



Excellent
Small & Medium Enterprises
Privredna Komora Srbije
Chamber of Commerce and Industry of Serbia

Sertifikat izdat 27.03.2013.g.
Trenutno valjanost proverite
putem QR koda.



ARHIPLAN DOO
ARANĐELOVAC

Matični broj: 17576259
Bisnode d.o.o. / 2.10.2020



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА АПАРТМАНСКОГ ТИПА на к.п.бр. 869 и 870/4 КО Дивчибаре

ОБРАЂИВАЧ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:
«АРХИПЛАН» Д.О.О. Аранђеловац

ОБРАЂИВАЧ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:
«СПРЕГ» д.о.о. Аранђеловац

ИНВЕСТИТОР:
«TITAN ARCHIVES» Д.О.О. Београд

март 2024. година

34 300 Аранђеловац, ул. Кнеза Михаила бр.66
Тел: 034/70-30-10, 70-30-11
Е-mail: office@arhiplan.org
Жиро рачун: 205 – 134175 - 16

ПРЕДМЕТ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА АПАРТМАНСКОГ ТИПА за к.п.бр. 869 и 870/4 КО Дивчибаре
ИНВЕСТИТОР:	“TITAN ARCHIVES” Д.О.О. Београд ул. Драгиње Адамовић бр. 38Б 11 000 Београд (Палилула)
ОБРАЂИВАЧ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:	“СПРЕГ” д.о.о. ул. Краља Петра I бр. 15, 34 300 Аранђеловац одговорни пројектант: Јасмина Митровић, дипл.инж.арх. ИКС 210 А01086 19
ОБРАЂИВАЧ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:	«АРХИПЛАН» Д.О.О. за планирање, пројектовање и консалтинг ул. Кнеза Михаила бр.66, 34 300 Аранђеловац,
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх. ИКС 200 0015 03
РАДНИ ТИМ:	ЈЕЛЕНА МИЛИЋЕВИЋ, дипл.инж.арх. АЛЕКСАНДРА МИЛОВАНОВИЋ, грађ.инж. МАЈА СРЕЋКОВИЋ, дипл.инж.арх. ДИМИТРИЈЕ ЦЕНИЋ, дипл.инж.грађ. МИЛОРАД ДОБРИЧИЋ, дипл.инж.електро. ДУШАН ДОБРИЧИЋ, дипл.инж.ел. птт смера СЛАВКО ГАВРИЛОВИЋ, дипл.инж.шумарства
ДИРЕКТОР „АРХИПЛАН” Д.О.О.:	ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење Агенције за привредне регистре
- Лиценца одговорног урбанисте
- Потврда о важности лиценце
- Изјава одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД	1
1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта	1
1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта	1
1.3. Обухват Урбанистичког пројекта	1
1.4. Подаци о постојећем стању	1
1.5. Прикупљена документација	2
1.6. Извод из планске документације ширег подручја	2
2. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	4
2.1. Врста и намена објекта који се могу градити под условима утврђеним урбанистичким пројектом, односно врста и намена објекта чија је изградња забрањена	4
2.2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	4
2.3. Положај објекта у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле	5
2.4. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле	5
2.5. Највећа дозвољена спратност објекта	5
2.6. Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели	6
2.7. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	6
2.8. Услови за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објекта	6
2.9. Ограђивање локације	6
2.10. Услови за евакуацију комуналног отпада	6
2.11. Фазност изградње	7
3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	7
4. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	8
5. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ	11
5.1. Водоснабдевање и одвођење отпадних и атмосферских вода	12
5.2. Електроенергетска инфраструктура	13
5.3. Електронска комуникациона инфраструктура	13
5.4. Гасна инфраструктура	14
6. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	14
7. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	14
7.1. Мере заштите животне средине	14
7.2. Мере заштите природних и културних добара	14
7.3. Мере заштите од земљотреса	14
7.4. Мере заштите од пожара	15

7.5. Мере енергетске ефикасности изградње.....	15
7.6. Стандарди пиступачности.....	15
8. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА.....	15
9. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	15

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Диспозиција предметног подручја у односу на непосредно окружење.....	1:1000
2. Катастарско-топографски план са границом обухвата пројекта.....	1:500
3. Извод из Измене и допуне Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре.....	1:2500
4. Ситуациони приказ предлога препарцелације земљишта са планираном зоном за грађење.....	1:500
5. План регулације и нивелације.....	1:500
6. План мрежа и објеката инфраструктуре.....	1:500

ДОКУМЕНТАЦИЈА

општа документација:

- оверен катастарско-топографски план – мај 2022.година

услови надлежних институција издати за потребе израде урбанистичког пројекта:

- услови, број 01-8019/2 од 31.10.2023. године, издати од ЈКП “Водовод” Ваљево,
- технички услови, број 462372/2-2023 од 01.11.2023. године, издати од Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија” Београд и
- услови, број 2540400-D-09.04-47955-23/2 од 27.12.2023. године, издати од “Електродистрибуција Србије” Ваљево.

