

Мирјана Медуловић-Маринковић ПР

СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ **МИРМЕДМАР**

Ваљево, Карађорђева 120Т / [mirmedmar@gmail.com](mailto:mirmedmar@gmail.com) / 062 25 11 79

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

урбанистичко-архитектонске разраде локације  
за изградњу **комерцијално-туристичког објекта**  
на КП 950/28 КО Дивчибаре



УП 07/2024

Ваљево, фебруар 2025. године

ИНВЕСТИТОР пројекта је „GIV CONSTRUCT DOO OBRENOVAC“

Ул. цара Лазара 35, 11500 Обреновац

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 ПРОЈЕКТАНТ идејног решења је

Владимир Пошарац дипл.инж.арх  
бр. личне лиценце 300 P813 18



ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ идејног решења саобраћаја

Владимир Пошарац дипл.инж.саоб.  
бр. личне лиценце 300 P813 18





## 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. - 19. стр.

#### 2. РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ

2.1. Опис параметара изградње и регулације планираног решења..... 20. - 24. стр.

2.2. Урбанистички показатељи и биланс површина..... 24. - 25. стр.

#### 3. ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ КОМПЛЕКСА

3.1. Услови за изградњу и уређење саобраћајних и зелених површина.... 25.-26. стр.

3.2. Услови за изградњу и прикључење на инфраструктуру..... 27. - 29. стр.

#### 4. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

4.1. Мере и услови заштите животне средине, природних и културних добара.. 30. стр.

4.2. Мере заштите од пожара..... 31. стр.

4.3. Мере енергетске ефикасности..... 31. стр.

4.4. Инжењерско-геолошки услови..... 31. стр.

#### 5. ЗАВРШНЕ НАПОМЕНЕ..... 31. 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

4.1 Регулационо-нивелациони план са основом приземља .....1:250

4.2. Регулационо-нивелациони план са основом крова .....1:250

5. Инфраструктурни план .....1:250

### Д О К У М Е Н Т А Ц И Ј А

- Катастарско-топографски план;
- РГЗ подаци о парцелама;
- Елаборат процене постојећег стања зеленила са дендролошким планом;
- Захтев за услове Електродистрибуције Србије;
- Услови Електродистрибуције Србије, Огранак Електродистрибуција Ваљево;
- Захтев за услове Србијавода;
- Информација о локацији;
- Услови ЈКП “Водовод Ваљево”;
- Прорачун количине отпадних вода;
- Услови ЈВП „Србијаводе“;
- Услови Телеком Србија;
- Услови ЈКП „Видрак“ Ваљево;
- Сагласност пројектанта ПЗИ фекалне канализације.

### ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

## ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



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 Ћ, 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

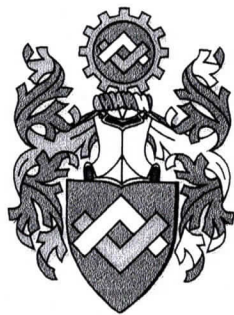
## ОБАВЕШТЕЊЕ:

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 комерцијално-туристичког објекта на КП 950/28 КО Дивчибаре УП 07/2024 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, „GIV CONSTRUCT DOO OBRENOVAC“ Ул. цара Лазара 35, 11500 Обреновац, има намеру да изгради комерцијално-туристички објект на кат. парцели 950/28 КО Дивчибаре.

Планом генералне регулације на овом простору планирана је изградња комерцијално – туристичких објекта који у приземљу према јавној површини имају садржаје који омогућују одвијање угоститељско-услужних, занатских, културних, рекреативних и других активности доступних јавном коришћењу, а на вишим етажама садржи смештајне капацитете.

Изменама и допунама Плана предвиђа се директна примена плана за изградњу објекта категорије „А“ са наменом *виле, апартмани и пансиони* (укључујући стално становање) и *викенд насеље*, док је за све остале локације и намене обавезна израда Урбанистичких пројекта за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација, 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 су Измене и допуне Плана генералне регулације за Туристички центар Дивчибаре („Службени гл. града Ваљева“, број 2/2015) и Измена „Измене и допуне Плана генералне



регулације за Туристички центар Дивчибаре“ („Службени гл. града Ваљева“, број 4/2019) и Измене и допуне Плана генералне регулације за Туристички центар Дивчибаре – трећа измена („Службени гл. града Ваљева“, број 10/2022). У поглављу II 12. ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ утврђено је да се спровођење плана за све локације и намене, осим локација и објеката категорије „А“ са наменом виле, апартмани и пансиони (укључујући и стално становање) и викенд насеље, изводи израдом урбанистичког пројекта.

На основу претходних ставова може се закључити да се изради урбанистичког пројекта приступило са правним и планским основом, јер је планом генералне регулације утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта за комерцијално-туристичке објекте.

### **1.3. Обухват урбанистичког пројекта**

Урбанистичким пројектом је обухваћена кат.парцела бр. 950/28 КО Дивчибаре, чија је укупна катастарска површина 19,74 ара.

### **1.4. Услови изградње из планске документације**

#### **ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ И ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ**

Основни циљеви уређења и изградње и основно програмски елементи ових измена и допуна Плана су у највећем исти као и у важећем плану генералне регулације.

У складу са Стратегијом развоја туризма Србије, Просторним планом Општине Ваљево, циљ организације и уређења простора јесте ревитализација и санација туристичког центра Дивчибаре на туристичкој мапи Србије, према потенцијалима природних и створених вредности и дугорочним потребама економског и социјалног развоја.

Остварење тог циља постићи ће се:

- санацијом и активирањем постојећих створених потенцијала у смислу подизања квалитета и разноврсности туристичке понуде;
- стимулацијом инвестирања у туристичке објекте;
- афирмацијом Дивчибара као туристичког центра са погодностима за све категорије туриста;
- афирмацијом Дивчибара као традиционалне ваздушне бање без еколошких акцидената;
- снажном афирмацијом традиционалног концепта викенд туризма, великом и разноврсном понудом у свим годишњим добима;
- знатно бољом валоризацијом географско-саобраћајног положаја;
- маркетиншком презентацијом туристичке понуде;

Стратешко питање је промена тенденција у досадашњем развоју. Основно опредељење је даље унапређење и изградња туристичког центра, са прецизираним инфраструктурним, супраструктурним капацитетима, правилима грађења и јасно дефинисаном понудом.

Стратешки циљеви су:

- капацитет туристичког центра средњег нивоа;
- заустављање, урбанистичким инструментима, даљег ширења викенд зона и забрана спајања, енклава викенд градње;
- формирање зона забрањене изградње;
- стимулисање изградње на атрактивним локацијама.

Посебни циљеви плана су:

- утврђивање високих стандарда постојећих и планираних објеката;
- планирање и изградња јавних, културних, здравствених, комуналних, рекреативних и спортских садржаја као и садржаја туристичких услуга у функцији предходно наведених високих стандарда;
- планирање и изградња саобраћајне инфраструктуре, са јасном функционалном сегрегацијом саобраћајне мреже;
- утврђивање високих стандарда за заштиту животне средине и то у области топлофикације, аутомобилског саобраћаја, комуналне хигијене и заштите од буке кроз планске инструменте и мере за сваку појединачну област;
- утврђивање планских инструмената и мера, правила изградње и стандарда, облика и типа архитектонског обликовања, за санацију бесправно и неплански подигнутих објеката, нарочито комплекса викенд насеља.

#### **Намена земљишта:**

На основу Измене и допуне Плана генералне регулације за Туристички центар Дивчибаре („Службени гл. града Ваљева“, број 2/2015) и Измена „Измене и допуне Плана генералне регулације за Туристички центар Дивчибаре“ („Службени гл. града Ваљева“, број 4/2019) и Измене и допуне Плана генералне регулације за Туристички центар Дивчибаре – трећа измена („Службени гл. града Ваљева“, број 10/2022) предметна парцела се налази у намени – **централни комерцијално-туристички садржаји** у које спадају: трговина, угоститељство, пратеће услуге у области туризма, култура, занатство (услужни део), пословне и финансијске услуге и друге услужне делатности. Ови објекти у приземљу, према јавној површини, морају да имају садржаје који су доступни за јавност, односно спољашње кориснике. На спратовима могу бити смештајни капацитети.

Изменама и допунама Плана предвиђа се директна примена плана за изградњу објеката категорије „А“ са наменом виле, апартмани и пансиони (укључујући стално становање) и викенд насеље, док је за све остале локације и намене обавезна израда Урбанистичких пројеката за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација, што је овим путем и урађено.

Објекти Б и В категорије не могу да буду грађени у оквиру групација са претежно изграђеним објектима А категорије.

Предметни објекат В категорије се налази у центру туристичког насеља Дивчибаре, у непосредној близини хотела Royal, чији је власник, такође, инвеститор „GIV CONSTRUCT DOO OBRENOVAC“. Између парцеле хотела и новопројектованог комплекса налази се парцела по намени ППР-е - јавне зелене површине -сквер, у власништву истог инвеститора. Северно од предметног комплекса су парцеле планиране јавне намене у власништву инвеститора: 950/25 за регулацију реке, 950/26 за уређење зелене површине обале реке, 950/27 за јавну колско-пешачку улицу КП73. Источно од предметног комплекса су неизграђене парцеле у зони централних комерцијално-туристичких садржаја. Јужно од комплекса су парцеле у зони виле, апартмана и пансиона, на којима су изграђени викенд објекти, али на великој удаљености и далеко већој висини од новопројектованог објекта. Најближи викенд објекат је на коти 949,07m<sub>n</sub>v и удаљен је 22,95m од планираног објекта који је на коти 943,59m<sub>n</sub>v, а максимална висина пресека фасадне равни и крова му је у том делу 2,96-8,54m у баци, која је удаљена 25,01m. Из наведених параметара произилази да је висинска разлика терена у најближим тачкама планираног и суседног објекта 5,48 m, а да је растојање између њих далеко веће од половине висине планираног објекта. Јужно од предметног комплекса је и суседна парцела 950/9 у намени осталих зелених површина на којима није могућа изградња објеката, у власништву физичког лица. На скретању из Ваљевске улице према предметном комплексу налазе се парцеле јавне намене – јавне зелене површине у власништву града Ваљева.

Из наведене анализе постојећег и планираног планског контекста, може се закључити да планирана изградња комерцијално-туристичког објекта није у супротности са правилима плана и да не угрожава суседне изграђене објекте, већ допуњује постојеће централне функције намењене јавном коришћењу, што тренутно недостаје у туристичкој понуди планинског центра Дивчибара. Постојећи контекст изложен у претходној анализи приказано је на граф.прилогу бр. 1.Шире и ближе окружење.



**Биланси максималних планираних БРГП и смештајних капацитета по наменама.**

Претежна намена	БРГП (m <sup>2</sup> )	Стандард m <sup>2</sup> /лежају	Број лежајева
образовање	3.191	-	2
здравство	4.010	-	2
остале јавне службе и управа	4.011	-	6
спортско-образовни камп	19.607	-	200
скијалишна инфраструктура и објекти	4.699	-	4
централни комерцијално-туристички садржаји	49.350	50	987
хотели и одмаралишта	309.340	75	4.125
хотелско-апартмански објекти	69.397	50	1.388
виле, апартмани, пансиони	235.732	30	7.858
викенд насеље	7.405	25	296
камп	400	-	290
угоститељско-услужни садржаји	8.292	-	-
спортски комплекси и објекти	24.767	75	330
духовни центар	1.096	-	4
саобраћајна инфра. на површинама остале намене	3.406	-	4
хелидром	334	-	-
<b>УКУПНО</b>	<b>745.036</b>	<b>-</b>	<b>15.496</b>

\* рачунато са просечним Индексом заузетости од 10%

**Минимална површина грађевинске парцеле**

- за намену *Централни комерцијално-туристички садржаји* је ..... 8 а.

Предметна грађевинска парцела има површину од 19,74 ара.

**Индекс заузетости**

- за намену *Централни комерцијално-туристички садржаји* је ..... 30%.

Индекс заузетости парцеле („Из”) је однос габарита хоризонталне пројекције објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима. У индекс заузетости парцеле не улази хоризонтална пројекција стрехе. Подземна етажа може бити већа од надземне уколико је у функцији гараже или помоћних садржаја као што су оставе, техничке просторије, кухињске просторије, спа и сл, али не сме да заузима више од 80% површине парцеле. Проценат учешћа зеленила у оквиру парцеле, у директном контакту са тлом је минимално 35% укупне површине парцеле.

Индекс заузетости парцеле је у дозвољеним оквирима – 25,66%.

Проценат уређеног зеленила на парцели је 43,41%.

**Највиша дозвољена спратност објеката**

- за намену *Централни комерцијално-туристички садржаји* је ..... П+1+Пк.

Дозвољено је пројектовање сутерена (етажа чији се под налази у просеку до 1 m испод нивоа терена). У оквиру сутерена се могу налазити садржаји који подразумевају становање и пословање као и помоћни, односно пратећи садржаји – рецепција, оставе, техничке просторије, гараже, кухињске просторије, спа и сл.

Ако је терен у паду преко 15%, дозвољено је предвидети два нивоа приземља – ниско и високо, тако да површина целе етаже мора бити изнад коте терена.

Дозвољено је пројектовање подрума (део објекта који се налази делимично или потпуно испод приземља објекта и потпуно испод терена). У оквиру подрума не могу се налазити садржаји у функцији становања.

Дозвољено је у свим објектима у оквиру поткровља пројектовати више спратних нивоа, максимално 4 нивоа за објекте Б и В категорије и 2 нивоа за објекте А категорије.

Објекат је спратности По+2Пр+1Сп+2 Пк+Гал.

### **Висина објекта**

Висина објекта од коте уређеног терена до венца на месту улаза у објекат може бити највише до: - П + Пк до 6,5 m; - П +1 +Пк до 9,5 m;

Под висином венца се подразумева кота горње ивице фасадног платна. Код објеката са једноводним и двоводним кровом, висина венца се одређује на фасади која има стреху.

Кота приземља може бити до 1,2m изнад коте терена на месту главног улаза у објекат.

Висина слемена не сме да прелази 19m од нулте коте објекта.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Висина венца предметног објекта је +8,82m у односу на коту уређеног терена на месту улаза у објекат, а кота приземља је за 0,43m нижа у односу на коту природног терена на уласку у објекат ( $\pm 0.00/938.55$  m). Пројектована су 2 нивоа приземља због великог пада терена -више од 16%, што је према плану могуће када је пад терена већи од 15%, при чему је прва етажа делимично укопана у горњем делу парцеле.

Висина слемена је 18.88m од нулте коте објекта, што је мање од максималне висине.

### **Обликовање**

Ради разноврсног решења и комфора смештаја поткровне етаже је могуће пројектовати разноврсно, тако да се дозвољава висина назитка од 1,8 m, уз услов да висина венца не прелази прописани максимум. У поткровљима је могуће предвиђати кровне баце или кровне прозоре. Баце могу да заузимају максимално 50% површине вертикалне пројекције крова.

Кровне баце се могу формирати кроз максимално две етаже крова пратећи кровну косину и бити ниже минимално 3m од коте слемена. Баце за Пк1 и Пк2 су у основној фасадној равни, а фасадни зид баце за Пк3 и Пк4 су планиране у пресеку међуспратне конструкције изнад Пк2 и кровне равни.

Кровови могу да буду равни, коси (једноводни, двоводни, четвороводни или вишеводни) или комбиновани. Једноводни кровови су дозвољени искључиво код објеката А категорије. Максимални нагиб кровних равни је 60 степени. За изградњу објекта са двоводним кровом нагиб кровних равни мора бити према дужим странама основног габарита објекта. Код већих објеката на терену у паду треба пројектовати кров тако да је слеме крова паралелно са изохипсама.

Испади изван објекта у виду еркера, тераса, могу прелазити грађевинску линију према јавној површини највише 1,4m, а не могу кад се грађевинска и регулациона линија поклапају. Нису дозвољени испади ван зоне грађења према суседу.

Приликом парцијалног пројектовања и изградње појединих објеката (у фазама) потребно је водити рачуна о целовитости концепције организације целине, односно обезбедити да у свакој етапи реализације иста делује целовито не нарушавајући при томе општи концепт просторног размештаја и организације садржаја.

Висина назитка Пк1 је 0,31m, далеко мања од планом максимално дозвољене, кров је двоводни са нагибом већих кровних равни према дужим странама основног габарита објекта. Главно слеме је паралелно са приступном улицом и са изохипсама. Кров је нагиба 27-56°. Баце се пружају у основној фасадној равни кроз Пк1 и Пк2 са нагибом крова од 11°. У идејном решењу је дат шематски приказ и прорачун пројекције крова и кровних баца из чега се види да баце заузимају мање од 50% површине вертикалне пројекције крова.

## **Материјализација**

Видни материјали треба да су природни: камен, дрво, малтер, стакло. Сви видни делови темељних зидова; подрумских зидова и сокле треба да се раде од камена или да се облажу каменом (ломљеним каменом одређеног слога или неправилним слогом). Пожељно је да камен буде из локалних мајдана. Фуге између камења, ако су изражене, не треба фарбати.

Фасаде могу бити обрађене: у дрвету, камену, малтерисане, ако су у питању скелетна бетонска конструкција, опека или неки други блокови. Такође, фасада треба да се малтерише, ако су панелни фасадни зидови од неодговарајућих вештачких материјала (пластика, метал итд.). Дозвољена је умерена употреба кулије зидова као и зидова обрађених фасадном и ломљеном опеком (око 30% од површине фасадног платна). Треба да преовлађује бела боја.

Кровни покривач треба да буде цреп, лим или дрвена шиндра, боје браон, теракота, тамно зелени или тамно сиви, у зависности од материјала.

Завршна обрада фасаде је у камену у нивоу приземља 1 и портал изнад улаза у нивоу приземља 2 и спрата, а фасада баца је у одговарајућем материјалу у дрво-декору. Кровни покривач је цреп у тамној боји, а на бацама је пластифицирани лим -сендвич панел.

### **Правила регулације и положај објекта на парцели:**

Регулација земљишта у оквиру територије Плана обезбеђује заштиту јавног интереса и резервацију површина за јавне намене и у том смислу регулациона линија раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

**Регулационе линије** су дефинисане у графичком прилогу – карта 3.Регулација, нивелација и саобраћајно решење Р – 1:2500.

Регулациона линија колско-пешачке улице КП73 се поклапа са границом предметне кат. парцела, односно са границом грађевинске парцеле.

**Грађевинска линија** јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта, и може бити подземна и надземна. Грађевинска линија се утврђује овим планом по правилу у односу на регулациону линију и представља крајњу линију до које се може вршити изградња објеката.

Надземне грађевинске линије које одређују растојање од регулационе линије су дефинисане у графичком прилогу – карта 3.Регулација, нивелација и саобраћајно решење Р – 1:2500. На деловима где је регулација правилна, предвиђају се претежно на 5 m од регулације саобраћајница типа С (изузев С1, где је растојање претежно 10 m), односно на 3 m од регулације саобраћајница типа КП.

На простору са претежном наменом централних комерцијално-туристичких садржаја где су предвиђени широки тротоари грађевинска линија је на регулацији с тим да се приземље повлачи за најмање 3 m и чини колонаду. За ове објекте дужина фронта, односно непрекинуте уличне фасаде је ограничена на највише 25 m, без обзира на величину грађевинске парцеле.

Уколико је могућа изградња више објеката на парцели, растојање између њих мора да буде најмање 5 m.

Спортски објекти могу да буду изван грађевинске линије објеката на минималној удаљености од 3 m од суседне грађевинске парцеле ако су отворени или половина висине ако су наткривени.

Минимално растојање објеката Б и В категорије од границе суседне парцеле је половина висине највише фасаде окренуте према суседу, односно 5м за објекте А категорије.

Грађевинска линија Пр треба да буде увучена у односу на РЛ - улицу КП73 на растојање од 3m, док су стубови испод горњих етажа на РЛ и чине колонаду, а у односу на границе парцеле је на мин. 5 m, односно половина висине највише фасаде окренуте према суседу за објекат Б и В категорије.

Растојање ГЛ Пр1 од РЛ улице КП73 је 3m, док су стубови испод горњих препуштених етажа на РЛ улице и чине колонаду.

Од југозападне међе, најмање растојање објекта је 10,6-13,59 m, што је више од половине висине објекта – највише тачке слемена Н18.55m у односу на коту терена уз објекат 939,75m<sub>nv</sub>.

Од југоисточне најближе међе најмање растојање објекта је 6,32m, што је више од половине висине објекта – највише тачке фасадне равни Н6.96m у односу на коту терена уз објекат 941m<sub>nv</sub>.

Од задње југоисточне међе најмање растојање објекта је 17,79-21,08 m, што је више од скоро две висине објекта – највише тачке основне фасадене равни Н 9.82m и Н 11.57m на бацама, у односу на коту терена уз објекат 943.5m<sub>nv</sub>.

Растојање новог објекта од постojeћег објекта на суседној парцели, који је постављен југоисточно на коти 949.07m<sub>nv</sub>, која је за 5,57m виша од коте терена уз планирани објекат 943.5, је 22,95-25,01m, што је више од 2 висине новог објекта - највише тачке основне фасадене равни у бази Н 9.82 m.

Нови објекат је својом југозападном предњом страном постављен приближно паралелно са границом парцеле и приступном улицом.

### **Подземна грађевинска линија и ГЛ за инфраструктуру**

За изградњу испод површине земље ГЛ се налази:

- на свим парцелама које задовољавају услов минималне површине парцеле за планирану намену, на растојању од 5 m од свих међа за септичке јаме, а 2m од свих међа за подземне етаже објеката;
- на постојећим парцелама чија је површина мања од минималне планом прописане за планирану намену, на растојању од 2 m од свих међа;
- на парцелама које су формиране у поступку одређивања земљишта за редовну употребу објекта, на међи; и
- за подземне гараже, према јавној површини, на регулационој линији.

Тамо где је канализациона мрежа трасирана ван јавних саобраћајница дефинисана је грађевинска линија у односу на заштитни коридор канализације који је ширине 5м (2x2,5м).

Трафостанице 10/0,4kV су инфраструктурни објекти и постављају се на јавним површинама, поред јавних саобраћајница, у оквиру зоне дозвољене

градње и ван зоне дозвољене градње на минималном растојању од 2 метра у односу на суседну парцелу (на растојању од минимално 1 метар уз сагласност власника суседне парцеле);

Биојама, подземни резервоар за воду Р, сепаратор уља и масти, као и трафостаница смештени су у бочним деловима парцеле, у оквиру задатих грађевинских линија. Резервоар воде за противпожарну заштиту налази се у планираном коридору фекалне канализације, међутим, пројектном документацијом јавне фекалне канализације промењена је траса тако да иде преко зоне дозвољене изградње, односно преко планираног објекта. Након консултација са инвеститором, градом Ваљевом и пројектантама, ова траса ће бити измештена према граници грађевинске парцеле, тако да нема утицаја на резервоар, нити на сам објекат.

### **Изградња других објеката на истој грађевинској парцели**

На свим грађевинским парцелама дозвољена је изградња више објеката у функцији претежне намене. Објекти могу да буду повезани тремовима или другом врстом суве везе, уз услов да је та веза транспарентна.

Минимално растојање између два објекта је 5 m.

Забрањена је изградња гаража, котларница и остава свих врста ван габарита главног објекта на парцелама намене - виле, апартмани и пансиони (осим за објекте сталног становања становништва које има пребивалиште на подручју овог плана); викенд насеље и др.; - централни комерцијално-туристички садржаји; - угоститељско-услужни садржаји.

На парцелама осталих намена дозвољена је изградња помоћног објекта ако услови на парцели и урбанистички параметри то дозвољавају. Помоћни објекат може имати намену у складу са табелом компатибилности. Помоћни објекат се гради на минимално 4 m од главног објекта и на мин. 5 m од границе парцеле уз услов да се објекат гради уз границу парцеле претежно северне, односно западне оријентације. Максимална ширина помоћних објеката је 6,0 m. Помоћни објекат је макс. спратности Пр и висине 4 m.

На парцели не постоје изграђени објекти, нити се планира изградња других објеката.

### **Партерно уређење**

#### **Пешачке стазе**

Приступне стазе, тротоари, пешачке улице и тргови треба да су обрађени уз минималну употребу видног бетона. У случају да је бетон видан не сме да буде заступљен у оквиру јединице мере од (1 m<sup>2</sup>) више од 30%. Ако се

употребљава бетон тако да је видан до 30% треба у њега уграђивати камен, шљунак или неки други природни материјал.

Употребљавати природне материјале: камен, шљунак, дрво, опека, итд.

Пешачке стазе су планиране од бехатон плоча.

### **Степенице**

Уопштено, спољне степенице би требало да буду шире од оних које се користе унутар зграде како би се скијашима олакшало њихово коришћење. Пожељан ширине газишта и висине је 38cm/14cm или 40cm/12cm. Газишта морају да имају опшивке против клизања.

Ивица газишта треба да буде истакнута променом боје или материјала како би помогла људима са смањеном видном способношћу.

Предложени материјали су:

- Пуно дрво са металном ивицом која не клиза.
- Метална решетка за одвод. Бетонска подлога је обавезна како би се регулисао одвод и спречило гомилање отпадака, и мора бити доступан за чишћење.
- Камен који се визуелно уклапа са шарама суседних камених површина.
- Префабриковане бетонске плоче које могу бити успешније од лаког бетона с обзиром да може да се користи гушћи микс и постигне већа контрола завршног слоја површине како би се спречило крућење и ломљење.

У партеру су планиране спољне степенице на бочној источној страни објекта у складу са планом дефинисаним димензијама.

### **Рампе**

Нагиби, рампе и сигурносна ограда морају да одговарају локалним условима и укључе могућност приступа хендикепираним особама. Рампе могу бити конструисане од било ког материјала за плочнике који су наведени, ако обезбеђују глатку, употребљиву површину.

Зидови поред рампи могу бити направљени од било ког материјала за плочнике који су наведени. Зид дуж прилаза за хендикепиране особе може бити виши од зида за седење како би носио тежину држача за руке ако се тако постиже боље уклапање са пројектом целокупне зграде/пејзажа.

На улазу у подземну гаражу планирана је рампа за аутомобиле која ће се у зимским условима грејати.

### **Озелењавање**

За сваку градњу у оквиру плана обавезна је израда дендролошког плана (снимак постојећег стања зеленила), као и валоризација вегетације са предлогом интервенција у погледу сече постојећих стабала лошег квалитета и нове садње, оверени од стране лиценцираног стручњака. Коначну одлуку



о уклањању постојећег зеленила доносиће Комисија за планове у оквиру стручне контроле Урбанистичког пројекта за сваку појединачну парцелу, односно надлежно Одељење за урбанизам на предлог у дендролошком плану за објекте „А“ категорије за које се не израђује Урбанистички пројекат.

Проценат учешћа зеленила у оквиру парцеле, у директном контакту са тлом је минимално 35% укупне површине парцеле.

Озелењавање и уређење окућница се спроводи искључиво уз одобрење надлежних служби, а подразумева пре свега очување и унапређење постојеће аутохтоне флоре. Окућнице не ограђивати и одржавати чистим што значи уклањање било каквог смећа или шута као и остатака другог грађевинског материјала уз поштовање успостављених одредби о депоновању смећа. Уколико се предвиђа изградња паркинг места у оквиру индивидуалних грађевинских парцела, они морају бити од растер елемената.

Општи услови и мере за ове површине су исти као за јавне зелене површине.

За целину Питомине предвидети очување влажних ливада као станишта орхидеја и других ретких врста. Посебно очувати доње делове влажних ливада у делу ка Чалачком потоку и успоставити забрану затрпавања, исушивања и друго.

Сопственик, односно корисник шума дужан је да спроводи мере заштите шума, да штити шуме и шумска земљишта од деградације и ерозије. Промена намене шуме и шумског земљишта може се вршити у складу са чл. 10 Закона о шумама ("Сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 89/2015 и 95/2018 - др. закон) и прописима донетим на основу овог закона.

Пре изградње планирано је уклањање 9 стабала четинара и лишћара (5 због санитарно-хигијенских разлога и 4 због пројектованог решења) и пресађивање 1 стабла четинара. Након изградње објекта планирана је садња 13 високих стабала четинара и лишћара и 27 садница четинарског и листопадног жбуња.

За потребе очувања постојећег зеленила -дрвећа и ливаде и додатног озелењавања урађен је Елаборат – Процена постојећег стања зеленила са дендролошким планом, који је саставни део овог пројекта и чије решење је имплементирано у остале прилоге пројекта.

## **Ограђивање**

Терени за спортове са лоптом могу имати заштитну транспарентну ограду до висине од 3 m, од жичаног плетива са окцима величине усклађене са величином лопте која се користи у предметном спорту.

Није дозвољена изградња потпорних зидова на граници парцеле. Уколико је неопходно извршити нивелацију и каскадирање терена уз примену потпорних конструкција, за њих важе правила о растојању од суседних парцела и објеката иста као за саме објекте. Висина потпорног зида може бити максимум 1,2 m. Није дозвољено ограђивање објеката и парцела других намена било каквом врстом ограда. Такође је забрањено ограђивање простора зеленим оградама било којом врстом засада.

### Приступ парцели и паркирање

За сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити приступ и излаз на јавну саобраћајну површину. Приступ парцели (постојећој или новоформираној) се може остварити на један од наведених начина:

- директним излазом на јавни пут;
- преко посебне приступне парцеле;
- путем уговора о службености.

Директан излаз на јавну саобраћајницу (постојећу или планирану) морају имати парцеле на којима је планирана изградња објеката јавне намене. Објекти Б и В категорије, треба да имају приступ на саобраћајнице типа С. Изнимно је могуће на друге саобраћајнице, ако испуњавају услове приступа на пут, манипулацију у оквиру парцеле комуналних возила и друге техничке условљености, што ће се доказивати анализом кроз Урбанистички пројекат. Објекти Б и В категорије не могу да буду грађени у оквиру групација са претежно изграђеним објектима А категорије. За парцеле свих осталих намена мора се обезбедити приступ на било који од наведених начина.

Паркирање или гаражирање возила решава се на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута. Овим планом се прописују следећи нормативи за одређивање потребног броја паркинг места:

Табела 15. Нормативи за одређивање потребног броја паркинг места

број	врста објекта	треба предвидети паркинг места и то:
1	виле и апартмани	60% од укупног броја станова
2	туристички смештај	1 пм на 2-10 кревета у зависности од категорије
3	пословање	1 пм на 50 m <sup>2</sup> нето површине
4	угоститељство	1 пм на 20 m <sup>2</sup> нето површине
5	трговина	1 пм на 50 m <sup>2</sup> нето површине
6	мањи локали и киосци	1 пм на 1 локал или киоск
7	дворане за састанке	1 пм 10-20 седишта

Димензије просторног габарита (2,5x5,0 за управно и 2,3x6,0 за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле.

Обрада отворених паркинга треба да је таква, да омогући максимално озелењавање. Користити по могућности застор од префабрикованих елемената (бетон-трава), и уз или између паркинга (пожељно на свака три паркинг места) засадити дрвеће, увек када услови терена допуштају.

Колски и пешачки приступ парцели планиран је са планиране јавне колско-пешачке улице КП73 која је у власништву инвеститора предметног пројекта. Ова улица је функционална у делу до предметне парцеле, у смислу саобраћања комуналног и других возила, јер се преко ње врши снабдевање и одржавање комплекса постојећег хотела Royal. Контејнери за новопланирани објект су смештени у близини регулације улице у бочном источном делу парцеле, као и на почетку интерног колско-пешачког платоа ширине 3,65 m, дубине 5,87 m, тако да комунално возило може ходом уназад на парцели да преузме отпад и да се окрене. На графичком прилогу Инфраструктурног плана приказан је маневар комуналног возила унутар парцеле, са траговима предњих и задњих точкова.

Паркирање је предвиђено у подземној гаражи у складу са наведеном табелом: - 1ПМ на 2-10 кревета, што је 17ГМ/68крев.=1ПМ/4 крев.;

- 1ПМ на 20m<sup>2</sup> P<sub>neto</sub> угоститељског простора, што је 17ГМ/333,83m<sup>2</sup>;
- 1ПМ на локал, што је 5ГМ на 5 локала.

### **Услови за прикупљање и одношење отпада**

Основни услов је да се се примарно сакупљање отпада врши у затвореном простору, без обзира на намену објеката, у посебно одређеним просторима или у објектима за такозвано кућно смеће. Сакупљање отпада у свему ускладити са важећим прописима којима се регулише управљање отпадом. Сакупљање комуналног отпада, по функцији објеката, разврстано је на следеће типове:

### **Централни комерцијално-туристички садржаји, хотели и одмаралишта**

Објекти свих категорија који морају имати посебне просторије за привремено одлагање смећа. Величина просторије одређује се према броју корисника у складу са прописима за планирану категорију. Просторије се граде у оквиру објеката као засебне просторије, без прозора, са електричним осветљењем, са једним точећим местом са славинам, холендером и Гајгер сливником и решетком. Приступ овим просторима

мора бити везан непосредно за саобраћајницу, преко рампе за приступ комуналног возила.

### **Туристички смештај; спортски објекти; објекти јавне намене и др.**

На површинама ове намене као и тамо где није могуће изградити посебне просторије за прикупљање отпада, изградиће се објекти за смештај планираних судова-контејнера, према правилима Плана, и то:

**туристички смештај:** минимална габаритна димензија објекта за прикупљање отпадака, састава као кућно смеће, за смештај два контејнера, износи 5,00 x 2,00 m, чиста унутрашња висина 2,20 m; и

**спортски објекти, објекти јавне намене и др.:** минимална габаритна димензија објекта за привремено прикупљање отпадака, састава као кућно смеће, за смештај једног контејнера, износи 2,50 x 2,00 m, чиста унутрашња висина 2,20 m.

Објекат треба да је на бетонској подлози подигнут изнад те подлоге за мин. 15 cm, због прања. Конструкција, зидови, кровна конструкција и покривач су дрвени. Фасадна облога је од дрвених талпи које треба да буду постављене тако да штите од ветра али и омогућавају природно проветравање. Неопходно је направити и систем одвођења отпадних вода од прања објекта, који ће бити повезан на најближи канализациони систем

**Стандард** за сакупљање отпада, састава као кућно смеће, на предметним просторима је у судовима-контејнерима запремине 1100 литара, габаритних димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m, и то за објекте у овим зонама је апроксимативно:

**А.** 1 контејнер на 800 m<sup>2</sup> корисне површине (1000 m<sup>2</sup> бруто површине) за туристички смештај,

**Б.** 1 контејнер на 600 m<sup>2</sup> корисне површине (750 m<sup>2</sup> бруто површине) за пословање.

Поред тога, на овим локацијама неопходно је постављање посуда за одлагање батерија, које се евакуишу засебно.

### **Прикупљање отпада на микролокацијама**

На микролокацијама отпад се прикупља путем посуда (канти) за одлагање отпадака, запремине 120 или 240 литара, које се постављају на местима значајног окупљања, одмориштима, раскрсницама, паркинзима и сл.

### **Остали услови**

Неопходно је обезбедити свим локацијама посуда и контејнера за одлагање комуналног отпада директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике чистоће, при чему ручно гурање контејнера не сме бити дуже од 15 m, по равној подлози, без иједног степеника (тротоар се обавезно гради са закошењем).

Саобраћајнице којима ће се кретати специјална комунална возила за одвоз смећа, (димензија: 8,60 x 2,50 x 3,50 m, са осовинским притиском од 10 тона и

полупречником окретања 11,00 m), морају бити најмање ширине 3,5 m за једносмерни и 6,0 m за двосмерни саобраћај.

Према условима јавног комуналног предузећа планиран је простор за постављање 4 контејнера запремине 1,1 m<sup>3</sup> и то у оквиру објекта, према условима плана за ову врсту објекта.

## **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. 950/28 КО Дивчибаре, чија је укупна катастарска површина 19,74 ара. Парцела је формирана као грађевинска парцела површине 19,74 ара у циљу изградње комерцијално-туристичког објекта апартманског типа.

#### **Намена земљишта**

На основу Плана генералне регулације за Туристички центар Дивчибаре предметна парцела се налази у зони централни комерцијално-туристички садржаји. Спровођење плана за наведену намену категорије Б и В врши се изградом урбанистичког пројекта, што је овим путем и урађено.

**Намена планираног објекта** је туристичко комерцијално-угоститељска – 100%, са 34 апартмана, 5 локала, кафе-баром и СПА центром, преко 400 m<sup>2</sup>, класификационе ознаке 121112, категорије В, што је у складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, 22/2015) и у складу са планским документом: – **централни комерцијално-туристички садржаји** у које спадају: трговина, угоститељство, пратеће услуге у области туризма, култура, занатство (услужни део), пословне и финансијске услуге и друге услужне делатности. Ови објекти у приземљу, према јавној површини, морају да имају садржаје који су доступни за јавност, односно спољашње кориснике. На спратовима могу бити смештајни капацитети.

Повремено становање на Дивчибарама у оквиру стамбених заједница средње величине, углавном преко викенда и продуженог викенда, све више је интересно Београђанима и Новосађанима који брзо могу да стигну до овог планинског центра и ваздушне бање.

Предметни објекат В категорије, у складу са наведеним стратешким циљевима плана, подстиче развој туристичког центра средњег нивоа, иако је реч о стамбеној намени апартмана и капацитету који је далеко испод максималних вредности индекса изграђености 1,6 - 2,0 и заузетости 50% према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу. Предуслов за увођење већег броја јавних услужних садржаја у

туристичку понуду Дивчибара управо јесте неопходна минимална концентрација смештајних капацитета који представљају тржишну иницијалну потражњу неопходну да би се покренуо динамички и одржив однос понуде и потражње. У противном, сведоци смо да постојећи хотели и угоститељски објекти на Дивчибарама послују са губицима и доводи се у питање њихова одрживост кроз време. Смештајни капацитети апартманског типа и у виду повременог становања представљају масовнији и сталнији вид туризма, а доприносе и одрживости хотела и угоститељских објеката, јер њихови корисници су најчешће и корисници дневних отворених и јавних садржаја хотела, ресторана, спа центара и др.

Предметни објекат В категорије се налази у центру туристичког насеља Дивчибаре, у непосредној близини хотела Royal, чији је власник, такође, инвеститор „GIV CONSTRUCT DOO OBRENOVAC“. Између парцеле хотела и новопројектованог комплекса налази се парцела по намени ППР-е - јавне зелене површине -сквер, у власништву истог инвеститора. Северно од предметног комплекса су парцеле планиране јавне намене у власништву инвеститора: 950/25 за регулацију реке, 950/26 за уређење зелене површине обале реке, 950/27 за јавну колско-пешачку улицу КП73. Источно од предметног комплекса су неизграђене парцеле у зони централних комерцијално-туристичких садржаја. Јужно од комплекса су парцеле у зони вила, апартмана и пансиона, на којима су изграђени викенд објекти, али на великој удаљености и далеко већој висини од новопројектованог објекта. Најближи викенд објекат је на коти 949,07m<sup>n</sup>v и удаљен је 22,95m од планираног објекта који је на коти 943,59m<sup>n</sup>v, а максимална висина пресека фасадне равни и крова му је у том делу 2,96-8,54m у баци, која је удаљена 25,01m. Из наведених параметара произилази да је висинска разлика терена у најближим тачкама планираног и суседног објекта 5,48 m, а да је растојање између њих далеко веће од половине висине планираног објекта. Јужно од предметног комплекса је и суседна парцела 950/9 у намени осталих зелених површина на којима није могућа изградња објеката, у власништву физичког лица. На скретању из Ваљевске улице према предметном комплексу налазе се парцеле јавне намене – јавне зелене површине у власништву града Ваљева.

Из наведене анализе постојећег и планираног планског контекста, може се закључити да планирана изградња комерцијално-туристичког објекта није у супротности са правилима плана и да не угрожава суседне изграђене објекте, већ допуњује постојеће централне функције намењене јавном коришћењу, што тренутно недостаје у туристичкој понуди планинског центра Дивчибара. Постојећи контекст изложен у претходној анализи приказано је на граф.прилогу бр. 1.Шире и ближе окружење.

**Регулационе линије** планираних улица утврђене су Планом регулације и нивелације и саобраћајним решењем. Регулациона линија колско-пешачке улице КП73 се поклапа са границом предметне кат. парцела, односно са границом грађевинске парцеле.

Положај и опис постојеће регулационе линије приказан је на граф. прилогу бр. 4.1. и 4.2. Регулационо-нивелациони план, као и на граф. прилогу бр. 5. Инфраструктурни план.

**Грађевинске линије** које су дефинисане планом као минимална растојања објекта формирају зону дозвољене изградње објекта: Грађевинска линија Пр треба да буде увучена у односу на РЛ - улицу КП73 на растојање од 3m, док су стубови испод горњих етажа на РЛ и чине колонаду, а у односу на границе парцеле је на мин. 5 m, односно половина висине највише фасаде окренуте према суседу за објекат Б и В категорије.

Растојање ГЛ Пр1 од РЛ улице КП73 је 3m, док су стубови испод горњих препуштених етажа на РЛ улице и чине колонаду.

Од југозападне међе, најмање растојање објекта је 10,6-13,59 m, што је више од половине висине објекта – највише тачке слемена Н18.55m у односу на коту терена уз објекат 939,75m<sub>nv</sub>.

Од југоисточне најближе међе најмање растојање објекта је 6,32m, што је више од половине висине објекта – највише тачке фасадне равни Н6.96m у односу на коту терена уз објекат 941m<sub>nv</sub>.

Од задње југоисточне међе најмање растојање објекта је 17,79-21,08 m, што је више од скоро две висине објекта – највише тачке основне фасадне равни Н 9.82m и Н 11.57m на бацама, у односу на коту терена уз објекат 943.5m<sub>nv</sub>.

Растојање новог објекта од постојећег објекта на суседној парцели, који је постављен југоисточно на коти 949.07m<sub>nv</sub>, која је за 5,57m виша од коте терена уз планирани објекат 943.5, је 22,95-25,01m, што је више од 2 висине новог објекта - највише тачке основне фасадне равни у бази Н 9.82 m.

Нови објекат је својом југозападном предњом страном постављен приближно паралелно са границом парцеле и приступном улицом.

Објекат је постављен унутар зоне дозвољене изградње, на већим растојањима од претходно наведених минималних растојања, што је приказано на граф.прилогу бр. 4.1. и 4.2. Регулационо-нивелациони план.

**Спратност објекта** - По+2Пр+1Сп+2Пк+Гал у складу је са ставом плана генералне регулације: „Ако је терен у паду преко 15%, дозвољено је предвидети два нивоа приземља – ниско и високо...” и „Дозвољено је у свим објектима у оквиру поткровља пројектовати више спратних нивоа, максимално 4 нивоа за објекте Б и В категорије“. Прва етажа је пројектована као подрум са функцијом гараже, са колско-пешачким улазом на бочној

југозападној страни. Друга и трећа етажа су Пр1 и Пр2 због великог пада терена преко 16%. Четврта етажа је спрат, пета и шеста су Пк1 и Пк2, а последња седма етажа је Галерија 2. поткровља. У доминантно двоводном крову нагиба 27-56° добијена су два нивоа поткровља и галерија. Висина назитка поткровља је 0.31m од коте пода Пк1 до тачке прелома кровне косине.

Спратност и висине објекта у односу на терен су приказани на графичком прилогу Пресек објекта и терена у оквиру прилога 5. Инфраструктурни план.

**Кров** је двоводни са нагибом већих кровних равни према дужим странама основног габарита објекта. Главно слеме је паралелно са приступном улицом и са изохипсама.

Овакво решење је у складу са цитираним ставом плана на стр. 7 УП-а – **Обликовање** „Кровови могу да буду равни, коси (једноводни, двоводни, четвороводни или вишеводни) или комбиновани.“ и „За изградњу објекта са двоводним кровом нагиб кровних равни мора бити према дужим странама основног габарита објекта. Код већих објеката на терену у паду треба пројектовати кров тако да је слеме крова паралелно са изохипсама.“ Кров је нагиба 27-66°. Баце се пружају у основној фасадној равни кроз Пк1 и Пк2 са нагибом крова од 11 °. У идејном решењу је дат шематски приказ и прорачун пројекције крова и кровних баца из чега се види да баце заузимају мање од 50% површине вертикалне пројекције крова и то: 36,11-40,29%.

Врхови баца су 3 m испод слемена.

### **Висина венца и слемена**

Висина венца предметног објекта је +8,82m у односу на коту уређеног терена на месту улаза у објекта.

Висина слемена је 18.88m од нулте коте објекта, што је мање од максималне висине.

**Кота приземља** објекта ( $\pm 0.00/938.55$  m) је за 0,43m нижа у односу на коту природног терена на уласку у објекат, што је мање од максимално дозвољене висине 1.20 m. Пројектована су 2 нивоа приземља због великог пада терена -више од 16%, што је према плану могуће када је пад терена већи од 15%, при чему је прва етажа делимично укопана у горњем делу парцеле.

