево
Ул. Јакова Ненадовића 4 и 6, Ваљево

ПРОЈЕКАТ ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ БРОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ: УИДР-32/24

ЦРТЕЖ СЕВЕРОИСТОЧНА БОЧНА ФАСАДА БРОЈ ЛИЦЕНЦИЈЕ: 300 1153 09

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ д.и.а. Горан Станојевић ПОТПИС: *Горан Станојевић*

РАЗМЕРА 1:75 ДАТУМ ЈАНУАР 2025. БР. ЦРТЕЖА 12



АРХИФОРМА

СТУДИО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
Ранисава Миливојевића 26, Ваљево

ИНВЕСТИТОР "ФИРМА 123" доо Ваљево,
Белошевац бб, Ваљево

ОБЈЕКАТ И МЕСТО ГРАДЊЕ СТАМБЕНА ЗГРАДА СПРАТНОСТИ Пр+3Сп+Пе
Кат. парцеле 3517 и 3518 К.о. Ваљево
Ул. Јакова Ненадовића 4 и 6, Ваљево

ПРОЈЕКАТ ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ БРОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:
УИДР-32/24

ЦРТЕЖ ЈУГОЗАПАДНА БОЧНА ФАСАДА БРОЈ ЛИЦЕНЦИЈЕ:
300 1153 09

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ д.и.а. Горан Станојевић ПОТПИС: *Горан Станојевић*

РАЗМЕРА 1:75 ДАТУМ ЈАНУАР 2025. БР. ЦРТЕЖА 13

3Д ПРИКАЗ ОБЈЕКТА



Број техничке документације: **УИДР-32/24**
Место и датум: **Ваљево, децембар 2024. год.**