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ објекта

(спаковано у оквиру посебне свеске)

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



8000077605674

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 17576259

СТАТУСИ

Статус привредног субјекта Активан

Са статусом социјалног
предузетништва

Не

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

ARHIPLAN DOO ZA PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE I
KONSALTING, ARANĐELOVAC

Скраћено пословно име

ARHIPLAN DOO ARANĐELOVAC

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина

АРАНЂЕЛОВАЦ

Место

АРАНЂЕЛОВАЦ

Улица

Кнеза Михаила

Број и слово

66

Спрат, број стана и слово

/ /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања

16. јун 2004

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности

7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)

103421790

Подаци од значаја за правни промет
Текући рачуни

205-0000000134175-16
160-0000000117957-61
205-0070100426674-67
205-0000000151563-38

Подаци о статусу / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име

Драгана

Презиме Бига

ЈМБГ

2207964726818

Функција

Директор

Ограничење
супотписом

не постоји ограничење супотписом



Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме Драгана Бига

ЈМБГ

2207964726818

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 2.064,41 EUR, у противвредности од
147.813,41 RSD

износ

датум

Уплаћен: 2.064,41 EUR, у противвредности од
147.813,41 RSD

17. јун 2004

износ(%)

Удео

100,000000000000

Основни капитал друштва

Новчани

износ

датум

Уписан: 2.064,41 EUR, у противвредности од
147.813,41 RSD

износ

датум

Уплаћен: 2.064,41 EUR, у противвредности од
147.813,41 RSD

17. јун 2004



Регистратор, Миладин Маглов



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
Утврђује да је

Драгана Н. Бига

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2207964726818

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0015 03



У Београду,
31. јула 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић
Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2023-17409
Београд, 09.08.2023. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19) а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Драгана Н. Бига, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0015 03

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 31.07.2024.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

На основу члана 38. став 3. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 77. став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19), одговорни урбаниста даје

ИЗЈАВУ

- да је Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње стамбено пословног објекта апартманског типа на к.п.бр. 869 и 870/4 КО Дивчибаре израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона и
- да је израђен у складу са важећим планским документима.

У Аранђеловцу,
март, 2024. година



Одговорни урбаниста:

Драгана Бига, дипл.инж.арх.
лиценца ИКС 200 0015 03

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта

Повод за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње стамбено-пословног објекта апартманског типа на к.п.бр. 869 и 870/4 КО Дивчибаре (у даљем тексту: Урбанистички пројекат) је намера инвеститора да на предметном простору изгради стамбено-пословни објекат апартманског типа.

Диспозиција предметног подручја приказана је на графичком прилогу **број 1.** - „Диспозиција предметног подручја у односу на непосредно окружење“, у размери 1:1000.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је утврђивање урбанистичких и других услова за предметну локацију, ради реализације планиране изградње.

1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- Измена и допуна Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре (“Службени гласник града Ваљева”, број 2/15, 4/19, 10/22 и 1/23).

1.3. Обухват Урбанистичког пројекта

Границом Урбанистичког пројекта обухваћене су две катастарске парцеле, и то:

- к.п.бр. 869 КО Дивчибаре, површине 0,39.89ha
- к.п.бр. 870/4 КО Дивчибаре, површине 0,23.90ha

Укупна површина у обухвату је **0,63.79ha**.

Граница и обухват Урбанистичког пројекта су приказани на графичком прилогу **број 2.** - „Катастарско – топографски план са границом обухвата“, у размери 1:500.

1.4. Подаци о постојећем стању на локацији

Предметно подручје је ограничено:

- са јужне и западне стране, приступним путем, односно јавном саобраћајницом према важећем планском документу;
- са осталих страна, делимично изграђеним земљиштем.

У нивелационом смислу, предметно подручје је у паду, од југа, са просечном котом од око 995,50 mпv, према северу, са просечном котом од око 979,50 mпv, па у односу на нагиб терена, предметна парцела има пад од преко 15%.

Објекат на катастарској парцели број 870/4 КО Дивчибаре је предвиђен за рушење. Катастарска парцела број 869 КО Дивчибаре није изграђена.

1.5. Прикупљена документација

За потребе израде Урбанистичког пројекта, прикупљена је следећа документација:

општа документација:

- оверен катастарско-топографски план – мај, 2022.година,
- услови надлежних институција издати за потребе израде урбанистичког пројекта:
- услови, број 01-8019/2 од 31.10.2023. године, издати од ЈКП “Водовод” Ваљево,
- технички услови, број 462372/2-2023 од 01.11.2023. године, издати од Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија” Београд и
- услови, број 2540400-D-09.04-47955-23/2 од 27.12.2023. године, издати од “Електродистрибуција Србије” Ваљево.