**Обликовање** објекта полази од позиционирања правоугаоне основе оквирног габарита 23,09 x 25,00m у предњем средишњем делу парцеле, предњом страном скоро паралелно са северозападном границом парцеле и јавном улицом.



Као доминантан елемент архитектуре одабране су кровне равни, на две воде, нагиба 27-56°, покривене црепом у тамној боји, са великим бацама нагиба 11°, завршно покривеним пластифицираним лимом у виду сендвич панела.

## 2.2. Урбанистички показатељи и биланс површина

Површина кат. парцеле 950/28 КО Дивчибаре је формирана као грађевинска парцела и износи 0.19.74 ha.

Постојећи објекти – На предметној парцели 950/28 КО Дивчибаре не постоје изграђени објекти.

Габарит објекта је оквирно 23,09 x 25,00m.

Заузетост парцеле је 25,66% што је у оквиру максимално дозвољене вредности.

Површина под објектом је 506,66 m<sup>2</sup> - 25,66 %;

Укупна BRGP - бруто развијена грађевинска површина објекта је 2796,1 m<sup>2</sup>.

Укупна BRGP /лежају - 2796,1 m<sup>2</sup>/68 лежаја = 41,12 m<sup>2</sup>/ лежају.

Укупна BGP - бруто грађевинска површина објекта је 3661,38 m<sup>2</sup>.

Укупна NP - нето корисна површина објекта 3052,00 m<sup>2</sup>.

Укупна BGP - бруто грађевинска површина подрума - гараже је 865,28m<sup>2</sup>, што је 43,83% површине парцеле.

Спратност објекта је По+2Пр+2Пк+Гал. Терен парцеле је у паду већем од 16%. Главни улаз у објекат је у нивоу 1.приземља на коти (±0.00/938.55 m) која је за 0,43 m нижа у односу на ниво природног терена на улазу у објекат.

Функција – 1.Приземљу објекта и вишим нивоима се приступа преко главног улаза, који се налази на предњој северозападној фасади са колско - пешачке површине из улице КП73. 2.Приземљу се може приступити и директно са дворишне, горње стране објекта.

Подрум објекта је у функцији подземне гараже; 1.Приземље је у функцији услужних комерцијалних садржаја: СПА и кафе-бар; 2. Приземље садржи 5 локала и 5 апартмана. 1.Спрат и 2. Поткровља са галеријом су у функцији апартманима.

<b>Број угоститељских јединица у објекту:</b>	
У нивоу Пр1.....	2

<b>Број локала у објекту:</b>	
У нивоу Пр2.....	5

<b>Број апартмана у објекту:</b>	
У нивоу Пр2.....	5
У нивоу 1.Сп.....	10
У нивоу Пк1.....	10
У нивоу Пк2.....	9
Укупан број <b>апартмана</b> .....	34

Материјализација и обликовање су у складу са условима из плана, уклопљени у планински амбијент, али у јединственом изразу и детаљно су описани у идејном решењу.

Спољни зидови су од клима блока 20cm са термоизолационим слојем од 12cm. Унутрашњи зидови су од блокова 20cm и 12cm, као и бетонска платна где пројектом конструкције буде предвиђено.

### **3. ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ КОМПЛЕКСА**

#### **3.1. Услови за изградњу и уређење саобраћајних и зелених површина**

Приступ - Колски и пешачки приступ парцели планиран је из централне сабирне Ваљевске улице преко планиране јавне колско-пешачке улице КП73, према којој је формирана катастарска парцела јавне намене, која је у власништву инвеститора предметног пројекта. Ова улица је функционална у делу до предметне парцеле, у смислу саобраћања комуналног и других возила, јер се преко ње врши снабдевање и одржавање комплекса постојећег хотела Royal. Контејнери за новопланирани објекат су смештени у близини регулације улице у бочном источном делу објекта, као и на почетку интерног колско-пешачког платоа ширине 3,65 m, дубине 5,87 m, тако да комунално возило може ходом уназад на парцели да преузме отпад и да се окрене. На графичком прилогу Инфраструктурног плана приказан је маневар комуналног возила унутар парцеле, са траговима предњих и задњих точкова.

КП 73 је ширине 3,50 m, а њена дужина до предметне парцеле је око 60 m. У скоро целој наведеној дужини пута, пружа се парцела 950/18 која се налази између хотела Royal и предметне парцеле, која је у власништву

инвеститора и користи се за приступ и снабдевање хотела, тако да је у оквиру ње могуће мимоилажење возила. Ово свакако треба да буде искоришћено приликом израде пројектно-техничке документације коначне изградње улице, као могућност проширења коловоза у виду ниша за мимоилажење, јер је планом само резервисан простор регулације и оријентационо дата ширина коловоза, али и могућност да се кроз израду пројекта другачије и прецизно дефинишу површине у оквиру регулације улица.

На основу свега наведеног може се закључити да се у улици КП73 може несметано одвијати саобраћај очекиваног капацитета за објекте Б и В категорије, планиране у веома ограниченој зони централних комерцијално-туристичких садржаја дуж ове улице, као и да ће њена изградња бити предмет изградње недостајуће инфраструктуре у оквиру планиране изградње објекта.

Паркирање је предвиђено на парцели у оквиру подземне гараже у складу са табелом из плана.

Паркирање је предвиђено у подземној гаражи у складу са наведеном табелом: - 1ПМ на 2-10 кревета, што је  $17\text{ГМ}/68\text{крев.}=1\text{ПМ}/4\text{ крев.};$

- 1ПМ на  $20\text{m}^2$   $P_{\text{neto}}$  угоститељског простора, што је  $17\text{ГМ}/333,83\text{m}^2;$
- 1ПМ на локал, што је 5ГМ на 5 локала.

Гаражна места су у виду клацкалица и дуплирана су.

На парцели у оквиру подземне гараже је укупно остварено 39ГМ.

Површина под новопројектованом подземном гаражом је  $865,28\text{m}^2$  - 43,83% површине грађевинске парцеле.

Површина под колско-пешачким површинама је  $189,77\text{m}^2$  - 9,6% укупне површине грађевинске парцеле.

У мерама заштите животне средине ПГР-е наводи се да простор за стационирање возила, поред постављања паркинга на отвореном, треба планирати кроз изградњу подземних гаража. У овом случају је паркирање планирано искључиво у оквиру подземне гараже, чиме је обезбеђено додатно очување животне средине.

Зелене површине у виду траве испуњавају бочни и задњи део парцеле.

За потребе очувања постојећег зеленила -дрвећа и ливаде и додатног озелењавања урађен је Елаборат – Процена постојећег стања зеленила са дендролошким планом, који је саставни део овог пројекта и чије решење је имплементирано у поједине делове пројекта.

Пре изградње планирано је уклањање 9 стабала четинара и лишћара (5 због санитарно-хигијенских разлога и 4 због пројектованог решења) и пресађивање 1 стабла четинара. Након изградње објекта планирана је садња

13 високих стабала четинара и лишћара и 27 садница четинарског и листопадног жбуња.

Површина под зеленилом и дрвећем је  $856,95\text{m}^2$  - 43,41% укупне површине грађевинске 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 Електропривреде Србије, Огранак Електродистрибуција Ваљево, бр. 2541200-D.09.04-485368-24/3 од 31.10.2024. године, а на основу захтева који се налази у документацији пројекта, не постоје расположиви капацитети за прикључење новог објекта на постојеће МБТС 10/0,4kV, тако да је неопходно изградити нову МБТС на локацији из захтева. Обзиром да је на КП 939/2 у комплексу хотела Royal постојећа МБТС 10/0,4kV, која је предвиђена да се измести, овим пројектом се планира укидање те постојеће и изградња нове МБТС 2x630kVA, која ће задовољити потребе и хотела и новопроектваног објекта. Тражена и условима одобрена локација нове МБТС је на КП 950/18 која је у власништву инвеститора, а по намени је у јавним зеленим површинама – сквер. Између ове парцеле и парцеле хотела пружа се парцела пута 939/4 која је у власништву града. Према планском документу трафостанице 10/0,4kV су инфраструктурни објекти и постављају се на јавним површинама, поред јавних саобраћајница, у оквиру зоне дозвољене градње и ван зоне дозвољене градње на минималном растојању од 2 метра у односу на суседну парцелу (на растојању од минимално 1 метар уз сагласност власника суседне парцеле). МБТС је планирана на растојању 2m од парцеле јавног пута и на 5m од југоисточне границе парцеле.

До наведене МБТС потребно је обезбедити коридоре за два подземна средњенапонска вода 2x(XHE 49-A 3(1x150mm<sup>2</sup>) 10kV). Од наведене МБТС потребно обезбедити коридор за изградњу 7xPP00-A 4x150mm<sup>2</sup>, 1kV,

потребне дужине за прикључење новог објекта на ту ТС, до 8КПК на објекту.

На графичком прилогу 5. приказана је оријентациона траса и положај ЕЕ објекта. Наведени услови ЕД Ваљево су у складу са планираним начином загревања објекта на електричну енергију.

#### Прикључак на водоводну и канализациону мрежу

На основу услова ЈКП „Водовод Ваљево“ бр.01-5728/2 од 19.08.2024. год. утврђен је положај постојеће јавне водоводне мреже у Ваљевској улици ПЕ110, или ПЕ160. Овим пројектом је предвиђена изградња крака водоводне мреже ПЕ160 од постојеће мреже у Ваљевској улици до предметне парцеле, у појасу планиране регулације улице КП73 на парцели 950/27 која је у власништву инвеститора, а у оквиру изградње недостајуће инфраструктуре. Овим се омогућује будућим инвеститорима, који буду градили у продужетку улице, да наставе доградњу водоводне мреже.

Положај трасе за прикључење предметног објекта на планирану јавну водоводну мрежу приказан је на графичком прилогу бр. 5 Инфраструктурни план, као и резервоар за хидрантску мрежу и обезбеђење притиска у мрежи са хидроцилом.

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

Постојећа јавна фекална канализациона мрежа DN300mm је изграђена у близини локације, на супротној страни реке Бела Каменица, а планирана је преко предметне парцеле као примарна фекална канализација, која се прикљичује управо на описану постојећу мрежу. Пројектом је предвиђено прикључење на планирану примарну мрежу, преко постројења са пречишћавањем отпадних вода, на начин и у процедури прописаној Законом о планирању и изградњи и у посебном Закону о водама, као и у планској документацији, из кога ће се отпадне воде одвести до планиране примерне мреже, чија изградња ће бити предмет изградње недостајуће инфраструктуре у оквиру планиране изградње објекта.

На графичком прилогу бр.5 Инфраструктурни план приказан је планиран заштитни коридор и траса примарне фекалне канализације, пројектована траса која одступа од планираног коридора и прелази преко зоне дозвољене и планиране изградње комерцијално-туристичког објекта, као и нова траса која ће бити померена према граници грађевинске парцеле према захтеву инвеститора овог пројекта, а уз сагласност града Ваљева и пројектанта. Образложење и сагласност пројектанта су у документацији овог пројекта.

## **Индивидуални биопречистач - фекална канализација**

Предвиђено је да се фекалне воде гравитационо евакуишу из објекта цевима до спољашњег зида на ЈЗ страни зграде, а потом даље, низводно ван објекта, преко ревизионог шахта Rš3 до индивидуалног биопречистача, који ће се налазити у југозападном делу ГП. Пречишћена, отпадна вода се затим улива у планирану примарну фекалну канализациону мрежу, или у постојећу мрежу.

Датим решењем је изабран биопречистач произвођача „AQUALINES“; из Косјерића, модел AS VARIO comp 40K који је усаглашен са европским нормама: (EN12566 -3/A2) и чија се прерађена, отпадна вода, по овом стандарду може користити као сервисна вода (заливање, испирање итд....) или се испуштати у водотокове како површинске, тако и подземне.

Према условима ЈВП „Србијаводе“ Београд бр. 8845/1 од 18.10.2024. год., на основу захтева који је садржао предлог решења третмана и одвођења отпадних вода, планирано решење је у складу са важећим прописима и није потребна израда Оперативног плана одбране од поплава. Загађене зауљене атмосферске воде са манипулативних површина и паркинга, као и воде од прања и од одржавања тих површина, пре испуштања у реципијент (водонепропусну ретензију), морају се прикупити посебним системом канализације и спровести преко таложника за уклањање механичких нечистоћа и сепаратора за уклањање нафте и њених деривата, што је овим пројектом и предвиђено.

На графичком прилогу 5. Инфраструктурни план дата су решења у складу са наведеним условима, а у документацији пројекта се налази прорачун очекиване количине отпадних вода са спецификацијом одговарајућег постројења.

Инвеститор се може одлучити и за биопречистач неког другог произвођача, који задовољава раније поменуте критеријуме за прерађену, отпадну воду.

У документацији пројекта су технички услови ЈКП „ВИДРАК“ Ваљево бр. 01-446/1-25 за пружање комуналних услуга пражњења стабилизованог муља из биојаме чија је је изградња планирана у зони израде урбанистичког пројекта за изградњу предметног објекта.

Прикључак на телекомуникациону мрежу извршиће се према добијеним условима „Телеком Србија“ ад бр. 366396/2-2024 од 15.08.2024. год. На графичком прилогу бр.5 приказан је оријентационо планиран ТК прикључак према планираној мрежи у јавној површини.

## Прикупљање отпада

На доступном месту у приступачном делу парцеле, уз приступни пут КП73 и интерни колско-пешачки плато резервисан је простор за 4 контејнера запремине 1,1 m<sup>3</sup> према условима ЈКП "Видрак" Ваљево бр. 01-3586/1-24 од 19.08.2024. год. у оквиру објекта.

## **4. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ**

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

Изградња објекта и уређење парцеле су планирани у складу са посебним прописима који уређују ове области и уз поштовање принципа заштите животне средине, природних и културних добара, као и са условима и мерама у планском решењу:

- планирана изградња јесте, а у фази пројектовања ПГД-а биће и детаљно дефинисана у складу са инжењерско-геолошким карактеристикама терена и препорукама за пројектовање на основу детаљних истраживања терена;
- планирање намене простора је извршено тако да се потенцијални утицај на природне елементе сведе на најмању могућу меру;
- простор за стационирање возила, поред постављања паркинга на отвореном, планирати кроз изградњу подземних гаража;

Пројектом је предвиђено паркирање искључиво у подземној гаражи, чиме се обезбеђује максимално очување животне средине.

- мере заштите од претеране инсолације и посебне техничке мере заштите од буке, дефинисане су, а у фази пројектовања ПГД-а биће и детаљно дефинисане за објекат у зависности од положаја у просотру плана и на парцели, а при том се нарочито водило рачуна о правилној оријентацији површина за становање и смештај туриста;
- планирано озелењавање је у овој фази спроведено у складу са свим мерама заштите и смањења негативних ефеката загађења у смислу стварања тампон зона зеленила дуж ободних саобраћајница, заштитних зона уз површине за игру деце и миран одмор;
- планирање косих кровних равни на објекту и коришћење поткровља, смањује негативне ефекте климатских услова, и захтева адекватну термоизолацију, проветреност кровне конструкције у случајевима кад се поткровље користи и израду вертикалних прозорских отвора у стамбеним и боравишним просторијама;

- евакуацију отпада ће се вршити у складу са прописима и стандардима, уз усклађивање локација контејнера и прилазних путева са условима надлежног комуналног предузећа.
- обавезно је опремање и прикључивање планираних зона и објеката на све системе инфраструктуре, према условима комуналних предузећа, у циљу смањења могућих загађивача простора; и
- решењима пројекта дефинисани су услови и мере за омогућавање неометаног кретања деце, старих и инвалидних лица и др.

#### **4.2. Мере заштите од пожара**

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

У овој фази пројектовања предвиђен је хидрантски резервоар запремине  $V = 72 \text{ m}^3$  који ће се пунити преко хидрантског водомера промера DN50. Из овог резервоара ће се само снабдевати унутрашња хидрантска мрежа, док ће спољашња хидрантска мрежа бити остварена преко једног спољашњег надземног хидранта DN80 на јавној водоводној мрежи у близини објекта.

#### **4.3. Мере енергетске ефикасности**

У овој фази пројектовања предвиђене су основне мере енергетске ефикасности, а у пројекту за грађевинску дозволу биће предвиђене детаљне мере на основу елабората енергетске ефикасности.

#### **4.4. Инжењерско-геолошки услови**

Пре изградње неопходна је израда геотехничког елабората којим би се у ПГД-у дефинисали детаљни услови градње.

### **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. парцеле број 950/28 КО Дивчибаре урађен је у 1 примерку у аналогном (штампаном) облику и 1 примерку у дигиталном облику (pdf формат) погодном за објављивање.

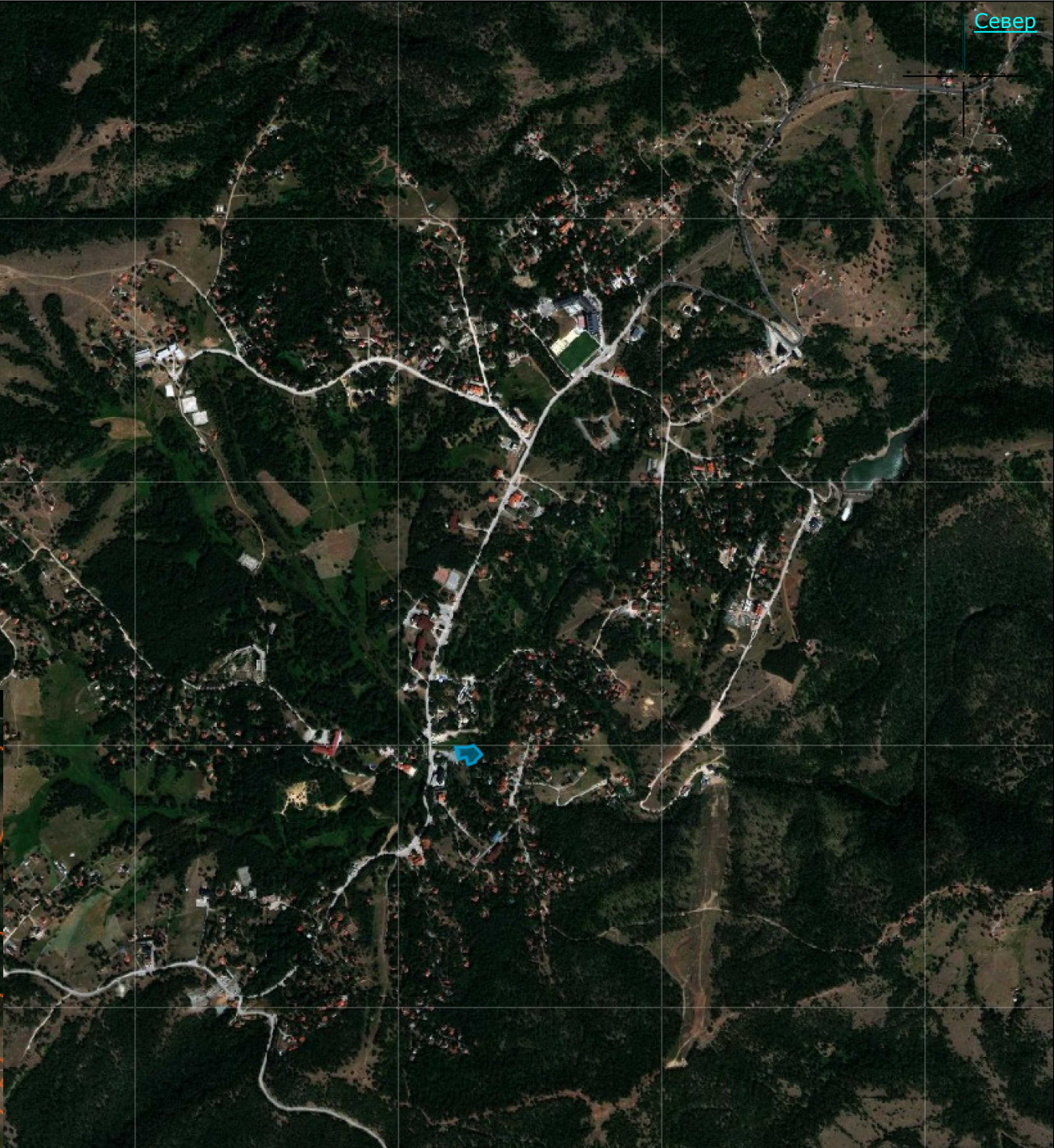


## ГРАФИЧКИ ДЕО



ЛЕГЕНДА

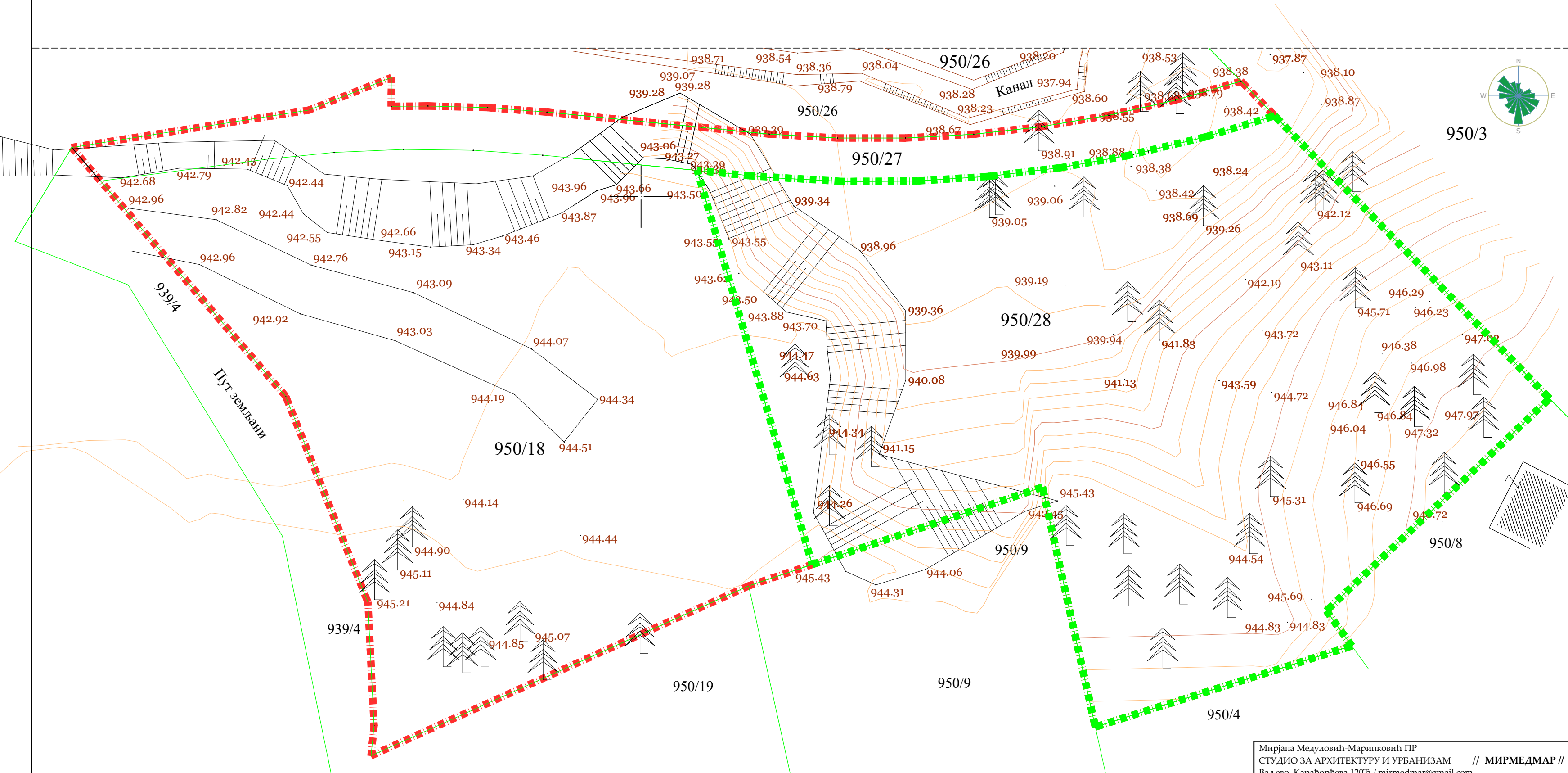
- предметна локација  
- ПРОСТОР ОБУХВАЋЕН УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ
- парцела у власништву Републике Србије  
- Река Бела Каменица
- парцела у власништву Града Ваљева  
(939/3, 939/4 и 940/3 у намени јавне зелене површине - сквер,  
950/3 у намени централни комерцијално-турист. садржаји)
- парцела у власништву инвеститора "GIV COSTRUCT DOO"  
(950/25 у намени реке - регулација Реке Бела Каменица,  
950/26 у намени јавне зелене површине -уређене обале,  
950/27 у намени јавне колско-пешачке улице КП73,  
939/2 у намени хотели и одмаралишта,  
950/18 у намени остале зелене површине,  
950/28 у намени централни комерцијално-туристички садржаји)
- изграђени викенд објекти у зони виле, апартмани и пансиони



Мирјана Медуловић-Маринковић ПР СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ // МИРМЕДМАР // Ваљево, Карађорђева 120Б / mirmedmar@gmail.com			
Објекат	Урбанистички пројекат <b>1 - ШИРЕ И БЛИЖЕ ОКРУЖЕЊЕ</b> План генералне регулације за туристички центар Дивчибаре ("Сл. гласник града Ваљева", бр. 2/2015, 4/2019 и 10/2022)		
Пројекат	Изградња <b>комерцијално-туристичког објекта</b> <b>апартманског типа</b>		
Инвеститор	"GIV CONSTRUCT DOO", Ул. цара Лазара 35, 11500 Обреновац		
Одг. урбаниста	Мирјана Медуловић-Маринковић д.и.а.		
Лиценца број	200 1426 14		
Локација	Катастарска парцела број 950/28 КО Дивчибаре		
Садржај	Сателитски снимак		
број пројекта	размера	датум	
УП 07/2024	1:250	НОВЕМБАР 2024. год.	
лист број			1.



Катастарско - Топографски план



Снимно и израдио:  
СЗР Геометар Ваљево

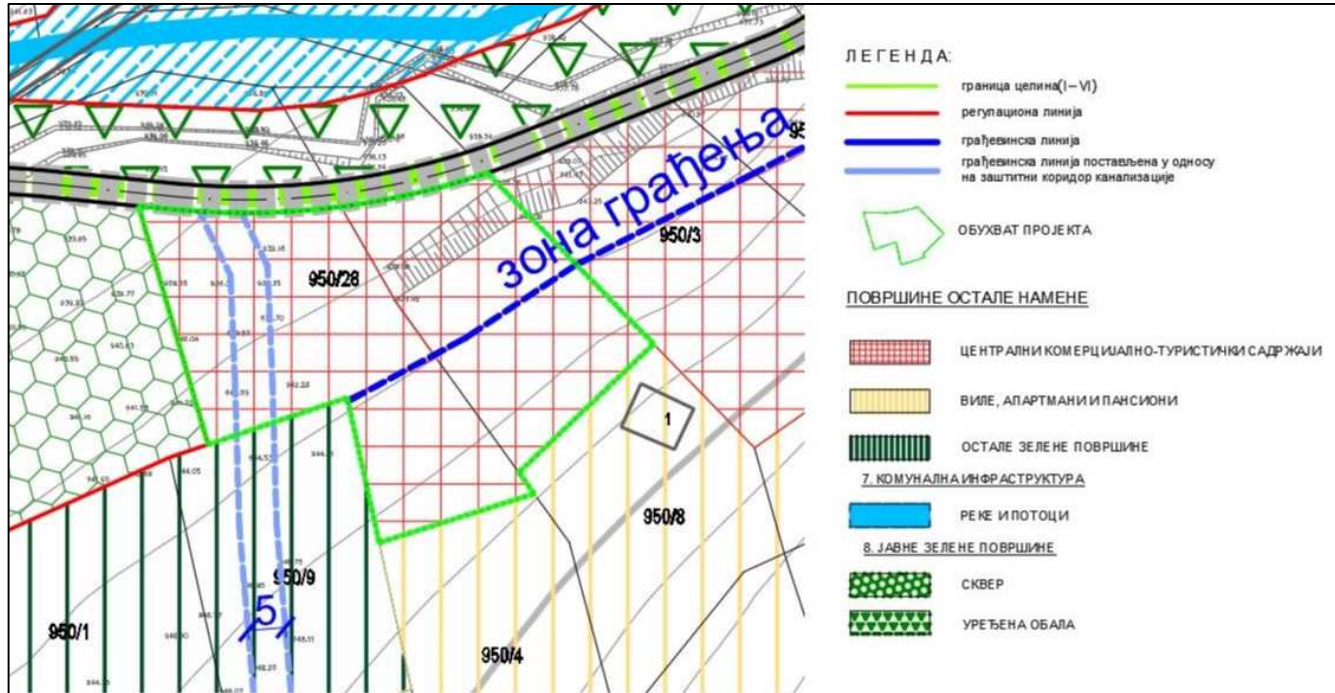
- ЛЕГЕНДА:
- Обухват УП-а / ужи за изградњу комерцијално - туристичког објекта
  - Обухват УП-а / шири за изградњу недостајуће инфраструктуре
  - Катастарско стање
  - Фактичко стање

Мирјана Медуловић-Маринковић ПП СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ // МИРМЕДМАР // Ваљево, Караборјева 120Б / mirmedmar@gmail.com		
Објекат	Урбанистички пројекат <b>2 - ОБУХВАТ ПРОЈЕКТА</b> План генералне регулације за туристички центар Дивчибаре ("Сл. гласник града Ваљева", бр. 2/2015, 4/2019 и 10/2022)	
Пројекат	Изградња комерцијално-туристичког објекта апартманског типа	
Инвеститор	"CIV CONSTRUCT DOO", Ул. цара Лазара 35, 11500 Обреновац	
Одг. урбаниста	Мирјана Медуловић-Маринковић д.и.а.	
Лиценца број	200 1426 14	
Локација	Катастарска парцела број <b>950/28</b> КО Дивчибаре	
Садржај	Катастарско-топографски план са постојећим стањем	
број пројекта	размера	датум
УП 07/2024	1:250	ФЕБРУАР 2025. год.
лист број		2





ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА



САОБРАЋАЈ, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА



**Централни комерцијално-туристички садржаји** спадају: трговина, угоститељство, пратеће услуге у области туризма, култура, занатство (услужни део), пословне и финансијске услуге и друге услужне делатности. Ови објекти у приземљу, према јавној површини, морају да имају садржаје који су доступни за јавност, односно спољашње кориснике. На спратовима могу бити смештајни капацитети.

Минимална површина грађевинске парцеле за остале намене је:  
- централни, комерцијално-туристички садржаји..... 8 а.

Индекс заузетости, за остале намене је:  
- централни, комерцијално-туристички садржаји..... 30%

Највиша дозвољена спратност објекта осталих намена је:  
- централни, комерцијално-туристички садржаји..... П+1+Пк.

Висина објекта од коте уређеног терена до венца на месту улаза у објекат може бити највише до:..... П +1+ Пк до 9,5 m.

Надземне грађевинске линије које одређују растојање од регулационе линије су дефинисане у графичком прилогу – „План регулације и нивелације и саобраћајно решење“.

Тамо где грађевинска линија није одређена мора да буде дефинисана урбанистичким пројектом који усваја комисија за планове. На деловима где је регулација правилна, предвиђају се претежно на 5 m од регулације саобраћајница типа С (изузев С1, где је растојање претежно 10 m), односно на 3 m од регулације саобраћајница типа КП.

На простору са претежном наменом централних комерцијално-туристичких садржаја где су предвиђени широки тротоари грађевинска линија је на регулацији с тим да се приземље повлачи за најмање 3 m и чини колонаду. За ове објекте дужина фронта, односно непрекинуте уличне фасаде је ограничена на највише 25 m, без обзира на величину грађевинске парцеле.

Подземна грађевинска линија важи само за изградњу испод површине земље и налази се:

- на свим парцелама које задовољавају услов минималне површине парцеле за планирану намену, на растојању од 5m од свих међа за септичке јаме, а 2 m од свих међа за подземне етажне објеката;
- за подземне гараже, према јавној површини, на регулационој линији.

Минимално растојање објеката Б и В категорије од границе суседне парцеле је половина висине највише фасаде окренуте према суседу, односно 5m за објекте А категорије.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА



ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА



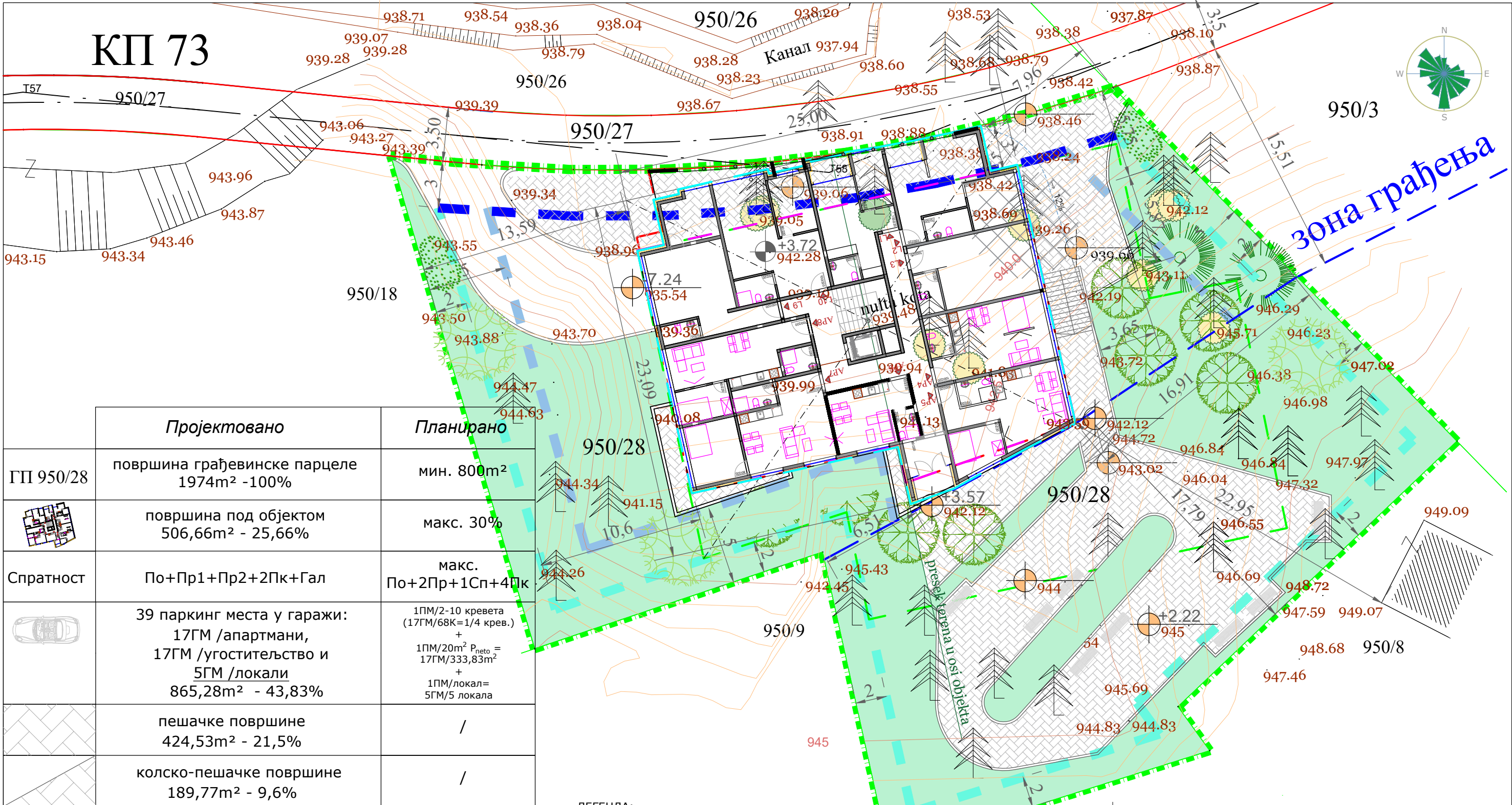
ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА



Мирјана Медуловић-Маринковић ПР СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ // МИРМЕДМАР // Ваљево, Карађорђева 120Б / mirmedmar@gmail.com		
Пројекат	Урбанистички пројекат 3 - ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА План генералне регулације за туристички центар Дивчибаре ("Сл. гласник града Ваљева", бр. 2/2015, 4/2019 и 10/2022)	
Објекат	Изградња комерцијално-туристичког објекта апартманског типа	
Инвеститор	"GIV CONSTRUCT DOO", Ул. цара Лазара 35, 11500 Обреновац	
Одг. урбаниста	Мирјана Медуловић-Маринковић д.и.а.	
Лиценца број	200 1426 14	
Локација	Катастарска парцела број 950/28 КО Дивчибаре	
Садржај	Извод из плана	
број пројекта УП 07/2024	размера 1:250	датум НОВЕМБАР 2024. год.







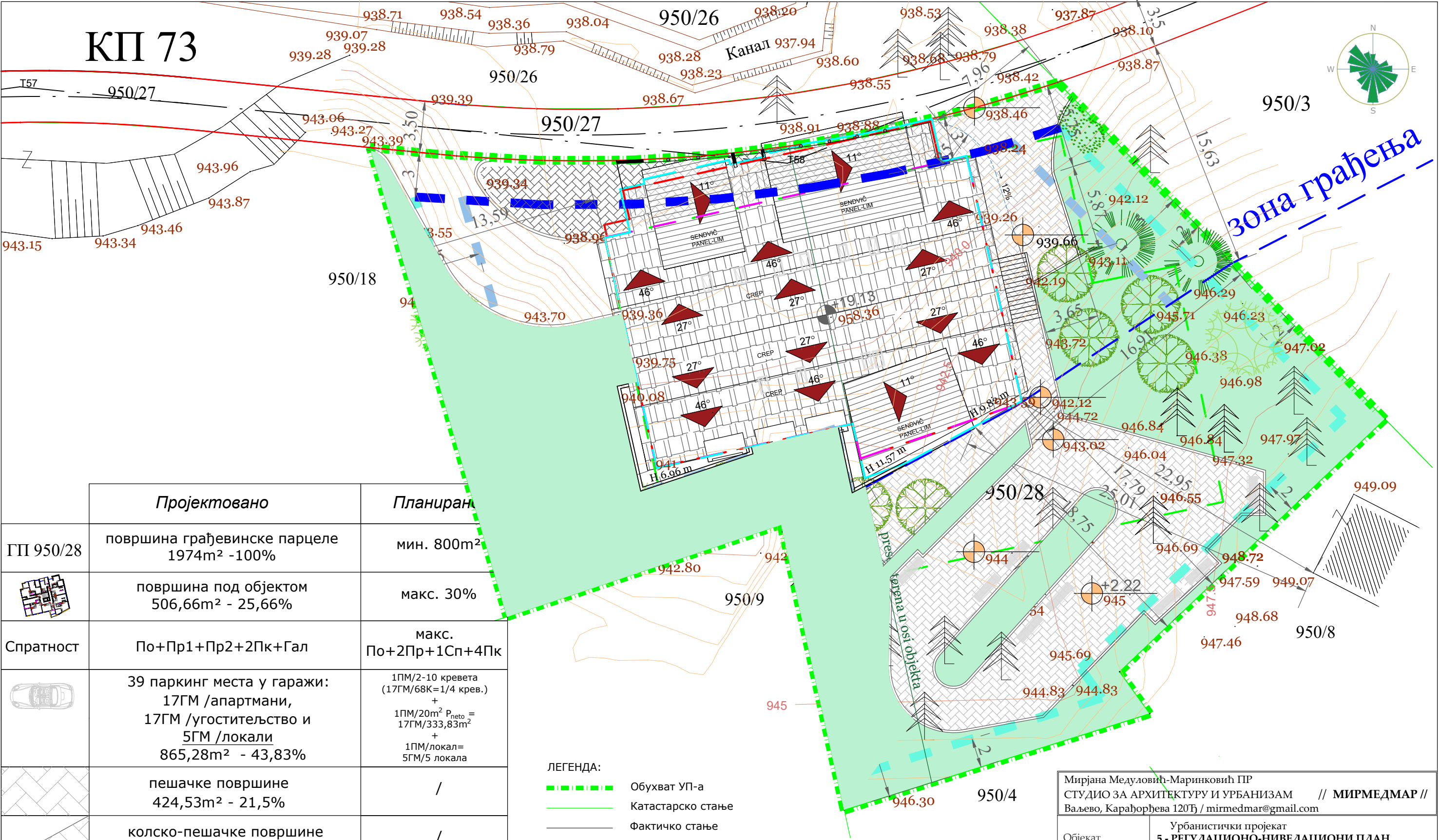
	Пројектовано	Планирано
ГП 950/28	површина грађевинске парцеле 1974m <sup>2</sup> -100%	мин. 800m <sup>2</sup>
	површина под објектом 506,66m <sup>2</sup> - 25,66%	макс. 30%
Спратност	По+Пр1+Пр2+2Пк+Гал	макс. По+2Пр+1Сп+4Пк
	39 паркинг места у гаражи: 17ГМ /апартмани, 17ГМ /угоститељство и 5ГМ /локали 865,28m <sup>2</sup> - 43,83%	1ПМ/2-10 кревета (17ГМ/68К=1/4 крев.) + 1ПМ/20m <sup>2</sup> Р <sub>нето</sub> = 17ГМ/333,83m <sup>2</sup> + 1ПМ/локал= 5ГМ/5 локала
	пешачке површине 424,53m <sup>2</sup> - 21,5%	/
	колско-пешачке површине 189,77m <sup>2</sup> - 9,6%	/
	уређене травнате површине 856,95m <sup>2</sup> - 43,41%	мин./35%
	постојећа стабла -30 стабала	/
	постојећа стабла која се уклањају -9 стабала (разлог: 5-санит.хигиј. и 4-пројекат)	/
	постојећа стабла која се пресађују -1 стабло четинара	/
	стабла која се саде - 13 стабала четинара и лишћара	/
	четинарско жбуње - 27 садница	/

- ЛЕГЕНДА:
- Обухват УП-а
  - Катастарско стање
  - Фактичко стање
  - Планирана регулациона линија
  - Планирана грађевинска линија 3m од РЛ
  - Планирана подземна грађевинска линија
  - Планирана дворишна грађевинска линија
  - Планирана грађевинска линија -задња
  - Планирана грађевинска линија у односу на заштитни коридор канализације
  - Пројектована грађевинска линија подрума - гараже
  - Пројектована грађевинска линија 1. приземља са колонадом
  - Пројектована грађевинска линија 1. приземља без колонаде
  - Пројектована грађевинска линија 2. приземља

Мирјана Медуловић-Маринковић ПР СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ // МИРМЕДМАР // Ваљево, Карађорђева 120Б / mirmedmar@gmail.com		
Објекат	Урбанистички пројекат <b>5 - РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН</b> План генералне регулације за туристички центар Дивчибаре ("Сл. гласник града Ваљева", бр. 2/2015, 4/2019 и 10/2022)	
Пројекат	Изградња комерцијално-туристичког објекта апартманског типа	
Објекат	Инвеститор	
Инвеститор	"GIV CONSTRUCT DOO", Ул. цара Лазара 35, 11500 Обреновац	
Одг. урбаниста	Мирјана Медуловић-Маринковић д.и.а.	
Лиценца број	200 1426 14	
Локација	Катастарска парцела број 950/28 КО Дивчибаре	
Садржај	Регулација и нивелација са основом приземља 2	
број пројекта	размера	датум
УП 07/2024	1:250	ФЕБРУАР 2025. год.
лист број		4.1.







	Пројектовано	Планирано
ГП 950/28	површина грађевинске парцеле 1974m <sup>2</sup> - 100%	мин. 800m <sup>2</sup>
	површина под објектом 506,66m <sup>2</sup> - 25,66%	макс. 30%
Спратност	По+Пр1+Пр2+2Пк+Гал	макс. По+2Пр+1Сп+4Пк
	39 паркинг места у гаражи: 17ГМ /апартмани, 17ГМ /угоститељство и 5ГМ /локали 865,28m <sup>2</sup> - 43,83%	1ПМ/2-10 кревета (17ГМ/68К=1/4 крев.) + 1ПМ/20m <sup>2</sup> P <sub>neto</sub> = 17ГМ/333,83m <sup>2</sup> + 1ПМ/локал= 5ГМ/5 локала
	пешачке површине 424,53m <sup>2</sup> - 21,5%	/
	колско-пешачке површине 189,77m <sup>2</sup> - 9,6%	/
	уређене травнате површине 856,95m <sup>2</sup> - 43,41%	мин. 35%
	постојећа стабла -30 стабала	/
	стабла која се саде - 13 стабала четинара и лишћара	/
	четинарско жбуње - 27 садница	/

- ЛЕГЕНДА:
- Обухват УП-а
  - Катастарско стање
  - Фактичко стање
  - Планирана регулациона линија
  - Планирана грађевинска линија 3m од РЛ
  - Планирана подземна грађевинска линија
  - Планирана дворишна грађевинска линија
  - Планирана грађевинска линија -задња
  - Планирана грађевинска линија у односу на заштитни коридор канализације
  - Пројектована грађевинска линија подрума
  - Пројектована грађевинска линија 1. приземља са колонадом
  - Пројектована грађевинска линија 1. приземља без колонаде
  - Пројектована грађевинска линија 2. приземља

Мирјана Медуловић-Маринковић ПР СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ // МИРМЕДМАР // Ваљево, Карађорђева 120Б / mirmedmar@gmail.com		
Објекат	Урбанистички пројекат <b>5 - РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН</b> План генералне регулације за туристички центар Дивчибаре ("Сл. гласник града Ваљева", бр. 2/2015, 4/2019 и 10/2022)	
Пројекат	Изградња комерцијално-туристичког објекта апартманског типа	
Објекат	Инвеститор "GIV CONSTRUCT DOO", Ул. цара Лазара 35, 11500 Обреновац	
Инвеститор	Одг. урбаниста Мирјана Медуловић-Маринковић д.и.а.	
Одг. урбаниста	Лиценца број 200 1426 14	
Локација	Катастарска парцела број 950/28 КО Дивчибаре	
Садржај	Регулација и нивелација са основом крова	
број пројекта	размера	датум
УП 07/2024	1:250	ФЕБРУАР 2025. год.
лист број		4.2.







## ДОКУМЕНТАЦИЈА



Status: POSLAT

Id: 11FQ982K7BAFNKAL

Primljen: 12.12.2024

## NALOG ZA PRENOS

Porez: Asignacija, Cesija ☐Sredstva za povraćaj ☐

## Platilac

GIV CONSTRUCT DOO

CARA LAZARA 35

OBRENOVAC

## Svrha plaćanja ?

UPLATA JAVNIH PRIHODA IZUZEV POREZA I  
DOPRINOSA PO ODBITKU

## Primalac ?

GRADSKA UPRAVA GRADA VALJEVA

VALJEVO

Šifra  
plaćanja

53 ?

RSD

Iznos

8.407,00

## Račun platioca

105-000000220112914

## Model i poziv na broj (zaduženje)

## Račun primaoca ?

840-000074234184324

## Model i poziv na broj (odobrenje)

97

68-107

## Datum izvršenja

12.12.2024



Hitno

Pečat i potpis

Datum kreiranja

12.12.2024

Obr. ver. 9

Pripremio: KATARINA TIODOROVIĆ

Potpisao: KATARINA TIODOROVIĆ

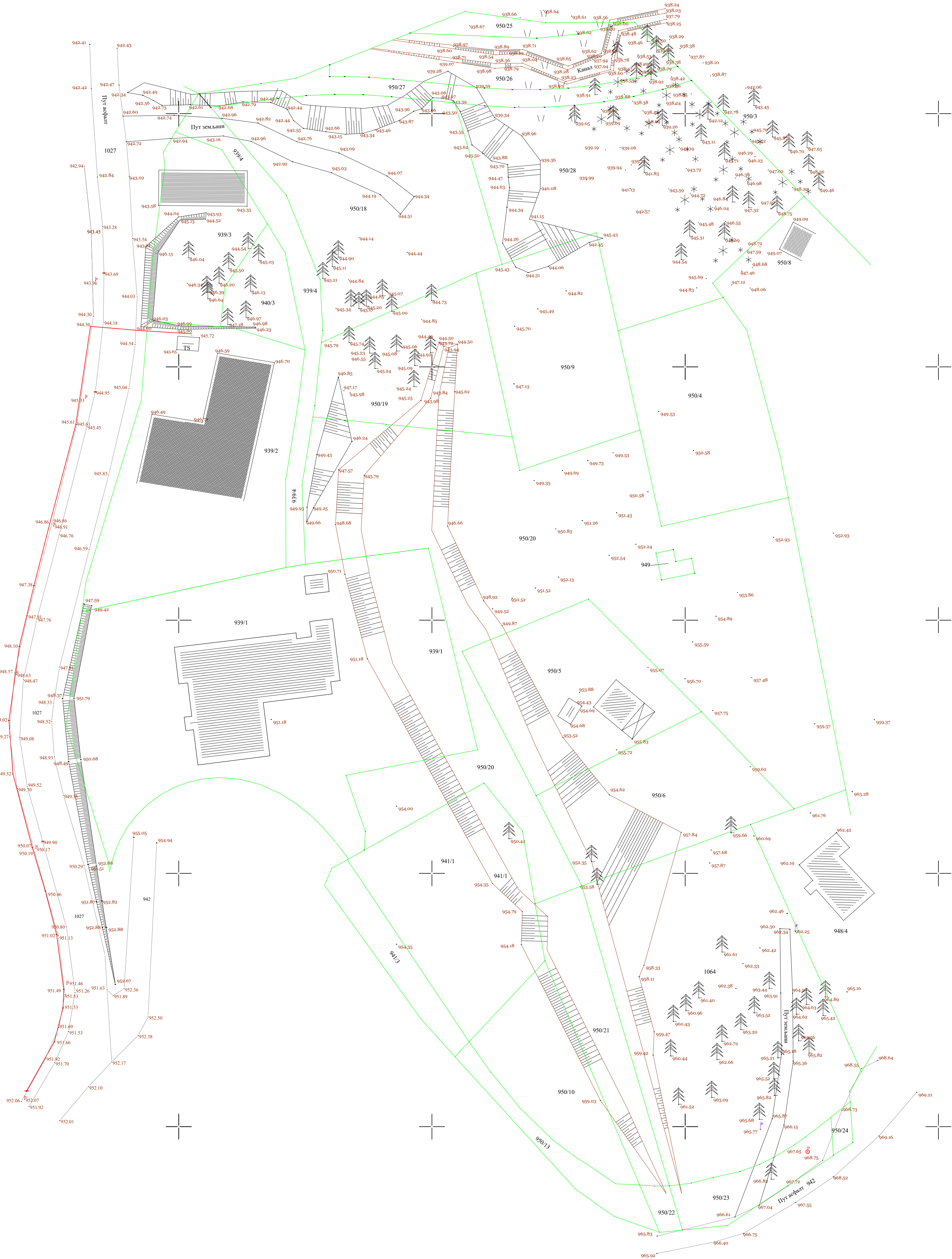
Štampaj

Potvrdi

Izlaz





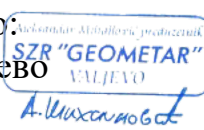


Легенда

Фактичко стање  
Катастарско стање



Снимио и изразио:  
СЗР Геометар Ваљево





Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	3857b688-3ed3-47b1-a2e6-9d4dece31f29
Матични број општине:	70360
Општина:	ВАЉЕВО
Матични број катастарске општине:	707929
Катастарска општина:	ДИВЧИБАРЕ
Датум ажурности:	10.12.2024. 14:39
Служба:	ВАЉЕВО
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	БОРОВА СТРАНА
Број парцеле:	939/3
Површина m²:	593
Број извода (*):	58
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ПАШЊАК 6. КЛАСЕ
Површина m²:	526
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ГРАД ВАЉЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
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

\* Број листа непокретности: 58

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	37228f6b-4bfa-463e-b783-448fb0b2c027
Матични број општине:	70360
Општина:	ВАЉЕВО
Матични број катастарске општине:	707929
Катастарска општина:	ДИВЧИБАРЕ
Датум ажурности:	28.08.2024. 14:36
Служба:	ВАЉЕВО

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БОРОВА СТРАНА
Број парцеле:	939/4
Површина m²:	431
Број листа непокретности:	58

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ПАШЊАК 6. КЛАСЕ
Површина m²:	431

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ГРАД ВАЉЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Терет број:	*
Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	4.7.2024.
Трајање терета:	*
Датум престанка:	*
Опис терета:	*

Забележба парцеле

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.





Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	
2acdb72e-774a-4a79-9695-76c365a7182c	
Матични број општине:	70360
Општина:	ВАЉЕВО
Матични број катастарске општине:	707929
Катастарска општина:	ДИВЧИБАРЕ
Датум ажурности:	10.12.2024. 14:39
Служба:	ВАЉЕВО
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	БОРОВА СТРАНА
Број парцеле:	940/3
Површина m²:	237
Број извода (*):	58
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ШУМА 6. КЛАСЕ
Површина m²:	237
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ГРАД ВАЉЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
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

\* Број листа непокретности: 58

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	c3a4eb95-17b0-4ad3-a40f-b33dd6fe6233
Матични број општине:	70360
Општина:	ВАЉЕВО
Матични број катастарске општине:	707929
Катастарска општина:	ДИВЧИБАРЕ
Датум ажурности:	28.08.2024. 14:36
Служба:	ВАЉЕВО

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БОРОВА СТРАНА
Број парцеле:	950/3
Површина m²:	1906
Број листа непокретности:	58

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ШУМА 6. КЛАСЕ
Површина m²:	1906

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ГРАД ВАЉЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

Забележба парцеле

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 2209

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	c8e10768-73f5-41e1-ba5f-3f7adb5d896e
Матични број општине:	70360
Општина:	ВАЉЕВО
Матични број катастарске општине:	707929
Катастарска општина:	ДИВЧИБАРЕ
Датум ажурности:	28.08.2024. 14:36
Служба:	ВАЉЕВО

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БОРОВА СТРАНА
Број парцеле:	950/18
Површина m²:	1624
Број листа непокретности:	2209

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ШУМА 6. КЛАСЕ
Површина m²:	1624

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	GIV CONSTRUCT Д.О.О.
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 \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	f6388fbe-c2fa-4d36-b73a-7900d9d1324a
Матични број општине:	70360
Општина:	ВАЉЕВО
Матични број катастарске општине:	707929
Катастарска општина:	ДИВЧИБАРЕ
Датум ажурности:	10.12.2024. 14:39
Служба:	ВАЉЕВО
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	БОРОВА СТРАНА
Број парцеле:	950/19
Површина m²:	835
Број извода (*):	2209
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ШУМА 6. КЛАСЕ
Површина m²:	835
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	GIV CONSTRUCT Д.О.О.
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

\* Број листа непокретности: 2209

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 29.8.2024. 16:29:41

🖨️ Штампај

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности		ea2afda0-d878-41d8-aeda-a0984fd59218
Матични број општине:	70360	
Општина:	ВАЉЕВО	
Матични број катастарске општине:	707929	
Катастарска општина:	ДИВЧИБАРЕ	
Датум ажурности:	28.08.2024. 14:36	
Служба:	ВАЉЕВО	
1. Подаци о парцели - А лист		
Потес / Улица:	БОРОВА СТРАНА	
Број парцеле:	950/25	
Површина m²:	116	
Број листа непокретности:	2209	
Подаци о делу парцеле		
Број дела:	1	
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
Култура:	ШУМА 6. КЛАСЕ	
Површина m²:	116	
Имаоци права на парцели - Б лист		
Назив:	GIV CONSTRUCT Д.О.О.	
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 ***		
* Извод из базе података катастра непокретности.		



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 2209

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности		f6222c52-909a-4ef9-9213-722ae5b0eb26
Матични број општине:	70360	
Општина:	ВАЉЕВО	
Матични број катастарске општине:	707929	
Катастарска општина:	ДИВЧИБАРЕ	
Датум ажурности:	28.08.2024. 14:36	
Служба:	ВАЉЕВО	

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	БОРОВА СТРАНА
Број парцеле:	950/26
Површина m²:	595
Број листа непокретности:	2209

Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ШУМА 6. КЛАСЕ
Површина m²:	595

Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	GIV CONSTRUCT Д.О.О.
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 ***	

\* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 2209

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	b3f6f165-74f0-4413-af07-9d45cf177d66
Матични број општине:	70360
Општина:	ВАЉЕВО
Матични број катастарске општине:	707929
Катастарска општина:	ДИВЧИБАРЕ
Датум ажурности:	28.08.2024. 14:36
Служба:	ВАЉЕВО

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БОРОВА СТРАНА
Број парцеле:	950/27
Површина m²:	338
Број листа непокретности:	2209

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ШУМА 6. КЛАСЕ
Површина m²:	338

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	GIV CONSTRUCT Д.О.О.
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 \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 2209

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	8196bccc-dc73-4db7-b900-e083d596cb40
Матични број општине:	70360
Општина:	ВАЉЕВО
Матични број катастарске општине:	707929
Катастарска општина:	ДИВЧИБАРЕ
Датум ажурности:	09.08.2024. 14:35
Служба:	ВАЉЕВО

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БОРОВА СТРАНА
Број парцеле:	950/28
Површина m²:	1974
Број листа непокретности:	2209

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ШУМА 6. КЛАСЕ
Површина m²:	1974

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	GIV CONSTRUCT Д.О.О.
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 \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 59

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	5d6e9b44-5ff6-4c36-b6c2-b5bc9aadccb9
Матични број општине:	70360
Општина:	ВАЉЕВО
Матични број катастарске општине:	707929
Катастарска општина:	ДИВЧИБАРЕ
Датум ажурности:	28.08.2024. 14:36
Служба:	ВАЉЕВО

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	РЕКА БЕЛА КАМЕНИЦА
Број парцеле:	1030
Површина m²:	8816
Број листа непокретности:	59

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	РЕКА
Површина m²:	8816

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

Забележба парцеле

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.

**SAMOSTALNA ZANATSKA RADNJA  
ZA USLUGE I PROMET U ŠUMARSTVU**

**"PEJZAŽ"**

**Zorica Gavrilović, PR**

Ul. Hadži Ruvimova 18, 14000 Valjevo

Telefon: 064/263 0 266; 014/3524-505

T.R.: 200-2598140201012-52 Poštanska štedionica

PIB: 107235840

**1.1. NASLOVNA STRANA ELABORATA - PROCENA  
POSTOJEĆEG STANJA ZELENILA SA DENDROLOŠKIM  
PLANOM**

Investitor: GIV CONSTRUCT D.O.O., Cara Lazara 35, Obrenovac

Planska dokumentacija: **Urbanistički projekat**  
Izgradnja stambeno–ugostiteljskog objekta na  
KP 950/28 KO Divčibare

Vrsta tehničke dokumentacije: Elaborat

Izradio dokumentaciju: SZR „PEJZAŽ“ Gavrilović Zorica PR  
Pečat: Potpis:



Izradio: Gavrilović Slavko, dipl.inž.šum.  
Broj Licence: 373 3941 03  
Pečat: Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: 11/4-2024  
Broj primeraka: 1 (jedan)  
Mesto i datum: Valjevo, novembar 2024. god.

## 1.2. SADRŽAJ ELABORATA/STUDIJE

1.1	Naslovna strana	
1.2	Sadržaj	
1.3	Rešenje o imenovanju ovlašćenog lica	
1.4	Izjava ovlašćenog lica	
1.5	Tekstualna dokumentacija	
1.5.1	Tehničko obrazloženje	
1.6	Numerička dokumentacija	
1.6.1	Manual valorizacije postojeće vegetacije	
1.7	Grafička dokumentacija	
List 01.	KTP sa planom uklanjanja, očuvanja i zaštite postojeće vegetacije	R 1:500
List 02.	Dendrološki plan sa shemom instalacija	R 1:500



### 1.3. REŠENJE O IMENOVANJU OVLAŠĆENOG LICA

Na osnovu člana 32. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, kao:

#### OVLAŠĆENO LICE

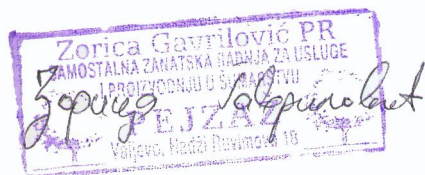
za izradu elaborata - PROCENA POSTOJEĆEG STANJA ZELENILA SA DENDROLOŠKIM PLANOM za izgradnju objekta: Izgradnja stambeno-ugostiteljskog objekta na KP 950/28 KO Divčibare, određuje se:

Slavko Gavrilović, dipl.inž.šum ..... 373 3941 03

Izrađivač: SZR „PEJZAŽ“ Gavrilović Zorica PR

Odgovorno lice izrađivača: SZR „PEJZAŽ“ Gavrilović Zorica PR

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije:  
Mesto i datum:

11/4-2024  
Valjevo, novembar 2024. god.



## 1.4. IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA

Kao ovlašćeno lice koje je izradilo elaborat - PROCENA POSTOJEĆEG STANJA ZELENILA SA DENDROLOŠKIM PLANOM za za izgradnju objekta: Izgradnja stambeno-ugostiteljskog objekta na KP 950/28 KO Divčibare, ja, Slavko Gavrilović, dipl.inž.šum.

### IZJAVLJUJEM

1. da je elaborat izrađen u svemu u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji), propisima, standardima i normativima iz oblasti šumarstva i pravilima struke;
2. da je na način predviđen elaboratom, odnosno studijom obezbeđeno ispunjenje odgovarajućeg osnovnog zahteva za objekat.

Ovlašćeno lice: Slavko Gavrilović, dipl.inž.šum.

Broj licence: 373 3941 03

Potpis



Broj tehničke dokumentacije:  
Mesto i datum:

11/4-2024  
Valjevo, novembar 2024. god.

## **1.5 TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA**

## 1.5.1. TEHNIČKO OBRAZLOŽENJE

Objekat: **Stambeno-ugostiteljski objekat**  
Adresa lokacije: **KP br. 950/28 KO Divčibare, Divčibare**  
Investitor: **GIV CONSTRUCT D.O.O., Cara Lazara 35, Obrenovac**

### OPŠTE

Procena postojećeg stanja vegetacije sa dendrološkim planom izrađena je na osnovu:

- Zakona o zaštiti prirode („Sl. glasnik RS”, br. 36/09, 88/10, 91/10 - ispravka, 14/16, 95/18-dr. zakon i 71/21);
- Uredbe o režimima zaštite („Službeni glasnik RS”, broj 31/12);
- Uredbe o proglašenju Predela izuzetnih odlika „Maljen” („Službeni glasnik RS”, broj 83/21);
- Uredbe o ekološkoj mreži („Službeni glasnik RS”, broj 102/10);
- Uredbe o proglašenju predela izuzetnih odlika „Maljen” („Sl. glasnik RS” broj 83/21);
- Prostornog plana grada Valjeva („Službeni glasnik grada Valjeva”, broj 3/13);
- Plana generalne regulacije za Turističko naselje Divčibare (Službeni list grada Valjeva, br. 02/15);
- Izmene i dopune plana generalne regulacije za turistički centar „Divčibare” (Službeni list grada Valjeva, br. 10/22);
- Zaključka o ispravci tehničkih grešaka u planskom dokumentu Izmene i dopune PGR za turistički centar Divčibare-treća izmena- („Sl. glasnik grada Valjeva”, br.1/23);
- Urbanističkog projekta;
- drugih podataka dobijenih od Investitora i na terenu.

Prostor Divčibara nalazi se u okviru Valjevskih planina – područje br. SR 0000036 koje predstavlja deo ekološke mreže kao i područje od međunarodnog značaja (IBA – Important Birds Area, međunarodno značajna područja za ptice: Valjevske planine, 018 i PBA – Prime Butterfly Area, međunarodno značajna područja za dnevne leptire: Maljen-Suvobor, 039). Zaštićeno područje je deo ekološke mreže RS (NATURA 2000). Posebne vrednosti ovog područja, izdvojene Elaboratom Zaštita prirodnih vrednosti naselja Divčibara (Zavod za zaštitu prirode Srbije) su i tresave (prema Inventaru objekata geonasleđa Srbije iz 2005. godine definisane su i kao objekti geomorfološkog nasleđa), šume belog i crnog bora, primeci retke i ugrožene flore i faune, predeone i pejzažne karakteristike, klimatske karakteristike i vidikovci.

### REGULACIJA KOMPLEKSA

Na osnovu dobijenih podataka i uvidom na terenu ustanovljeno je da se predmetna površina nalazi na KP 950/28 KO Divčibare u samom centru Divčibara (kompleks obuhvata analize).

Kategorija zemljišta: Gradsko građevinsko zemljište, kultura: šuma 6. klase.

Parcela je nepravilnog oblika. Kompleks je sa severa omeđen budućom saobraćajnicom sa zapada hotelom sa parkingom sa juga šumskim zemljištem a sa istoka neizgrađenim površinama.

### POSTOJEĆE STANJE

Kompleks je u dvostanom padu u pravcu jug – sever i zapad – istok sa zaravnjenim terenom u severnom delu kompleksa. U kompleksu se nalaze dve jasno diferencirane

celine. Prvu celinu, čine stabla belog bora i breze uz južnu i, delimično, uz zapadnu granicu. Šuma je potpunog sklopa, različite starosne dobi sa delimično razvijenim habitusom izuzev starijih i obodnih stabala. Pojedinačna stabla bora su izuzetne vitalnosti i dekorativnosti. Šuma je obrasla zeljastim podrastom. Takođe, uočen je manji broj oštećenih tj. slomljenih stabala, suvih stabala kao i palih stabala koja leže u okviru sastojine. Suva i oštećena stabla predstavljaju opasnost za preostala stabla budući da su izvori entomoloških oboljenja tj. depoi insekata, koji ugrožavaju i vitalna stabla.

Drugu celinu čine pojedinačna stabla bora manjih dimenzija čije se krune ne dodiruju.

U fotodokumentaciji priložene su fotografije sa terena.



Prikupljeni podaci prikazani su tabelarno i grafički. Tabelarno je dat prikaz tj. opis svake jedinice kroz Manual valorizacije postojeće vegetacije. Manual se sastoji od valorizacije biljaka u smislu zdravstvenog stanja, vitalnosti i dekorativne vrednosti. Takođe, u Manualu je data preporuka za dalje postupanje tj. koja stabla treba ukloniti a koja u toku planiranja i projektovanja zaštititi i/ili zadržati. U Manualu valorizacije postojeće vegetacije stabla za uklanjanje iz sanitarno-higijenski razloga obeležena su crvenom bojom, sivom bojom obeležena su stabla koja se uklanjaju usled projektovanog rešenja, oker bojom stabla koja su izvan kompleksa dok je deo zelenila kompleksa koji treba štiti u toku projektovanja i izvođenja radova obeležen zelenom bojom. Tamno zelenom bojom obeleženo je stablo za presađivanje. U grafičkom delu dat je prikaz postojeće vegetacije (KTP sa shemom



postojećeg zelenila, Plan uklanjanja, očuvanja i zaštite postojeće vegetacije i Dendrološki plan - Situacioni plan sa shemom postojeće vegetacije).

Analizom fonda zelenila utvrđeno je sledeće stanje:

- Ukupan broj snimljenih stabala iznosi 40. Od ukupnog broja snimljenih stabala u kompleksu se nalazi 30 stabala;
- Budući da snimljena stabla čine celinu, bilo da se nalaze u kompleksu ili ne, izvršena je valorizacija svih snimljenih stabala;
- Kvalitavna ocena stabala kompleksa je sledeća:
  - Ocena 1 (suva, bolesna i trula stabla) – 4 stabala;
  - Ocena 2 (mehanički oštećena stabla, skromne vitalnosti, sklona padu i bez perspektive) – 1 stablo;
  - Ocena 3 (stabla koja su bez mehaničkih oštećenja, vitalna ali skromne dekorativnosti) – 8 stabala (7 u kompleksu i 1 stablo izvan kompleksa);
  - Ocena 4 (vitalna stabla, dekorativna) – 11 stabala;
  - Ocena 5 (stabla izuzetne vitalnosti i dekorativnosti) – za zaštitu – 16 stabala (7 u kompleksu i 9 stabala izvan kompleksa);.

Procenom valorizacije postojeće vegetacije kompleksa utvrđeno je sledeće:

- Broj stabala predviđenih za uklanjanje je 9, i to iz sanitarno-higijenskih razloga 5 stabala a usled projektovanog rešenja 4 stablo;
- Struktura stabala za uklanjanje je sledeća:

Prсни prečnik	Broj stabala	Oznaka u Manualu i grafičkom prilogu
> 15	1	12
16-20	4	6, 11, 15, 16
21-30	2	14, 18
30- 40	1	17
>40	1	19
<b>Ukupno:</b>	<b>9</b>	

## PREPORUKE ZA DALJE PROJEKTOVANJE

Stabla koja su suva, bolesna, trula, mehanički oštećena i sklona padu (ocene 1 i 2 u Manualu valorizacije postojeće vegetacije) poželjno je ukloniti kako bi se sprečilo širenje entoloških i fitopatoloških oboljenja dok kvalitetna stabla (ocena 5 u Manualu valorizacije postojeće vegetacije) treba svakako zadržati iz razloga uklapanja sa konceptom očuvanja karaktera predela. Dalje uređenje ove zelene površine planirati kroz kompenzaciju sadnju sadnica autohtonih vrsta, starosti 8-10 godina, školovanih u rasadniku. Uređenje i ozelenjavanje celine treba da unapredi i oplemeni celokupni ambijent kako bi se zadržao „duh“ prosotra tj. obeležje ovog planinskog kulturnog predela. Svo zelenilo rasporediti u odnosu na funkcionalnost, poštujući konceptualno rešenje uređenja kompleksa i naturalnost predela. Vrste planirane za ozelenjavanje su: visoko i srednje drveće (bor, jela, breza, voćkarice i dr.) i nisko četinarsko drveće (planinski bor – krivulj). Neophodno je izvršiti mere nege (sanitarnu seču, uklanjanje palih stabala, uklanjanje nepoželjne vegetacije). Nove sadnice posaditi kako bi sa postojećim (zadržanim) stablima činila celinu.

Predlog rešenja zelenila prikazan je u grafičkom prikazu Dendrološki plan (Situacioni plan sa shemom postojeće vegetacije), koji obuhvata sadnju 2 sadnice visokih četinara, 2 sadnice visokih lišćara, 9 sadnica srednjih lišćara i 27 sadnica niskog četinarskog žbunja. Takođe, 1 sadnica bora predviđena je za presađivanje.

Sve ozelenjene površine zatraviti kvalitetnim travnjacima formiranim setvom semena autohtonih vrsta.

Sve poslove na uklanjanju drvenaste vegetacije izvoditi u skladu sa uslovima nadležnih institucija (Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, Uprava za šume, JP

„Srbijašume“) u skladu sa čl. 10, čl. 58 i čl. 60 Zakona o šumama („Sl. glasnik RS“, br. 30/2010, 93/2012, 89/2015 i 95/2018) i Pravilnika o šumskom redu („Sl. glasnik RS“, br. 38/2011, br. 75/2016, 94/2017, 87/2021).

Izradio:  
Gavrilović Slavko, dipl. inž. šum.  
*Licenca IKS 373 3941 03*

Saradnik:  
Dražić Goran, dipl. inž. šum.  
*Licenca 11*

## **1.6 NUMERIČKA DOKUMENTACIJA**

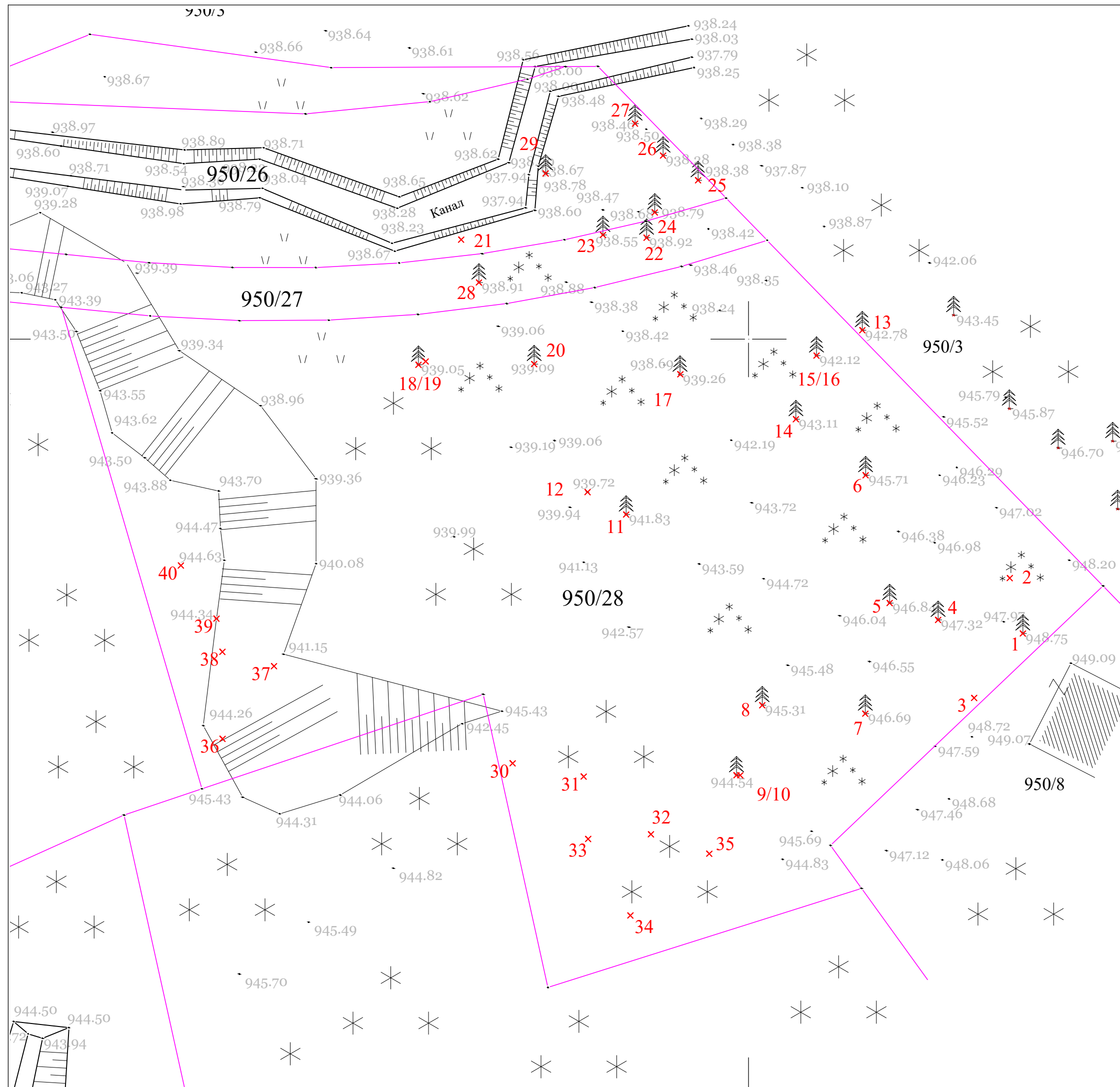
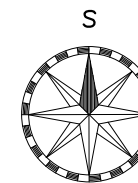
### 1.6.1. MANUAL VALORIZACIJE POSTOJEĆE VEGETACIJE

Ocene za zdravstveno stanje, vitalnost, dekorativnu i opštu vrednost

Oznaka na situacionom planu	Označen na crtežu	Dendroloska oznaka	Naziv vrste i varijetet	Elementi za valorizaciju							Primedba
				Prsni prečnik u cm	Visina u m	Sirina krune u m	Zdravstveno stanje	Ocena vitalnosti	Dekorativna vrednost	Opsta ocena	
1			Pinus nigra	35	11,0	6,0	5	5	5	5	za zaštitu
2			Pinus sylvestris	35	11,0	5,0	5	5	5	5	za zaštitu
3			Betula alba	20	10,0	6,0	5	5	5	5	za zaštitu
4			Pinus sylvestris	29	12,0	6,0	5	5	5	5	za zaštitu
5			Pinus sylvestris	28	11,0	5,0	4	4	4	4	
6			Pinus nigra	20	9,0	6,0	4	4	4	4	uklanja se usled projektovanog rešenja
7			Pinus sylvestris	20	8,0	5,0	5	5	5	5	za zaštitu
8			Pinus nigra	40	11,0	8,0	5	5	5	5	za zaštitu
9			Pinus sylvestris	40	11,0	6,0	5	5	5	5	za zaštitu
10			Pinus sylvestris	26	8,0	3,0	4	4	4	4	jednostrana krošnja
11			Pinus sylvestris	18	8,0	5,0	4	4	4	4	uklanja se usled projektovanog rešenja
12			Pinus sylvestris	15	6,0	2,0	1	1	1	1	oštećena bez vrha
13			Pinus sylvestris	22	10,0	6,0	3	3	3	3	izvan kompleksa
14			Pinus nigra	28	11,0	4,0	3	3	3	3	uklanja se usled projektovanog rešenja, jednostrana krošnja
15			Pinus nigra	18	9,0	2,0	2	2	2	2	oštećena bez vrha
16			Pinus sylvestris	20	9,0	2,0	2	1	1	1	oštećena bez vrha
17			Pinus sylvestris	40	9,0	7,0	1	1	1	1	suvo stablo
18			Betula alba	30	10,0	5,0	1	1	1	1	suvo stablo
19			Pinus sylvestris	45	12,0	7,0	4	4	4	4	uklanja se usled projektovanog rešenja
20			Pinus sylvestris	12	5,0	2,0	4	4	4	4	presadjuje se
21			Pinus nigra	34	9,0	5,0	5	5	5	5	izvan kompleksa
22			Pinus nigra	21	9,0	5,0	5	5	5	5	izvan kompleksa
23			Pinus sylvestris	17	8,0	5,0	5	5	5	5	izvan kompleksa
24			Pinus sylvestris	22	9,0	7,0	5	5	5	5	izvan kompleksa
25			Betula alba	21	11,0	6,0	5	5	5	5	izvan kompleksa
26			Betula alba	22	8,0	5,0	5	5	5	5	izvan kompleksa
27			Pinus sylvestris	17	8,0	5,0	5	5	5	5	izvan kompleksa
28			Pinus sylvestris	32	11,0	6,0	5	5	5	5	izvan kompleksa
29			Pinus sylvestris	34	11,0	6,0	5	5	5	5	izvan kompleksa
30			Pinus sylvestris	50	15,0	8,0	4	4	4	4	
31			Pinus sylvestris	42	15,0	10,0	4	4	4	4	
32			Pinus sylvestris	53	15,0	8,0	4	4	4	4	
33			Betula alba	38	12,0	6,0	3	3	3	3	
34			Pinus sylvestris	42	15,0	6,0	3	3	3	3	
35			Betula alba	44	12,0	6,0	3	3	3	3	krivo
36			Pinus sylvestris	40	15,0	8,0	4	4	4	4	
37			Pinus sylvestris	22	10,0	6,0	3	3	3	3	jednostrana krošnja
38			Pinus sylvestris	24	10,0	5,0	3	3	3	3	jednostrana krošnja
39			Pinus sylvestris	24	10,0	4,0	3	3	3	3	jednostrana krošnja
40			Pinus sylvestris	32	11,0	6,0	4	4	4	4	

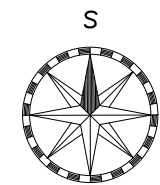


## **1.7 GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**



SNIMLJENO POSTOJEĆE STANJE ZELENILA 16.08.2022. GODINE  
SNIMLJENO POSTOJEĆE STANJE ZELENILA 13.08.2024. GODINE

PROCENA POSTOJEĆEG STANJA ZELENILA  
za kat. parc. br. 950/28 KO DIVČIBARE



MANUAL VALORIZACIJE POSTOJEĆE VEGETACIJE										
Oznaka na situacionom planu	Označen na crtežu	Dendrološka oznaka	Naziv vrste i varijetet	Elementi za valorizaciju						Primerba
				Prični prečnik u cm	Visina u m	Širina krošnje u m	Zrnavstveno stanje	Ocena vitalnosti	Dekorativna vrednost	
1			Pinus nigra	35	11,0	6,0	5	5	5	za zaštitu
2			Pinus sylvestris	35	11,0	5,0	5	5	5	za zaštitu
3			Betula alba	20	10,0	6,0	5	5	5	za zaštitu
4			Pinus sylvestris	29	12,0	6,0	5	5	5	za zaštitu
5			Pinus sylvestris	28	11,0	5,0	4	4	4	
6			Pinus nigra	20	9,0	6,0	4	4	4	uklanja se usled projektovanog rešenja
7			Pinus sylvestris	20	8,0	5,0	5	5	5	za zaštitu
8			Pinus nigra	40	11,0	8,0	5	5	5	za zaštitu
9			Pinus sylvestris	40	11,0	6,0	5	5	5	za zaštitu
10			Pinus sylvestris	26	8,0	3,0	4	4	4	jednostrana krošnja
11			Pinus sylvestris	18	8,0	5,0	4	4	4	uklanja se usled projektovanog rešenja
12			Pinus sylvestris	15	6,0	2,0	1	1	1	oštećena bez vrha
13			Pinus sylvestris	22	10,0	6,0	3	3	3	izvan kompleksa
14			Pinus nigra	28	11,0	4,0	3	3	3	uklanja se usled projektovanog rešenja, jednostrana krošnja
15			Pinus nigra	18	9,0	2,0	2	2	2	oštećena bez vrha
16			Pinus sylvestris	20	9,0	2,0	2	1	1	oštećena bez vrha
17			Pinus sylvestris	40	9,0	7,0	1	1	1	suvo stablo
18			Betula alba	30	10,0	5,0	1	1	1	suvo stablo
19			Pinus sylvestris	45	12,0	7,0	4	4	4	uklanja se usled projektovanog rešenja
20			Pinus sylvestris	12	5,0	2,0	4	4	4	presadjuje se
21			Pinus nigra	34	9,0	5,0	5	5	5	izvan kompleksa
22			Pinus nigra	21	9,0	5,0	5	5	5	izvan kompleksa
23			Pinus sylvestris	17	8,0	5,0	5	5	5	izvan kompleksa
24			Pinus sylvestris	22	9,0	7,0	5	5	5	izvan kompleksa
25			Betula alba	21	11,0	6,0	5	5	5	izvan kompleksa
26			Betula alba	22	8,0	5,0	5	5	5	izvan kompleksa
27			Pinus sylvestris	17	8,0	5,0	5	5	5	izvan kompleksa
28			Pinus sylvestris	32	11,0	6,0	5	5	5	izvan kompleksa
29			Pinus sylvestris	34	11,0	6,0	5	5	5	izvan kompleksa
30			Pinus sylvestris	50	15,0	8,0	4	4	4	
31			Pinus sylvestris	42	15,0	10,0	4	4	4	
32			Pinus sylvestris	53	15,0	8,0	4	4	4	
33			Betula alba	38	12,0	6,0	3	3	3	
34			Pinus sylvestris	42	15,0	6,0	3	3	3	
35			Betula alba	44	12,0	6,0	3	3	3	krivo
36			Pinus sylvestris	40	15,0	8,0	4	4	4	
37			Pinus sylvestris	22	10,0	6,0	3	3	3	jednostrana krošnja
38			Pinus sylvestris	24	10,0	5,0	3	3	3	jednostrana krošnja
39			Pinus sylvestris	24	10,0	4,0	3	3	3	jednostrana krošnja
40			Pinus sylvestris	32	11,0	6,0	4	4	4	

LEGENDA POSTOJEĆEG ZELENILA:

- POSTOJEĆI LIŠČARI
- POSTOJEĆI ČETINARI
- POSTOJEĆI LIŠČARI ZA UKLANJANJE (sanitarno-higijenski razlozi) – 1 stablo
- POSTOJEĆI ČETINARI ZA UKLANJANJE (sanitarno-higijenski razlozi) – 4 stabla
- POSTOJEĆI ČETINARI ZA UKLANJANJE (usled projektovanog rešenja) – 4 stabla
- POSTOJEĆI ČETINARI ZA PRESADJIVANJE – 1 stablo
- STABLA ZA ZAŠTITU – 7 stabala

SNIMLJENO POSTOJEĆE STANJE ZELENILA 16.08.2022. GODINE  
SNIMLJENO POSTOJEĆE STANJE ZELENILA 13.08.2024. GODINE

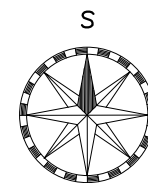
PLAN UKLANJANJA, OČUVANJA I  
ZAŠTITE POSTOJEĆE VEGETACIJE

R 1:200

BR. PRILOGA

2





#### LEGENDA ZELENILA:

- POSTOJEĆI ČETINARI
- POSTOJEĆI LIŠČARI
- VISOKI ČETINARI - 2 sadnice (Pinus sp., Abies sp., Picea sp.,...)
- PRESADJENI ČETINARI (Pinus sylvestris) - 1 stablo
- VISOKI LIŠČARI - 2 sadnice (Betula sp., Fagus sp., Fraxinus sp.,...)
- SREDNJI I KALEMLJENI LIŠČARI - 9 sadnica (Sorbus sp., Crataegus sp., Ostrya sp., Corylus sp., ...)
- ČETINARSKO I ZIMZELENO ŠIBLJE - 27 sadnice (13,50 m<sup>2</sup>) (Pinus mugo, Juniperus sp.,...)
- TRAVNJAK
- KROVNI VRT
- ZADRŽANI ČETINARI
- UKLONJENI ČETINARI
- PRESADJENI ČETINARI
- ZADRŽANI LIŠČARI
- UKLONJENI LIŠČARI
- STABLA ZA ZAŠTITU - 7 stabala

#### LEGENDA GABARITA OBJEKTA:

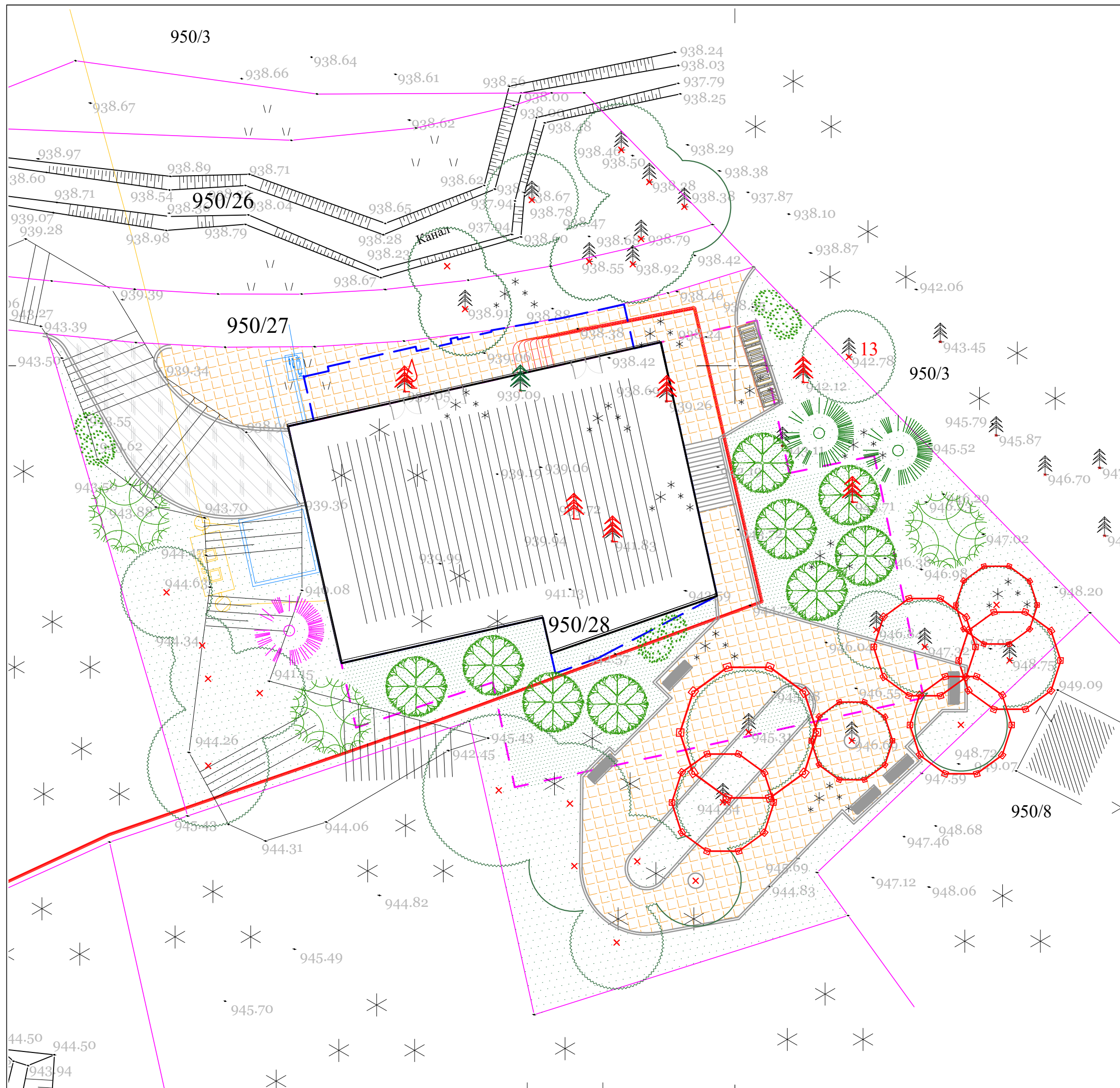
- OBJEKAT - SUTEREN
- OBJEKAT - PRIZEMLJE
- OBJEKAT - PODZEMNA GARAŽA

#### LEGENDA ZASTORA:

- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- PEŠAČKE POVRŠINE I KOMUNIKACIJE

#### LEGENDA INSTALACIJA:

- VODOVOD
- KANALIZACIJA
- ELEKTROINSTALACIJE







Наш број: 2541200-D.09.04.-485368-24 <sup>13</sup>

ГИВ ЦОНСТРУКТ ДОО ОБРЕНОВАЦ

Ваш број:

ЦАРА ЛАЗАРА бр. 35

Ваљево, 31.10.2024

18322 ОБРЕНОВАЦ

**ПРЕДМЕТ:** Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 950/28 на К.О. ДИВЧИБАРЕ, ), ДИВЧИБАРЕ, ДИВЧИБАРЕ ББ

Поводом Вашег захтева, наш број 2541200-D.09.04.-485368-24, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 950/28 на К.О. ДИВЧИБАРЕ, ), ДИВЧИБАРЕ, ДИВЧИБАРЕ ББ, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију (за изградњу стамбено-угоститељског објекта са 39 стамбених апартмана, кафићем и теретаном, Спа и базеном, заједничком просторијом, гаражом и лифтом), достављамо Вам следеће услове:

- 1.1. На локацији из захтева предвидети и обезбедити простор за изградњу нове дистрибутивне монтажно-бетонске трансформаторске станице (МБТС) 10/0,4kV 1x630kVA (грађевински део: 1x1000kVA или 2x1000kVA), и коридоре за изградњу два подземна средњенапонска вода 2x(XHE 49-A 3x(1x150(240))mm<sup>2</sup> 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. Уколико ће се градити МБТС 10/0,4kV 2x630kVA, потребно је уградити два енергетска трансформатора снаге по 630kVA. **Локација МБТС треба да буде што ближе јавној површини, уз обезбеђен несметан приступ за одржавање.** Потребно је обезбедити и коридоре за изградњу подземних нисконапонских водова PP00-A 4x150mm<sup>2</sup> 0,6/1kV, од МБТС до јавне површине. 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 осам КПК (КПК1, КПК2, КПК3, КПК4, КПК5, КПК6, КПК7 и КПК8) 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 7 подземна нисконапонска вода PP00-A 4x150mm<sup>2</sup> 0,6/1kV, потребне дужине, од 7 извода у новој МБТС 10/0,4kV „Дивчибаре НОВА“ до 7 КПК (КПК1, КПК2, КПК3, КПК4, КПК5, КПК6 и КПК7) на објекту. На осигурачким летвама на изводима 1-7 у ТС поставити НВ осигураче за назначену струју од 125А;
- 1.5. На стално приступачном и лако доступном месту у приземном делу објекта, предвидети слободан простор (отворе у зиду) за уградњу 7 мерно разводна ормара за објекат МРО

(МРО1, МРО2, МРО3, МРО4, МРО5, МРО6 и МРО7) . У сваком МРО обезбедити простор димензија према Техничкој препоруци ЕД Србије 13 додаток „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 4x95mm<sup>2</sup> 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 100А;
- 1.7. За повезивање лифта 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 (КПК8). КПК8 прикључити из нове КПК7, „улаз-излаз“ каблом NHXN-J FE180 E90 04x150mm<sup>2</sup> 0,6/1kV приближне дужине 2m. У посебном МРО8 уградити мерни уређај (за лифт ) за све потрошаче који су прикључени на посебну инсталацију – лифт. Везу КПК8-МРО8 извести каблом NHXN-J FE180 E90 05x50mm<sup>2</sup> 0,6/1kV.