1.6. Извод из планске документације ширег подручја

Измена и допуна Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре ("Службени гласник града Ваљева", број 2/15, 4/19, 10/22 и 1/23)

Предметно подручје је у обухвату Измене и допуне Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре (“Службени гласник града Ваљева”, број 10/22 и 1/23) - у даљем тексту: Измена и допуна Плана генералне регулације.

Планирана намена и обухват Урбанистичког пројекта приказани су на графичком прилогу **број 3.** - *“Извод из Измене и допуне Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре – план претежне намене површина са зонама заштите”*, у размери 1:2.500.

Према претежно планираној намени површина, к.п.бр. 870/4 КО Дивчибаре припада површинама остале намене, где је већи део опредељен за “виле, апартмани и пансиони”, а мањи део за површине јавне намене – саобраћајна инфраструктура, док к.п.бр. 869 КО Дивчибаре припада површинама остале намене - “виле, апартмани и пансиони” и “остале зелене површине” и површинама јавне намене – саобраћајна инфраструктура.

У поглављу II.12. Локације за даљу разраду, прописано је: Изменама и допунама Плана предвиђа се директна примена плана за изградњу објеката 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.

Виле, апартмани и пансиони су објекти који пружају услуге смештаја (са једном и више смештајних јединица), уз могућност додатних пратећих услуга (хране, пића и сл.), стамбено-пословни објекти, као и објекти за повремено становање и одмор (куће за одмор – викендице).

За намену “виле, апартмани и пансиони”, за које су прописана следећа правила:

Минимална површина грађевинске парцеле за остале намене је:

- виле, апартмани и пансиони..... 8 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.

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

Индекс заузетости - виле апартмани и пансиони..... 15%.

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.

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 се 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 - виле апартмани и пансиони..... П+Пк

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

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.

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.

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

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.

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.

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.

Нормативи за одређивање потребног броја паркинг места:

- виле и апартмани, 60 % од укупног броја станова;
- пословање, трговина, 1ПМ на 50 m² нето површине;
- угоститељство, 1ПМ на 20 m² нето површине.

У поглављу IV. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА, наводи се да је 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.

2. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

На предметној локацији предвиђена је изградња стамбено-пословног објекта апартманског типа, са 63 апартмана и 3 пословна простора.

Планирани објекат према Правилнику о класификацији објеката ("Службени гласник РС" број 22/15) припада **категорији – В и класи 112222** (учешће у укупној површини објекта 70,61%) – издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл., у којима су станови намењени за стално становање или повремени боравак преко 2000m² или П+4+Пк (Пс) и **класи 122012** (учешће у укупној површини објекта 29,39%) – зграде које се употребљавају у пословне сврхе за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде, локалне управе и државних тела и др.), преко 400m² или П+2).

Зона одређена за лоцирање планираног објекта, у складу са правилима утврђеним у важећем планском документу, приказана је на графичком прилогу **број 4.** - "Ситуациони приказ предлога препарцелације земљишта са планираном зоном за грађење", а на графичком прилогу **број 5.** - "План регулације и нивелације", су приказане диспозиције свих планираних садржаја.

2.1. Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним урбанистичким пројектом, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На предметној локацији, у њеном централном делу, планирана је изградња слободностојећег објекта, који припада намени "виле, апартмани и пансиони".

У важећем планском документу, у поглављу III.8.1. Архитектонско обликовање и материјализација објеката, наведено је да 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.

У односу на облик и величину посматране локације, поштујући наведени став из важећег планског документа, планирана је изградња објекта правоугаоног облика, тако да је дужа страна оријентисана према површини јавне намене, са претежно двоводним кровом, чији је нагиб кровних равни постављен према дужој страни објекта, и у односу на величину објекта, слеме објекта је постављено паралелно са изохипсама.

2.2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Према Измени и допуни Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре, предметне парцеле припадају површинама остале и јавне намене, па је потребно вршити издвајање за површину јавне намене.

Према подацима Републичког геодетског завода, предметне парцеле су у приватној својини.

Формирање грађевинске парцеле ће се извршити у две фазе, тако што ће се у првој фази извршити препарцелација (спајање) предметних катастарских парцела и формирати једна катастарска парцела, а у другој фази извршиће се парцелација (деоба) и формирати грађевинска парцела намењена за површине осталих намена - "виле, апартмани и пансиони" и "остале зелене површине" и две катастарске парцеле намењене за површине јавне намене – саобраћајна инфраструктура.

Табела број 1.

ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА	
ознака	површина (ha)
к.п.бр. 869	0,39.89
к.п.бр. 870/4	0,23.90
УКУПНО – КП 1	0,63.79

Табела број 2.