За измештање постојеће ТС 10/0,4kV „Дивчибаре 20“ Royal морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз претходну сагласност „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ваљево.

Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу са чл.217. Закона о енергетици („Сл.гласник РС“ бр. 145/14, 95/2018-др. закон и 40/2021), сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање. Грађевинске радове у непосредној близини електроенергетских објеката вршити ручно, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите.

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

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Директор огранка

Иван Драгићевић, дипл. инж. електр.



Обрађивач пројекта: Мирјана Медуловић-Маринковић ПР  
СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ *Мирмедмар*  
Ваљево, Карађорђева 120Т / [mirmedmar@gmail.com](mailto:mirmedmar@gmail.com) / 062 25 11 79  
Инвеститор: „GIV CONSTRUCT DOO OBRENOVAC“, ПИБ 106161601, МБ 20545844,  
Ул. Цара Лазара 35, 11500 Обреновац  
27.08.2024. год. у Ваљеву

**ЈВП „СРБИЈАВОДЕ“ Београд**  
Водопривредни центар „Сава-Дунав“  
Бродарска 3, 11070 Нови Београд

**Предмет: Захтев за издавање услова за израду урбанистичког пројекта изградње стамбено-угоститељског објекта, који се подноси електронским путем**

Поштовани, обраћамо Вам се са захтевом да нам издате услове из Ваше надлежности у погледу заштите водотокова у зони израде урбанистичког пројекта изградње стамбено-угоститељског објекта на кат. парц. бр. 950/28 КО Дивчибаре и услове за изградњу био јаме за прикупљање и пречишћавање фекалних отпадних вода које ће настајати употребом објекта.

Спратност планираног објекта, број прикључака:

- Спратност –По+Су+Пр+1Сп+3Пк;
- 39 стамбених јединица у оквиру једног објекта;
- 1 кафић са теретаном;
- 1 СПА са базеном.

### **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 су Измене и допуне Плана генералне регулације за Туристички центар Дивчибаре („Службени гл. града Ваљева“,

број 2/2015) и Измена „Измене и допуне Плана генералне регулације за Туристички центар Дивчибаре“ („Службени гл. града Ваљева“, број 4/2019) и Измене и допуне Плана генералне регулације за Туристички центар Дивчибаре – трећа измена („Службени гл. града Ваљева“, број 10/2022). У поглављу II 12. ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ утврђено је да се спровођење плана за све локације и намене, осим локација и објеката категорије „А“ са наменом виле, апартмани и пансиони (укључујући и стално становање) и викенд насеље, изводи изградом урбанистичког пројекта.

На основу претходних ставова може се закључити да се изради урбанистичког пројекта приступило са правним и планским основом, јер је планом генералне регулације утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта за стамбене објекте категорије Б.

### **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 водоводне мреже кроз комплекс и начин прикључења на спољну – градску инфраструктурну мрежу. Услови надлежних предузећа се налазе у документацији овог пројекта.

### **Прикључак на водоводну и канализациону мрежу**

На основу услова ЈКП „Водовод Ваљево“ бр.01-5728/2 од 19.08.2024. год. утврђен је положај постојеће јавне водоводне мреже у близини предметне локације у регулацији улице, тако да је планирано прикључење објекта на јавну водоводну мрежу у складу са тим условима.

Положај постојеће јавне и планиране водоводне мреже приказан је на графичком прилогу бр.6 Инфраструктурни план и на графичком прилогу наведених услова.

Постојећа јавна фекална канализациона мрежа је изграђена у близини локације, а планирана примарна фекална канализациона мрежа је у предметној парцели.

Најпре је, као варијанта 1, планирано прикључење на постојећу јавну фекалну мрежу преко биојаме која се поставља у предметној парцели, а уколико јавна секундарна мрежа буде изграђена до завршетка објекта, планирано је прикључење на ту мрежу као варијанта 2. Обзиром да се ново постројење за пречишћавање отпадних вода и примарна канализациона мрежа налазе и приоритетним плановима града Ваљева и да су за то обезбјеђена финансијска средства, реално је очекивати да се до завршетка предметног објекта заврши и њихова изградња и омогући прикључење објекта у складу са законским прописима. Уколико се то не деси, предвиђена је уградња система биојаме типа AS-VARIOcomp, који ће третирати отпадне воде пре упуштања у јавни систем фекалне канализације. Линија постројења је пројектована за прераду санитарно-фекалних вода из објеката.

Биолошки аеробни пречистач отпадних вода пројектован је као нискооптерећујући континуирано проточни аерацијски систем са



предуграђеном денитрификацијом (таложник) који служи истовремено и као резервоар сувишног муља. Основни моноблок БИОП подељен је на део за механичко предчишћавање којим вода утиче у простор за денитрификацију (таложник), где долази до таложења и одвајања пливајућих нечистоћа и где долази у условима аноксидације до распадања органских материја уз истовремену промену нитрата на азот. Активирана смеша тече даље у простор за аерацију-нитрификацију (биолошки активатор), где долази до активирања и даљег интензивног процеса распадања органских материја и оксидације амонијака у нитрат. Нитрификациони резервоар (активатор) опремљен је аерацијским системом малих мехурића за интензивну аерацију као и мамут пумпом за интерну рецикулацију поново у денитрификацију (таложник).

Из резервоара за аерацију-нитрификацију смеша отпадне воде и активираниог муља гравитационо прелази у секундарни таложник, где долази до седиментације активираниог муља и одвајања пречишћене воде која гравитационо истиче напоље у реципијент. Секундарни таложник опремљен је и системом за одстрањивање пливајућег муља са површине. Наталожени активирани муљ из секундарног таложника се континуирано враћа назад у активатор мамут пумпом, а повремено као сувишни муљ у муљни резервоар (опција). Стабилизовани муљ се чисти 1-2 пута годишње.

Обзиром да се ради о континуирано проточно аерацијском систему, колико отпадне воде током дана уђе у биолошки пречистач, толико из њега изађе пречишћене воде. Вода на излазу се може користити као техничка вода, а може се испустити у водоток друге категорије. У овом случају је дат предлог да се пречишћена вода уведе у систем јавне фекалне канализације.

Положај планиране фекалне канализационе мреже, постројења и прикључака приказан је на графичком прилогу бр.6 Инфраструктурни план са широм ситуацијом.

Површинске атмосферске воде са парцеле се уливају у зелене површине у складу са природним падом терена. Површина паркинга је планирана у растер коцкама и делимично је озелењена у складу са правилом плана генералне регулације: „Обрада отворених паркинга треба да је таква, да омогући максимално озелењавање. Користити по могућности застор од префабрикованих елемената (бетон-трава), и уз или између паркинга (пожељно на свака три паркинг места) засадити дрвеће, увек када услови терена допуштају.“

Очекивана фреквенција аутомобила на парцели је веома мала, јер је највећи број паркинг места пројектован у оквиру гараже у објекту, у нивоу подрумске етаже. Површинске воде са колских површина и незнатног броја паркинга на парцели биће усмерене према риголама које ће воду одвести у сепаратор уља и масти.

Саставни део овог документа је следећа документација:

1. Општи подаци о локацији и објекту;
2. Информација о локацији;
3. Услови Водовода;
4. Ситуација – Инфраструктурни план;
5. еКатастар непокретности за парцеле.

Напомена: Услове за израду урбанистичког пројекта није могуће прибавити у обједињеној процедури, јер се поступак потврђивања урбанистичког пројекта, у складу са Законом о планирању и изградњи, не спроводи у систему обједињене процедуре.

Молимо Вас да услове и податке о трошковима издавања услова доставите на адресу инвеститора и на е-адресу обрађивача пројекта: [mirmedmar@gmail.com](mailto:mirmedmar@gmail.com)

Подносилац захтева:

Мирјана Медуловић-Маринковић дипл.инж.арх.

---

## 0.7. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

<b>TIP OBJEKTA:</b>	SLOBODNO-STOJEĆI OBJEKAT	
<b>KATEGORIJA DELA OBJEKTA:</b>	B	
<b>KLASIFIKACIJA POJEDINI DELOVA OBJEKTA:</b>	<b>UČEŠĆE U UKUPNOJ POVRŠINI OBJEKTA(%):</b>	<b>KLASIFIKACIONA OZNAKA:</b>  112221
	100,00 %	112221 -Izdvojene i ostale stambene zgrade sa više od tri stana, kao što su stambeni blokovi, kuće sa apartmanima i sl. Kojjima su stanovi namenjeni za stalno stanovanje ili za povremeni boravak
<b>NAZIV PROSTORNOG ODNOSNO URBANISTIČKOG PLANA:</b>		
<b>MESTO:</b>	Divčibare	
<b>BROJ KATASTARSKE PARCELE/SPISAK KATASTARSKIH PARCELA I KATASTARSKA OPŠTINA:</b>	Kat. parcela 950/28 K.O. Divčibare	
<b>BROJ KATASTARSKE PARCELE/SPISAK KATASTARSKIH PARCELA I KATASTARSKA OPŠTINA PREKO KOJIH PRELAZE PRIKLJUČCI ZA INFRASTRUKTURU:</b>	<b>PRIKLJUČCI ZA ELEKTROINSTALACIJE:</b> Kat. parcela K.O. Valjevo <b>PRIKLJUČCI ZA VODOVOD:</b> Kat. parcela 950/27 K.O. Valjevo <b>PRIKLJUČCI ZA KANALIZACIJU:</b> Kat. parcela 950/28 K.O. Valjevo	
<b>BROJ KATASTARSKE PARCELE/SPISAK KATASTARSKIH PARCELA I KATASTARSKA OPŠTINA NA KOJOJ SE NALAZI PRIKLJUČAK NA JAVNU SAOBRAĆAJNICU:</b>	Pristup objektu ostvaruje se katastarske parcele broj 950/27 K.O Divčibare.	

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:	
PRIKLJUČAK NA VODOVOD I KANALIZACIJU:	PRIKLJUČAK NOVOPROJEKTOVANI
PRIKLJUČAK NA ELEKTRO-INSTALACIJE:	<b>NOVOPROJEKTOVANI PRIKLJUČAK</b> -za apartmane 39x11,04kW jed., 16kW inst., limitatori 16A -kafić i teretana 11,04kW jednovremena, 16kW inst, lim 25A -spa i bazen 20kW jednovremena, 25kW inst, lim 25A -Lift 17,25kW jedno, 25kW inst, lim 25A -zajedničke prostorije 11,04kW jedn, 16kW inst, lim 16A -garaža 17,25kW jedn, 25kW inst, lim 25A

DIMENZIJE OBJEKTA:	Ukupna površina parcele/parcela:	1974,56 m <sup>2</sup>
	Ukupna BRUTO površina objekta:	3703.48m <sup>2</sup>
	Neto površina suterena:	384.7 m <sup>2</sup>
	Neto površina prizemlja:	445.58 m <sup>2</sup>
	Ukupna površina pod objektom	507.10 m <sup>2</sup>
	Ukupna NETO objekta:	3063.44m <sup>2</sup>
	spratnost objekta:	Su+Pr+1Sp+Pk1-Pk3
	apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) projektovana:	Venac: 5,8m/6,14m/8,82 m Sleme: 12,99 m/17,71m
	spratna visina:	2,3m/3,60m/2,90m
	broj funkcionalnih jedinica	39
	materijalizacija fasade:	Kamen/Bavalit
	orijentacija slemena:	
MATERIJALIZACIJA OBJEKTA:	nagib krova:	46°, 11°
	materijalizacija krova:	Crep / lim
INDEKS ZAUZETOSTI:		
INDEKS IZGRAĐENOSTI:		
PREDRAČUNSKA VREDNOST OBJEKTA:		



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Град Ваљево

Градска управа града Ваљева

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

саобраћај и заштиту животне средине

Број: 350-279/2023-07

Датум: 12.04.2023. године



Градска управа Града Ваљева, Одељење за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине, Одсек за урбанизам, саобраћај и обједињену процедуру, поступајући по захтеву чији је подносилац **Баровић Оливера**, са адресом становања Обреновац, Улица Ненада Манојловића бр. 37, за издавање информације о локацији, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ број 72/09, 81/09, 64/10-ус, 24/11, 121/12, 42/13-ус, 50/13-ус, 132/2014, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Службени гласник Републике Србије“ број 3/10) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник Републике Србије“ број 22/15), издаје

### ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

која садржи податке о могућностима и ограничењима изградње на основу планског документа

#### Подаци о локацији

Општина:	ВАЉЕВО
Катастарска општина:	ДИВЧИБАРЕ
Потес / Улица:	БОРОВА СТРАНА
Број парцеле:	950/16
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ШУМА 6. КЛАСЕ
Површина m <sup>2</sup> :	836

Општина:	ВАЉЕВО
Катастарска општина:	ДИВЧИБАРЕ
Потес / Улица:	БОРОВА СТРАНА
Број парцеле:	950/17
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ШУМА 6. КЛАСЕ
Површина m <sup>2</sup> :	1166

#### 1. Плански документ на основу кога се издаје информација о локацији:

План генералне регулације за туристички центар Дивчибаре („Службени гласник града Ваљева“ број 2/2015)

Измена „Измене и допуне план генералне регулације за туристички центар Дивчибаре“ („Службени гласник града Ваљева“ број 4/2019)

Измене и допуне плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре - трећа измена („Службени гласник града Ваљева“ број 10/2022).



Закључак о исправци техничких грешака у планском документу „Измене и допуне плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре - трећа измена“ („Службени гласник града Ваљева“ број 1/2023).



## 2. Зона у којој се налази предметна парцела:

к.п. бр. **950/16** КО Дивчибаре се налази у зони:

- **Централни комерцијално-туристички садржаји.**

На делу парцеле је предвиђен планирани кабловски вод 1кВ.

к.п. бр. **950/17** КО Дивчибаре се налази у зони:

- **Централни комерцијално-туристички садржаји.**

На делу парцеле налази се планирана примарна фекална канализација са заштитним коридором од 5м, планирани кабловски вод 1кВ.

## 3. Врста и намена земљишта:

- Врста земљишта за к.п. бр. 950/16 и 950/17 је **неизграђено, делимично уређено грађевинско земљиште.**
- Намена земљишта за к.п. бр. 950/16 и 950/17 је :
  - **Централни комерцијално-туристички садржаји.**

## 4. Правила регулације:

За к.п. бр. **950/16:**

Регулациона линија је новопланирана.

Грађевинска линија се дефинише у складу са графичким прилогом „Регулација, нивелација и саобраћајно решење“ који је саставни део ове информације о локацији.

За к.п.бр. **950/17:**

Регулациона линија је новопланирана.

Грађевинска линија се дефинише у складу са графичким прилогом „Регулација, нивелација и саобраћајно решење“ који је саставни део ове информације о локацији.

## 5. Правила грађења:

### Компатибилност намена

У оквиру претежих намена датих овим планом, у детаљној разради урбанистичким пројектом може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена.

Табела 5. Компатибилност намена

планирана намена	камп	Соларна мини електрана	хелидром	саобраћајна инф. на површ. остале нам.	остале зелене површине	култура, едукација	духовни центар	спорт и рекреација	спортски комплекси и објекти	угоститељско-услугни садржаји	виле, апартмани и пансиони	хотелско-апартмански објекти	хотели и одмаралишта	центр. комерц.-турист. садржаји	остале јавне службе и управа	здравство	образовање	скијашизна инфраструктура	јавне зелене површине	комунални објекти	саобраћајна инфраструктура	спортско-образовни камп
спортско-образовни камп	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	
саобраћајна инфраструктура	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X		X
комунални објекти	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●		X	X



планирана намена	компатибилна намена	камп	Соларна мини електрана	хелидром	саобраћајна инф. на површ. остале нам.	остале зелене површине	култура, едукација	духовни центар	спорт и рекреација	спортски комплекси и објекти	угоститељско-услужни садржаји	виле, апартмани и пансиони	хотелско-апартмански објекти	хотели и одмаралишта	центр. комерц.-турист. садржаји	остале јавне службе и управа	здравство	образовање	скијалишна инфраструктура	јавне зелене површине	комунални објекти	саобраћајна инфраструктура	спортско-образовни камп
јавне зелене површине		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●		X	X	X
скијалишна инфраструктура		X	X	X	X	●	X	X	●	X	●	X	X	X	X	X	X	X		●	X	X	X
образовање		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X
здравство		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X
остале јавне службе и управа		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		●	●	X	X	X	X	X
централни комерц.- турист. садржаји		X	X	X	X	●	●	●	X	X	X	X	X	X		●	●	●	X	●	X	X	X
хотели и одмаралишта		●	X	X	X	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●	●	●	X	●	●	X	X
хотелско-апарт- мански објекти		●	X	X	X	●	●	●	●	●	●	●		X	X	●	●	●	X	●	●	X	X
виле, апартмани и пансиони		X	X	X	X	●	●	X	●	X	●		○	X	X	●	●	●	X	●	●	X	X
угоститељско- услужни садржаји		X	X	X	X	●	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X
спортски комплекси и објекти		●	X	X	X	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●	X	●	●	X	X
спорт и рекреација		X	X	X	X	●	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X
духовни центар		X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
култура, едукација		X	X	X	X	X		●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X
остале зелене површине		X	X	●	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	●	●	X	X
саобраћ. инфр. на површ. остале нам.		X	●	X		●	●	●	●	●	●	X	X	X	X	X	X	X	X	●	●	X	X
хелидром		X	X		X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X
соларна мини електрана		X		X	X	●	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X
камп			X	X	X	●	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X

● — компатибилно, планирана намена може да се промени у компатибилну намену

○ — условно компатибилно, планирана намена може да се промени у компатибилну намену само на парцелама чија је површина већа од 15 а

X — није компатибилно, планирана намена не може да се промени у некомпатибилну намену

### Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта

За издавање локацијских услова потребно је да грађевинска парцела има могућност прикључка на саобраћајну и електроенергетску инфраструктуру и водовод и канализацију.

Као привремено решење, до изградње канализационе мреже, могуће је одвођење отпадних вода у складу са условима датим у поглављу II 3.2.1.

До изградње водоводне мреже снабдевање водом је могуће из бунара. Када се изгради систем водовода и канализације објекти се морају прикључити на исти, а септичке јаме и бунари укинати.

#### Поглавље II 3.2.1.

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



Због конфигурације терена поред главног ППОВ-а могућа је изградња локалних постројења за пречишћавање отпадних вода са испуштањем пречишћене воде у оближњи реципијент уз поштовање услова надлежног водопривредног предузећа. Степен пречишћавања код ових постројења треба да буде до класе водотока.

До изградње канализационе мреже и пуштања у рад постројења за пречишћавање отпадних вода, одвођење отпадних вода за објекте А категорије (до три смештајне, стамбене јединице) може бити и преко водонепропусних септичких јама. По изградњи канализационе мреже морају се обавезно на њу прикључити. Забрањена је изградња индивидуалних преливних септичких јама и њихово изливање у окружење.

До изградње канализационе мреже и пуштања у рад постројења за пречишћавање отпадних вода није дозвољено прикључење на канализациону мрежу нових објеката без постављања индивидуалних пречистача. Индивидуалне пречистаче пројектовати у складу са условима водопривреде за испуштање у Белу Каменицу. Одвођење отпадних вода из нових објеката може се вршити и преко индивидуалних биопречишћава са испустом пречишћене воде у одговарајући реципијента према условима водопривреде. По изградњи канализационе мреже морају се обавезно на њу прикључити.

Одвођење отпадних вода преко водонепропусних септичких јама може бити за објекте А категорије где због конфигурације терена није могуће развити секундарну мрежу без препумпавања.

## **- ПЛАНСКИ ДЕО – ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

Правила грађења која се прописују овим планом важе за цео обухват плана, или за одређену претежну намену, када је то посебно наглашено. Изградња објеката мора да буде у складу са важећим Законом о планирању и изградњи, правилима грађења из овог плана и техничким прописима.

### **ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА**

Није дозвољена изградња или било каква промена у простору, која би могла да наруши или угрози објекат или функцију на суседној парцели. Нису дозвољене намене које производе ниво буке, аерозагађења и отпадне материје које могу да угрозе друге намене у непосредном окружењу.

Забрањена је изградња индустријских објеката, складишта индустријске и друге робе, великих објеката за узгој стоке и живине и других објеката који неповољно утичу на ваздух, воде, земљиште и шуме или изгледом, прекомерном буком или на други начин могу нарушити или уништити природне и остале вредности подручја, а посебно лепоту предела, ретке и значајне врсте биљака и животиња и њихова станишта.

Постојећи објекти који не припадају планираној (или њој компатибилној) претежној намени се задржавају до привођења земљишта намени, с тим што је забрањена њихова доградња, а дозвољени су радови на текућем и инвестиционом одржавању, санацији и енергетској санацији. Реконструкција и адаптација су дозвољени само у функцији прилагођавања планираној намени.

У складу са поглављем II.1.2.2. „Површине осталих намена“, у оквиру сваке претежне намене одређене овим планом, могућа је изградња и објеката других намена компатибилних са претежном, а према табели 5. „Компатибилност намена“. Евентуална промена и прецизно дефинисање намене утврђује се Урбанистичким пројектом, с тим да није дозвољена промена намене у целом блоку (део простора између јавних површина и/или површина које нису планиране за изградњу). У случају промене намене неке грађевинске парцеле у даљој разради урбанистичким пројектом, у другу компатибилну намену (у складу са табелом 5), важе правила грађења за ону намену за коју су рестриктивнија (нижи индекс заузетости, спратност објеката...).

Врста и намена објеката који се могу градити на површинама јавних намена дефинисане су у поглављу II.1.2.1. „Површине јавних намена“, и поглављима II.2., II.3., II.4.



На парцелама које су планиране за јавне намене могу се подизати само објекти у функцији планираних намена, или у складу са условима датим овим планом за скијалишта. У јавним објектима дозвољен је смештај искључиво за запослене у тим објектима. На јавним зеленим и саобраћајним површинама забрањена је изградња објеката високоградње.

Врста и намена објеката који се могу градити на површинама осталих намена одређене су претежном наменом.

Објекти Б и В категорије не могу да буду грађени у оквиру групација са претежно изграђеним објектима А категорије.

У намену **централни комерцијално-туристички садржаји** спадају: трговина, угоститељство, пратеће услуге у области туризма, култура, занатство (услужни део), пословне и финансијске услуге и друге услужне делатности. Ови објекти у приземљу, према јавној површини, морају да имају садржаје који су доступни за јавност, односно спољашње кориснике. На спратовима могу бити смештајни капацитети.

Намене *хотели и одмаралишта; хотелско-апартмански објекти; виле, апартмани и пансиони, викенд насеље* обухватају туристички смештај свих типова, а разликују се према интензитету изграђености и пратећим садржајима.

## ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Положај грађевинске парцеле је утврђен регулационом линијом у односу на површину јавне намене и разделним границама парцеле према суседним парцелама. Овим планом утврђују се регулационе линије, а разделне границе између грађевинских парцела утврђују се у процесу парцелације и препарцелације, у складу са Законом о планирању и изградњи.

Приликом израде пројекта парцелације и препарцелације и формирања грађевинских парцела, водити рачуна о постојећим катастарским парцелама у највећој могућој мери.

### Услови за формирање нових грађевинских парцела

Дозвољава се деоба катастарских парцела до минимума утврђеног овим планом, ради корекција затечене парцелације у циљу формирања грађевинских парцела оптималних величина и облика за изградњу објеката у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима као и обезбеђења саобраћајних и других инфраструктурних коридора.

Дозвољава се формирање нове грађевинске парцеле спајањем делова две или више катастарских парцела под условом да је новоформирана парцела већа од минимума утврђеног овим планом.

Не дозвољава се формирање нове грађевинске парцеле спајањем две или више катастарских парцела различитих намена.

Грађевинска парцела има облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима струке и важећим техничким прописима. Новоформиране парцеле треба да имају облик што ближе правоугаонику или трапезу, а одступања су могућа у циљу прилагођавања терену или затеченој парцелацији.

Грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.

Површине парцела на земљишту јавне намене дефинисана су у поглављу II.2.3.

Минимална површина грађевинске парцеле за остале намене је:

<b>централни комерцијално-туристички садржаји</b> .....	<b>8 а</b>	
<i>хотели и одмаралишта</i> .....	15 а	
<i>хотелско-апартмански објекти</i> .....	15 а	
<i>виле, апартмани и пансиони</i> .....	8 а	
<i>викенд насеље</i> .....	3 а	
<i>камп</i> .....	200 а	
<i>угоститељско-услужни садржаји</i> .....	30 а	
<i>спортски комплекси и објекти</i> .....		40 а
<i>спорт и рекреација</i> .....	20 а	
<i>духовни центар</i> .....	35 а	
<i>остале зелене површине</i> .....	нема ограничења	-
<i>саобраћајна инфраструктура на површинама остале намене:</i>		



○ станица за снабдевањем горивом.....	постојећа,	28 а
○ аутобуска станица.....		38 а
○ гаража.....		24 а
○ техничка база за одржавање путева.....	постојећа,	25 а

хелидром..... 1,11 ha

соларна мини електрана..... 60 а

Дозвољава се препарцелација две катастарске парцеле без обзира на њихову површину, од којих је бар једна изграђена, тако да се новонасталим парцелама не мења површина већ само међусобна међа, односно облик парцела.

Изузетно се дозвољава формирање грађевинске парцеле са површином испод утврђеног минимума, али не мање од 3 а, уколико је она настала парцелацијом постојеће катастарске парцеле за потребе формирања јавног земљишта. Мање парцеле је могуће формирати само за објекте инфраструктуре и у поступку одређивања земљишта за редовну употребу објекта.

Дозвољена је изградња на постојећим парцелама намене *виле, апартмани и пансиони*, површине мање од 8 а, али не мање од 3 а. Постојеће парцеле намене површине мање од 3 а као и парцеле ширине мање од 15 m, нису парцеле на којима је могућа изградња нових објеката.

Максимална површина грађевинске парцеле за остале намене, није ограничена.

### **Услови за формирање грађевинске парцеле за редовну употребу објекта**

Минимална парцела за редовну употребу објекта формира се по посебним правилима зависно од намене зоне у којој се објекат налази, и то:

- за објекте јавне намене минимална парцела за редовну употребу се формира тако да индекс заузетости новоформиране парцеле износи 50% или да обухвата најмање 2 m од објекта, уз услов да је обезбеђен директан приступ на јавну саобраћајну површину;
- за објекте намене *хотели и одмаралишта* минимална парцела за редовну употребу се формира тако да индекс заузетости новоформиране парцеле износи 25%, уз услов да се обезбеди директан приступ на јавну саобраћајну површину (постојећу или планирану) или преко посебне приступне парцеле;
- за објекте намене *централни комерцијално-туристички садржаји* минимална парцела за редовну употребу се формира тако да индекс заузетости новоформиране парцеле износи 30%, уз услов да се обезбеди директан приступ на јавну саобраћајну површину (постојећу или планирану) или преко посебне приступне парцеле или путем уговора о службености;
- за објекте намене *виле, апартмани и пансиони* минимална парцела за редовну употребу се формира тако да индекс заузетости новоформиране парцеле износи 50% или да обухвата најмање 2 m од објекта, уз услов да је приступ парцели обезбеђен на било који начин; и
- за објекте који се налазе у зони *викенд насеље* минимална парцела за редовну употребу се формира тако да индекс заузетости новоформиране парцеле износи 50% или да обухвата најмање 2 m од објекта (уколико је растојање између суседних објеката мање од 4 m међа се поставља по средини тог растојања), уз услов да је приступ парцели обезбеђен на било који начин.

Облик новоформираних парцела (за све намене) мора бити што правилнији и да захвата земљиште тако да је омогућено и суседним објектима формирање парцела под истим условима.

Део катастарске парцеле који је мања од минималне грађевинске парцеле одређене за ту намену, а који преостаје приликом формирања земљишта за редовну употребу објекта, може се, уколико нема јавног интереса, придодати земљишту за редовну употребу објекта под условима прописаним законом и одлукама локалне самоуправе.

За интервенције на објектима на парцелама које су формиране у поступку одређивања земљишта за редовну употребу објекта примењују се правила из дела III.7. Интервенције на постојећим објектима.



## ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Регулација земљишта у оквиру територије Плана обезбеђује заштиту јавног интереса и резервацију површина за јавне намене и у том смислу регулациона линија раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Планом је дефинисана нивелација јавних површина: висинске коте на раскрсницама улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем. При изради главних пројеката могућа су одступања од задатих нивелета, ако та одступања не ремете основни концепт – нивелациони план и ако су узрокована техничким и функционалним решењем и прилагођавању ажурном топографском плану.

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта, и може бити подземна и надземна. Основни габарит је волумен објекта у додиру са тереном. Грађевинска линија се утврђује овим планом по правилу у односу на регулациону линију и представља крајњу линију до које се може вршити изградња објекта.

Надземне грађевинске линије које одређују растојање од регулационе линије су дефинисане у графичком прилогу – карта 3, „План регулације и нивелације и саобраћајно решење“, Р – 1:2500. Тамо где грађевинска линија није одређена мора да буде дефинисана Урбанистичким пројектом који усваја комисија за планове. На деловима где је регулација правилна, предвиђају се претежно на 5 m од регулације саобраћајница типа С (изузев С1, где је растојање претежно 10 m), односно на 3 m од регулације саобраћајница типа КП. На простору са претежном наменом централних комерцијално-туристичких садржаја где су предвиђени широки тротоари грађевинска линија је на регулацији с тим да се приземље повлачи за најмање 3 m и чини колонаду. За ове објекте дужина фронта, односно непрекинуте уличне фасаде је ограничена на највише 25 m, без обзира на величину грађевинске парцеле. Уколико је могућа изградња више објекта на парцели, растојање између њих мора да буде најмање 5 m. Спортски објекти могу да буду изван грађевинске линије објекта на минималној удаљености од 3 m од суседне грађевинске парцеле ако су отворени или половина висине ако су наткривени.

Подземна грађевинска линија важи само за изградњу испод површине земље и налази се:

- на свим парцелама које задовољавају услов минималне површине парцеле за планирану намену, на растојању од 5 m од свих међа за септичке јаме, а 2 m од свих међа за подземне етаже објекта;
- на постојећим парцелама чија је површина мања од минималне планом прописане за планирану намену, на растојању од 2 m од свих међа;
- на парцелама које су формиране у поступку одређивања земљишта за редовну употребу објекта, на међи; и
- за подземне гараже, према јавној површини, на регулационој линији.

Тамо где је канализациона мрежа трасирана ван јавних саобраћајница дефинисана је грађевинска линија у односу на заштитни коридор канализације који је ширине 5m (2x2,5m).

Минимално растојање објекта Б и В категорије од границе суседне парцеле је висина највише фасаде окренуте према суседу, односно 5m за објекте А категорије.

## ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

Индекс заузетости парцеле („Из“) је однос габарита хоризонталне пројекције објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у%. У индекс заузетости парцеле не улази хоризонтална пројекција стрехе. Подземна етажа може бити већа од надземне уколико је у функцији гараже или помоћних садржаја као што су оставе, техничке просторије, кухињске просторије, спа и сл, али не сме да заузима више од 80% површине парцеле.

Индекс заузетости за површине јавне намене дефинисан је у поглављу II.2.3.

Индекс заузетости, за остале намене је:

<b>централни комерцијално-туристички садржаји.....</b>	<b>30%</b>
хотели и одмаралишта.....	25%
хотелско-апартмански објекти.....	20%



виле, апартмани и пансиони.....	15%
викенд насеље.....	20%
камп – бруто развијена површина (у основи) највише 250 m <sup>2</sup> ....	-
угоститељско-услужни садржаји.....	5%
спортски комплекси и објекти:	
○ смештајни објекти.....	10%
○ покривени спортски терени.....	5%
спорт и рекреација.....	5%
духовни центар.....	15%
саобраћајна инфраструктура на површинама остале намене:	
○ станица за снабдевањем горивом.....	15%
○ аутобуска станица.....	-
бруто развијена површина (у основи) највише 300 m <sup>2</sup>	
○ гаража.....	80%
○ техничка база за одржавање путева.....	20%
хелидром.....	3%
од тога под помоћним објектима за летачке службе и клупске просторије може бити највише 300 m <sup>2</sup> .	

Проценат учешћа зеленила у оквиру парцеле, у директном контакту са тлом је минимално 35% укупне површине парцеле.

На парцелама где је један део предвиђен за грађење, а други за зеленило, градња је могућа само на површини опредељеној за грађење. Индекс заузетости у делу предвиђеном за грађење рачуна на начин како је прописано овим планским документом, а површина под објектом се може увећати за површину која се на делу зеленила рачуна са 5% заузетости.

## СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА

Највиша дозвољена спратност објеката јавне намене дефинисана је у поглављу II.2.3.

Највиша дозвољена спратност објеката осталих намена је:

<b>централне комерцијално-туристичке садржаји.....</b>	<b>П+1+Пк</b>
хотели и одмаралишта.....	П+2+Пк
хотелско-апартмански објекти.....	П+1+Пк
виле, апартмани и пансиони.....	П+Пк
у оквиру ове намене, за стамбене објекте	
за стално становање А категорије.....	
П+1+Пк	
викенд насеље.....	П+Пк
камп.....	П+Пк
угоститељско-услужни садржаји.....	П+Пк
спортски комплекси и објекти.....	П+1+Пк
духовни центар.....	П+1+Пк
саобраћајна инфраструктура на површинама остале намене:	
○ станица за снабдевањем горивом.....	П
○ аутобуска станица.....	П
○ гаража.....	П
○ техничка база за одржавање путева.....	П+Пк
хелидром.....	П

висина хангара према функционално-технолошким потребама

Постојећи објекат, изграђен до 29. јануара 2014. године и који је видљив на сателитском снимку територије Републике Србије из 2015. године, који има спратност вишу од предвиђене овим планом се задржава, односно може се легализовати.

Дозвољено је пројектовање сутерена (етажа чији се под налази у просеку до 1 m испод нивоа терена). У оквиру сутерена се могу налазити садржаји који подразумевају становање и пословање као и помоћни, односно пратећи садржаји – рецепција, оставе, техничке просторије, гараже, кухињске просторије, спа и сл.

Ако је терен у паду преко 15%, дозвољена су два нивоа приземља ниско и високо тако да површина целе етаже мора бити изнад коте терена.



Дозвољено је пројектовање подрума (део објекта који се налази делимично или потпуно испод приземља објекта и потпуно испод терена). У оквиру подрума не могу се налазити садржаји у функцији становања.

Дозвољено је у свим објектима у оквиру поткровља пројектовати више спратних нивоа, максимално 4 нивоа за објекте Б и В категорије и 2 нивоа за објекте А категорије.

## **УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ**

На свим грађевинским парцелама дозвољена је изградња више објекта у функцији претежне намене. Објекти могу да буду повезани тремовима или другом врстом суве везе, уз услов да је та веза транспарентна. Минимално растојање између два објекта је 5 m.

Забрањена је изградња гаража, котларница и остава свих врста ван габарита главног објекта на парцелама следеће намене:

централни комерцијално-туристички садржаји;

виле, апартмани и пансиони (осим за објекте сталног становања становништва које има пребивалиште на подручју овог плана);

викенд насеље; и

угоститељско-услужни садржаји.

На парцелама осталих намена дозвољена је изградња помоћног објекта ако услови на парцели и урбанистички параметри то дозвољавају. Помоћни објекат може имати намену у складу са табелом компатибилности.

Помоћни објекат се гради на минимално 4 m од главног објекта и на мин. 5 m од границе парцеле уз услов да се објекат гради уз границу парцеле претежно северне, односно западне оријентације. Максимална ширина помоћних објекта је 6,0 m. Помоћни објекат је макс. спратности П и висине 4 m.

## **ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА**

Постојећи објекти који не припадају планираној, или њој компатибилној, претежној намени се задржавају до привођења земљишта намени, с тим што је забрањена њихова доградња, а дозвољени су радови на текућем и инвестиционом одржавању, санацији и енергетској санацији. Остали радови су дозвољени само у функцији прилагођавања планираној намени.

На постојећим објектима који припадају планираној, или њој компатибилној, претежној намени дозвољена је санација, адаптација и реконструкција, а доградња само у вертикалном габариту (промена кровне конструкције и кровног покривача, доградња поткровља са надзитком), без обзира на то да ли је постојеће стање у складу са урбанистичким параметрима који су за ту намену одређени овим планом. Изузетак од овог правила чине објекти чија је спратност (или висина) већа од планом прописане за ту намену. На тим објектима дозвољена је само санација и адаптација и реконструкција.

Све друге доградње у хоризонталном и вертикалном габариту морају се вршити уз поштовање свих правила овог плана.

Правила за интервенције на постојећим објектима у зони заштите водоакумулације дата су у поглављу II.3.1. „Водоснабдевање“, потпоглавље „Зоне заштите акумулације“.

## **АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА, ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ И ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ**

### **Архитектонско обликовање и материјализација објекта**

#### **Висина објекта**

Висина објекта од коте уређеног терена до венца на месту улаза у објекат може бити највише до:

П + Пк до 6,5 m;

П + 1 + Пк до 9,5 m;

П + 2 + Пк до 12,5 m.

Под висином венца се подразумева кота горње ивице фасадног платна. Код објекта са једноводним и двоводним кровом, висина венца се одређује на фасади која има стреху.



Кота приземља може бити до 1,2 m изнад коте терена на месту главног улаза у објекат.

Висина слемена не сме да прелази 19m од нулте коте објекта.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

### **Обликовање**

Ради разноврсног решења и комфора смештаја поткровне етаже је могуће пројектовати разноврсно, тако да се дозвољава висина назитка од 1,8 m, уз услов да висина венца не прелази прописани максимум. У поткровљима је могуће предвиђати кровне баце или кровне прозоре. Баце могу да заузимају максимално 50% површине вертикалне пројекције крова. Кровне баце се могу формирати кроз максимално две етаже крова пратећи кровну косину и бити ниже минимално 3m од коте слемена. Баце за Пк1 и Пк2 су у основној фасадној равни, а фасадни зид баце за Пк3 и Пк4 су планиране у пресеку међусpratне конструкције изнад Пк2 и кровне равни.

Кровови могу да буду равни, коси (једноводни, двоводни, четвороводни или вишеводни) или комбиновани. Једноводни кровови су дозвољени искључиво код објеката А категорије. Максимални нагиб кровних равни је 60 степени. За изградњу објекта са двоводним кровом нагиб кровних равни мора бити према дужим странама основног габарита објекта. Код већих објеката на терену у паду треба пројектовати кров тако да је слеме крова паралелно са изохипсама.

Испади изван објекта у виду еркера, тераса, могу прелазити грађевинску линију највише 1,4 m, а не могу кад се грађевинска и регулациона линија поклапају. Нису дозвољени испади ван зоне грађења према суседу.

Приликом парцијалног пројектовања и изградње појединих објеката (у фазама) потребно је водити рачуна о целовитости концепције организације целине, односно обезбедити да у свакој етапи реализације иста делује целовито не нарушавајући при томе општи концепт просторног размештаја и организације садржаја.

### **Материјализација**

Видни материјали треба да су природни: камен, дрво, малтер, стакло. Сви видни делови темељних зидова; подрумских зидова и сокле треба да се раде од камена или да се облажу каменом (ломљеним каменом одређеног слога или неправилним слогом). Пожељно је да камен буде из локалних мајдана. Фуге између камења, ако су изражене, не треба фарбати.

Фасаде могу бити обрађене: у дрвету, камену, малтерисане, ако су у питању скелетна бетонска конструкција, опека или неки други блокови. Такође, фасада треба да се малтерише, ако су панелни фасадни зидови од неодговарајућих вештачких материјала (пластика, метал итд.). Дозвољена је умерена употреба кулије зидова као и зидова обрађених фасадном и ломљеном опеком (око 30% од површине фасадног платна). Треба да преовлађује бела боја.

Кровни покривач треба да буде цреп, лим или дрвена шиндра, боје браон, теракота, тамно зелени или светло и тамно сива, у зависности од материјала.

## **Партерно уређење**

### **Пешачке стазе**

Приступне стазе, тротоари, пешачке улице и тргови треба да су обрађени уз минималну употребу видног бетона. У случају да је бетон видан не сме да буде заступљен у оквиру јединице мере од (1 m<sup>2</sup>) више од 30%. Ако се употребљава бетон тако да је видан до 30% треба у њега уграђивати камен, шљунак или неки други природни материјал. Употребљавати природне материјале: камен, шљунак, дрво, опека, итд.

### **Степенице**

Уопштено, спољне степенице би требало да буду шире од оних које се користе унутар зграде како би се скијашима олакшало њихово коришћење. Пожељан ширине газишта и висине је 38cm/14cm или 40cm/12cm. Газишта морају да имају опшивке против клизања. Ивица газишта треба да буде истакнута променом боје или материјала како би помогла људима са смањеном видном способношћу.

Предложени материјали су:

Пуно дрво са металном ивицом која не клиза.

Метална решетка за одвод. Бетонска подлога је обавезна како би се регулисао одвод и спречило гомилање отпадака, и мора бити доступан за чишћење.



Камен који се визуелно уклапа са шарама суседних камених површина.

Префабриковане бетонске плоче које могу бити успешније од лаког бетона с обзиром да може да се користи гушћи микс и постигне већа контрола завршног слоја површине како би се спречило круњење и ломљење.

### **Рампе**

Нагиби, рампе и сигурносна ограда морају да одговарају локалним условима и укључе могућност приступа хендикепираним особама. Рампе могу бити конструисане од било ког материјала за плочнике који су наведени, ако обезбеђују глатку, употребљиву површину.

Зидови поред рампи могу бити направљени од било ког материјала за плочнике који су наведени. Зид дуж прилаза за хендикепиране особе може бити виши од зида за седење како би носио тежину држача за руке ако се тако постиже боље уклапање са пројектом целокупне зграде/пејзажа.

### **Озелењавање**

За сваку градњу у оквиру плана обавезна је израда дендролошког плана (снимак постојећег стања зеленила), као и валоризација вегетације са предлогом интервенција у погледу сече постојећих стабала лошег квалитета и нове садње, оверени од стране лиценцираног стручњака. Коначну одлуку о уклањању постојећег зеленила доносиће Комисија за планове у оквиру стручне контроле Урбанистичког пројекта за сваку појединачну парцелу, односно надлежно Одељење за урбанизам на предлог у дендролошком плану за објекте „А“ категорије за које се не израђује Урбанистички пројекат.

Озелењавање и уређење окућница се спроводи искључиво уз одобрење надлежних служби, а подразумева пре свега очување и унапређење постојеће аутохтоне флоре. Окућнице не ограђивати и одржавати чистим што значи уклањање било каквог смећа или шута као и остатака другог грађевинског материјала уз поштовање успостављених одредби о депоновању смећа. Уколико се предвиђа изградња паркинг места у оквиру индивидуалних грађевинских парцела, они морају бити од растер елемената.

Општи услови и мере за ове површине су исти као за јавне зелене површине.

За целину Питомине предвидети очување влажних ливада као станишта орхидеја и других ретких врста. Посебно очувати доње делове влажних ливада у делу ка Чалачком потоку и успоставити забрану затрпавања, исушивања и друго.

Сопственик, односно корисник шума дужан је да спроводи мере заштите шума, да штити шуме и шумска земљишта од деградације и ерозије. Промена намене шуме и шумског земљишта може се вршити у складу са чл. 10 Закона о шумама ("Сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 89/2015 и 95/2018 - др. закон) и прописима донетим на основу овог закона. Површине обрасле шумским врстама дрвећа које се не сматрају шумом, изузев дрвореда у насељеним местима, могу се користити уз претходну сагласност министарства надлежног за послове шумарства.

### **ПРАВИЛА ЗА ОГРАЂИВАЊЕ**

Изворишта водоснабдевања ограђују се у складу са важећим правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите. Ограда мора да буде транспарентна, висине 2 m.

Обавезно је ограђивање мерно регулационе станице (МРС). Ограда мора да буде транспарентна, висине 2 m.

Могуће је ограђивање техничке базе јавног скијалишта или објеката у оквиру техничке базе код којих је потребно обезбедити контролу приступа. Ограда мора да буде транспарентна, од дрвета или метала, са пуним делом (соплом) висине до 0,4 m, од камена, опеке или бетона.

Дозвољено је ограђивање трафо-станице 35/10 kV. Ограда мора да буде транспарентна, од дрвета или метала, са пуним делом (соплом) висине до 0,4 m, од камена, опеке или бетона.

Дозвољено је ограђивање базних станица мобилне телефоније транспарентном оградом висине до 1,4 m.

Терени за спортове са лоптом могу имати заштитну транспарентну ограду до висине од 3 m, од жичаног плетива са окцима величине усклађене са величином лопте која се користи у предметном спорту.

Није дозвољена изградња потпорних зидова на граници парцеле. Уколико је неопходно извршити нивелацију и каскадирање терена уз примену потпорних конструкција, за њих важе



правила о растојању од суседних парцела и објекта иста као за саме објекте. Висина потпорног зида може бити максимум 1,2 m.

Није дозвољено оградањем објекта и парцела других намена било каквом врстом ограда. Такође је забрањено оградањем простора зеленим оградама било којом врстом засада.

## ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

За сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити приступ и излаз на јавну саобраћајну површину. Приступ парцели (постојећој или новоформираној) се може остварити на један од наведених начина:

- директним излазом на јавни пут;
- преко посебне приступне парцеле;
- путем уговора о службености.

Директан излаз на јавну саобраћајницу (постојећу или планирану) морају имати парцеле на којима је планирана изградња објекта јавне намене. Објекти Б и В категорије, треба да имају приступ на саобраћајнице типа С. Изнимно је могуће на друге саобраћајнице, ако испуњавају услове приступа на пут, манипулацију у оквиру парцеле комуналних возила и друге техничке условљености, што ће се доказивати анализом кроз Урбанистички пројекат. Објекти Б и В категорије не могу да буду грађени у оквиру групација са претежно изграђеним објектима А категорије. За парцеле свих осталих намена мора се обезбедити приступ на било који од наведених начина.

За паркирање возила за сопствене потребе, односно за потребе корисника објекта, мора се обезбедити паркинг место у оквиру предметне грађевинске парцеле. Овим Планом се прописују следећи нормативи за одређивање потребног броја паркинг места:

Табела 15. Нормативи за одређивање потребног броја паркинг места.

број	врста објекта	треба предвидети паркинг места и то:
	виле и апартмани	60% од укупног броја станова
	туристички смештај	1 пм на 2-10 кревета у зависности од категорије
	пословање	1 пм на 50 m <sup>2</sup> нето површине
	угоститељство	1 пм на 20 m <sup>2</sup> нето површине
	трговина	1 пм на 50 m <sup>2</sup> нето површине
	мањи локали и киосци	1 пм на 1 локал или киоск
	дворане за састанке	1 пм 10-20 седишта

За постојеће комплексе јавних намена код којих није могуће задовољити дате нормативе за паркирањем, потребе за паркирањем остварити делом у склопу комплекса, а делом на јавним паркинг просторима.

Димензије просторног габарита (2,5x5,0 за управно и 2,3x6,0 за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле.

Обрада отворених паркинга треба да је таква, да омогући максимално озелењавање. Користити по могућности застор од префабрикованих елемената (бетон-трава), и уз или између паркинга (пожељно на свака три паркинг места) засадити дрвеће, увек када услови терена допуштају.



## **6. Услови прикључења на инфраструктуру:**

Према условима јавних предузећа;

## **7. Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта:**

Изнамама и допунама Плана предвиђа се директна примена плана за изградњу објеката категорије „А“ са наменом *виле, апартмани и пансиони* (укључујући стално становање) и *викенд насеље*, док је за све остале локације и намене обавезна израда Урбанистичких пројеката за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација. За локације на којима су планом предвиђене две претежне намене, обавезна је израда Урбанистичких пројеката са разрадом парцеле у складу са планираним претежним наменама.

Промена планиране намене у компатибилну намену обавезно се утврђује и детаљно разрађује Урбанистичким пројектом. У случају промене намене неке грађевинске парцеле у даљој разради урбанистичким пројектом, у другу компатибилну намену (у складу са табелом 5), важе правила грађења за ону намену за коју су рестриктивнија (нижи индекс заузетости, спратност објекта...).

Приликом израде урбанистичког пројекта обавезна је израда дендролошког плана (снимак постојећег стања зеленила), као и валоризација вегетације са предлогом интервенција у погледу сече постојећих стабала лошег квалитета и нове садње, оверени од стране лиценцираног стручњака. Коначну одлуку о уклањању постојећег зеленила доносиће Комисија за планове у оквиру стручне контроле Урбанистичког пројекта за сваку појединачну парцелу, односно надлежно Одељење за урбанизам на предлог у дендролошком плану за објекте „А“ категорије за које се не израђује Урбанистички пројекат.

## **8. Посебни услови за катастарску парцелу, односно о томе да ли постојећа катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу са упуством о потребном поступку за формирање грађевинске парцеле:**

Саобраћајна веза садржаја планираних уз деоницу државног пута II А реда бр. 175 – Ваљевску улицу је преко сервисних саобраћајница. Није могуће директно прикључивање на државни пут, осим на местима на којима је овим Планом то предвиђено.

За сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити приступ и излаз на јавну саобраћајну површину. Приступ парцели (постојећој или новоформираној) се може остварити на један од наведених начина:

- директним излазом на јавни пут;
- преко посебне приступне парцеле;
- путем уговора о службености.

## **9. Инжењерско-геолошки услови:**

За сваки новопројектовани објект на предметној парцели, неопходно је изградити геотехнички елаборат.

## **10. Посебни услови за добијање дозволе:**

### **ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ**

Услови за неометано кретање инвалидних и других лица у овом плану, дефинишу се за ниво решења саобраћајних и слободних површина као и приступ објектима.

За неометано кретање инвалидних лица дуж јавних површина не предвиђати денивелацију. На раскрсницама и пешачким прелазима радити оборене или упуштене



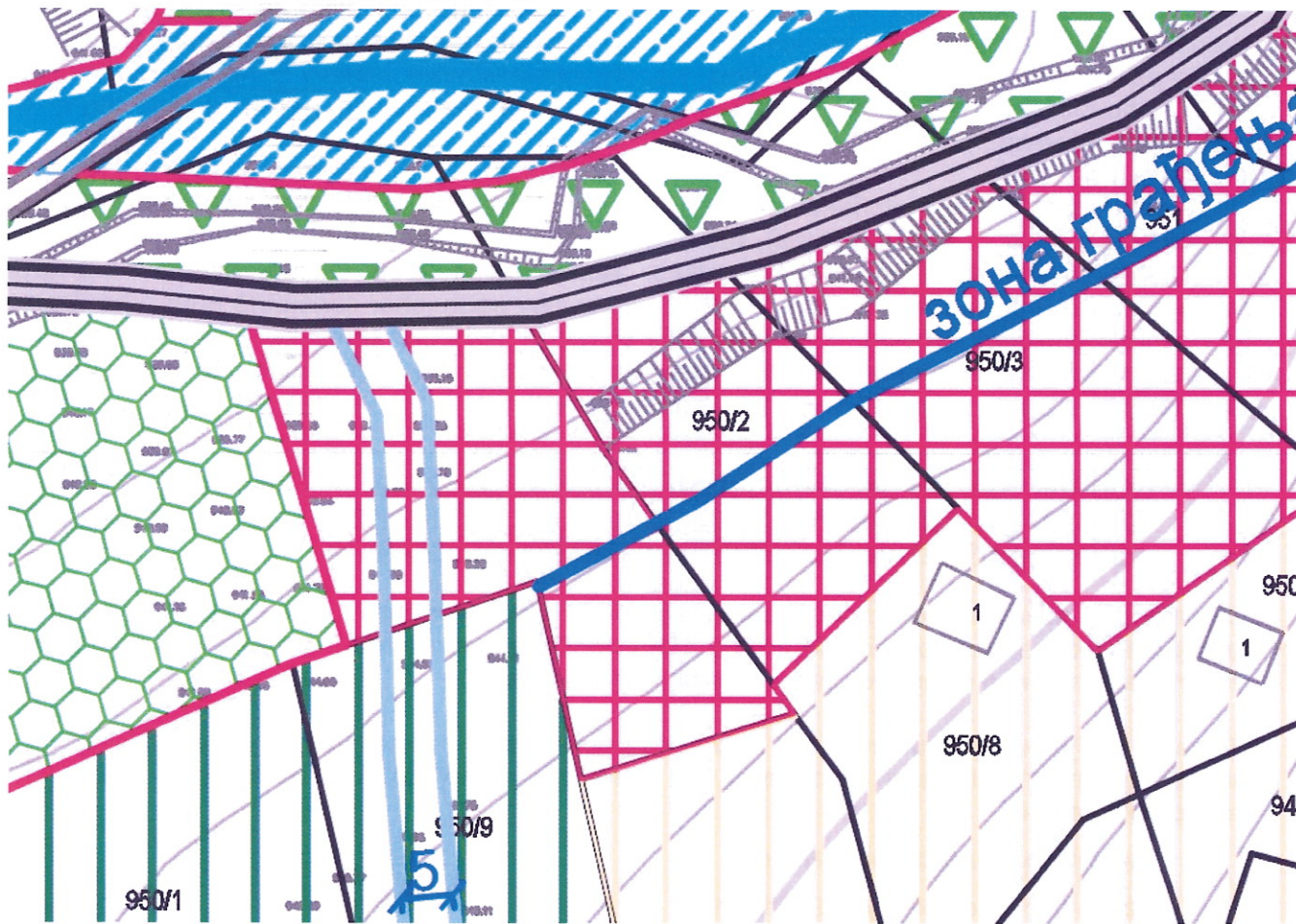
ивичњаке, у складу са важећим правилником који регулише техничке стандарде приступачности.

У оквиру решења слободних површина предвиђену денивелаацију, поред степеништа, савладавати и одговарајућим рампама. Рампе предвидети и на улазу у јавне објекте и објекте за јавно коришћење, како би се омогућио неометан приступ садржајима и вертикалним комуникацијама.

За остало земљиште приликом пројектовања обезбедити услове за несметано кретање и коришћење простора хендикепираних, старих лица и родитеља са децом, у складу са важећим правилником.

Прилог:

Део графичког прилога План претежне намене површина са зонама заштите Измене и допуне плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре - трећа измена („Службени гласник града Ваљева“ број 10/2022)








#### ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

	ХОТЕЛИ И ОДМАРАЛИШТА
	ХОТЕЛСКО-АПАРТМАНСКИ ОБЈЕКТИ
	ВИЛЕ, АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ
	ВИЛЕ, АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ (искључиво објекти А категорије на деловима к.п. Бр. 841, 842, 843, 844/1 и 848/1)
	ВИКЕНД НАСЕЉЕ
	УГОСТИТЕЉСКО-УСЛУЖНИ САДРЖАЈИ
	КАМП
	ЦЕНТРАЛНИ КОМЕРЦИЈАЛНО-ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ
	СПОРТСКИ КОМПЛЕКСИ И ОБЈЕКТИ
	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
	ДУХОВНИ ЦЕНТАР
	ОСТАЛЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
	ХЕЛИДРОМ
	СОЛАРНА ЕЛЕКТРАНА



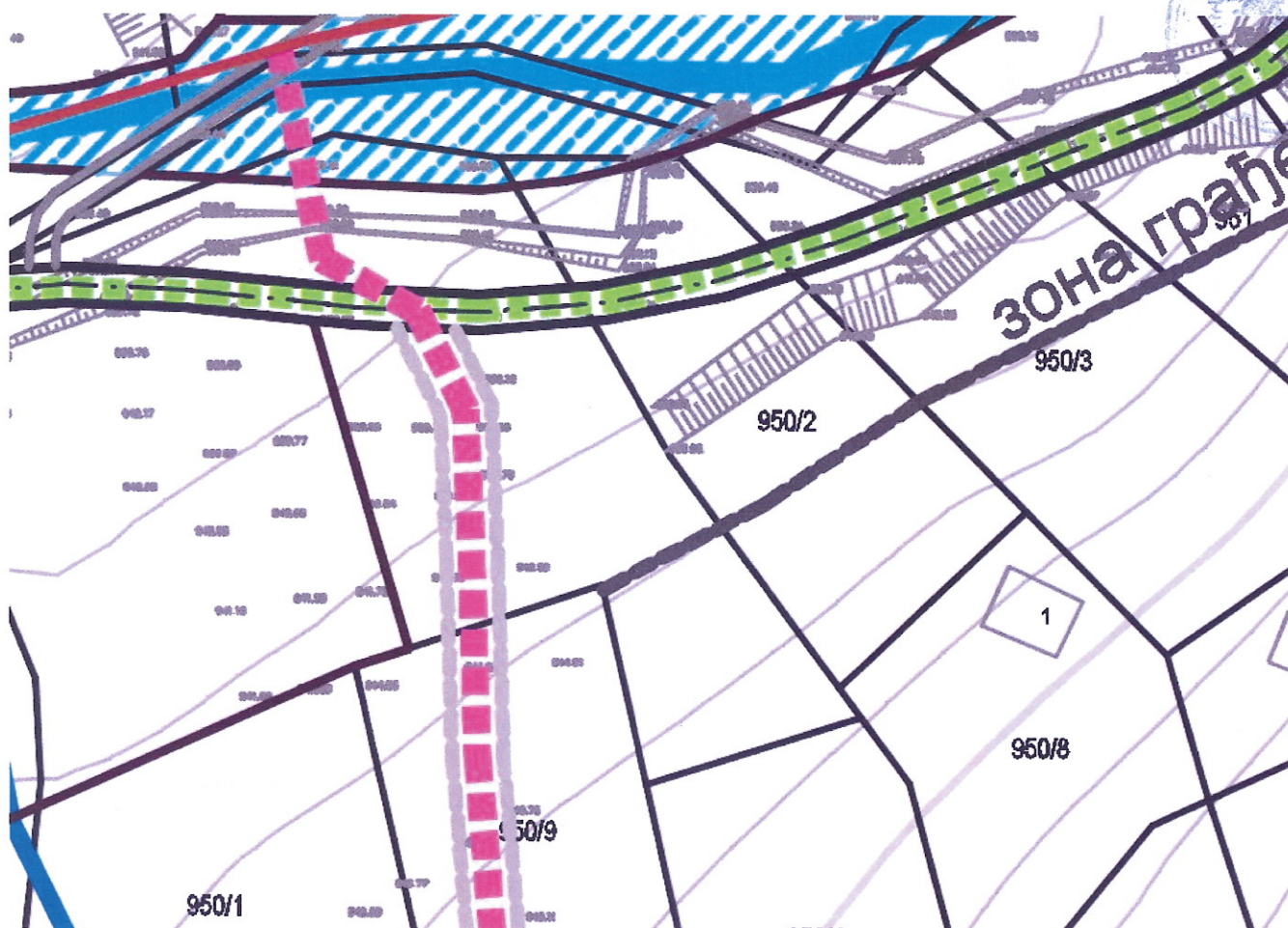
Део графичког прилога Регулација, нивелација и саобраћајно решење Измене и допуне плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре - трећа измена („Службени гласник града Ваљева“ број 10/2022)



- |   |   |
|---|---|
|  | граница целина (I-VI)   |
|  | ознака целина (I-VI)  |
|  | регулациона линија  |
|  | грађевинска линија  |
|  | грађевинска линија постављена у односу на заштитни коридор канализације |

Прилог:

Део графичког прилога План хидротехничке инфраструктуре Измене и допуне плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре - трећа измена („Службени гласник града Ваљева” број 10/2022)



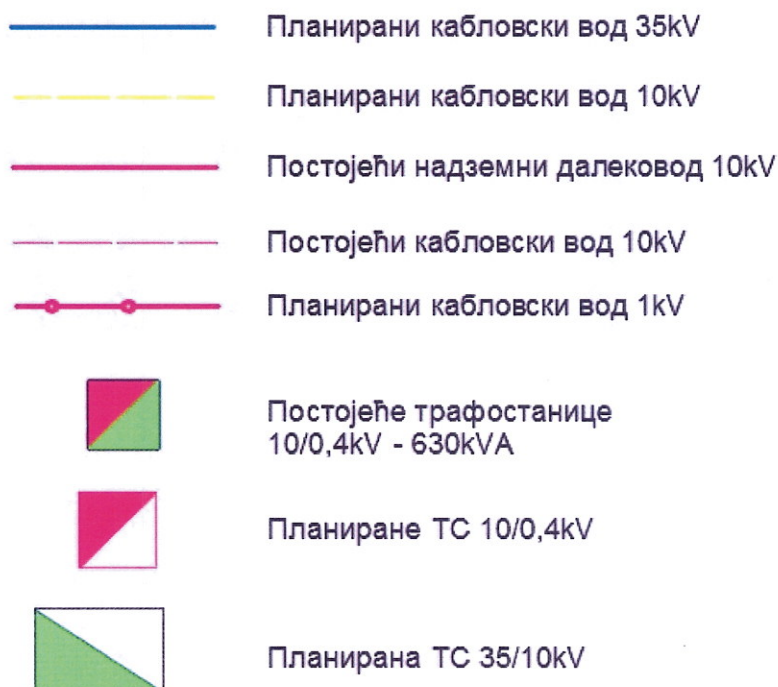
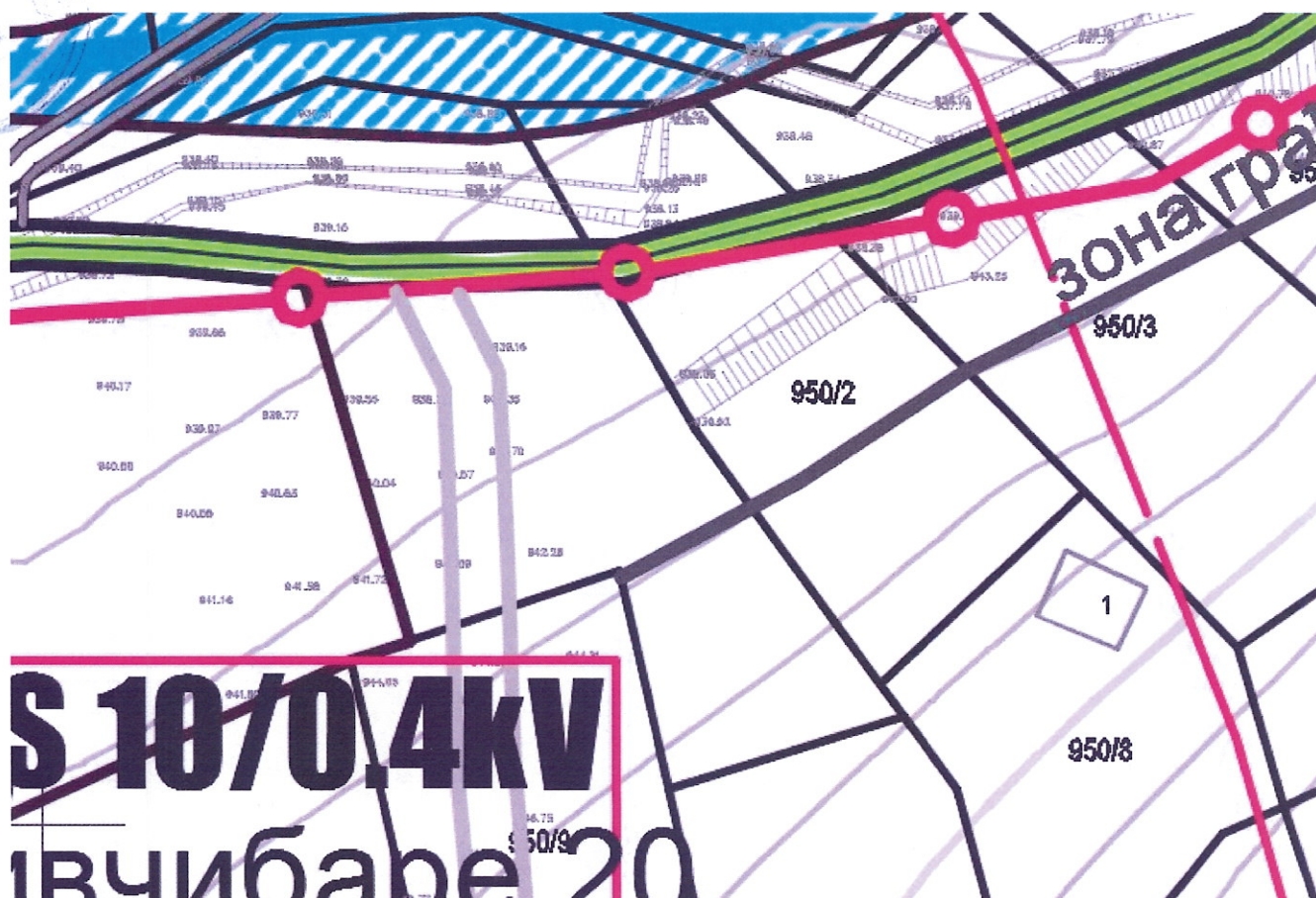
#### КАНАЛИЗАЦИЈА

- ПЛАНИРАНА ПРИМАРНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ПЛАНИРАНА СЕКУНДАРНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ПОСТОЈЕЋА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- X X ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА КОЈА СЕ УКИДА
- ППОВ ПОСТРОЈЕЊЕ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА



Прилог:

Део графичког прилога План електроенергетске инфраструктуре Измене и допуне плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре - трећа измена („Службени гласник града Ваљева“ број 10/2022)





Ова информација није основ за издавање грађевинске дозволе, већ садржи податке о могућностима и ограничењима изградње и уређења из планског документа.

Шеф Одсека за урбанизам, саобраћај  
и обједињену процедуру

-----  
Светислав Петровић д.и.с.

Руководилац  
Одељења за урбанизам, грађевинарство,  
саобраћај и заштиту животне средине

-----  
Александар Пурић дипл.прав.



Сателитски снимак локације са званичног сајта Геосрбије.

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

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



Број: 01-5728/2

Датум: 19.08.2024.god.

ВАЉЕВО

„GIV CONSTRUCT DOO OBRENOVAC“

Сара Лазара бр.35

11500 Obrenovac

**PREDMET:** Urbanistički uslovi za k.p. 950/28 KO Divčibare

На Ваш захтев бр. 01-5728/1 од 15.08.2024.god за издавање услова за израду Urbanističkog пројекта за изградњу стамбено - угоститељског објекта, спратности Po+Su+Pr+1Sp+3Pk, на кат. парц. 950/28 К.О. Divčibare, достављамо вам услове из наше надлежности.

### **Vodovod**

На приложеној ситуацији уцртана је постојећа јавна водоводна мрежа у ул. Valjevској PEØ160mm или PEØ110mm. Радни притисак у мрежи (на месту прикључења) је око 4,5 – 5,0 бара.

Могућност прикључења преко оближње парцеле.

Уколико се у објекту налази више врста потрошача (санитарна вода, противпожарна и др.) предвидети посебне главне водомере за сваког потрошача посебно.

При пројектовању водоводног прикључка обавезно је придржавати се постојећих стандарда. За прикључке пречника већег од 50mm, пројектовати оградње са одвојком на прирубницу уз обавезно уградњавање затварача. Прикључне цеви од 15mm, 65mm, 75mm и 125mm се не одобравају. Максимални протер прикључне цеви Ø110mm.

*Према Одлуци о снабдевању водом за пиће и преčišћавању и одвођењу атмосферских и отпадних вода на територији Града Valjeва (новембар 2015. год), члан 7. „Забранјено је коришћење воде из јавног водовода за прање и заливање зелених површина и других површина, као и свако друго ненаменско коришћење воде из јавног водовода“.*

Паралелно вођење нових инсталација са водоводном мрежом је дозвољено уколико је минимално растојање тих нових инсталација 0,5m од водоводних цеви

Укрштање нових инсталација са водоводном мрежом је дозвољено је само под правим углом и то уколико је минимално вертикално растојање између тих нових инсталација и водоводних цеви 0,5m и и тај простор је испуњен песком.

- заштитни појас изнад **јавне водоводне мреже** у коме није дозвољено грађење је :

1) за цевоводе до Ø300mm 4m ( по 2m лево и десно од осе цевовода)

2) за цевоводе веће од Ø300mm 10m ( по 5m лево и десно од осе цевовода)

**Посебна напомена:** JKP “Vodovod Valjevo” може да обезбеди са јавне водоводне мреже max 5 l/s (укупно за потребе санитарне и хидрантске мреже), како се не би угрозило редовно водоснабдевање. Уколико су потребе будућег објекта веће, у складу са тим предвидети и алтернативни вид снабдевања (резервоар за недостајућу количину воде и уређај за одржавање притиска у мрежи-на унутрашњој инсталацији корисника).

Вода са јавне водоводне мреже се користи искључиво за санитарне потребе и за потребе противпожарне заштите објекта.

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

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



### **Fekalna kanalizacija:**

Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena javna fekalna kanalizaciona mreža.

JKP "Vodovod Valjevo" ne izdaje uslove za septičke jame, bio jame, niti vrši pražnjenje i održavanje istih.

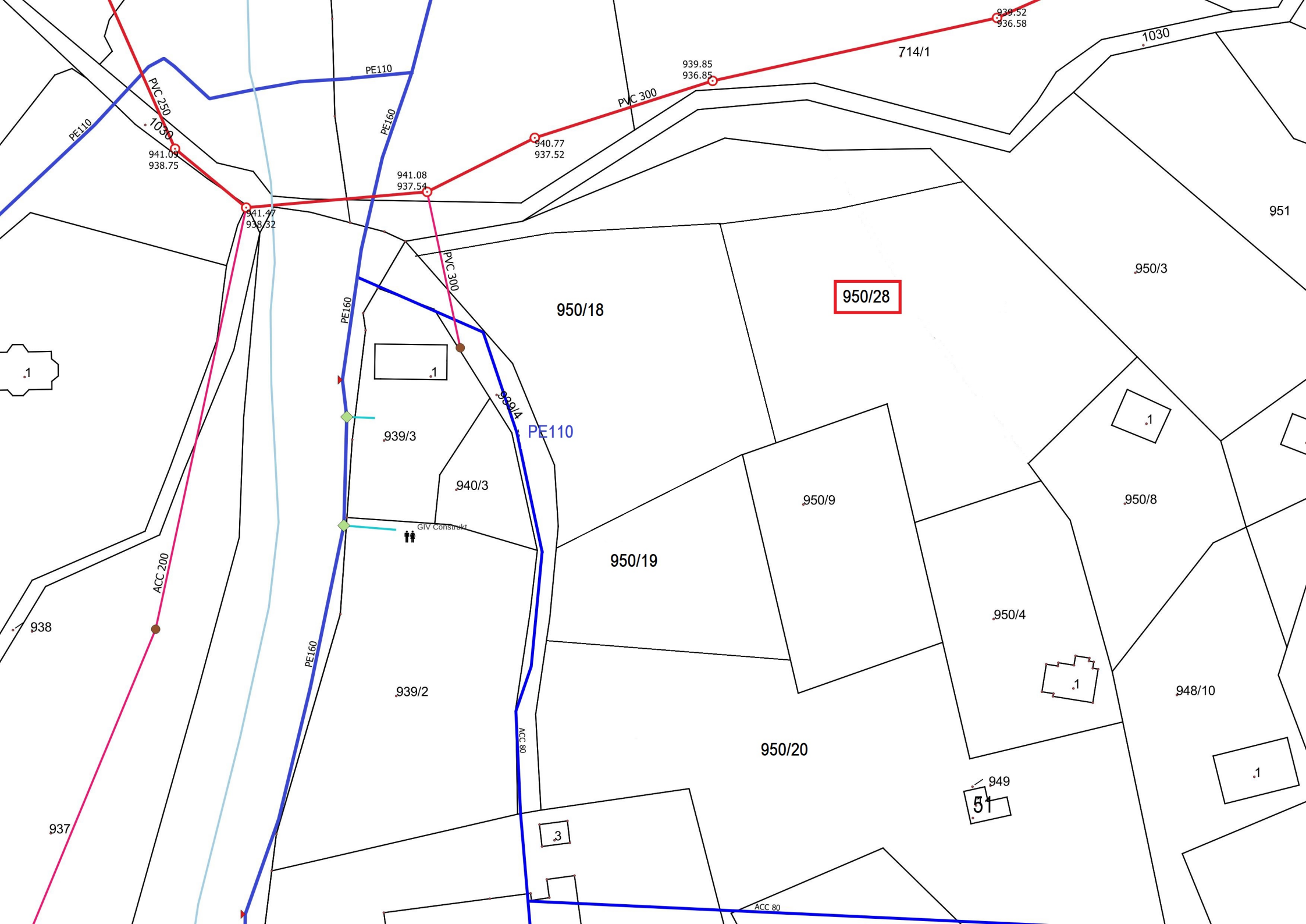
OBRADA:



JKP "VODOVOD VALJEVO"  
Sektor tehničko projektantskih poslova  
Inženjer u službi GIS-a:

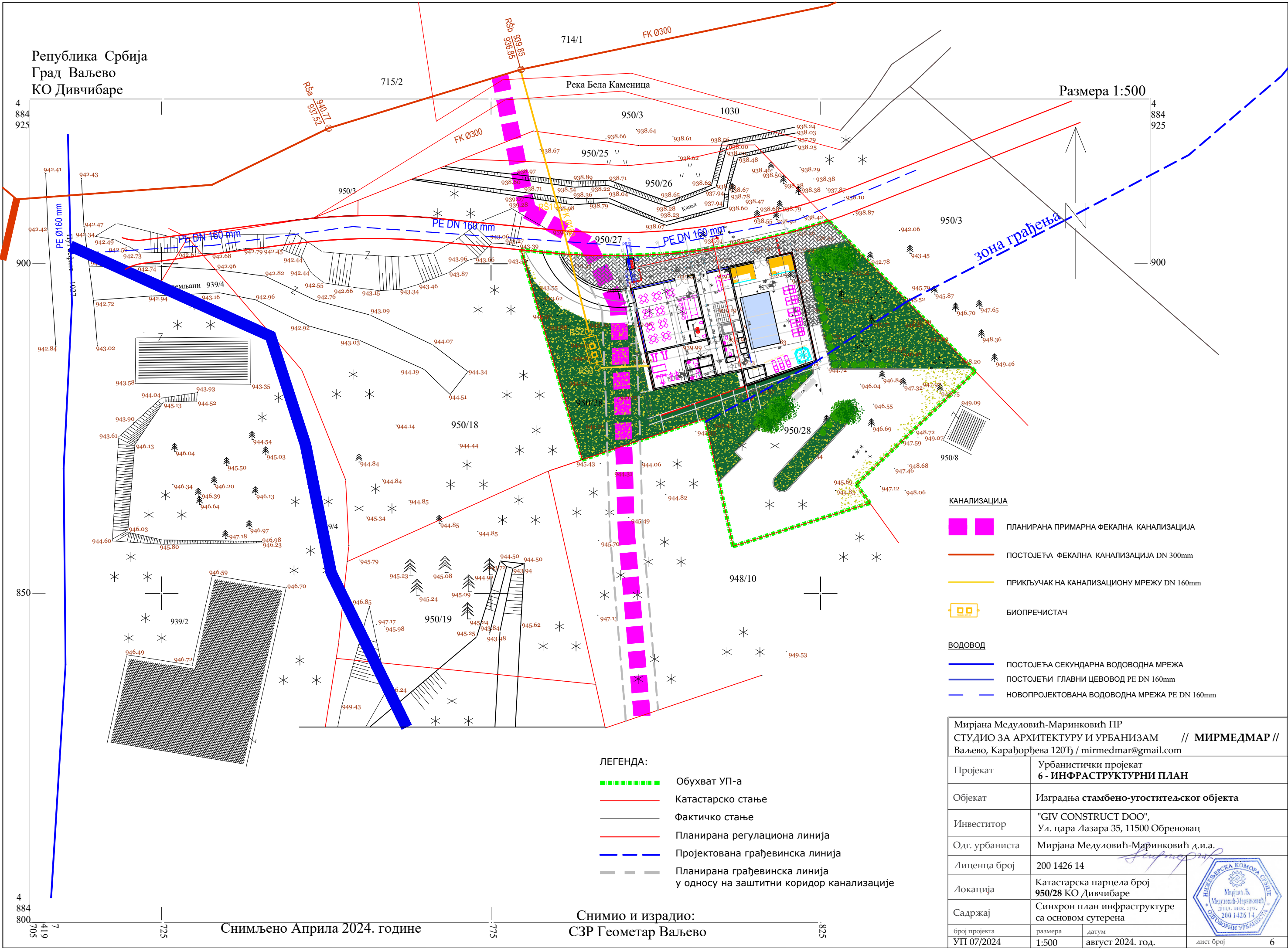
Marko Simić, mast.ing.grad.





Република Србија  
Град Ваљево  
КО Дивчибаре

Размера 1:500



- КАНАЛИЗАЦИЈА**
- ПЛАНИРАНА ПРИМАРНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
  - ПОСТОЈЕЋА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА DN 300mm
  - ПРИКЉУЧАК НА КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ DN 160mm
  - БИОПРЕЧИСТАЧ
- ВОДОВОД**
- ПОСТОЈЕЋА СЕКУНДАРНА ВОДОВОДНА МРЕЖА
  - ПОСТОЈЕЋИ ГЛАВНИ ЦЕВОВОД PE DN 160mm
  - НОВОПРОЈЕКТОВАНА ВОДОВОДНА МРЕЖА PE DN 160mm

- ЛЕГЕНДА:**
- Обухват УП-а
  - Катастарско стање
  - Фактичко стање
  - Планирана регулациона линија
  - Пројектована грађевинска линија
  - Планирана грађевинска линија у односу на заштитни коридор канализације

Мирјана Медуловић-Маринковић ПР СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ // МИРМЕДМАР // Ваљево, Карађорђева 120Б / mirmedmar@gmail.com		
Пројекат	Урбанистички пројекат 6 - ИНФРАСТРУКТУРНИ ПЛАН	
Објекат	Изградња стамбено-угоститељског објекта	
Инвеститор	"GIV CONSTRUCT DOO", Ул. цара Лазара 35, 11500 Обреновац	
Одг. урбаниста	Мирјана Медуловић-Маринковић д.и.а.	
Лиценца број	200 1426 14	
Локација	Катастарска парцела број 950/28 КО Дивчибаре	
Садржај	Синхрон план инфраструктуре са основом сутерена	
број пројекта	размера	датум
УП 07/2024	1:500	август 2024. год.



Снимљено Априла 2024. године

Снимио и израдио:  
СЗР Геометар Ваљево

## Технички опис и прорачун - БИОПРЕЧИСТАЧ

Пошто у овом делу туристичког места Дивчибаре нема изграђене јавне канализационе мреже, сва отпадна вода из објекта се канализационом мрежом одводи ван објекта до новопроектваног мини постројења за пречишћавање отпадних вода .

Објекат за који је потребно решити питање, одн. прикупљање отпадних вода је апартманског типа са 39 јединица . Објекат се налази на туристичкој дестинацији Дивчибаре и намена апартмана је издавање и коришћење у туристичке сврхе. Основа за прорачун меродавних количина отпадних вода је податак о броју особа које ће употребљавати санитарну воду.

Стварна потрошња воде по особи – без прања веша и сличних повремених активности које нису карактеристичне за овакав вид породичног смештаја износи :

- WC шоља (2-3 испирања) : 20 лит/дан
- Туширање : 60 лит/дан
- Спремање хране: 10 лит/дан
- Прање посуђа: 20 лит/дан

$$q_{sp} = 110 \text{ лит/ст.дан}$$

· Хидраулично оптерећење једног еквивалент становника ( $E_c$ ) за објекте у којима се стално борави-живи (нпр. породичне куће) је 150 литара/дан.

· Биолошко оптерећење једног еквивалент становника  $BPK_5$  по дану за објекте у којима се стално борави-живи (нпр. породичне куће) је 60г .

Очекује се да ће свака апартманска јединица бити у току седмице максимално 3 дана заузета. Ако рачунамо да ће у свакој јединици бити 3 госта , значи да ћемо седмично имати:

$$39 \text{ апартмана} \times 3 \text{ особе/апартману} \times 3 \text{ дана/седмично} = 351 \text{ особа/седмично}$$

Већи број гостију у оваквим објектима смештеним на туристички атрактивним дестинацијама не спрема храну већ се храни по ресторанима, а велика већина њих не користи веш и судо машину, тако да особу која борави у једном оваквом објекту не можемо сматрати еквивалент становником . Број еквивалент становника , одн. оптерећења канализационе мреже објекта ћемо добити тако што број гостију помножимо са коефицијентом 0,75.

Из овога произилази да је дневно оптерећење објекта:

$$(351 \text{ особа/седмично} \times 0,75) / 7 \text{ дана} = 37,61 \text{ ЕС/дан} . \text{Усвојено } 38 \text{ ЕС/дан}.$$

То значи да ће дневна количина отпадне воде из објекта са 39 апартманском јединицом бити:

$$38 \text{ ЕС/дан} \times 150 \text{ литара/ЕС} = 5700 \text{ л/дан} = 5,7 \text{ м}^3 / \text{дан}$$

Постројење за пречишћавање отпадних вода за мање стамбене јединице и туристичке објекте типа AS -VARIOcomp (даље само пречистач или POV) је производ, пројектован и произведен на најсавременијем нивоу.



Постројење за пречишћавање отпадних вода типа AS -VARIOcomp производи се у различитим величинама, које се међусобно разликују по номиналном дневном протоку, а тиме и по броју прикључених стамбених јединица, одн. број особа које бораве у објекту.

На основу горе наведеног хидрауичког прорачуна одабрано је постројење AQL AS VarioCOMP 40k чије су хидрауичке и трхничке карактеристике дате у следећим табелама:

Tip POV	4	8	12	16	20	30	40	50
Min br. EO	2	5	6	8	10	15	20	25
Max br. EO	5	9	13	18	23	34	44	55

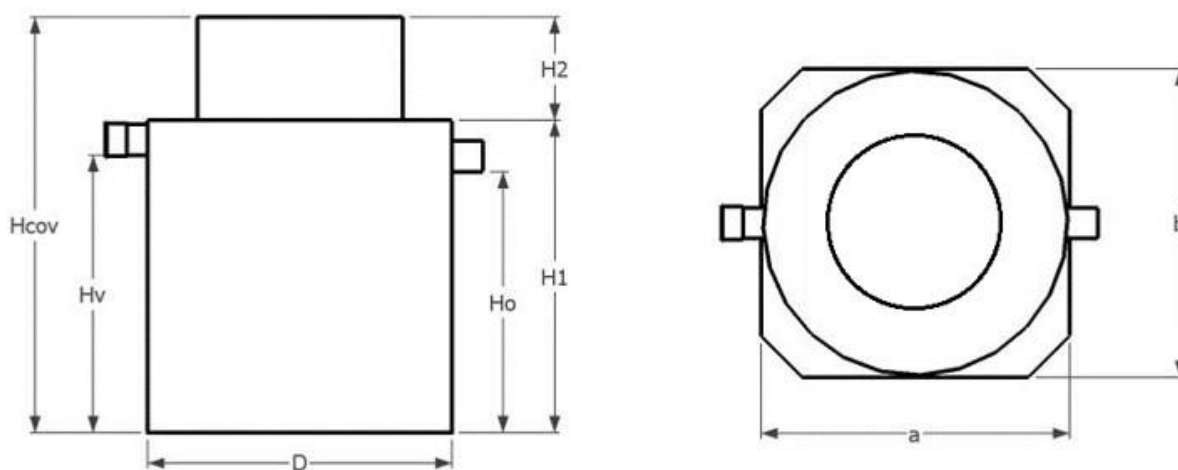
usvajamo da je biološki prečištač otpadnih voda neophodan za prečišćavanje sanitarnih otpadnih voda u ovom objektu AQL AS VarioCOMP 40k.

#### Tehničke karakteristike:

POV	EO	Nominalni dnevni protok (m <sup>3</sup> /dan)	Nominalni BPK (kg BPK <sub>5</sub> /dan)
4	2-5	0.6	0.24
8	5-9	1.2	0.48
12	6-13	1.8	0.72
16	8-18	2.4	0.96
20	10-23	3.00	1.20
30	15-34	4.5	1.8
40	20-44	6	2.4
50	25-55	7.5	3

Dimenzije biološkog prečištača AQL AS VarioCOMP 40k su:

POV	D (mm)	Hv (mm)	Ho (mm)	H1 (mm)	H2 (mm)*	Hcov (mm)	Hz (mm)	DN ulaz/izlaz	a (mm)	b (mm)	Weight (kg)
4	1200	1300	1220	1520	500	2020	2020	150	1250	1250	180
8	1700	1300	1220	1520	500	2020	2020	150	1750	1750	340
12	2100	1300	1220	1520	500	2020	2020	150	2150	2150	450
16	1900	2100	2020	2320	500	2820	2820	150	1950	1950	680
20	2100	2100	2020	2320	500	2820	2820	150	2150	2150	750
30	2400	2100	2020	2320	500	2820	2820	150	2450	2450	830
40	2300	2730	2650	2970	500	3470	3470	150	2350	2350	900
50	2500	2730	2650	2970	500	3470	3470	150	2550	2550	950



Биолошки аеробни пречистач отпадних вода пројектован је као нискооптерећујући континуирано проточни аерацијски систем са предуграђеном **денитрификацијом (таложник)** који служи истовремено и као **резервоар сувишног муља**. Основни моноблок БИОП подељен је на део за механичко предчишћавање којим вода утиче у простор за **денитрификацију (таложник)**, где долази до таложења и одвајања пливајућих нечистоћа и где долази у условима аноксидације до распадања органских материја уз истовремену промену нитрата на азот. Активирана смеша тече даље у простор за **аерацију-нитрификацију (биолошки активатор)**, где долази до активирања и даљег интензивног процеса распадања органских материја и оксидације амонијака у нитрат. **Нитрификациони резервоар (активатор)** опремљен је аерацијским системом малих мехурића за интензивну аерацију као и мамут пумпом за интерну рецикулацију поново у денитрификацију (таложник).