ПАРЦЕЛАЦИЈА			
ознака		намена	површина (ha)
ГП 1	КП 1	"виле, апартмани и пансиони"	0,52.55
	КП 2	"остале зелене површине"	0,07.10
П 1		"саобраћајна инфраструктура"	0,03.86
П 2		"саобраћајна инфраструктура"	0,00.28
УКУПНО			0,63.79

Парцелацијом предметног обухвата формиране су следеће парцеле:

- **ГП 1**, која се састоји од дела **парцеле КП 1**, која је намењена за изградњу стамбено-пословног објекта апартманског типа, површине 0,52.55ha и дела **парцеле КП 2**, која је намењена за површине остале намене – остале зелене површине, површине 0,07.10ha;
- **парцела П 1**, која је намењена за површине јавне намене – саобраћајница С1, површине 0,03.86ha;
- **парцела П 2**, која је намењена за површине јавне намене – саобраћајница КП5, површине 0,00.28ha.

Приликом обрачуна урбанистичких параметара у Урбанистичком пројекту, коришћена је површина новоформиране грађевинске парцеле (ГП 1) која својом јужном страном остварује контакт на јавну саобраћајницу – С1, а са западне стране остварује контакт на планирану јавну саобраћајницу – КП5 (којој припада к.п.бр. 868/4 КО Дивчибаре), као и параметри за обрачун дефинисани у важећем планском документу.

На графичком прилогу **број 4.** – “Ситуациони приказ предлога препарцелације земљишта са планираном зоном за грађење” у размери 1:500, приказан је предлог парцелације предметних парцела.

2.3. Положај објекта у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле

Облик новоформиране грађевинске парцеле је условљен постојећом катастарском парцелацијом и својинско-правним односима. Предметна парцела је јужном страном ослоњена на јавну саобраћајницу – С 1, а западном страном се ослања на планирану јавну саобраћајницу – КП 5 (којој припада к.п.бр. 868/4 и део к.п.бр. 869 КО Дивчибаре)

С обзиром да је предметна парцела са две стране ослоњена на површину јавне намене, грађевинска линија је са јужне стране удаљена за прописаних 10 m, са западне стране за прописаних 3 m, а у односу на границу грађевинске парцеле, планирани објекат је са северне стране удаљен за прописаних 5 m, а са источне стране за 9,5 m (1/2 висине највише фасаде окренуте према суседу).

На графичком прилогу **број 4.** - “Ситуациони приказ предлога препарцелације земљишта са планираном зоном за грађење”, дефинисана је зона за грађење у оквиру које је планиран положај објекта.

По типологији, планирани објекат је слободностојећи и налази се у оквиру прописане зоне за грађење, а у складу са важећим планским документом.

2.4. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Према важећем планском документу, највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи до 15%.

Према Урбанистичком пројекту, на основу Идејног решења, индекс заузетости, износи 13,53%.

2.5. Највећа дозвољена спратност објекта

Према важећем планском документу, висина објекта за намену “виле, апартмани и пансиони” је до П+Пк, с тим што је дозвољено у свим објектима у оквиру поткровља пројектовати више спратних нивоа.

Према Урбанистичком пројекту, на основу Идејног решења објекта, предвиђена висина венца планираног објекта (са јужне стране, где је и главни улаз у објекат) од уређеног терена је 4,3 m (што не прелази мах дозвољену висину од 6,5 m), спратности 2По+нП+вП+4Пк (на основу нивелације терена, која у делу парцеле где је планирана изградња објекта прелази пад од 15%, предвиђено је ниско и високо приземље). Висина објекта до слемена од нулте коте је 19 m.

2.6. Услови за изградњу других објеката

Према Идејном решењу у оквиру посматраног простора, поред планираног стамбено-пословног објекта, планирана је изградња трансформаторске станице (МБТС) 10/0,4kV, која је позиционирана у североисточном делу новоформиране грађевинске парцеле и којој се приступа са планиране јавне саобраћајнице са окретницом у западном делу – КП 5. Површина трансформаторске станице (инфраструктурни објекат) не улази у обрачун процента заузећа парцеле.

2.7. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Новоформирана грађевинска парцела је са јужне и западне стране ослоњена на јавну саобраћајну површину – С1 и КП5.

Нивелација је одређена уз поштовање услова постојећег стања и нивелације насељских улица на које је ослоњена предметна локација.

Приликом израде пројектне/техничке документације, могу се вршити корекције и прецизирање предложеног нивелационог решења, односно дефинитивни подаци се одређују у техничкој документацији.

Главни колски приступ је планиран са западне стране, преко планиране јавне саобраћајнице са окретницом – КП 5, којој припада к.п.бр. 868/4 и део к.п.бр. 869 КО Дивчибаре.

Паркирање возила се обезбеђује на сопственој грађевинској парцели, а капацитет потребних паркинг места је одређен према следећем критеријуму:

- виле и апартмани, 60 % од укупног броја станова;
- пословање, трговина, 1ПМ на 50 m² нето површине.

У односу на овај критеријум обезбеђен је простор за паркирање 61 путнички аутомобил, који су лоцирани јужно и северно у односу на планирани објекат, унутар предметне парцеле. За особе са посебним потребама, обезбеђено је четири паркинг места, што представља 6% од укупног броја паркинг места за путничке аутомобиле (према члану 36. Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15).

У склопу уређења слободних зелених површина, да би се што мање пореметила постојећа вегетација, планирано је да паркинг простор на парцели, осим интерне приступне улице и паркинг места за особе са посебним потребама, буде поплочан растер плочама. Интерна приступна улица може бити од асфалта или декоративног бетона.

У постојећем стању, преко предметних парцела пролази фактички пут, који води ка суседним парцелама, које се налазе североисточно и источно у односу на предметни комплекс, који је у обухвату овог Урбанистичког пројекта. Имајући у виду планирано грађење, постојећи колски приступ се укида, а планиран је нов, преко планиране интерне саобраћајнице.

2.8. Услови за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Катастарска парцела број 869 КО Дивчибаре није изграђена, док је на к.п.бр. 870/4 КО Дивчибаре, постојећи објекат предвиђен за рушење, па нема посебних услова за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката.

2.9. Ограђивање локације

Није дозвољено ограђивање.

2.10. Услови за евакуацију комуналног отпада

За евакуацију комуналног отпада, за планирани објекат, неопходно је поставити одговарајући суд, са адекватном подлогом, у складу са важећим прописима, који ће празнити надлежно комунално предузеће.

2.11. Фазност изградње и дозвољена одступања при изради техничке документације

Дозвољена је фазна реализација.

У даљој разради, при изради техничке документације (пројекту за грађевинску дозволу), дозвољена су одступања од приложеног идејног решења, које је саставни део Урбанистичког пројекта, која неће утицати на значајну измену тренутно постигнутих урбанистичких параметара. У пројекту за грађевинску дозволу се утврђује дефинитиван габарит и изглед планираног објекта.

Такође, могу се вршити корекције и прецизирање предложеног нивелационог решења, односно дефинитивни подаци се одређују у техничкој документацији.

3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Биланс површина на грађевинској парцели (ГП1=КП1+КП2)

Табела број 3.

р.б.	Намена	Површина (m ²)	Процент учешћа (%)
1	Под габаритом објекта ¹	807+23=830	14
2	Хоризонтална пројекција објекта ²	807	13,50
2	Саобраћајне површине ³	952+776=1728	29
3	Пешачке комуникације ⁴	447	7
4	Уређене зелене површине (КП1) ⁵	1743+507=2250	38
Укупно КП1 :		5255	88
5	Остале зелене површине (КП2) ⁶	710	12
Укупно КП2 :		710	12
Укупно ГП1:		5965	100

Упоредни приказ урбанистичких показатеља

Табела број 4.

Урбанистички показатељи	Према Измени и допуни Плана генералне регулације	Према урбанистичком пројекту (на основу идејног решења)
мин. површина грађевинске парцеле	Виле, апартмани и пансиони 0,08.00ha	5965 m ² (само за грађење 5255 m ²)
индекс заузетости (3)	Виле, апартмани и пансиони 15% Остале зелене површине 5%	15% од 5255 m ² = 788 m ² 5% од 710 m ² = 36 m ² max заузетост објектом = 824 m ² остварено = 807 m ² (3) = 807 m ² /5965 m ² = 13,53%
спратност	Виле, апартмани и пансиони П+Пк	2По+нП+вП+4Пк (нП+вП јер је терен у већем паду од 15%) (4Пк, јер је у оквиру поткровља могуће градити максимално 4 нивоа за објекте В категорије)

- У обрачун улазе сви планирани објекти за изградњу (и стамбено-пословни објекат и трансформаторска станица).
- У обрачун улази само површина хоризонталне пројекције стамбено-пословног објекта, јер површина трансформаторске станице не улази у обрачун индекса заузетости парцеле.
- У обрачун улазе колско-пешачке површине, интерне приступне улице и паркинг површине.
- У обрачун улазе све пешачке комуникације и поплочано степениште.
- У обрачун улазе уређене зелене површине и шкарпе у делу КП1 – све у директ.контакту са тлом.
- У обрачун улазе зелене површине у делу КП2 – све у директном контакту са тлом.

висина објекта	од коте уређеног терена до венца на месту улаза у објект max 6,5 m; висина слемена од нулте коте објекта max 19 m	остварено: висина венца од уређеног терена 4,3 m; висина слемена од нулте коте 19 m
угао косог крова	max 60°	остварено: 59°
зеленило	проценат учешћа зеленила у оквиру парцеле, у директном контакту са тлом min 35%	за КП1: 35% од 5255 m ² = 1840 m ² остварено = 2250 m ² 2250 m ² /5255 m ² = 42,82% за КП1+КП2: остварено = 2250 m ² +710 m ² 2960 m ² /5965 m ² = 49,62%
паркирање	на сопственој парцели, 60 % од броја апартмана, 1ПМ на 50 m ² за пословање, трговину (од тога 6% за особе са посебним потребама)	остварено 61ПМ (57ПМ+4ПМ)

Број паркинг места је одређен на следећи начин:

Укупан број апартмана је 63, а укупна површина пословног простора је око 1142 m².
за апартмане = 63 апартмана x 0,60=38ПМ,
за пословни простор = 1142 m²/50 m²=23ПМ.