Из резервоара за **аерацију-нитрификацију** смеша отпадне воде и активiranог муља гравитационо прелази у **секундарни таложник**, где долази до седиментације активiranог муља и одвајања **пречишћене воде** која гравитационо истиче напоље у реципијент. Секундарни таложник опремљен је и системом за одстрањивање пливајућег муља са површине. Наталожени активирани муљ из секундарног таложника се континуирано враћа назад у активатор мамут пумпом, а повремено као сувишни муљ у муљни резервоар (опција). Стабилизовани муљ се чисти 1-2 пута годишње.

Обзиром да се ради о континуирано проточно аерацијском систему, колико отпадне воде током дана уђе у биолошки пречистач, толико из њега изађе пречишћене воде. Вода на излазу се може користити као техничка вода, а може се испустити у водоток друге категорије. Свакако је најбоље да се иза самог пречистача направи полипропиленски резервоар у коме би се складиштила пречишћена отпадна вода – техничка вода. Та пречишћена вода би могла да се искористи:

1. За заливање зелених површина око објекта
2. За прање стаза и приступних саобраћајница, паркинга и сл.
3. За напајање водокотлића у објекту
4. Као неопходна резерва воде за противпожарну заштиту објекта

На основу прорачуна потребне количине резерве воде треба усвојити резервоар техничке воде одговарајуће запремине. Резервоар би могао да се повеже и са системом сливника и да се користи и за акумулацију кишнице.

Позицију пречистача и резервоара треба ускладити са пројектом партерног уређења.

Логично би било да се позиционира између објекта и будуће градске канализационе мреже. Са друге стране, најчешћа позиција пречистача је у зонама дворишта где се најмање борави и најмање циркулише.

Саставио дипл.инг. А. Кузмановић  
лиценца 314 37 25







Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 2209

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 12.8.2024. 15:00:44

Штампај

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	8196bccc-dc73-4db7-b900-e083d596cb40
Матични број општине:	70360
Општина:	ВАЉЕВО
Матични број катастарске општине:	707929
Катастарска општина:	ДИВЧИБАРЕ
Датум ажурности:	09.08.2024. 14:35
Служба:	ВАЉЕВО

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	БОРОВА СТРАНА
Број парцеле:	950/28
Површина m²:	1974
Број листа непокретности:	2209

Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ШУМА 6. КЛАСЕ
Површина m²:	1974

Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	GIV CONSTRUCT Д.О.О.
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 \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 2209

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 29.8.2024. 16:31:11

🖨 Штампај

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	c8e10768-73f5-41e1-ba5f-3f7adb5d896e
Матични број општине:	70360
Општина:	ВАЉЕВО
Матични број катастарске општине:	707929
Катастарска општина:	ДИВЧИБАРЕ
Датум ажурности:	28.08.2024. 14:36
Служба:	ВАЉЕВО

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БОРОВА СТРАНА
Број парцеле:	950/18
Површина m²:	1624
Број листа непокретности:	2209

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ШУМА 6. КЛАСЕ
Површина m²:	1624

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	GIV CONSTRUCT Д.О.О.
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 \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 2209

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	b3f6f165-74f0-4413-af07-9d45cf177d66
Матични број општине:	70360
Општина:	ВАЉЕВО
Матични број катастарске општине:	707929
Катастарска општина:	ДИВЧИБАРЕ
Датум ажурности:	28.08.2024. 14:36
Служба:	ВАЉЕВО

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БОРОВА СТРАНА
Број парцеле:	950/27
Површина m²:	338
Број листа непокретности:	2209

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ШУМА 6. КЛАСЕ
Површина m²:	338

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	GIV CONSTRUCT Д.О.О.
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 \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 2209

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	f6222c52-909a-4ef9-9213-722ae5b0eb26
Матични број општине:	70360
Општина:	ВАЉЕВО
Матични број катастарске општине:	707929
Катастарска општина:	ДИВЧИБАРЕ
Датум ажурности:	28.08.2024. 14:36
Служба:	ВАЉЕВО

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	БОРОВА СТРАНА
Број парцеле:	950/26
Површина m²:	595
Број листа непокретности:	2209

Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ШУМА 6. КЛАСЕ
Површина m²:	595

Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	GIV CONSTRUCT Д.О.О.
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 ***

\* Извод из базе података катастра непокретности.





Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 2209

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 29.8.2024. 16:29:41

Штампaj

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности		ea2afda0-d878-41d8-aeda-a0984fd59218
Матични број општине:	70360	
Општина:	ВАЉЕВО	
Матични број катастарске општине:	707929	
Катастарска општина:	ДИВЧИБАРЕ	
Датум ажурности:	28.08.2024. 14:36	
Служба:	ВАЉЕВО	
1. Подаци о парцели - А лист		
Потес / Улица:	БОРОВА СТРАНА	
Број парцеле:	950/25	
Површина m²:	116	
Број листа непокретности:	2209	
Подаци о делу парцеле		
Број дела:	1	
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
Култура:	ШУМА 6. КЛАСЕ	
Површина m²:	116	
Имаоци права на парцели - Б лист		
Назив:	GIV CONSTRUCT Д.О.О.	
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 ***		
* Извод из базе података катастра непокретности.		



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 58

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	c3a4eb95-17b0-4ad3-a40f-b33dd6fe6233
Матични број општине:	70360
Општина:	ВАЉЕВО
Матични број катастарске општине:	707929
Катастарска општина:	ДИВЧИБАРЕ
Датум ажурности:	28.08.2024. 14:36
Служба:	ВАЉЕВО

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БОРОВА СТРАНА
Број парцеле:	950/3
Површина m²:	1906
Број листа непокретности:	58

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ШУМА 6. КЛАСЕ
Површина m²:	1906

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ГРАД ВАЉЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

Забележба парцеле

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија

Републички геодетски завод

Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 58

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	37228f6b-4bfa-463e-b783-448fb0b2c027
Матични број општине:	70360
Општина:	ВАЉЕВО
Матични број катастарске општине:	707929
Катастарска општина:	ДИВЧИБАРЕ
Датум ажурности:	28.08.2024. 14:36
Служба:	ВАЉЕВО

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БОРОВА СТРАНА
Број парцеле:	939/4
Површина m²:	431
Број листа непокретности:	58

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ПАШЊАК 6. КЛАСЕ
Површина m²:	431

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ГРАД ВАЉЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Терет број:	*
Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	4.7.2024.
Трајање терета:	*
Датум престанка:	*
Опис терета:	*

Забележба парцеле

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 59

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	5d6e9b44-5ff6-4c36-b6c2-b5bc9aadccb9
Матични број општине:	70360
Општина:	ВАЉЕВО
Матични број катастарске општине:	707929
Катастарска општина:	ДИВЧИБАРЕ
Датум ажурности:	28.08.2024. 14:36
Служба:	ВАЉЕВО

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	РЕКА БЕЛА КАМЕНИЦА
Број парцеле:	1030
Површина m²:	8816
Број листа непокретности:	59

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	РЕКА
Површина m²:	8816

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

Забележба парцеле

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.





**Јавно водопривредно предузеће „Србијаводе“ Београд**

**Водопривредни центар „Морава“ Ниш**

18000 Ниш, Трг краља Александра Ујединитеља 2; [www.srbijavode.rs](http://www.srbijavode.rs),  
[vrsmorava@srbijavode.rs](mailto:vrsmorava@srbijavode.rs); Текући рачун: 200-2402180103002-46; ПИБ: 100283824;  
Матични број: 17117106; Наменски рачун трезора: 840-78723-57, ЈБКЈС: 81448;  
Телефон: 018/425-81-85, 425-81-86; Факс: 018/451-38-20

Број: 8845/1

Датум: 18.10. 2024. године

Ј.Ј./П.К.

**Мирјана Медуловић-Маринковић ПР  
СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И  
УРБАНИЗАМ  
МИРМЕДМАР  
Карађорђева бр.120Ћ  
14000 Ваљево**

**ПРЕДМЕТ:** Подаци са условима за израду урбанистичког пројекта изградње стамбено-гоститељског објекта на кат.парц.бр. 950/28 КО Дивчибаре

Поштовани,

Вашим захтевом без броја, од 27.08.2024. године, (наш број **8845** од 30.08.2024. године) обратили сте нам се за издавање мишљења/услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - гоститељског објекта на кат.парц. бр. 950/28 КО Дивчибаре, град Ваљево.

Обавештавамо вас да, сагласно члану 117. и 118. Закона о водама ("Сл. гласник РС", број 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/20218-др закон), ЈВП „Србијаводе“ може издати водне услове ван обједињене процедуре за израду урбанистичких планова (урбанистички пројекти не спадају у урбанистичке планове), на захтев органа који је надлежан за доношење плана. За израду техничке документације, **водни услови се издају у поступку обједињене процедуре**, коју спроводи надлежни орган у складу са законом којим се уређује планирање и изградња и саставни су део локацијских услова као јавне исправе.

Обзиром да планирана изградња новог објекта на кат.парц. бр. 950/28 КО Дивчибаре, град Ваљево, може утицати на квалитет подземних и надземних вода, дајемо препоруке о условима за израду Урбанистичког пројекта за изградњу планираних објекта.

**Прилог:**

Уз ваш захтев је приложено следеће:

- **Инфраструктурни план – 6** - изградње стамбено-гоститељског објекта на к.п.950/28 КО Дивчибаре, инвеститор „GIV CONSTRUCT DOO“, ул. цара Лазара бр.35, 11050 Обреновац, урађен од стране Мирјане Медуловић-Маринковић ПР СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ Мирмедмар Ваљево, ул. Карађорђева 120Ћ, одговорни урбаниста Мирјана

- Медуловић Маринковић, д.и.а, бр. лиценце 200 1426 14, број техничке документације: УП 07/2024, место и датум: Ваљево, август 2024. године;
- Услови за УП изградње на к.п.бр. 950/28 КО Дивчибаре број: 01-5728/2 од 19.08.2024. године од стране ЈКП ВОДОВОД Ваљево;
  - Синхрон план инфраструктуре;
  - Технички опис постројења за пречишћавање отпадних (БИОПРЕЧИСТАЧ) вода за мање стамбене објекте и туристичке објекте тип AQL AS-VARIO COMP 40, одговорни пројектант Александар Кузмановић, дипл.инж.грађ., број лиценце: 314 3725 03, место и датум: Ваљево, август 2024 године;
  - Информација о локацији Одељења за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине градске управе града Ваљева, број: 350-279/2023-07 од 12.04.2023.год.

## **1. Општи подаци**

### **1.1. Назив планског документа**

-

#### **1.1.а. Назив урбанистичко-техничке документације**

Урбанистички пројекат за изградњу стамбеног – угоститељског објекта на кат.парц. бр. 950/28 КО Дивчибаре.

#### **Основ за израду плана:**

- Измене и допуна плана генералне регулације туристички центар Дивчибаре („Сл. гласник града Ваљева“ бр. 2/2015).
- Измена „Измене и допуне плана генералне регулације туристички центар Дивчибаре“ („Сл. гласник града Ваљева“ бр. 4/2019).
- Измене и допуна плана генералне регулације туристички центар Дивчибаре – Трећа измена („Сл. гласник града Ваљева“ бр. 10/2022).

#### **Правни основ за израду урбанистичког пројекта:**

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

#### **Планска документација вишег реда:**

- ГУП града Ваљева („Сл. гласник града Ваљева“ бр. 5/2013),
- Просторни план града Ваљева („Сл. гласник града Ваљева“ бр. 3/2013).

#### **Стратешка документа:**

- Водопривредна основа Републике Србије („Сл. гласник РС“, број 11/2002),
- Просторни план Републике Србије („Сл. гласник РС“, број 88/2010)
- Стратегија управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Сл. гласник РС“, број 3/2017).

### 1.3. Остала обавезујућа документа: -

#### Хидрографски подаци:

Реке: река Мионица

Водно подручје: Западна Морава, подслив Морава.

#### Хидролошки подаци:

Нису достављени хидролошки подаци.

### 1.4. Постојеће стање

Постојећа кат.парц.бр. 950/28 КО Дивчибаре је грађевинска парцела према плану и на њој не постоји изграђени објект/и.

### 1.5.Планирано стање

Предмет урбанистичког пројекта је изградња стамбеног објекта за повремено становање, спратности По+Су+Пр+1Ср+3Пк са 39 (тридесет и девет) стамбених јединица и кафићем са теретаном, као и СПА са базеном у оквиру једног објекта. Колски и пешачки приступ парцели је планиран са к.п.бр.950/27 КО Дивчибаре. Број паркинг места се одређује на основу норматива за одређивање потребног броја паркинг места – у овом случају 60% од укупног броја станова.

У објекту су предвиђене све стандардне инсталације које подразумева овај тип објекта: инсталације водовода и канализације, као и инсталације јаке струје.

Предметна кат.парцеле поседују водоводни прикључак и водоводни шахт за к.п. 950/28 КО Дивчибаре, што и утврђено на основу услова ЈКП „Водовод“ Ваљево, бр.01-5728/2 од 19.08.2024. године. Све је приказано у графичком прилогу бр.6 - Инфраструктурни план.

Како не постоји јавна фекална канализација у непосредној близини, планира се изградња примарне фекалне канализације на предметној парцели. Док не буде изграђена планирана примарна фекална канализација, приступиће се изградњи постројења за пречишћавање отпадних вода пре упуштања у постојећи систем фекалне канализације. На основу броја гостију и потрошње усваја се 38 ЕС. Изабран је уређај за биолошко пречишћавање санитарних отпадних вода AQL AS Vario COMP 40.

Биолошки аеробни пречистач предвиђен је као нискооптерећујући континуирано проточни аерацијски систем са таложником, који служи и као резервоар сувишног муља. Основни моноблок ВІОР је подељен на механичко предчишћење у простор за денитрификацију – таложник и простор за аерацију – нитрификацију (биолошки активатор) где се врши оксидација амонијака у нитрат. Активатор је опремљен аерационим системом за интензивну аерацију и мамут пумпом за интерну рецикулацију поново у таложник. Из резервоара аерације смеша отпадне воде и активираних муља гравитационо прелази у секундарни таложник, где се таложи активирани муљ и одваја се пречишћена вода, која гравитационо истиче у реципијент (постојећа фекална канализација). Секундарни таложник је опремљен је и системом за одстрањивање пливајућег муља са површине. Наталожени активирани муљ из секундарног таложника се континуирано враћа назад у активатор мамут пумпом, а повремено као сувишни муљ у муљни резервоар. Стабилизовани муљ се чисти 1 – 2 пута годишње.

Обзиром да се ради о континуирано проточном аерационом систему, колико отпадне воде током дана уђе у биолошки пречистач, толико из њега изађе пречишћене воде. Вода на излазу се може



користити као техничка вода, а може се испустити у водоток друге категорије. У овом се случају планира да пречишћена вода се уведе у систем јавне фекалне канализације.

## **2. Други карактеристични подаци (ограничења, обавеза и др.)**

**2.1.** Да Урбанистички пројекат буде израђен у складу са важећим прописима и нормативима, с тим да предузеће које се бави изградом урбанистичко-техничке документације мора имати потврде о референцама и лиценцама за пројектанте;

**2.2.** Урбанистички пројекат ускладити са важећом планском документацијом вишег реда - ГУП града Ваљева („Сл. гласник града Ваљева“ бр. 5/2013) и Просторни план града Ваљева („Сл. гласник РС“ бр. 3/2013);

**2.3.** Приликом израде урбанистичког пројекта водити рачуна о постојећем режиму површинских и подземних вода. Предвидети неопходне земљане и хидротехничке радове у циљу заштите од подземних и атмосферских вода. Неопходно је усагласити планиране потребе са Водопривредном основом Републике Србије („Сл. гласник РС“, број 11/2002), Просторним планом Републике Србије („Сл. гласник РС“, број 88/2010) и Стратегијом управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Сл. гласник РС“, број 3/2017). Посебно обратити пажњу када је у питању заштита вода, као и коришћење вода;

**2.4.** За потребе градње на катастарским парцелама у зони обухвата Урбанистичког пројекта инвеститор је у обавези да реши имовинско-правне односе;

**2.5.** При изради Урбанистичког пројекта водити рачуна о постојећим водним објектима (и о постојећим водним актима и техничкој документацији) на начин који ће обезбедити заштиту њихове стабилности и режима вода;

**2.6.** Најближи водоток у непосредном подручју Урбанистичког пројекта је река Мионица, на око 25,0 m<sup>1</sup> од локације. Мионица у овом делу није обухваћена Оперативним планом одбране од поплава Републике Србије, које спроводи ЈВП „Србијаводе“.

Сагласно чл. 6. Закона о водама и Одлуци о утврђивању пописа вода I реда, чл. 43. став 1. Закона о Влади („Сл. гласник РС“, бр. 55/05, 71/05- исправка, 101/07 и 65/08), река Мионица се убраја у воде II реда.

Није потребна израда Оперативног плана одбране од поплава.

**2.7.** За све објекте за снабдевање водом, канализање, пречишћавање и испуштање отпадних вода, извршити хидрауличке прорачуне и прописно их димензионисати;

**2.8.** Санитарно – фекалне отпадне воде из пословног објекта канализати затвореним системом канализације и спровести до прикључка у канализациону мрежу (према условима надлежног јавно комуналног предузећа) или водонепропусну септичку јаму уколико не постоје услови прикључења на јавну канализацију. Уколико се санитарне отпадне воде из објекта испуштају у водонепропусну септичку јаму, исту је неопходно периодично празнити помоћу ауто цистерни на основу уговора са овлашћеним Јавним комуналним предузећем или другим правним лицем које ће садржај из септичке јаме одвозити на постројење за пречишћавање комуналних отпадних вода. У случају да се испуштање санитарних отпадних вода врши у септичку јаму са преливом, потребно је обезбедити пречишћавање отпадних вода до прописаних граничних вредности емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 67/2011 и 48/2012 и 1/2016). Водонепропусне септичке јаме **не могу се градити на удаљености мањој од 10 m од корита водотока.** У случају да се испуштање врши у градску канализацију, прикључење извршити према условима надлежног ЈКП. Уколико се користи биопречистач, уређај мора бити компатибилан максималном броју корисника (ES) у смештајним јединицама;



**2.9.** Објекти за сакупљање, каналисање, пречишћавање и испуштање отпадних вода да се редовно одржавају у функционалном стању и редовно осматрају, како би се обезбедио поуздан рад и заштита површинских и подземних вода од евентуалног загађења. Третман отпадног муља из пречишћивача, односно уређаја за пречишћавање вршити према условима Закона за заштиту животне средине. Обезбедити да овлашћена лабораторија врши периодично мерење квалитета отпадних вода пре и после система за пречишћавање;

**2.10.** Снабдевање водом за санитарне и евенталне противпожарне потребе (сходно габаритима објекта) у обухвату Плана решити прикључивањем на градску водоводну мрежу према условима надлежног јавног комуналног предузећа или из сопствених извора уколико не постоји могућност на прикључење јавног водовода за насеље;

**2.10.1.** По потреби, а у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр.111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др.закони), обезбедити потребне количине воде (хидрантска мрежа) за противпожарну заштиту стамбених објекта на наведеној локацији, **минималног капацитета, а све у складу са наведеним законом јасно дефинисати минималну запремину резервоара за ППЗ;**

**2.11.** Вода која се користи за пиће и санитарно – хигијенске потребе мора испуњавати услове у погледу здравствене исправности;

**2.12.** Извршити идентификацију свих отпадних вода које могу настати у објектима који се налазе или се њихова изградња планира на територији у обухвату Урбанистичког пројекта и очекиваних оптерећења (по количини и квалитету). Утврдити постојеће и/или планиране начине и локације испуштања у реципијент;

**2.13.** Дати генерално решење за пријем и евакуацију површинских, атмосферских вода, са планираних манипулативних и саобраћајних површина, које се евентуално загађене морају, пре испуштања у дефинисане реципијенте, пречистити до нивоа прописаног законом;

**2.14.** Атмосферске воде са кровних и условно незагађених површина се могу прикупљати системом олучних вертикала и ригола и евакуисати без претходног третмана у околне зелене површине. Атмосферске воде се не смеју мешати са отпадним водама. Димензионисање објеката за евакуацију „чистих“ атмосферских вода са сливних површина извршити на основу карактеристичних вредности интензитета падавина;

**2.15.** Загађене, зауљене атмосферске воде са манипулативних површина као и воде од прања и од одржавања тих површина, пре испуштања у реципијент, морају се прикупити посебним системом канализације и спровести преко таложника за уклањање механичких нечистоћа и сепаратора за уклањање нафте и њених деривата, таквим да ефлуент буде у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл.гласник РС“ бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016);

**2.16.** Приликом усвајања решења објекта за евакуацију, односно третман отпадних вода, неопходно је придржавати се следећих прописа:

Закона о водама ("Сл. гласник РС", број 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 – др.закон);

Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023);

Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, број 67/2011, 48/2012 и 1/2016);

Правилника о еколошком и хемијском статусу површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Сл. гласник РС“, број 74/2011);

Правилника о начину и условима мерења количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима („Сл. гласник РС“, бр. 33/2016);

**2.17.** У пројектној документацији у графичким прилозима потребно је учртати инсталације санитарних и атмосферских отпадних вода, локацију прикупљања санитарних отпадних вода, прикључно место у реципијент – (санитарних и атмосферских вода) са графичким прилозима (ситуациони план, попречни и подужни профили), приказати положај одводног фекалног колектора, прикључно место фекалног колектора, извор за водоснабдевање (место прикључка на јавни водовод или сопствени извор водоснабдевања), прикључне цевоводе за водоснабдевање, положај водомерног шахта, попречне и подужне пресеке као и остале детаље из којих се може сагледати начин водоснабдевања објекта и начин одвођења отпадних вода из објекта;

**2.18.** У поступку прибављања локацијских услова, неопходно је кроз ЦЕОП прибавити водне услове од имаоца јавних овлашћења, у складу са правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем и чланом 41. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. Гласник РС“, бр. 96/23) и чл. 117. закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 – др.закон).

Доставити

- подносиоцу захтева,
- архиви



Изасланик ВПЦ „Морава“ Ниш

Драгана Симић, дипл.правник

88

**ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:366396/2-2024**

**ДАТУМ:15.08 .2024.год**  
**БРОЈ ИЗ ЛКРМ:39**  
**ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ**  
**СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ**  
**И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ**  
**БЕОГРАД**  
**Београд,Булевар**  
**Уметности 16а**

**„GIV CONSTRUCT DOO OBRENOVAC,,**

**Ул. Цара Лазара бр.35**  
**11 500 Обреновац**

**ПРЕДМЕТ:** Захтев за издавање тк услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбено угоститељског објекта на кат.пар.бр. 950/28 К.О. Дивчибаре.

По Вашем писаном захтеву за издавање тк услова за изградњу стамбено угоститељског објекта на кат.пар.бр. 950/28 К.О. Дивчибаре. Дирекција за технику Београд Вас обавештава да на предметној локацији не постоје ТК капацитети који би били угрожени будућим радовима .

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 прилазне улице ископати ров (0,4x0,8) и положити две цеви фи 40 . Цеви завршити у ревизионом окну димензија 0,6x0,6x1м као што је приказано на ситуацији. Од ормана дође концентације до сваког апартмана (пословног простора) односно завршне оптичке (ЗОК) 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

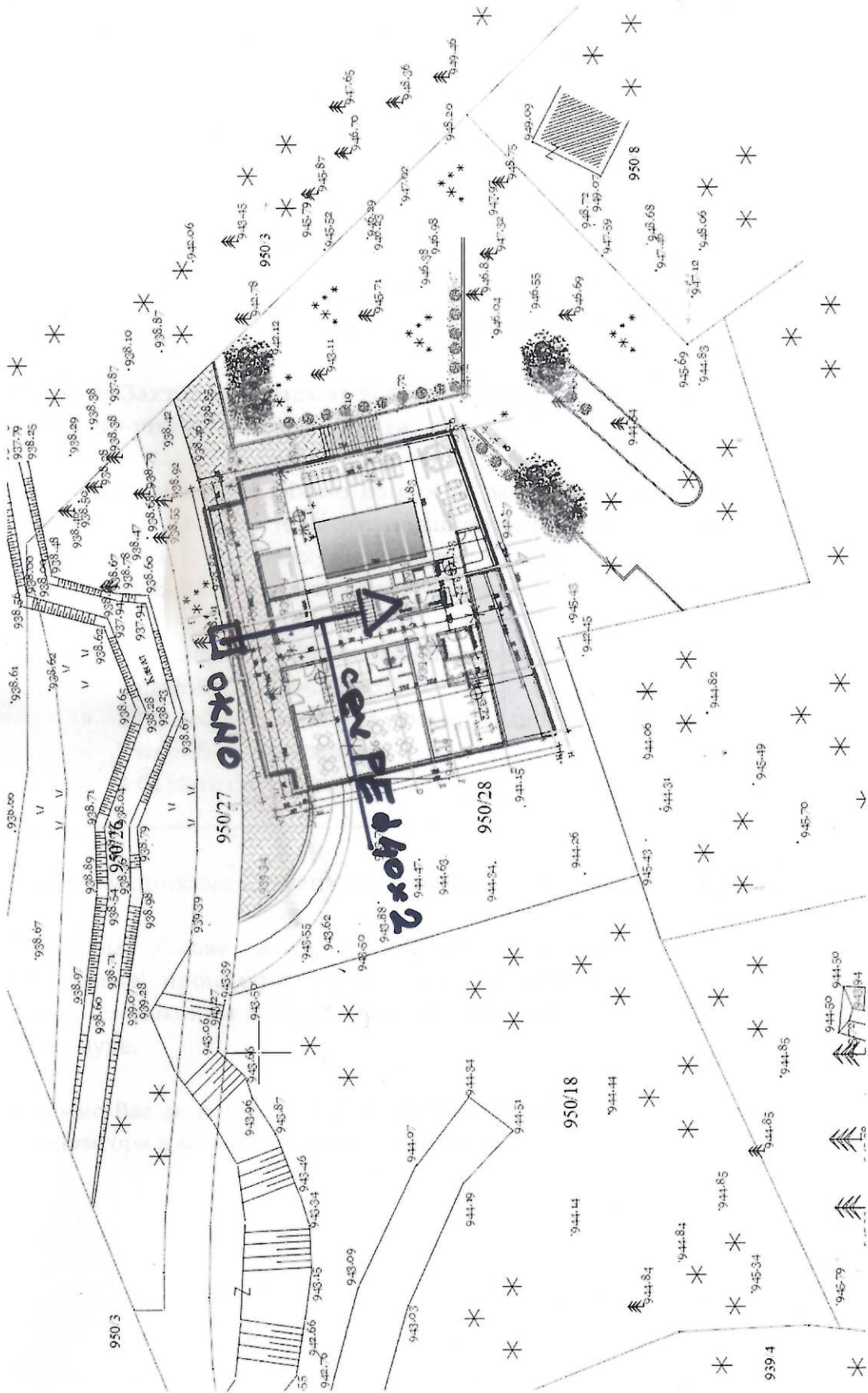
Шеф службе

Digitally signed  
by Goran Filipović  
200016286  
Date: 2024.08.16  
10:48:18 +02'00'

\_\_\_\_\_  
**Бојан Фундук дипл.инг.**



### Ситуација



Wenig  
- ist

+ ЈКП „ВИДРАК“ ВАЉЕВО

БР 01- 3586 /1-24

У ВАЉЕВУ 19.08.2024 ГОД

Обрађивач : Мирјана Медуловић Маринковић ПР- Студио за архитектуру и урбанизам  
„МИРМЕДМАР“

Инвеститор : „GIV CONSTRUCT“ D.O.O, Обреновац, Улица цара Лазара 35

Предмет : достава техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбено угоститељског објекта

На основу поднетог захтева за доставу техничких услова за израду урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-угоститељског објекта на КП 950/28 КО Дивчибаре достављамо вам неопходне услове из надлежности вршиоца комуналне делатности. Увидом у стање на терену и локацију објекта утврђено је да постоје услови за прилазак комуналних возила, да је локације изградње приступачна и да је место изградње објекта у оквиру 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 није могла бити утврђена површина објекта већ само број стамбених јединица у оквиру објекта (39 стамбених јединица, 1 кафић са теретаном). У складу са Сепаратом о изменама и допунама сепарата о техничким условима изградње (Сл.гласник града Ваљева број 18/2024) приликом пројектовања и изградње објекта у којима се генерише комунални и амбалажни отпад, било да је услед присуства људи или у току обављања делатности, неопходно је придржавати се следећих услова за управљање комуналним и амбалажним отпадом ;

- 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 посуде 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

Врста објекта	Начин организованог одвоза	Број домаћинства	Врста посуда	Број посуда
Индивидуално становање	канте	Једно домаћинство	Канта запремине 120 л	1
Индивидуално становање	контејнерима	На сваких 30 домаћинства	Контејнер 1.1 м3	1
Колективно становање	контејнерима	На сваких 12 станова	Контејнер 1.1 м3	1

Врста објекта	Начин организованог одвоза	површина	Врста посуда	Број посуда
Пословно индивидуални корисник	Контејнери канте	До 100 м2	Канта запремине 120 л	1
	Контејнери канте	Од 100-1000м2	Контејнер 1.1 м3	1
	Контејнери канте	На сваких следећих 1000м2	Контејнер 1.1 м3	1
Врста објекта	Начин организованог одвоза	површина	Врста посуда	Број посуда
Производно индустријски	Контејнери	До 1000 м2	контејнер	У зависности од делатности и динамике

Контејнери	На сваких следећих 1000 м2	контејнер	У зависности од делатности динамике
------------	----------------------------------	-----------	---

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.

У складу са наведеним потребно је обезбедити 3 контејнера запремине 1.1 м3 по могућству метални (уколико је ложење на чврсто гориво).

Услове доставити на адресу обрађивача пројекта [mirmedmar@gmail.com](mailto:mirmedmar@gmail.com)

*Handwritten signature*

ЈКП „ВИДРАК“ ВАЉЕВО  
*Handwritten signature: Драгутин Кузмановић*  
 директор Кузмановић Драгутин



ЈКП „ВИДРАК“ ВАЉЕВО

БР 01- 446 /1-25

У ВАЉЕВУ 05.02.2025 ГОД

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА : „GIV CONSTRUCT“ D.O.O, Обреновац, Цара Лазара 35  
ОБРАЂИВАЧ : Студио за архитектуру и урбанизам „MIRMEDMAR“

Предмет : достава услова за потребе израде урбанистичког пројекта –изградња стамбено угоститељског објекта

На основу поднетог захтева за потребе израде урбанистичког пројекта изградње стамбено – угоститељског објекта на КП 950/28 КО Дивчибаре не можемо вам доставити услове за комуналну услугу пражњења стабилизованог муља из био јаме јер наведена услуга захтева посебан процес који се одвија кроз сложену процедуру у зависности од тога да ли је садржај у чврстом или течном стању.

Уколико је садржај у чврстом стању потребно је ангажовање цистерне са техничкм водом која би разбила садржај био јаме након чега се ангажује фекалијска цистерна за пражњење садржаја.

У циљу издавања евентуалних услова потребно је да нам доставите податке о стању био јаме, садржају и анализу муља издату од стране акредитоване лабораторије.

Услове доставити на адресу [mirmedmar@gmail.com](mailto:mirmedmar@gmail.com)

ЈКП „ВИДРАК“ ВАЉЕВО  
  
Директор Кузмановић Драгутин

Градска управа Града Ваљева  
Карађорђева 64  
14000, Ваљево

Наш број: 269-57/21  
Ваш број: \_\_\_\_\_  
Београд, 11.02.2025. године

**Предмет:** Фекална канализација ( $L \approx 11$  km) са сервисним саобраћајницама у насељу Дивчибаре (фаза Ib)

**Захтев за измештање планиране и пројектоване фекалне канализационе мреже преко катастарске парцеле бр. 950/28, на КО Дивчибаре**

На основу дописа

заведеног код Вас под бр. \_\_\_\_\_ 01/2 \_\_\_\_\_ дана \_\_\_\_\_ 03.02.2025. \_\_\_\_\_ године

и у Саобраћајном институту ЦИП д.о.о. под \_\_\_\_\_ 269-56/21 \_\_\_\_\_ дана \_\_\_\_\_ 06.02.2025. \_\_\_\_\_ године

достављамо Вам одговор Пројектанта.

С поштовањем,



**ГЕНЕРАЛНИ ДИРЕКТОР**

Проф. др Славен Тица, дипл. инж.



Пријем документације потврђује:





Поштовани,

у наставку следи одговор Пројектанта фекалне канализације у насељу Дивчибаре (Фаза Ib) на Ваш допис 01/2 од 03.02.2025.

Приликом израде пројектне документације (ИДР, ПГД, ПЗИ) фекалне канализације у насељу Дивчибаре, Пројектант је тежио да у потпуности прати трасе из планске документације, док је нивелацију усклађивао са топографијом терена.

Након добијања геодетског снимка, на предметној локацији је утврђено да планирана траса фекалне канализације пролази кроз насип (висине око 4.3m на траси) за паркинг оближњег хотела. Имајући у виду чињеницу да би вођење канализације кроз насип (односно испод насипа) требало максимално избегавати (из извођачких, безбедносних и експлоатационих разлога), Пројектант је у пројектној документацији кориговао трасу, тако да она обилази тај насип.

Увидом у графички прилог, који је достављен уз допис, неспорно је то да је пројектовано решење фекалне канализације у директној колизији са будућим комерцијално-туристичким објектом.

Инвеститор „GIV CONSTRUCT DOO“ је у свом допису предложио да се колизија реши измештањем спорног дела канализације у суседну парцелу 950/18, чији је он власник. С обзиром на чињеницу да парцела 950/18 није обухваћена Грађевинском дозволом за пројекат фекалне канализације, измештање шахтова и цеви у ту парцелу би захтевало и измену Грађевинске дозволе, што би требало избећи.

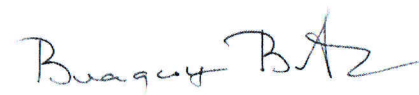
Из наведеног разлога, Пројектант предлаже да се део канализације, који је у колизији са објектом, измести уз саму границу између парцела 950/18 и 950/28 (али да остане на парцели 950/28), док дубине и број шахтова морају бити усклађени са нивелацијом партерног уређења објекта, водећи при томе рачуна да се омогући гравитационо прикључивање нове мреже на пројектовани шахт FK37.1, са падовима цеви између 1% и 6%.

У прилогу дописа шаљемо ситуациони приказ предметне локације са унетим комерцијално-туристичким објектом, границама катастарских парцела, планираном, пројектованом и измештеном трасом фекалне канализације (**DWG: SICIP\_Divcibare\_Predlog izmestanja projektovane FK na KP 950-28**).

У циљу решавања овог проблема, Пројектант ће дати сагласност за измену трасе пројектоване фекалне канализације, на потезу између шахтова FK37.1 и FK37.5 (називи шахтова су преузети из пројекта фекалне канализације), уколико је Инвеститор „GIV CONSTRUCT DOO“ сагласан са предложеним решењем и нема примедбе.

Београд, 10.02.2025.

Одговорни пројектант:



Владан Вукић, дипл.грађ.инж.

Обрађивач пројекта: Мирјана Медуловић-Маринковић ПР  
СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ *Мирмедмар*  
Ваљево, Карађорђева 120Ћ / [mirmedmar@gmail.com](mailto:mirmedmar@gmail.com) / 062 25 11 79  
Инвеститор: „GIV CONSTRUCT DOO OBRENOVAC“, ПИБ 106161601, МБ 20545844,  
Ул. Цара Лазара 35, 11500 Обреновац  
Датум: 22.10.2024. године

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Оператор дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" д.о.о. Београд, Београд  
ОДС-ОГРАНАК ВАЉЕВО  
Улица Суворовска бр.9, Ваљево

**Предмет: Допуна захтева за издавање услова за израду урбанистичког пројекта изградње стамбено-угоститељског објекта**

Поштовани, достављамо Вам допуну захтева за техничке услове за прикључење на јавну електроенергетску мрежу и податке о положају и заштити ваших објеката и ваших инсталација у зони израде урбанистичког пројекта изградње стамбено-угоститељског објекта на кат. парц. бр. 950/28 КО Дивчибаре, који је заведен код Вас под бројем 2541200-Д.09.04.-476547/1-24 дана 18.10.2024.

Према захтеву инвеститора потребно је да у склопу ових услова предвидите и измештање постојеће трафостанице 10/0,4KV 1x630KVA „Royal“ у власништву „GIV CONSTRUCT Obrenovac“ (мерење на средњем напону), која се налази на кат.парц. 939/2 КО Дивчибаре. Нова локација измештене трафостанице и нова трафостаница из које ће се напајати потрошач по овом захтеву била би у јужном делу парцеле 950/18 у близини границе са парцелама 950/19 и 939/4, све КО Дивчибаре. Парцела 950/18 је у власништву подносиоца захтева, инвеститора „GIV CONSTRUCT Obrenovac“. Молимо Вас да објекат буде конципиран тако да опрема обе трафостанице буде смештена у један грађевински објекат типске МБТС 2x1000 KVA са два независна улаза на високом напону.

Број функционалних јединица, односно прикључака:

1. Стамбени апартмани: 39 x 11,04kW једновремена, 16kW инст., 16А лимитатори;
2. Кафић и теретана: 11,04kW једновремена, 16kW инст., 25А лимитатори;
3. СПА и базен: 20kW једновремена, 25kW инст., 25А лимитатори;
4. Лифт: 17,25kW једновремена, 25kW инст., 25А лимитатори;
5. Заједничке просторије: 11,04kW једновремена, 16kW инст., 16А лимитатори;
6. Гаража: 17,25kW једновремена, 25kW инст., 25А лимитатори.

---

- Укупно су потребна 44 прикључка укупне очекиване једновремене снага 507,14 kW.

Грејање објекта је планирано на струју.

Графички прикази: Ситуација са положајем пројектованог објекта.

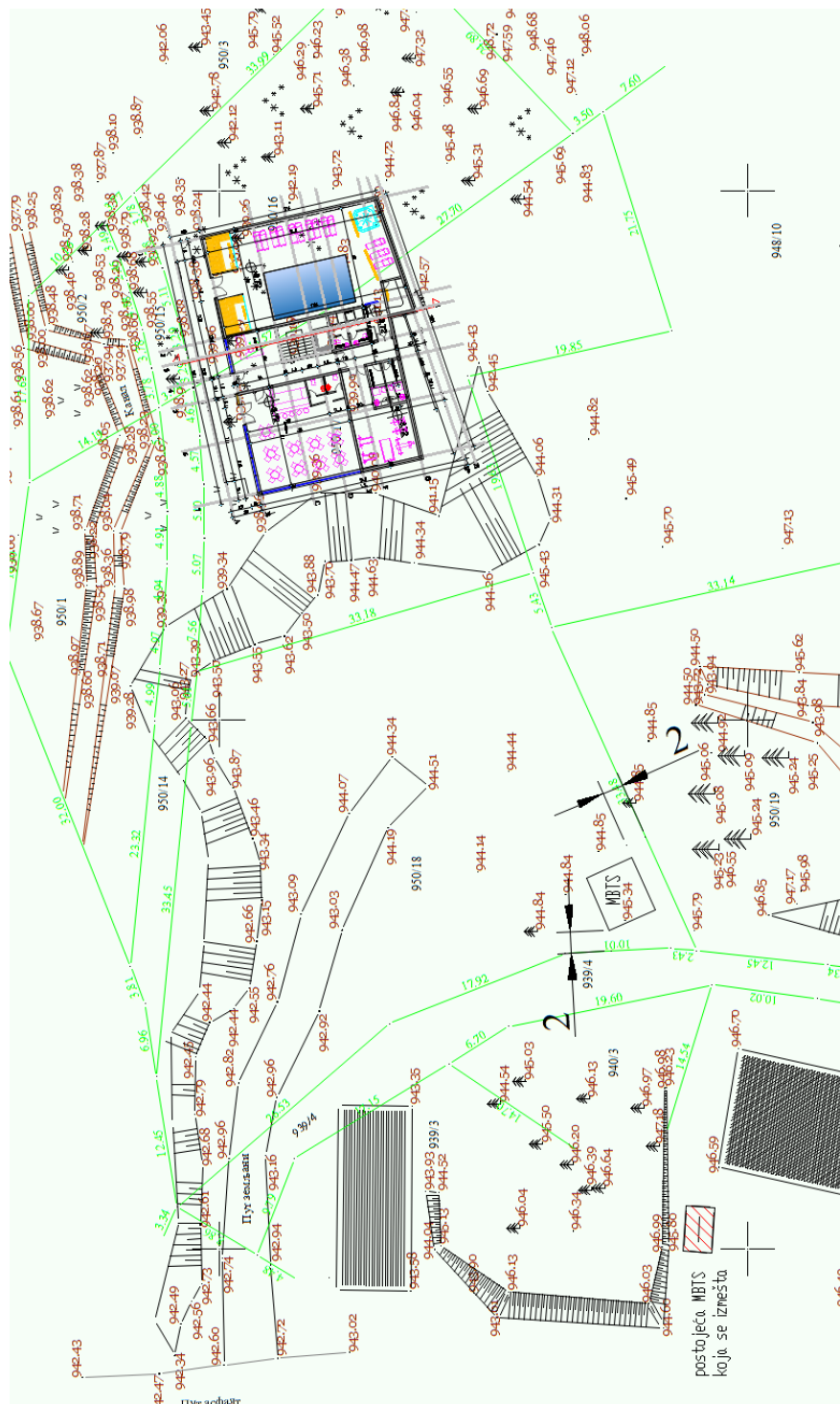


Напомена: Услове за израду урбанистичког пројекта није могуће прибавити у обједињеној процедури, јер се поступак потврђивања урбанистичког пројекта, у складу са Законом о планирању и изградњи, не спроводи у систему обједињене процедуре.

Молимо Вас да нам услове са графичким прилозима у pdf и геореференцираном dwg формату доставите на мејл: [mirmedmar@gmail.com](mailto:mirmedmar@gmail.com), а фактуру на адресу инвеститора.

Подносилац захтева:  
Мирјана Медуловић-Маринковић дипл.инж.арх.



Ситуација



## **ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ**

## 1.1 NASLOVNA STRANA

### PROJEKAT ARHITEKTURE

<b>INVESTITOR:</b>	GIV CONSTRUCT DOO OBRENOVAC Cara Lazara 35, 11000 Obrenovac
<b>OBJEKAT:</b>	Izgradnja komercijalno-turističkog objekta apartmanskog tipa na kat parceli 950/28 K.O Divčibare
<b>VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:</b>	Idejno rešenje (IDR)
<b>NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA:</b>	1 Projekat Arhitekture
<b>ZA GRAĐENJE / REKONSTRUKCIJA:</b>	Izgradnja novog objekta
<b>PROJEKTANT:</b>	POŠARAC STUDIO, Birčaninova br.17,
<b>ODGOVORNO LICE PROJEKTANTA:</b>	Vladimir Pošarac dipl.inž.arh br.licence 300 P813 18
<b>POTPIS:</b>	 <hr/>
<b>ODGOVORNI PROJEKTANT:</b>	Vladimir Pošarac dipl.inž.arh. br.licence 300 P813 18
<b>POTPIS:</b>	 <hr/>
<b>BROJ DELA PROJEKTA:</b>	IDR 1-76/24

## 1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1.1.	NASLOVNA STRANA PROJEKTA ARHITEKTURE
1.2.	SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE
1.3.	REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA ARHITEKTURE
1.4.	IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE
1.5.	TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA
1.6.	NUMERIČKA DOKUMENTACIJA
1.7.	GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



### 1.3. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

*Na osnovu član 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br.72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/2013-odluka US, 132/14, 145/14, 83/208, 318/2019, 37/2019 -dr. zakon, 9/20, 52/21 I 62/23) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta kao:*

#### ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu IDEJNOG REŠENJA, za Izgradnju komercijalno-turističkog objekta apartmanskog tipa klasifikacioni znak 112222 I 121114, broj kat. Parceli broj 950/28 K.O. Divčibare određuje se:

Vladimir Pošarac dipl.inž.arh..... br.licence 300 P813 18

**PROJEKTANT:** POŠARAC STUDIO, Birčaninova br.17  
Vladimir Pošarac dipl.inž.arh br.licence 300 P813 18

**ODGOVORNO LICE**  
**PROJEKTANTA:** Vladimir Pošarac dipl.inž.arh

POTPIS:



**BROJ TEHNIČKE**  
**DOKUMENTACIJE:** IDR 1-76/24

## 1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant **projekta arhitekture** koji je deo IDEJNOG REŠENJA, za Izgradnju komercijalno-turističkog objekta apartmanskog tipa klasifikacioni znak 112222 I 121114, broj kat. Parceli broj 950/28 K.O. Divčibare

Vladimir Pošarac dipl.inž.arh.

### IZJAVLJUJEM

1. da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;
2. da su pri izradi projekta poštovane sve propisane i utvrđene mere i preporuke za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat i da je projekat izrađen u skladu sa merama i preporukama kojima se dokazuje ispunjenje osnovnih zahteva

**ODGOVORNI  
PROJEKTANT (IDR):**

Vladimir Pošarac dipl.inž.arh.