Укупно потребно 61ПМ, остварено 61ПМ (од тога 6%=4ПМ за особе са инвалидитетом).

4. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ

Саставни део Урбанистичког пројекта је и спољно уређење – озелењавање слободних површина, чији је одговорни пројектант Славко Гавриловић, дипл. инж. шум. (лиценца ИКС 373 3941 03).

4.1. Опште

Простор Дивчибара налази се у оквиру Ваљевских планина – подручје бр. 33 које представља део еколошке мреже као и подручје од међународног значаја (IBA – Important Birds Area, међународно значајна подручја за птице и РВА – Prime Butterfly Area, међународно значајна подручја за дневне лептире). Посебне вредности овог подручја, издвојене Елаборатом Заштита природних вредности насеља Дивчибара (Завод за заштиту природе Србије) су и тресаве (према Инвентару објеката геонаслеђа Србије из 2005. године дефинисане су и као објекти геоморфолошког наслеђа), шуме белог и црног бора, примерци ретке и угрожене флоре и фауне, предеоне и пејзажне карактеристике, климатске карактеристике и видиковци.

4.2. Климатски услови

Клима је умерено континентална, карактеришу је умерено топла лета и умерено хладне зиме. Средња годишња температура износи 18°. Најхладнији је месец јануар (-0,2°), а најтоплији јул (21,4°). Највиша икад забележена температура је била 42,5°, а најнижа -29,6°.

Просечна висина падавина годишње износи 924mm. Фебруар и септембар су месеци са најмање падавина (41 и 51mm). Просечан број дана у којима има падавина износи годишње 126,3. Од свих месеци у години септембар је најсувљи, јер има свега 5,4 дана са падавинама. Снега у ваљевском крају просечно има 30,9 дана па зиме на Дивчибарама обилују снегом пуна 4 месеца.

Захваљујући свом положају, Дивчибаре имају просечно годишње 289 дана без ветра који најчешће дува из северозападнoг и северног правца, а просечне је јачине 4,4 m/sec.

Према педолошкој карти Ваљево 3, размере Р=1:50 000 (*“Институт за земљиште” Београд*), као и према Коментару педолошке карте Југославије (*“Југословенско друштво за проучавање земљишта”*), на истражном подручју издвојено је: хумусно-силикатно земљиште на серпентину (црнице на серпентину – *Black soil on serpentine rocks*) са нешто више од 60% заступљености (углавном у изворишном делу слива; мање у средњем делу слива).

Специфичан хемијски састав јесте општа одлика типова земљишта који се јављају на серпентинима. Истиче се врло јак дебаланс у хранљивим елементима који се огледа у сиромаштву земљишта у Са и К и високом садржају Mg, због чега се могу појавити антагонистички односи између ових јона. Серпентинит често садржи и велике количине неких олигоелемената (Ni, Cr, Co), који могу бити токсични за многе биљке. Отуда се на серпентинима често јавља сасвим специфична ендемска вегетација прилагођена таквим условима.

4.3.1. Постојеће стање

Терен комплекса је у двостраном паду и то: од асфалтног пута (јужна граница) ка северној граници и од запада ка истоку.



Слика 1. - Зеленило на к.п.бр. 870/4



Слика 2. - Зеленило на к.п.бр. 869

Комплексом доминира травната површина док се зеленило комплекса састоји од стабала белог и црног бора. Већи број стабала налази се груписан у две групације (југоисточни део комплекса и северна граница к.п.бр. 870/4). У централном делу комплекса налазе се појединачна стабла и/или групе од два стабла четинара.

Групације стабала су са густо распоређеним јединкама. Овакво стање је узрок да само солитерна стабла имају развијен хабитус, док јединке у групацијама немају правилно формирану крошњу. Такође, неколико стабала је делимично или потпуно суво. Уочено је и присуство стабала која чини само дебло без хабитуса. Сува и оштећена стабла представљају опасност за преостала стабла будући да су извори ентомолошких обољења, тј. депои инсеката, који угрожавају и стабла у потпуној здравственој кондицији.

Стабла у југоисточном делу комплекса су скромне виталности, нападнута фитопатолошким и ентомолошким обољењима, али и скромне декоративности. Положај ових стабала (између јавне саобраћајнице и унутрашњости комплекса) представља појас заштитног зеленила. Овај појас треба задржати уз обавезно спровођење мера неге, тј. прореде.

За разлику од групације у југоисточном делу комплекса, групација уз северну границу к.п. бр. 870/4 је изузетне виталности и декоративности, те је током планирања, пројектовања и извођења радова треба посебно заштитити.



Слика 3. - Пример стабла које се уклања из санитарно-хигијенских разлога



Слика 4. - Стабло предвиђено за уклањање услед изградње и уређења предметне локације

Анализом фонда зеленила утврђено је следеће стање:

- Укупан број снимљених стабала износи 71 и од тога 68 стабала у комплексу и 3 стабла изван комплекса (ознака стабала на графици: 2, 7 и 8);
- Квалитативна оцена свих стабала (унутар и изван комплекса) је следећа:
 - Оцена 1 (сува и трула стабла) - за уклањање – 3 стабла;
 - Оцена 2 (оболела, механички оштећена стабла, скромне виталности, склона паду и без перспективе) – селективно уклањање – 28 стабала;
 - Оцена 3 (стабла која су без механичких оштећења, витална, али скромне декоративности) – 15 стабала;
 - Оцена 4 (витална стабла, декоративна) – 6 стабала;
 - Оцена 5 (стабла изузетне виталности и декоративности) – за заштиту – 19 стабала.

Проценом валоризације постојеће вегетације унутар комплекса, утврђено је следеће:

- Укупан број стабала предвиђених за уклањање је 7, и то:
 - из санитарно-хигијенских разлога – 5 стабала и
 - услед новопројектованог решења – 2 стабла.

Структура стабала за уклањање

Табела број 5.

Прсни пречник	Број стабала	Ознака на графици	
		из санитар.-хигијенских разлога	услед новопројект. решења
16 - 20	2	4, 23	/
21 - 30	4	11, 24	14, 17
56	1	33	/
УКУПНО:	7		

Такође, предвиђено је пресађивање 3 стабла која би била угрожена изградњом објекта (ознака стабала на графици: 15, 16 и 19), док је за заштиту планирано 22 постојећа стабла.

На графичком прилогу **број 2.** – “Катастарско-топографски план са границом обухвата урбанистичког пројекта” у размери 1:500, приказано је постојеће стање зеленила у обухвату, са ознакама свих постојећих стабала и стабала која се уклањају и пресађују.

4.3.2. Намена површина

Комплекс обухвата изградњу стамбено-пословног објекта апартманског типа. У оквиру комплекса извршиће се и партерно уређење - озелењавање и то:

- уклањање болесних, сувих и оштећених стабала,
- пресађивање стабала и
- озелењавање комплекса

4.3.3. Нивелација, обрада површина и одводњавање

Приликом пројектовања поштовани су следећи услови:

- прилагођавање природном паду терена и новонасталим условима и
- оријентација према слободним зеленим површинама.

4.3.4. Вртно-архитектонски елементи и опрема

Вртно-архитектонски елементи и опрема нису предвиђени овим пројектом.

4.4. Решење зеленила са избором врста

У даљем уређењу зелених површина у оквиру комплекса неопходно је извршити мере неге (прореду, санитарну сечу и уклањање непожељне вегетације) и комплекс употпунити компензационом садњом садница аутохтоних врста, старости 8-10 година, школованих у расаднику. Нове саднице посадити како би са постојећим (задржаним) стаблима чинила целину тј. заштитни појас зеленила.

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

Сво зеленило распоређено је у односу на функционалност, поштујући концептуално решење уређења комплекса и натуралност предела. У оквиру зелених површина предвиђена је садња високих лишћара и четинара, средњих и калемљених лишћара и четинарског шибља.

Планирано зеленило конципирано је на уклапању са концептом очувања карактера планинског предела. Концепт озелењавања заснован је на формирању травњака са групацијама лишћара и четинара. Врсте планиране за озелењавање су: високо дрвеће (бор, јела, бреза, буква,...) и ниско четинарско дрвеће-жбуње (планински бор – кривуљ, клека,...).

Озелењавање комплекса у форми заштитног зеленила према суседним парцелама, као реконструкција постојећег зеленила, обухвата садњу високог дрвећа у композицијама лишћара и четинара, како би се задржао „дух“ простора, тј. обележје овог високопланинског културног предела. Овај ефекат наглашавају и постојећа (задржана) стабла чинећи целину.

У оквиру улазне партије предвиђена је линеарна садња црног бора која са постојећим шумарком чини заштитни појас према саобраћајници. Са источне стране објекта предвиђена је садња белог бора која са шумарком, који се налази северно од објекта, чини заштитни појас према објектима индивидуалног становања. Овај појас употпуњују и саднице планинског патуљастог бора. Са

западне стране објекта, према планираној саобраћајници, планирана је садња садница брезе и бора кривуљ. У непосредној близини објекта, са јужне и западне стране, планирана је садња садница предвиђених за пресађивање.