**BROJ LICENCE:**

br.licence 300 P813 18

POTPIS:



**BROJ TEHNIČKE  
DOKUMENTACIJE: IDR 1-76/24**

## 1.5 TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

### 1.5.1. TEHNIČKI OPIS

**INVESTITOR:** GIV CONSTRUCT DOO OBRENOVAC  
Cara Lazara 35, 11000 Obrenovac

**OBJEKAT:** Izgradnju komercijalno-turističkog objekta apartmanskog tipa  
na kat parceli 950/28 K.O Divčibare

#### LOKACIJA

Objekat se nalazi na Divčibarama, u samom centru, u delu Bela Kamenica.

#### SAOBRAĆAJ

Parcela izlazi na saobraćajnicu broj parcele 950/27 K.O. Divčibare. Pristupna saobraćajnica izlazi na glavnu saobraćajnicu 1027 K.O. Divčibare. Pristupna saobraćajnica je širine 3,50m, sa mogućnošću okretanja koje je rešeno na preddmetnoj katastarskoj parceli.

Objekat poseduje podzemnu garažu kojoj se pristupa sa saobraćajnice 950/27 K.O Divčibare. Ulaz u garažu je na severozapadnoj strani. Garaža je formirana na jednoj etaži, sa smeštajnim kapacitetom za 39 vozila, kroz sistem „klackalice“ kojim se na jedno parking mesto smeštaju dva vozila. Garaža je sa ostatkom objekta povezana armiranobetonskim jezgrom, stepeništem i liftom.

#### ARHITEKTONSKA KONCEPCIJA I FUNKCIONALNO REŠENJE

Objekat je nepravilne geometrijske forme, upravnih zidova. Ulaz u objekat je orijentisan ka severozapadu, kroz kolonadu, odakle se pristupa prizemlju 1. Kolonada je formirana na minimum 3,0 m širine, i proteže se celom dužinom objekta, prateći krivinu reke, odnosno saobraćajnice. Prizemlje 1 i polovina prizemlja 2 su ugostiteljskog karaktera, sa recepcijom na ulazu i hodnim kojim se pristupa sadržajima. U prizemlju jedan su smešteni kafić sa sanitarnim čvorom, orijentisan istočno, Spa centar sa pratećim sadržajima (bazen, sauna, parno kupatilo, svlačionice, sanitarni čvorovi) koji je pozicioniran na zapadnoj strani, i hodnik sa izlazom ka zadnjem dvorištu. U centralnom delu je armiranobetonsko jezgro kao vertikalna komunikacija kroz etaže (stepenište i lift).

Prizemlje 2 je podeljeno na dva sadržaja. Prednji deo objekta, do reke, odnosno ulice je rezervisan za lokale, odnosno poslovni prostor, kancelarije, dok su u zadnjem delu objekta formirani apartmani. U prizemlju 2 ima ukupno 10 funkcionalnih jedinica, od toga 5 lokala i 5 apartmana. Lokali se sastoje od kancelarija, sanitarnog čvora, dok su apartmani strukturom jednosobni apartmani sa spavaćom sobom, dnevnom sobom, kuhinjom i trpezarijom i kupatilom.

Sprat objekta ujedno predstavlja tipsku etažu za sprat i Pk1. Na svakoj tipskoj etaži se nalazi 10 apartmana od 30-45m<sup>2</sup>, strukture jednosobnog apartmana, sa dnevnom sobom, kuhinjom i trpezarijom koje predstavljaju jednu celinu. Spavaća soba je odvojena, kao i kupatilo. Neki apartmani imaju izlaz na terasu. Kako je objekat četvostrano orijentisan tako su i apartmani raspoređeni obodno, dok je u centralnom delu armiranobetonsko jezgro sa stepeništem i liftom. Struktura apartmana na tipskoj etaži:

- AP11- AP21 – jednosoban apartman
- AP12- AP22 – jednosoban apartman
- AP13- AP23 – garsonjera
- AP4- AP14- AP24 – garsonjera
- AP5- AP15- AP25- jednosoban apartman
- AP6- AP16- AP26- jednosoban apartman
- AP7- AP17- AP27- jednosoban apartman
- AP8- AP18- AP28 – jednosoban apartman

AP19- AP29 – jednosoban apartman

AP20- AP30- jednosoban apartman

Etaža Pk2 ima 9 apartmana, koji strukturom predstavljaju jednosobne i dvosobne apartmane, dupleks forme, sa značajnim krovim kosinama usled nagiba krova. Od prostorija imaju dnevnu sobu sa kuhinjom i trpezarijom, odvojenu spavaću sobu i kupatilo. Neki apartmani imaju izlaz na terasu.

Struktura apartmana na etaži PK2 i GIPk2:

AP 31 – dvosoban apartman

AP32 – jednosoban apartman

AP33- dvosoban apartman

AP34- trosoban apartman

AP35- dvosoban apartman

AP36- jednosoban apartman

AP37- Jednosoban apartman

AP38- Jednosoban apartman

AP39- Dvosoban apartman

Horizontalna i vertikalna komunikacija je ostvarena hodnicima, odnosno armiranobetonskim stepeništem i liftom koji su pozicionirani u centralnom delu objekta. Stepenište unutar apartmana za komunikaciju sa galerijom PK2 je čelično sa drvenim gazištima.

**OBJEKAT:** Izgradnja komercijalno-turističkog objekta apartmanskog tipa

**LOKACIJA:** Divčibare, Divčibare bb

**BROJ KAT. PARCELE:** 950/28

**KAT. OPŠTINA:** Divčibare

**INVESTITOR:** GIV CONSTRUCT DOO OBRENOVAC

**Gabarit objekta:**

**25,18x16,00+21,68x3,00+11,53x3,63/2m**

### **KONSTRUKCIJA OBJEKTA**

Konstrukcija objekta je rešena u kombinovanom sistemu, sa armiranobetonskim serklažima, nosećim zidovima od klima blokova debljine 20cm. Ploča je armiranobetonska sa potrebnom armaturom. Svi elementi su betonirani MB30 sa adekvatnom armaturom u skladu sa projektom.

Temelj objekta je armiranobetonska ploča sa potrebnom armaturom. Svi betonski elementi su betonirani markom betona MB 30 i armirani glatkom GA 400/500 odnosno rebrastom armaturom RA 240/360.

### **ZIDOVI**

Zidovi su zidani opekarskim elementima, klima blokovima debljine 20cm, sa armiranobetonskim vertikalnim i horizontalnim serklažima. Pregradni zidovi su od opekarskih elemenata, klima bloka debljine 12cm. Svi zidovi su obostrano malterisani, perdašeni i pripremljeni za završnu obradu (glet ili keramika).

### **PLAFON**

Međuspratna tavanica puna krstasto armirana betonska ploča nosiva u oba pravca. Sa donje strane plafon je malterisan ili obložen gipskartonskim pločama na profilima, zatim ogletovan i okrečen.

Na krovim kosinama potkrovnih etaža objekta plafon je urađen od gipskartonskih ploča koje su fiksirane na podkonstrukciju koju nose rogovi. Gips je ogletovan, i okrečen.



### **KROVNI POKRIVAČ**

Krovni pokrivač je falcovani crep, a na badžama je pocinkovani, plastificirani, lim (sendvič panel) sa termoizolacionom ispunom.

### **STOLARIJA I BRAVARIJA**

Spoljašnja stolarija je aluminijumska sa termoprekidom, i termoizolacionim trostrukim staklima. Boju spoljašnje stolarije će odrediti investitor. Unutrašnja stolarija je drvena, sa pervajzima od medijapana, u boji koju odredi investitor.

### **PODOVI**

Završna obrada poda su granitne keramičke pločice u svim prostorijama i na svim etažama sem u garaži gde je ferobeton.

### **FASADA**

Fasada je termoizolovana, ventilisana na mestima alubonda i Tiga sistema, a kontakt na mestima gde je završna obrada kamena i dekorativni malter. Ventilisana fasada je na adekvatnoj podkonstrukciji između koje su postavljene termoizolacione ploče od kamene vune, tipovane za zidove, a završna obrada se kači na kotve. Kamen je zidan, ankerovan mestimično međusobno i za zidove. Dekorativni malter se nanosi preko lepka i mrežice.

### **ODVODNJAVANJE**

Sa krovnih ravni voda se odgovarajućim padovima usmerava ka zelenoj površini, odakle se razliva u skladu sa konfiguracijom terena.

Na parceli ne postoji kišna kanalizacija.

### **INSTALACIJE**

#### **SANITARNA VODOVODNA MREŽA**

Snabdevanje objekta vodom je predviđeno preko jednog priključka Ø110 sa protokom vode za sanitarnu mrežu od 3-4l/sek, odnosno za hidrantsku 10l/sek. Priključak na javnu vodovodnu mrežu će se izvršiti cevima prečnika Ø110mm. Predviđena je ugradnja vodomera u šahtu van objekta, i kontrolnih vodomera za svaku stambenu jedinicu. Minimalne dimenzije svetlog otvora šahta za vodomer su 1,8x1,8x1,8m. Sanitarna vodovodna mreža za objekat projektovana je od standardnih čeličnih PVC cevi prečnika Ø25 i fittinga odgovarajućeg profila. Projektom je predviđena jedna vodovodna spoljašnja horizontala, i unutrašnjeg ravoda horizontala. Unutrašnje vodovodne horizontale vođene u zidovima objekta kao i horizontalni i vertikalni ogranci i priključci sanitarnih uređaja predviđeni su u zidu. Svi horizontalni priključci sanitarnih uređaja imaju pad prema vertikalni, a prema razvodniku i centralnim vodomerima. Na svakoj priključnoj vertikalni sanitarnih uređaja predviđeni su propusni ventili odgovarajućeg prečnika. Snabdevanje toplom vodom predviđeno je preko bojlera.

## KANALIZACIONA MREŽA

Ovim projektom je obrađena kanalizaciona mreža fekalne kanalizacije objekta sa priključkom na spoljni kolektor fekalne kanalizacije (bio jama). Spoljna i unutrašnja kanalizacija objekta je projektovana u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima za ovu vrstu instalacija. Dimenzionisanje spoljne kanalizacione mreže je izvršeno prema važećim tehničkim propisima, na osnovu merodavnih količina sanitarnih otpadnih voda koje se njom evakušu. Spoljna kanalizacija objekta je projektovana od kanalizacionih cevi i fazonskih komada od tvrdog PVC-a, DN160mm, klase opterećenja SN4, sa spojem na naglavak sa integrisanim gumenim zaptivnim prstenom. Unutrašnji razvod je projektovan tako da obezbedi prihvatanje sanitarne otpadne vode iz svih planiranih sanitarnih uređaja u objektu njenu efikasnu evakuaciju, preko spoljne kanalizacije objekta, u mrežu fekalne kanalizacije kompleksa. Dimenzionisanje unutrašnjih sanitarnih razvoda je izvršeno prema broju, vrsti i prečniku izliva sanitarnih ili kuhinjskih uređaja koji su na njih priključeni i prema tehničkim propisima. Unutrašnje instalacije kanalizacije objekta koje se postavljaju ispod poda objekta, kao i ogranci do pojedinih sanitarnih uređaja su predviđene od PVC cevi i fazonskih komada za kućnu kanalizaciju sa spojem na naglavak sa integrisanim gumenim zaptivnim prstenom, prečnika Ø50 do Ø110. Priključna mesta umivaonika, sudopera i drugih uređaja su predviđena od cevi i fazonskih komada Ø50 i Ø75 mm. Prema položaju sanitarnih čvorova u objektu, predviđeno je više sanitarnih kanalizacionih horizontala Ø110. Na kanalizacionoj horizontali ugrađeni su pravi revizioni fazonski komad odgovarajućeg prečnika, prema prečniku vertikale, za intervencije na mreži u slučaju potrebe. Horizontalni razvodi kanalizacione mreže su vođeni ispod poda podne ploče. Pad horizontalnih razvoda kanalizacione mreže od sanitarnih uređaja prema vertikali je 2%. Sanitarne horizontale Ø110 na koju se povezuju sanitarni uređaji i slivnici u svim sanitarnim prostorijama, povezuju se na vertikale Ø110 koje se preko centralnog horizontalnog odvoda Ø160 povezuje na revizioni šaht i dalje na javni kolektor otpadnih voda u padu od 4%.

## SISTEMI GREJANJA PRIMENJENI U OBJEKTU

Predviđeno je grejanje objekta sistemom podog grejanja preko toplotne pumpe. Ovo se odnosi na Ugostiteljski deo objekta (spa centar, kafić, i teretana) kao i zajedničke prostorije.

U apartmanima je predviđeno podno grejanje na elektro kotao.

Garaža je negrejan proctor.

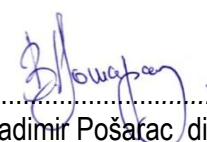
## INSTALACIJA JAKE STRUJE

Na spoljašnjem zidu objekta, postavlja se KP Kod elektroizolacionog, negorivog materijala tip 1 KPK 3x125/50. U suterenu objekta MRO prilagođen za ugradnju mernih i zaštitnih uređaja električne energije za kolektivnu gradnju sa jednom modulnom tablom. Za zaštitu od struja kvarova i ograničavanje snage struje izvesti primenom niskonaponskih prekidača, naznačene struje..

MRO se napaja iz KPK kablom PP00 4x35mm<sup>2</sup> 0,6/1kV. Na postolja osigurača u KPK postavljaju se NV osigurači za naznačenu struju od 63A.

U orman ugraditi opremu prema jednopolnim šemama, po završetku montaže i puštanja pod napon, jednopolne šeme koje odgovaraju izvedenom stanju ostaviti u ormanu.

Razvodni kablovi za sva strujna kola skladišta su predviđeni da budu sa bakarnim provodnicima i bezhalogenom izolacijom tipa N2XH, a njihovo vođenje je predviđeno delom po PNK regalima i na obujmicama iznad spuštenog plafona, a delom u zidu ispod gipsa.

  
Vladimir Pošarac dipl.inž.arh.



1.6 NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

1.6.1. URBANISTIČKI PARAMETRI I BILANS POVRŠINA

DIMENZIJE OBJEKTA	UKUPNA POVRŠINA PARCELE/PARCELA:	950/28 = 1974m2
	UKUPNA BRGP	3661,38 m2
	UKUPNA BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA:	3661,38 m2
	UKUPNA NETO POVRŠINA:	3052,00 m2
	BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	506,66 m2
	POVRŠINA ZEMLJIŠTA POD OBJEKTOM (OBJEKTIMA) / ZAUZETOST	=506,66 m2 / 25,46 %
	SPRATNOST:	Po+Pr1+Pr2+1Sp+Pk1+Pk2+GIPk2
	VISINA OBJEKTA prizemlje: VISINA SLEMENA: VISINA VENCA:	+ -0.00 - kota poda 12,99 m/ 16,08m 5,8 m/6,14m/ 8,82m
	APSOLUTNA VISINSKA KOTA prizemlje:  VISINA SLEMENA:  VISINA VENCA:	+942,78 aps - kota poda  955,77/ 958,86 aps  948,58/ 948,92/ 951,60aps
	SPRATNA VISINA:	2,3m / 3,6m / 2,9m
	BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA:	39
	BROJ PARKING MESTA:	39- garaža
MATERIJALIZACIJA OBJEKTA	MATERIJALIZACIJA FASADE:	Kamen/Bavalič/ tiga sistem
	ORIJENTACIJA SLEMENA:	Istok-Zapad
	NAGIB KROVA:	27° / 46° / 11°/55°
	MATERIJALIZACIJA KROVA	Crep/ Lim
	PROCENAT ZELENIH POVRŠINA	83,56 % (2302,2 m2)
	INDEKS ZAUZETOSTI	25,46 %
	INDEKS IZGRAĐENOSTI	1,84
	NAČIN GREJANJA	Apartmani – kotlovi na struju Ugostiteljski deo – toplotna puma
	PREDRAČUNSKA VREDNOST OBJEKTA	636.285.720.00 RSD



## GARAŽA

1. GARAŽA ..... 772,30 M2

## SUTEREN

1. HODNICI ..... 57,95 M2  
2. LIFT I STEPENIŠTE ..... 16,50 M2  
3. CAFFE-BAR..... 127,30 M2  
4. SPA CENTAR ..... 172,75 M2  
5. KOMUNALNI OTPAD ..... 8,72 M2

**UKUPNO SUTEREN NETO..... 383,22 M2**

## PRIZEMLJE

1. L 1 ..... 30,5M2+ TERASA 3,8 M2  
2. L 2 ..... 40,3 M2 + TERASA 3,3 M2  
3. L 3 ..... 34,4 M2  
4. AP 4 ..... 33,3 M2  
5. AP 5 ..... 38,07 M2  
6. AP 6 ..... 29,7 M2 + TERASA 3,9 M2  
7. AP 7 ..... 45,7 M2  
8. AP 8 ..... 37,3 M2  
9. L 9 ..... 43,25 M2  
10. L 10 ..... 46,43 M2  
11. STEPENIŠTE I LIFT ..... 16,5 M2  
12. HODNICI ..... 34,7 M2

**UKUPNO PRIZEMLJE NETO ..... 441,15 M2**

## SPRAT

1. AP 11 ..... 30,5M2+ TERASA 3,8 M2  
2. AP 12 ..... 40,3 M2 + TERASA 3,3 M2  
3. AP 13 ..... 34,4 M2  
4. AP 14 ..... 33,3 M2  
5. AP 15 ..... 38,07 M2  
6. AP 16 ..... 30,08 M2 + TERASA 3,9 M2  
7. AP 17 ..... 47,9 M2  
8. AP 18 ..... 37,3 M2  
9. AP 19 ..... 43,25 M2  
10. AP 20 ..... 46,43 M2  
11. STEPENIŠTE I LIFT ..... 16,5 M2  
12. HODNICI ..... 34,7 M2

**UKUPNO SPRAT NETO ..... 444,48 M2**

**PK 1**

1.	AP 21 .....	30,5M2+ TERASA 3,8 M2
2.	AP 22 .....	40,3 M2 + TERASA 3,3 M2
3.	AP 23 .....	34,4 M2
4.	AP 24 .....	33,3 M2
5.	AP 25 .....	38,07 M2
6.	AP 26 .....	30,08 M2 + TERASA 3,9 M2
7.	AP 27 .....	47,9 M2
8.	AP 28 .....	37,3 M2
9.	AP 29 .....	43,25 M2
10.	AP 30 .....	46,43 M2
11.	STEPENIŠTE I LIFT .....	16,5 M2
12.	HODNICI .....	34,7 M2

**UKUPNO PK 1 NETO ..... 444,48 M2**

**PK 2**

1.	AP 31 .....	63,9 M2+ TERASA 6,3 M2
2.	AP 32 .....	27,82 M2
3.	AP 34 .....	81,0 M2 + TERASA 3,5 M2
4.	AP 35 .....	50,5 M2
5.	AP 37 .....	43,7 M2
6.	AP 39 .....	54,40 M2
7.	STEPENIŠTE I LIFT .....	16,5 M2
8.	HODNICI .....	35,0 M2

**UKUPNO PK 2 NETO ..... 382,60 M2**

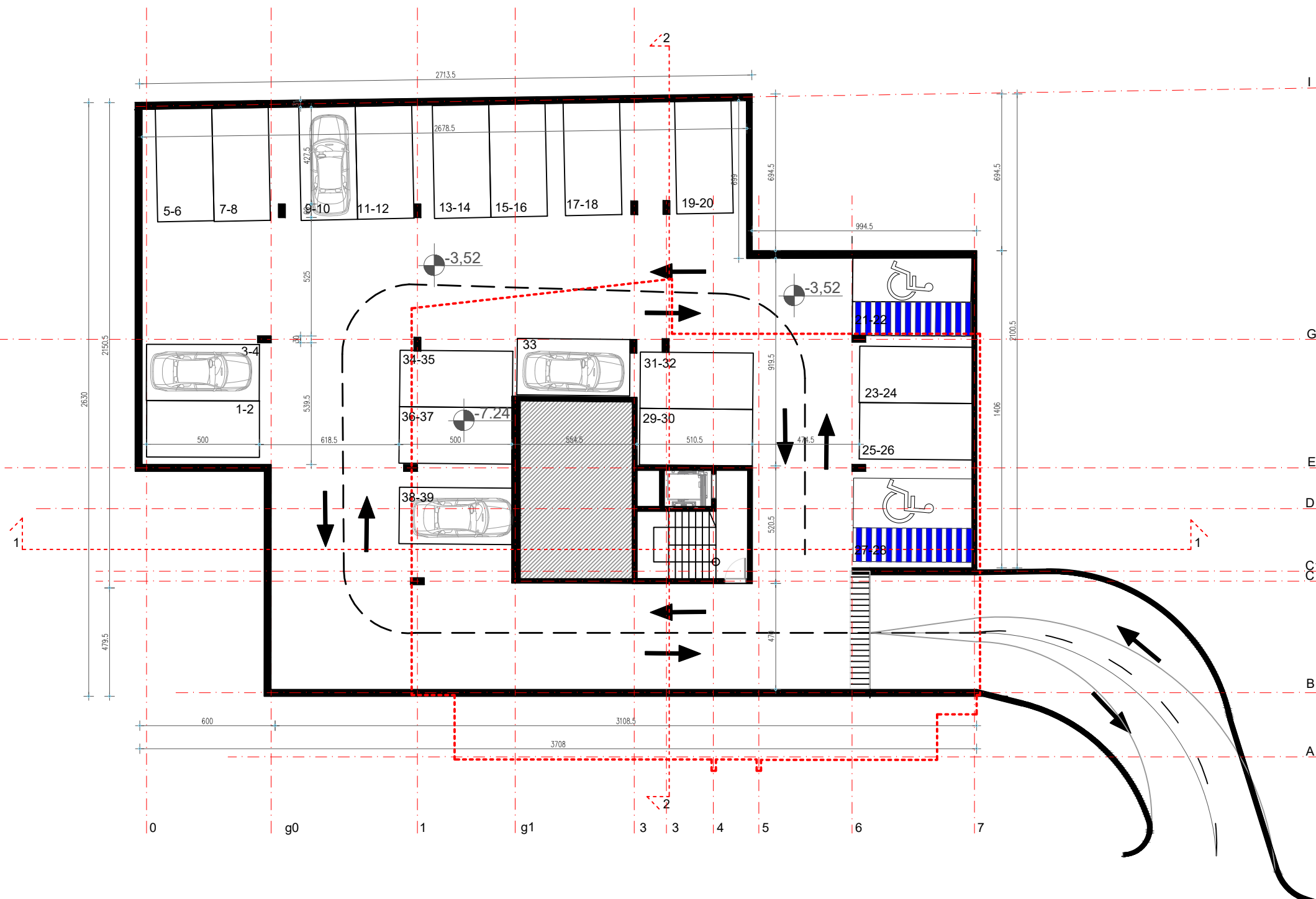
**GalPk 2**

1.	AP 32 .....	33,0 M2
2.	AP 33 .....	48,9 M2
3.	AP 36 .....	45,5 M2
4.	AP 38 .....	56,70 M2

**UKUPNO PK 2 NETO ..... 184,1 M2**

## **1.7 GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**

.



GARAŽA UKUPNO 39 PARKING MESTA,  
OD TOGA 2 SU ZA OSOBE SA INVALIDITETOM

GARAŽA	772.3 m2
ukupno neto površina:	772.3m2
ukupno bruto površina:	865.28 m2

<div><div>Projektni biro POŠARAC STUDIO 14 000 Valjevo, Srbija Birčaninova br.17</div></div>		1	
INVESTITOR	GIV CONSTRUCT DOO, Cara Lazara 35 11000 Obrenovac		
OBJEKAT	Izgradnja komercijalno-turističkog objekta apartmanskog tipa na KT 950/28 Divčibare		
SADRŽAJ	osnova PODRUMA	POTPIS: 	
ODGOVORNI PROJEKTANT	Vladimir Pošarac lic. br. 300 P813 18		
IDR	RAZMERA: 1:200	DATUM: novembar 2024.	CRTEŽ BROJ: 1

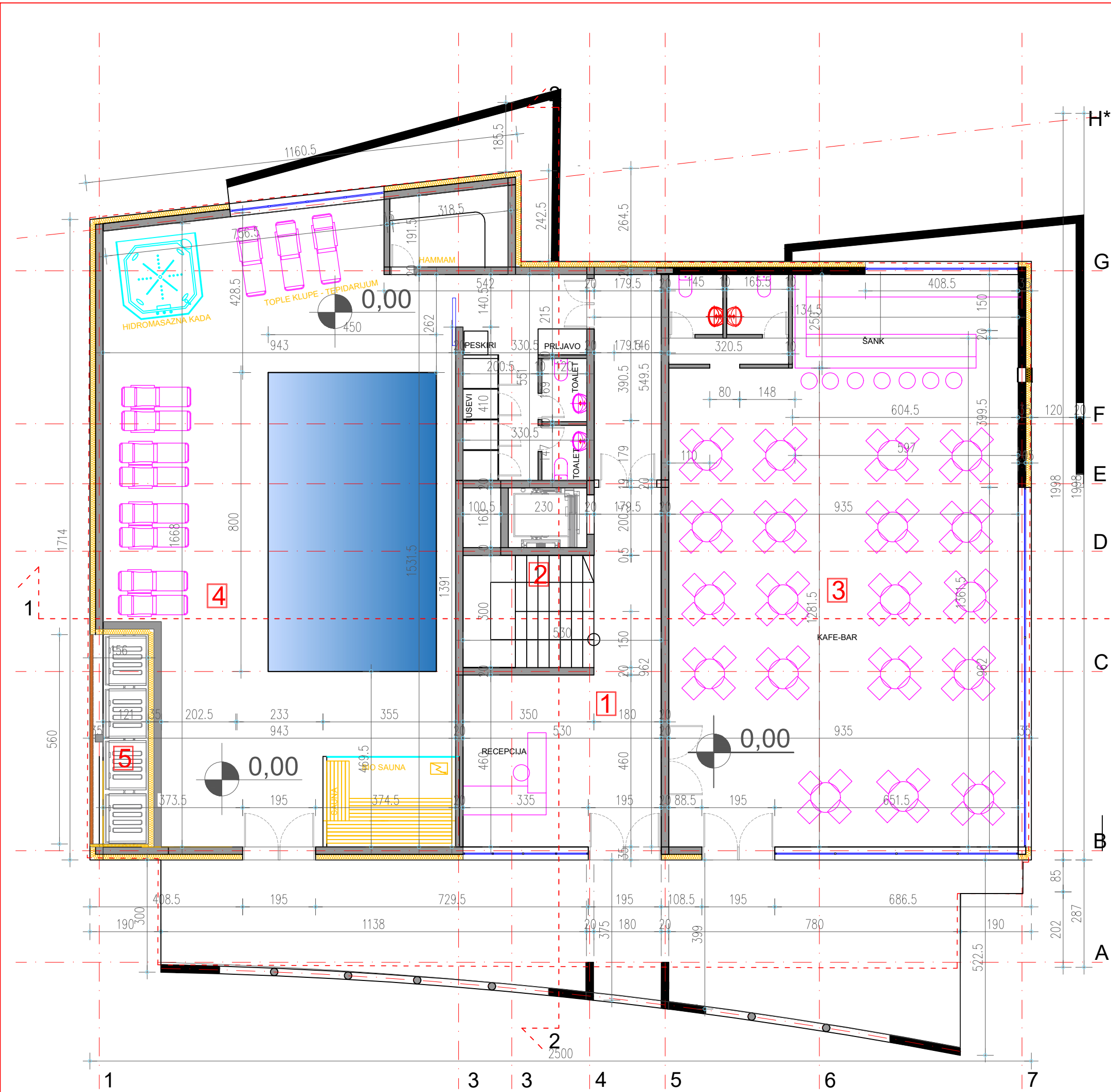


NAGIB RAMPE 14% SA GREJACIMA,  
PREDVIDETI ADEKVATNU RESETKU I SLIVNIK ZA  
PRIHVATANJE ATMOSFERSKIH VODA NA DNU  
RAMPE.

GARAŽA UKUPNO 22 PARKING MESTA,  
OD TOGA 2 SU ZA OSOBE SA INVALIDITETOM

GARAŽA	772.3 m2
ukupno neto površina:	772.3m2
ukupno bruto površina:	908,3 m2

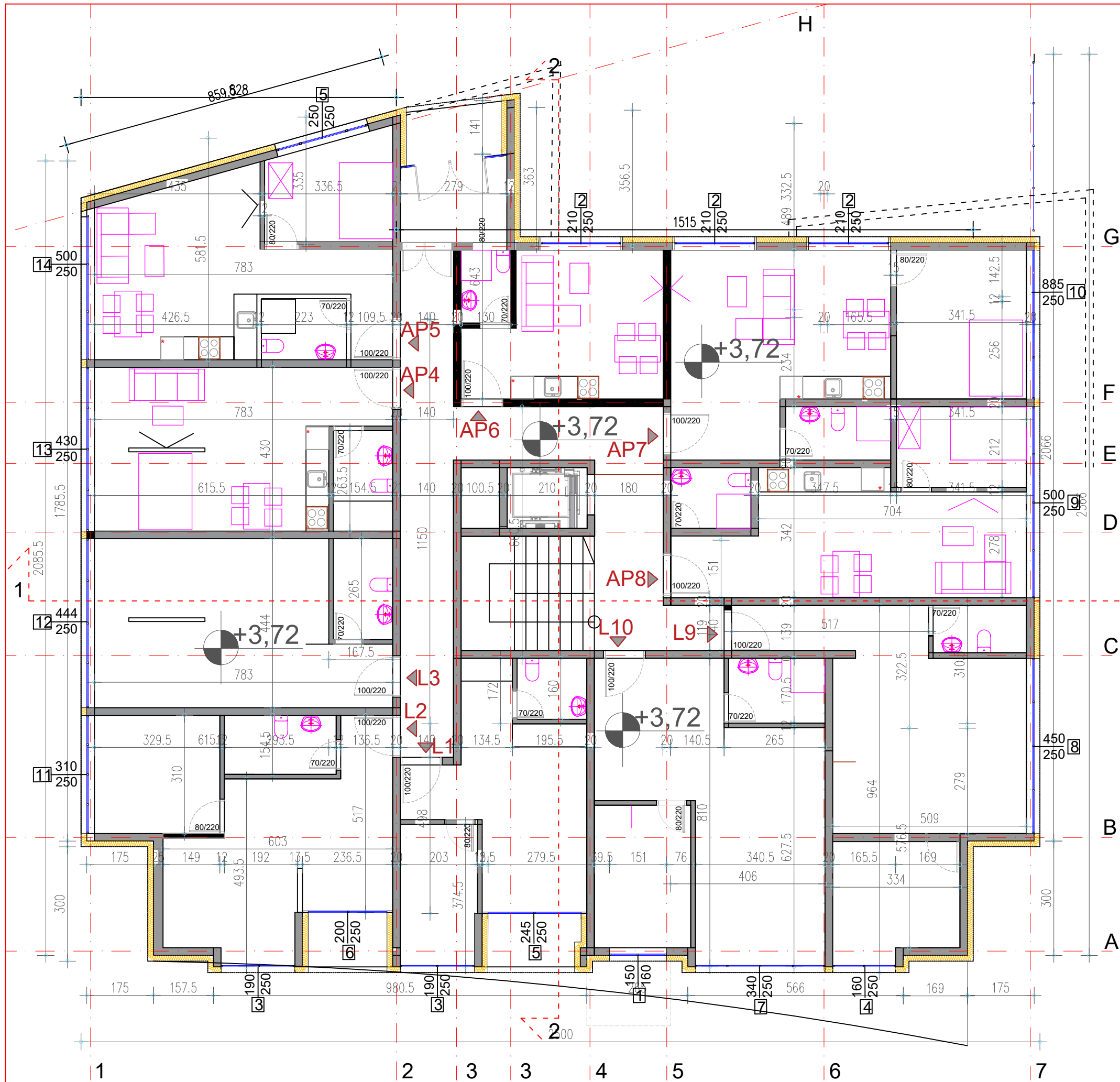
		Projektni biro POŠARAC STUDIO 14 000 Valjevo, Srbija Birčaninova br.17		1
INVESTITOR		GIV CONSTRUCT DOO, Cara Lazara 35 11000 Obrenovac		
OBJEKAT		Izgradnja komercijalno-turističkog objekta apartmanskog tipa na KT 950/28 Divčibare		
SADRŽAJ		osnova JAMA KLACKALICE		
ODGOVORNI PROJEKTANT		Vladimir Pošarac lic. br. 300 P813 18	POTPIS:	
IDR		RAZMERA: 1:200	DATUM: novembar 2024.	CRTEŽ BROJ: 2



1	HODNICI	42,02 m2
2	LIFT I STEPENIŠTE	16,50m2
3	CAFFE-BAR	143,20 m2
4	SPA CENTAR	172,75 m2
5	KOMUNALNI OTPAD	8,72 m2

ukupno neto površina:	383,22 m2
ukupno bruto površina:	506,66 m2

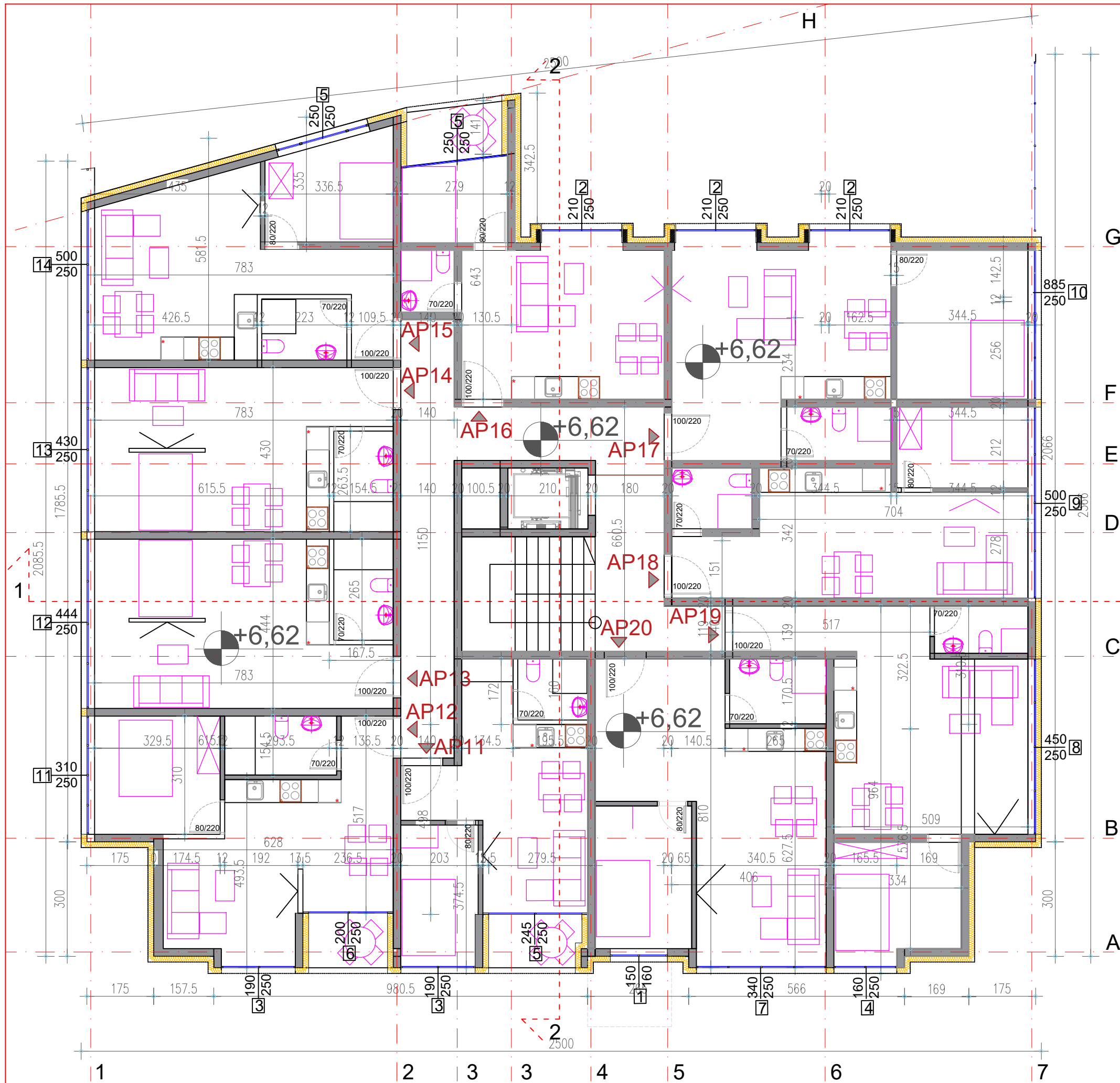
<div><div>POŠARAC STUDIO</div><div>Projektni biro POŠARAC STUDIO 14 000 Valjevo, Srbija Birčaninova br.17</div></div>		1	
INVESTITOR	GIV CONSTRUCT DOO, Cara Lazara 35 11000 Obrenovac	POTPIS:	
OBJEKAT	Izgradnja komercijalno-turističkog objekta apartmanskog tipa na KT 950/28 Divčibare		
SADRŽAJ	osnova PRIZEMLJE 1	IDR	
ODGOVORNI PROJEKTANT	Vladimir Pošarac lic. br. 300 P813 18		
RAZMERA: 1:100		DATUM: novembar 2024.	CRTEŽ BROJ: 3



L1	30.5 m2 + 3.8m2 terasa
L 2	40.3 m2 +3.3m2 terasa
L 3	34.4 m2
AP 4	33.3 m2
AP 5	38,07m2
AP 6	20,73 m2
AP 7	45,7 m2
AP 8	37,3 m2
L9	43,25 m2
L10	46,43 m2
STEP I LIFT	16.5 m2
HODNICI	38,27 m2
VETROBRAN	9,30 m2
ukupno neto površina: 441,15 m2	
ukupno bruto površina: 502,75m2	

AP- apartman  
L-Lokal/ kancelarijski prostor

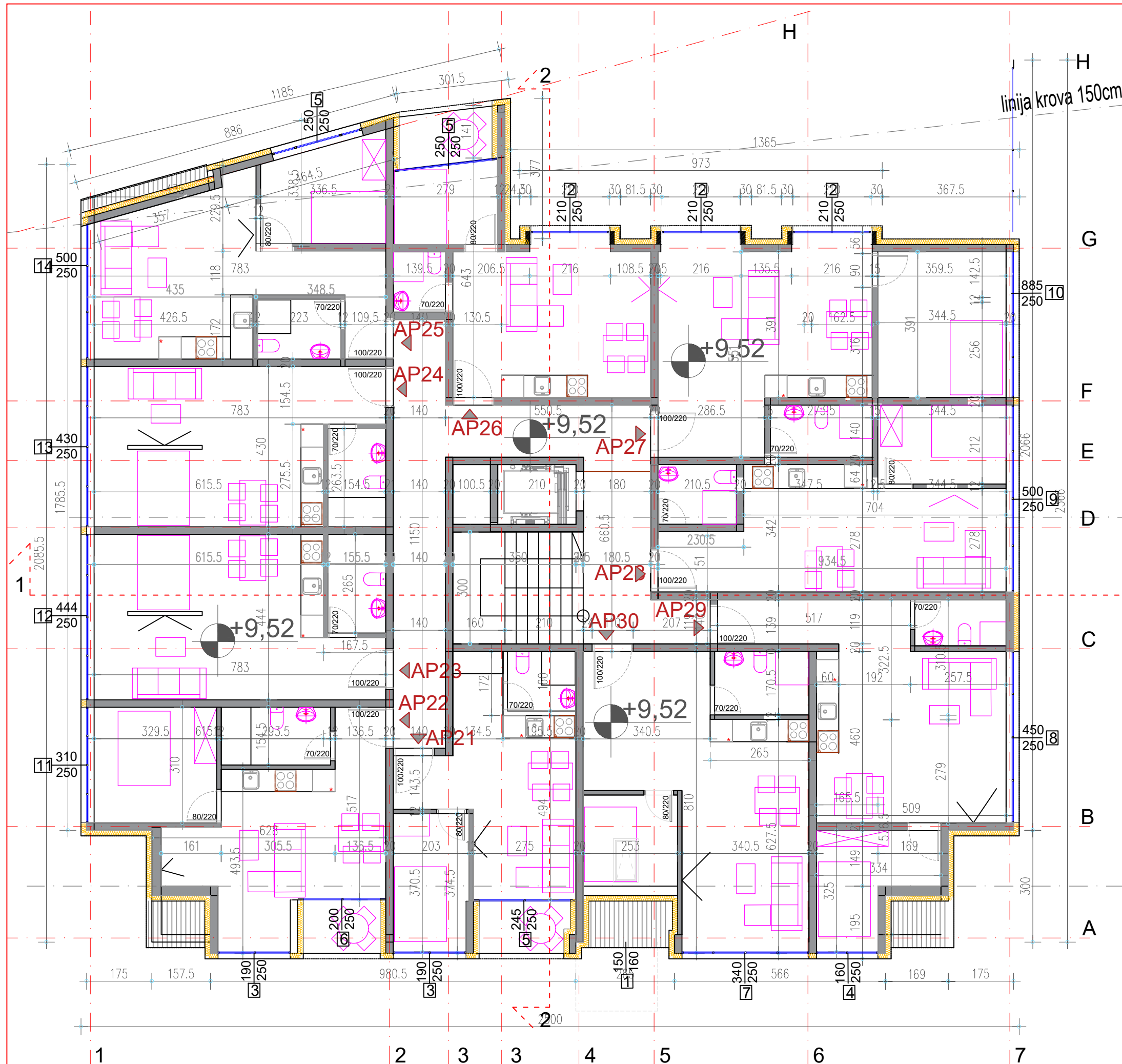
<div></div> <div>Projektni biro <b>POŠARAC STUDIO</b> 14 000 Valjevo, Srbija Birčaninova br.17</div>		<div>1</div>	
INVESTITOR	GIV CONSTRUCT DOO, Cara Lazara 35 11000 Obrenovac		
OBJEKAT	Izgradnja komercijalno-turističkog objekta apartmanskog tipa na KT 950/28 Divčibare		
SADRŽAJ	osnova PRIZEMLJA 2	POTPIS: 	
ODGOVORNI PROJEKTANT	Vladimir Pošarac lic. br. 300 P813 18		
IDR	RAZMERA: 1:100	DATUM: novembar 2024.	CRTEŽ BROJ: 4



AP 11	30.5 m2 + 3.8m2 terasa
AP 12	40.3 m2 +3.3m2 terasa
AP 13	34.4 m2
AP 14	33.3 m2
AP 15	38,1m2
AP 16	30.8 m2 + 3.9m2 terasa
AP 17	47.9 m2
AP 18	37,3 m2
AP 19	43,25 m2
AP 20	46,43 m2
STEP I LIFT	16.5 m2
HODNICI	34,7 m2
ukupno neto površina: 444,48 m2	
ukupno bruto površina: 505,63 m2	

		Projektni biro <b>POŠARAC STUDIO</b> 14 000 Valjevo, Srbija Birčaninova br.17		<div>1</div>
POŠARAC STUDIO				
INVESTITOR	GIV CONSTRUCT DOO, Cara Lazara 35 11000 Obrenovac			
OBJEKAT	Izgradnja komercijalno-turističkog objekta apartmanskog tipa na KT 950/28 Divčibare			
SADRŽAJ	osnova SPRATA		<div></div>	
ODGOVORNI PROJEKTANT	Vladimir Pošarac lic. br. 300 P813 18			
IDR	RAZMERA: 1:100		DATUM: novembar 2024.	CRTEŽ BROJ: 5

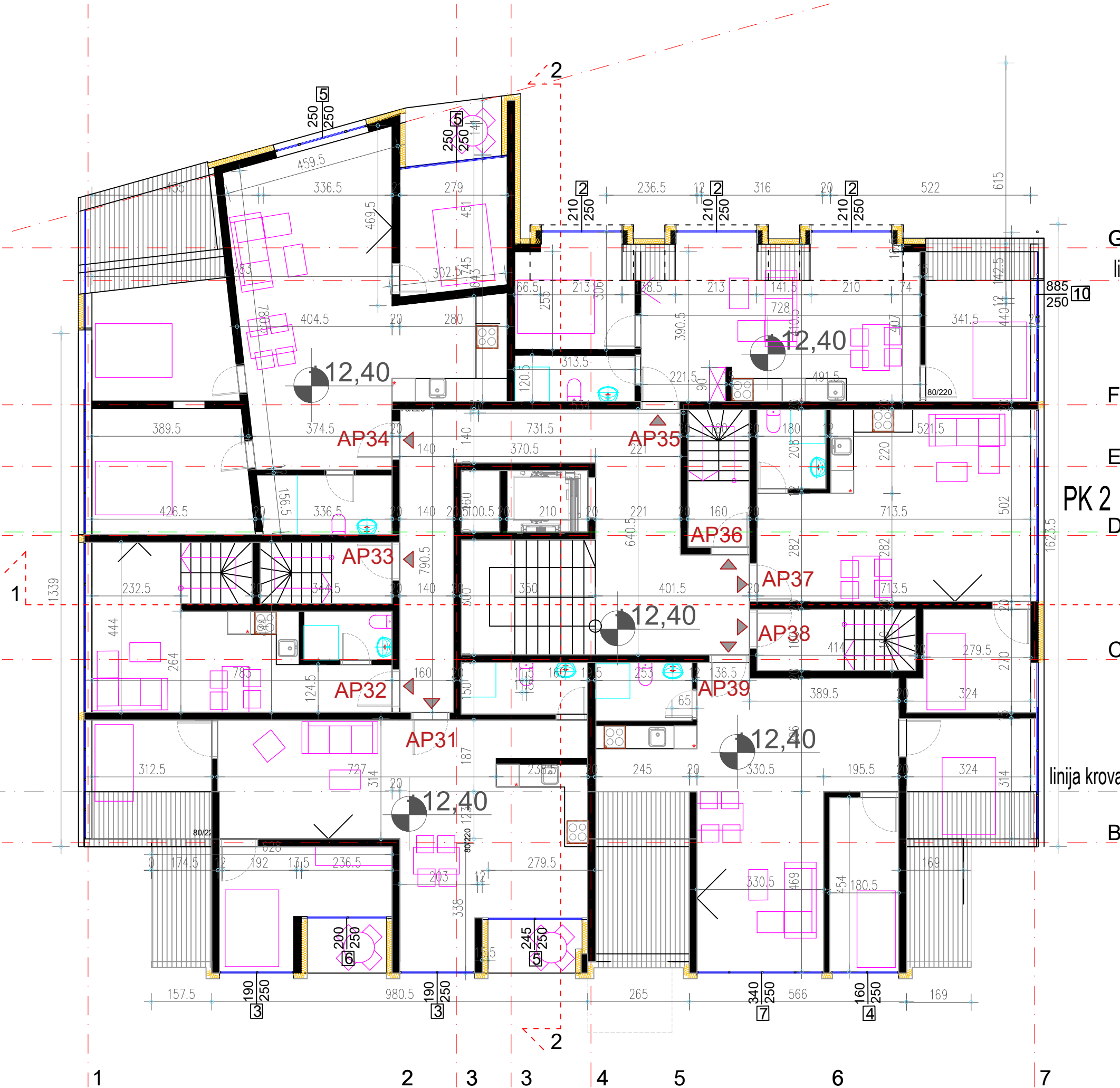




AP 21	30.5 m2 + 3.8m2 terasa
AP 22	40.3 m2 +3.3m2 terasa
AP 23	34.4 m2
AP 24	33.3 m2
AP 25	38.1m2
AP 26	30.8 m2 + 3.9m2 terasa
AP 27	47.9 m2
AP 28	37.3 m2
AP 29	43.25 m2
AP 30	46.43 m2
STEP I LIFT	16.5 m2
HODNICI	34.7 m2
ukupno neto površina: 444,15 m2	
ukupno bruto površina: 505,63 m2	

 <div>Projektni biro POŠARAC STUDIO 14 000 Valjevo, Srbija Birčaninova br.17</div>		1	
INVESTITOR	GIV CONSTRUCT DOO, Cara Lazara 35 11000 Obrenovac		
OBJEKAT	Izgradnja komercijalno-turističkog objekta apartmanskog tipa na KT 950/28 Divčibare		
SADRŽAJ	osnova PK 1		POTPIS:
ODGOVORNI PROJEKTANT	Vladimir Pošarac lic. br. 300 P813 18		
IDR	RAZMERA: 1:100	DATUM: novembar 2024.	CRTEŽ BROJ: 6

AP 31	63.9 + 6.3 m2
AP 32	27.82 m2
AP 34	81,0 + 3.5 m2
AP 35	50.5 m2
AP 37	43.7 m2
AP 39	54.40 m2
STEP I LIFT	16.5 m2
HODNICI	35 m2
ukupno neto površina: 382.6 m2	
ukupno bruto površina: 505,63 m2	



G\*  
linija krova 150cm

F



E

PK 2

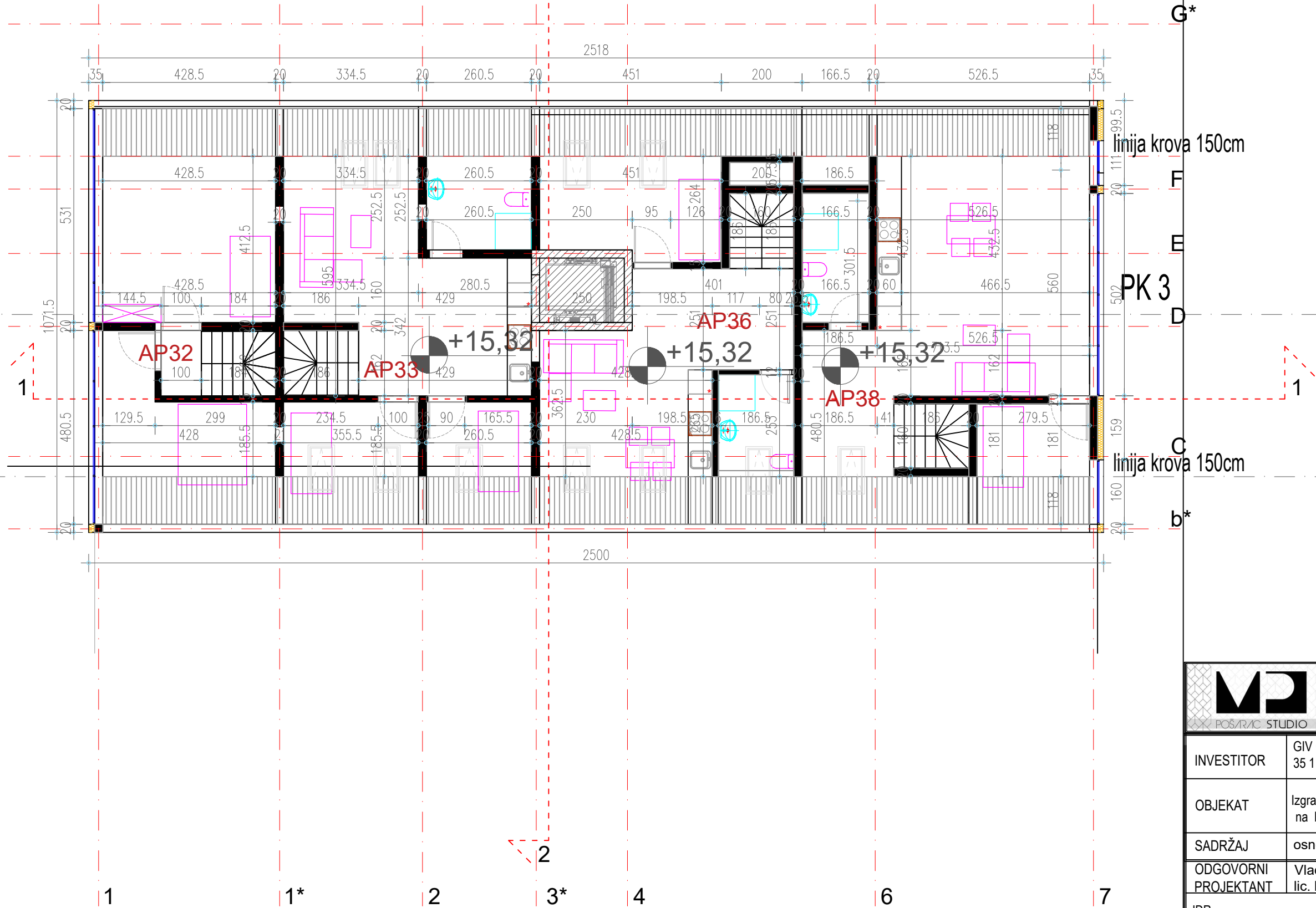
D

C

B

 Projektni biro POŠARAC STUDIO 14 000 Valjevo, Srbija Birčaninova br.17		1
INVESTITOR	GIV CONSTRUCT DOO, Cara Lazara 35 11000 Obrenovac	
OBJEKAT	Izgradnja komercijalno-turističkog objekta apartmanskog tipa na KT 950/28 Divčibare	
SADRŽAJ	osnova PK 2	
ODGOVORNI PROJEKTANT	Vladimir Pošarac lic. br. 300 P813 18	
IDR	RAZMERA: 1:100	DATUM: novembar 2024.
		CRTEŽ BROJ: 7

AP 32	27.8 + 33.0 m2
AP 33	48.9 m2
AP 36	45.5 m2
AP 38	56.7m2
ukupno neto površina: 184.1 m2	
ukupno bruto površina: 269.8 m2	

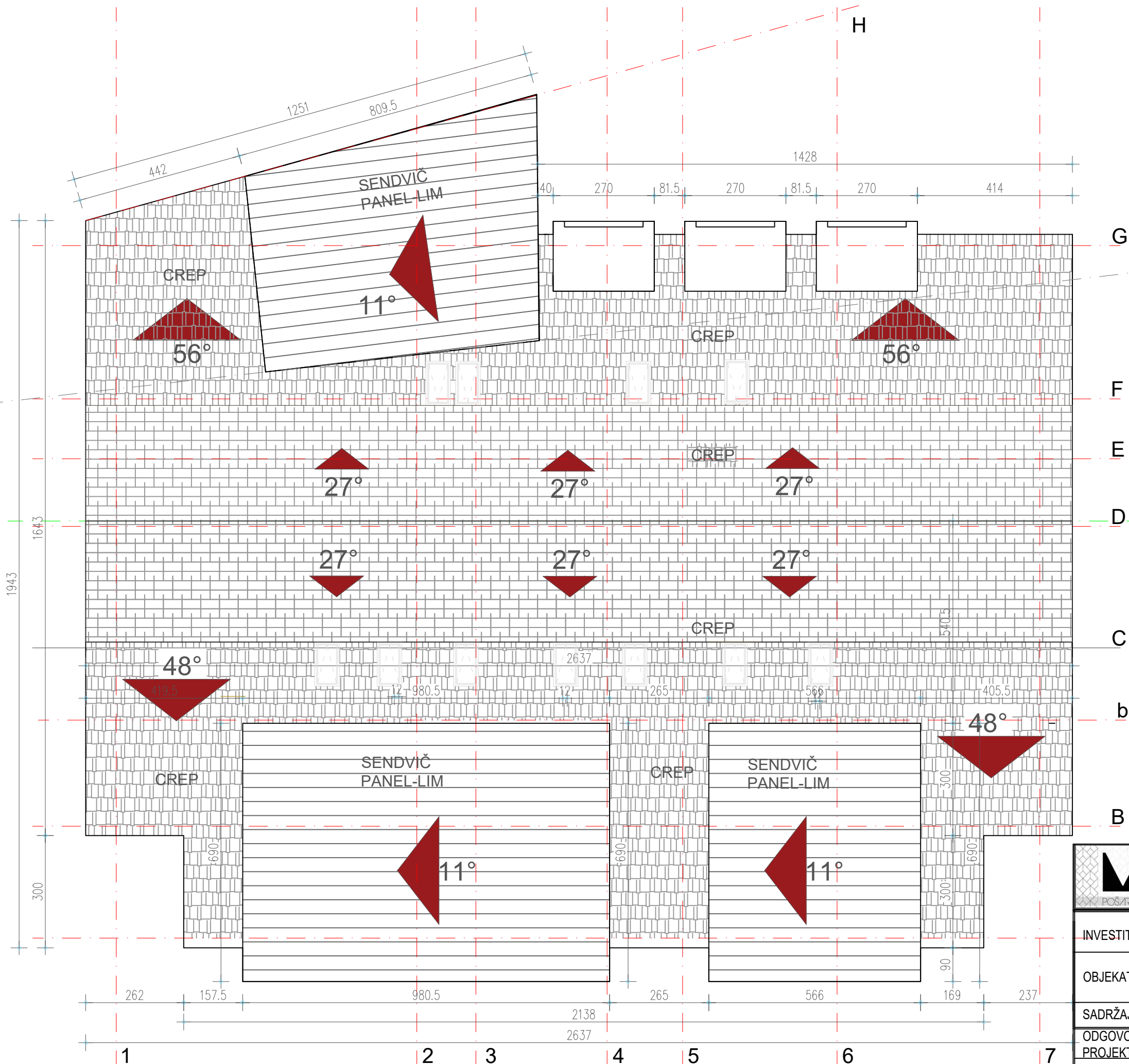


 <div>Projektirni biro <b>POŠARAC STUDIO</b> 14 000 Valjevo, Srbija Birčaninova br.17</div>		<b>1</b>	
INVESTITOR	GIV CONSTRUCT DOO, Cara Lazara 35 11000 Obrenovac		
OBJEKAT	Izgradnja komercijalno-turističkog objekta apartmanskog tipa na KT 950/28 Divčibare		
SADRŽAJ	osnova GalPK2	 POTPIS:	
ODGOVORNI PROJEKTANT	Vladimir Pošarac lic. br. 300 P813 18		
IDR	RAZMERA: <b>1:100</b>	DATUM: novembar 2024.	CRTEŽ BROJ: <b>7</b>

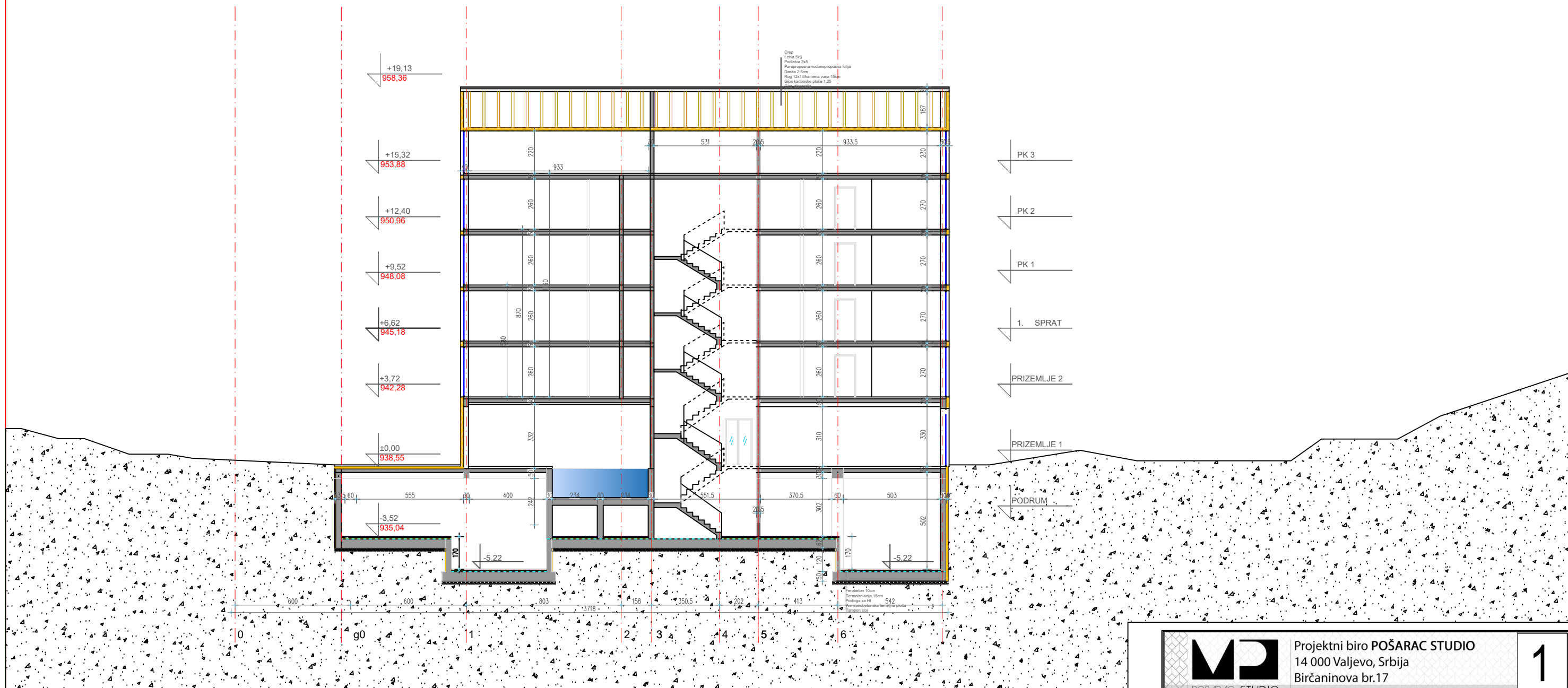


 <b>Projektni biro POŠARAC STUDIO</b> 14 000 Valjevo, Srbija Birčaninova br.17		<b>1</b>
POŠARAC STUDIO		
INVESTITOR	GIV CONSTRUCT DOO, Cara Lazara 35 11000 Obrenovac	
OBJEKAT	Izgradnja komercijalno-turističkog objekta apartmanskog tipa na KT 950/28 Divčibare	
SADRŽAJ	osnova KROVA	
ODGOVORNI PROJEKTANT	Vladimir Pošarac lic. br. 300 P813 18	POTPIS: 
IDR	RAZMERA: <b>1:100</b>	DATUM: <b>novembar 2024.</b> CRTEŽ BROJ: <b>8</b>

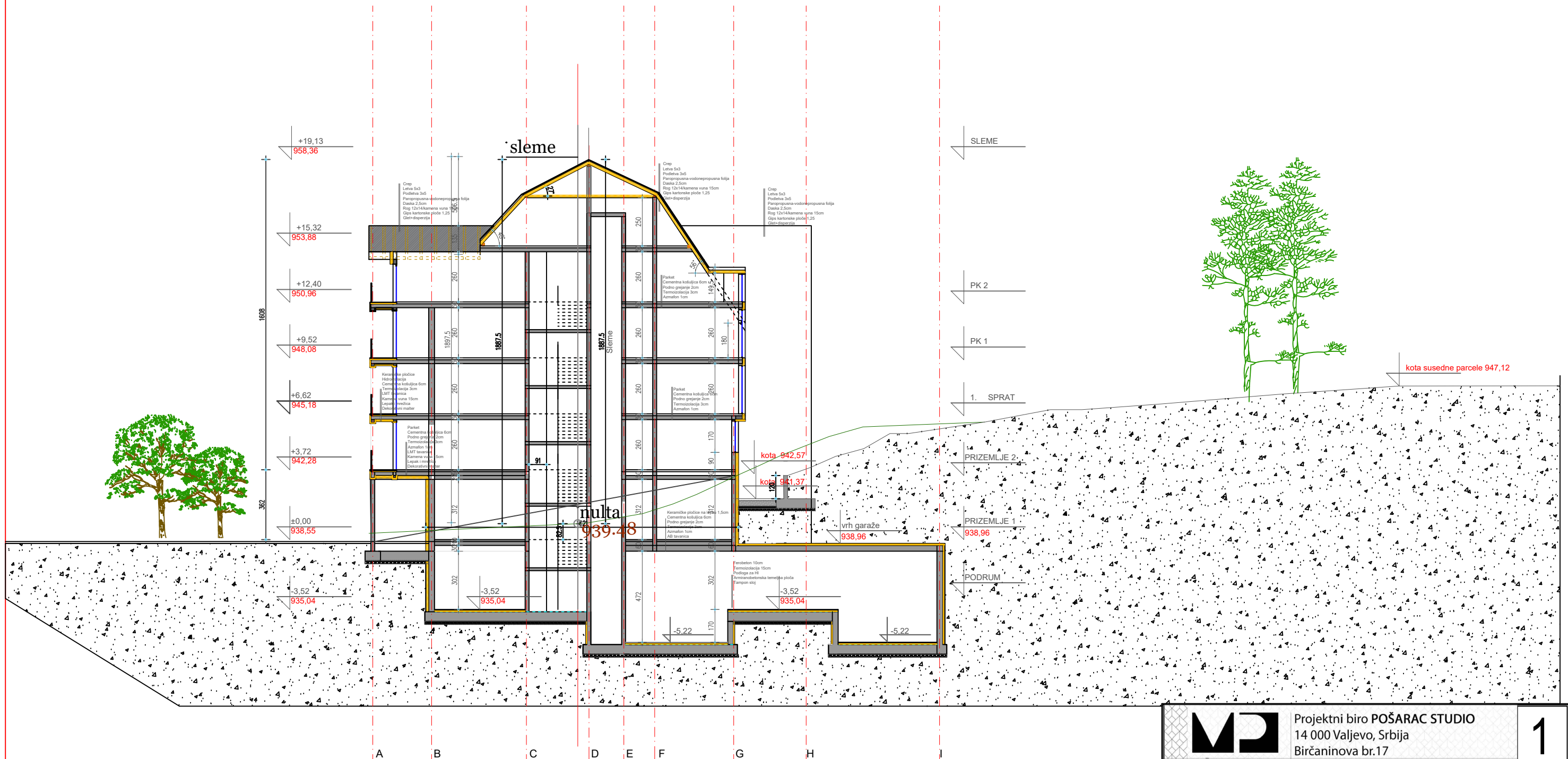




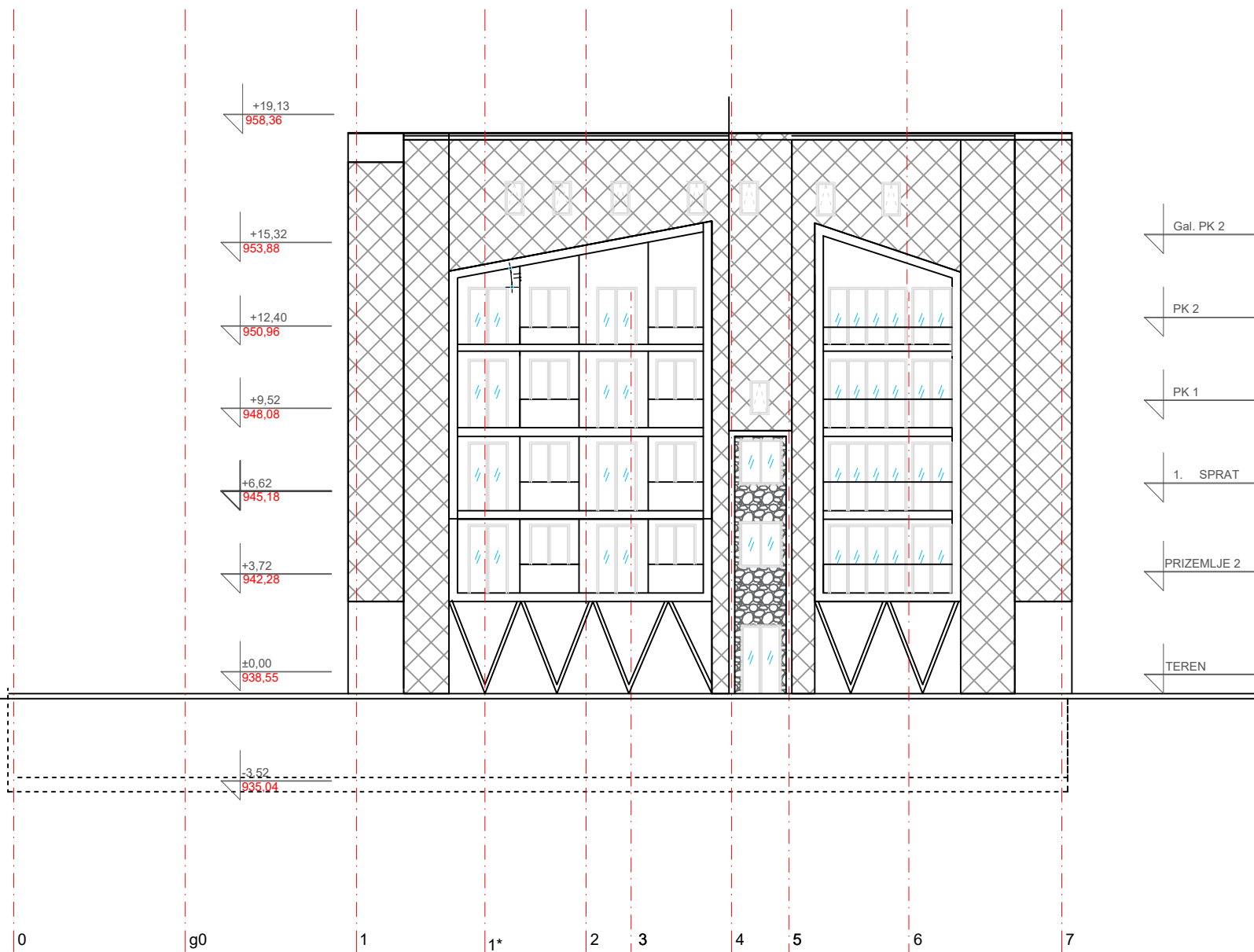
<div></div> <div>Projektni biro POŠARAC STUDIO 14 000 Valjevo, Srbija Birčaninova br.17</div>		1	
INVESTITOR	GIV CONSTRUCT DOO, Cara Lazara 35 11000 Obrenovac		
OBJEKAT	Izgradnja komercijalno-turističkog objekta apartmanskog tipa na KT 950/28 Divčibare		
SADRŽAJ	osnova KROVNIH RAVNI	<div>POTPIS:</div> <div></div>	
ODGOVORNI PROJEKTANT	Vladimir Pošarac lic. br. 300 P813 18		
IDR	RAZMERA: 1:100	DATUM: novembar 2024.	CRTEŽ BROJ: 9



 <b>Projektirao: POŠARAC STUDIO</b>		Projektirao: <b>POŠARAC STUDIO</b> 14 000 Valjevo, Srbija Birčaninova br.17		<b>1</b>	
INVESTITOR	GIV CONSTRUCT DOO, Cara Lazara 35 11000 Obrenovac				
OBJEKAT	Izgradnja komercijalno-turističkog objekta apartmanskog tipa na KT 950/28 Divčibare				
SADRŽAJ	osnova PRESEK 1-1		POTPIS:		
ODGOVORNI PROJEKTANT	Vladimir Pošarac lic. br. 300 P813 18				
IDR	RAZMERA: <b>1:100</b>		DATUM: <b>novembar 2024.</b>	CRTEŽ BROJ: <b>10</b>	

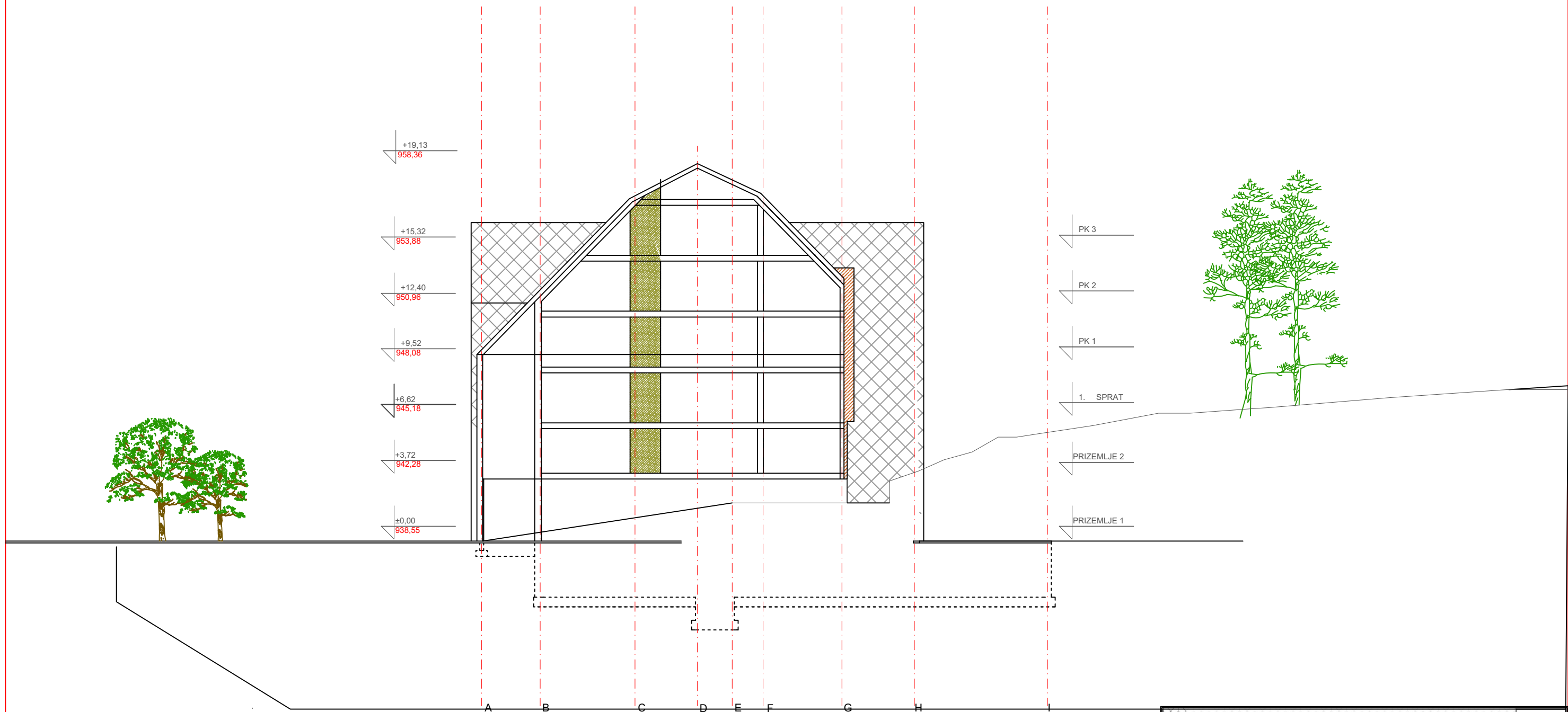



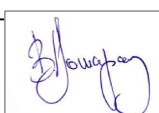
 <div>Projektni biro POŠARAC STUDIO 14 000 Valjevo, Srbija Birčaninova br.17</div>		1	
INVESTITOR	GIV CONSTRUCT DOO, Cara Lazara 35 11000 Obrenovac		
OBJEKAT	Izgradnja komercijalno-turističkog objekta apartmanskog tipa na KT 950/28 Divčibare		
SADRŽAJ	osnova PRESEK 2-2		
ODGOVORNI PROJEKTANT	Vladimir Pošarac lic. br. 300 P813 18	POTPIS:	
IDR	RAZMERA: 1:100	DATUM: novembar 2024.	CRTEŽ BROJ: 11

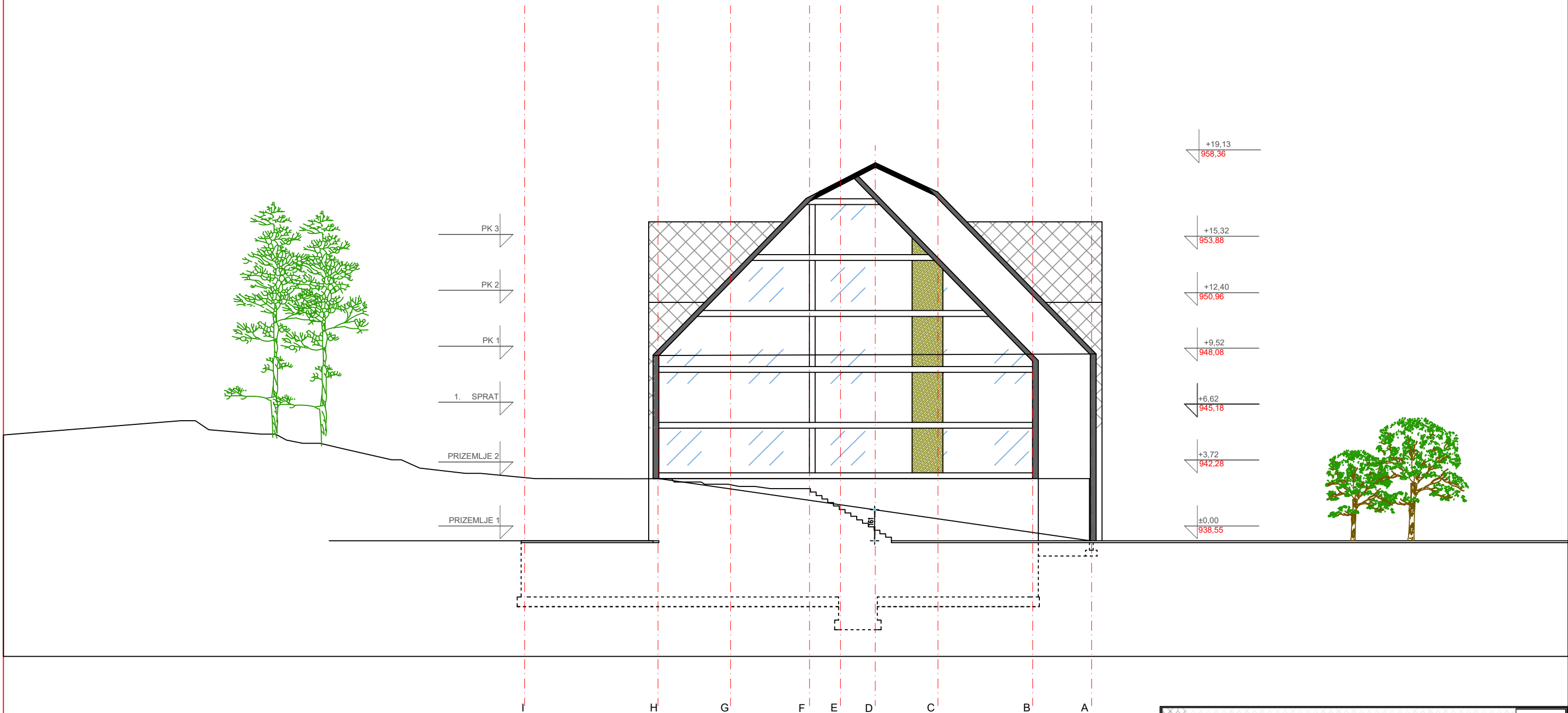


 Projektni biro <b>POŠARAC STUDIO</b> 14 000 Valjevo, Srbija Birčaninova br.17		<b>1</b>		
INVESTITOR	GIV CONSTRUCT DOO, Cara Lazara 35 11000 Obrenovac			
OBJEKAT	Izgradnja komercijalno-turističkog objekta apartmanskog tipa na KT 950/28 Divčibare			
SADRŽAJ	IZGLED			
ODGOVORNI PROJEKTANT	Vladimir Pošarac lic. br. 300 P813 18	POTPIS:		
IDR	RAZMERA: <b>1:100</b>	DATUM: novembar 2024.	CRTEŽ BROJ: <b>12</b>	

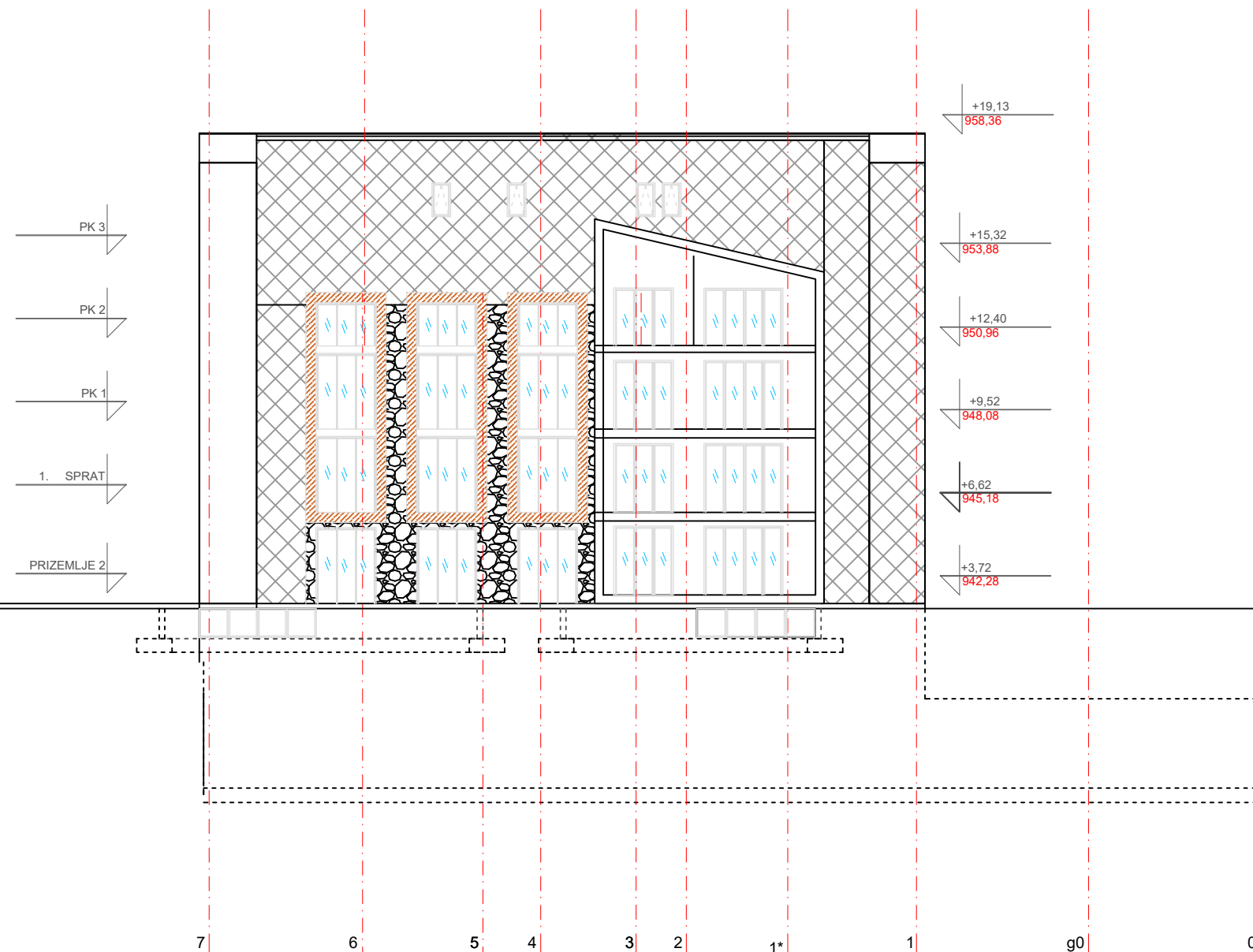




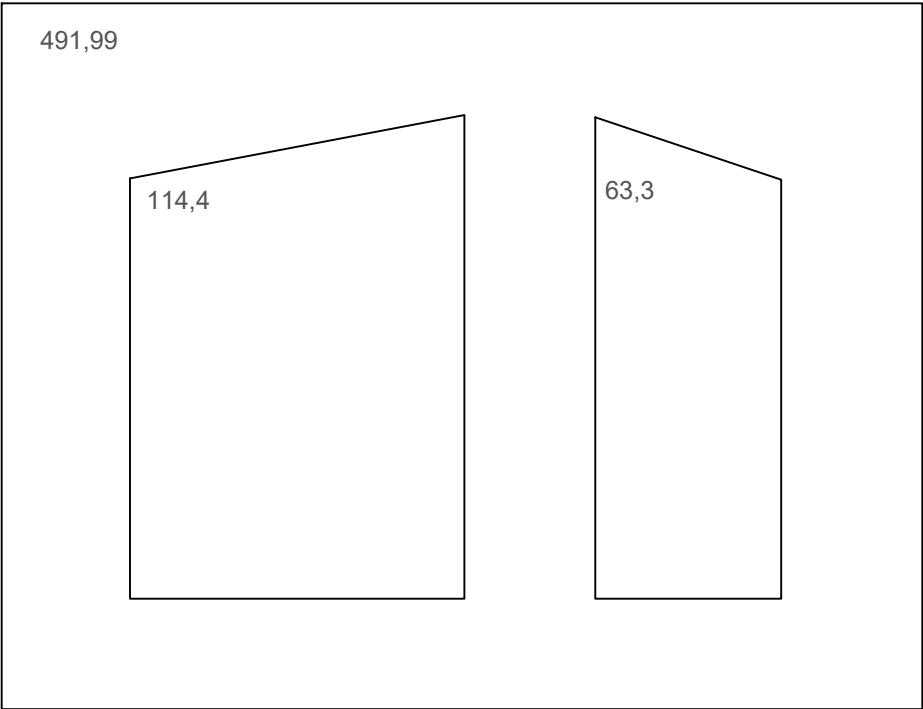
 <div>Projektni biro <b>POŠARAC STUDIO</b> 14 000 Valjevo, Srbija Birčaninova br.17</div>		<b>1</b>			
INVESTITOR	GIV CONSTRUCT DOO, Cara Lazara 35 11000 Obrenovac				
OBJEKAT	Izgradnja komercijalno-turističkog objekta apartmanskog tipa na KT 950/28 Divčibare				
SADRŽAJ	IZGLED				
ODGOVORNI PROJEKTANT	Vladimir Pošarac lic. br. 300 P813 18	POTPIS:			
IDR	RAZMERA: <b>1:100</b>	DATUM: novembar 2024.	CRTEŽ BROJ: <b>13</b>		



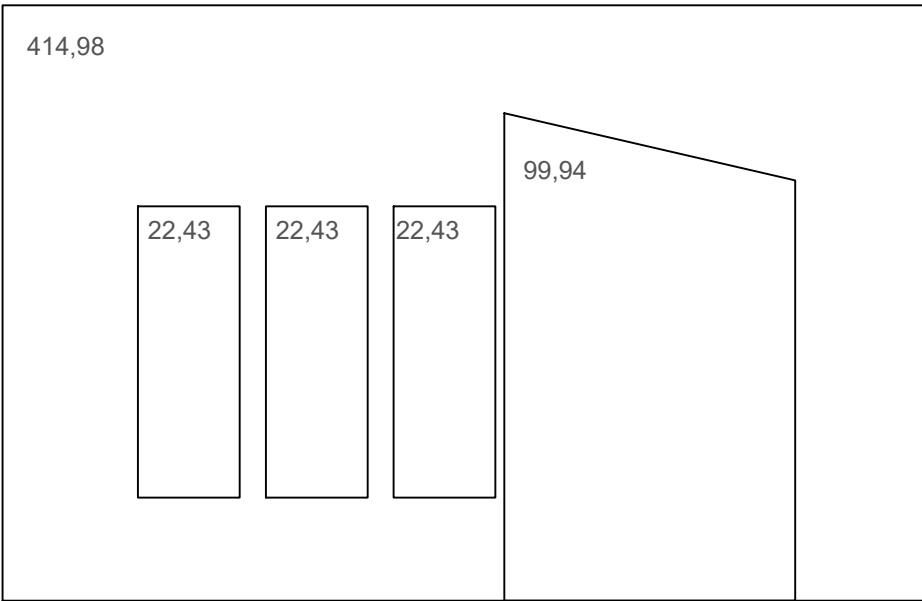
 <div>Projektni biro <b>POŠARAC STUDIO</b> 14 000 Valjevo, Srbija Birčaninova br.17</div>		<b>1</b>		
INVESTITOR	GIV CONSTRUCT DOO, Cara Lazara 35 11000 Obrenovac			
OBJEKAT	Izgradnja komercijalno-turističkog objekta apartmanskog tipa na KT 950/28 Divčibare			
SADRŽAJ	IZGLED			
ODGOVORNI PROJEKTANT	Vladimir Pošarac lic. br. 300 P813 18	POTPIS:		
IDR	RAZMERA: <b>1:100</b>	DATUM: novembar 2024.	CRTEŽ BROJ: <b>14</b>	





 <div>Projektni biro <b>POŠARAC STUDIO</b> 14 000 Valjevo, Srbija Birčaninova br.17</div>		<div>1</div>		
INVESTITOR	GIV CONSTRUCT DOO, Cara Lazara 35 11000 Obrenovac			
OBJEKAT	Izgradnja komercijalno-turističkog objekta apartmanskog tipa na KT 950/28 Divčibare			
SADRŽAJ	IZGLED			
ODGOVORNI PROJEKTANT	Vladimir Pošarac lic. br. 300 P813 18	POTPIS:		
IDR	RAZMERA: <b>1:100</b>	DATUM: novembar 2024.	CRTEŽ BROJ: <b>15</b>	



36,11%



40,29%

 <div>Projektni biro <b>POŠARAC STUDIO</b> 14 000 Valjevo, Srbija Birčaninova br.17</div>		<b>1</b>	
INVESTITOR	GIV CONSTRUCT DOO, Cara Lazara 35 11000 Obrenovac		
OBJEKAT	Izgradnja komercijalno-turističkog objekta apartmanskog tipa na KT 950/28 Divčibare		
SADRŽAJ	PROJEKCIJA BADŽA		
ODGOVORNI PROJEKTANT	Vladimir Pošarac lic. br. 300 P813 18	POTPIS:	
IDR	RAZMERA: <b>1:100</b>	DATUM: novembar 2024.	CRTEŽ BROJ: <b>16</b>