У централном делу к.п.бр. 869 планирана је композиција белог бора и брезе. Северни део к.п.бр. 869 је затрављен и његово озелењавање предвиђено је у наредним фазама извођења радова на озелењавању.

Све озелењене површине и паркинг од растер елемената затрављене су квалитетним травњацима формираним сетвом семена аутохтоних врста.

Дендролошки план обухвата пресађивање 3 биљке и садњу 16 садница високих четинара, 12 садница високих лишћара и 90 m² (180 садница) ниског четинарског дрвећа-жбуња.

5. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ

Концепција и трасе постојеће и планиране инфраструктуре, приказани су на графичком прилогу **број 6.** - *“План мрежа и објекта инфраструктуре”*.

Објекте и мреже инфраструктуре изводи у складу са техничким условима и нормативима који су прописани за сваку врсту инфраструктуре и у складу са прописима о паралелном вођењу и укрштању водова инфраструктуре.

На основу Измене и допуне Плана генералне регулације, трансформаторске станице 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).

5.1. Водоснабдевање и одвођење отпадних и кишних вода

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су услови, број 01-8019/2 од 31.10.2023. године, издати од ЈКП “Водовод” Ваљево, у којима је наведено да нема изведених инсталација водовода и канализације.

У коридору саобраћајнице С 1, на удаљености од око 420 m од предметне локације, постоји вод јавне водоводне мреже ПЕ 90mm.

За потребе обезбеђења довољних количина воде за снабдевање, као и за противпожарну заштиту, на предметној локацији је планирано грађење резервоара за потребну количину воде и уређај за одржавање притиска у мрежи на унутрашњој инсталацији корисника.

Поред предметне парцеле, као и у непосредном окружењу, није изграђена мрежа за одвођење отпадних вода, али на основу Измене и допуне Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре, у односу на пад терена, на крају планиране улице КП 5 планирана је изградња мреже за одвођење отпадних вода, која је приказана у графичком делу Урбанистичког пројекта.

На предметној локацији, за потребе одвођења отпадних вода, превиђено је постављање аеробног биолошког пречистача.

На територији туристичког центра Дивчибаре не постоји изграђена атмосферска канализација, па планиране објекте није могуће прикључити на исту.

Атмосферске воде са зауљаних површина се прихватају посебним сливницима и посебном мрежом се одводе до сепаратора за уља и масти, пречишћавају се до захтеваног нивоа и након тога, се могу упустити у реципијент – зелене површине на парцели. Такође, на предметној локацији, предвиђена је изградња ретензије за прикупљање атмосферских вода.

Условно чисте атмосферске воде се упуштају у уређене зелене површине на предметној парцели.

Карактеристике свих неопходних хидротехничких инсталација и грађевина дефинишу се кроз израду техничке документације, у сарадњи и према условима надлежне институције.

5.2. Електроенергетска инфраструктура

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су услови, број 2540400-D-09.04-47955-23/2 од 27.12.2023. године, издати од ЕПС "Дистрибуција", огранак ЕД Ваљево.

У оквиру предметног обухвата, налази се деоница постојеће надземне мреже ниског напона из ТС 10/0,4 kV "Дивчибаре 10", која је у власништву ЕДС "Електродистрибуција Србије" д.о.о, Београд, огранак Електродистрибуција Ваљево.

Прикључење планираног објекта у предметном обухвату, није могуће без изградње недостајућих електроенергетских објеката, односно ТС 110/35/10kV "Дивчибаре", за чију је реализацију процењено, да је потребно око 5 година. Локација мора бити одговарајућих перформанси и да гравитира ДВ 110kV Ваљево - Косјерић. На датој локацији се може планирати ТС 35/10kV, која ће касније прерасти у ТС 110/35/10kV. Потребно је изградити и прикључне кабловске водове 35kV за ТС 35/10kV "Дивчибаре" из правца Осеченице (стуб 60) за ТС 35/10kV "Дивчибаре".

За напајање планираног објекта потребно је изградити нову дистрибутивну монтажну-бетонску трансформаторску станицу (МБТС) 10/0,4kV 2х630kVA (грађевински део: 2х1000kVA). На предметној локацији планирана је изградња МБТС. У планираној МБТС потребно је уградити два енергетска трансформатора одговарајуће снаге. Приступ планираној МБТС је обезбеђен преко јавне саобраћајне површине - КП 5.

За напајање планираног објекта, потребно је обезбедити коридор за изградњу два подземна средњенапонска вода, типа 2х(ХНЕ49-А 3х(1х150(240))mm² 6/10kV, потребне дужине, за прикључење нове МБТС на постојећу средњенапонску (10 kV) електродистрибутивну мрежу.

Потребно је обезбедити и коридоре за изградњу подземних нисконапонских водова, типа РРОО-А 4х150mm² 0,6/1kV, потребне дужине, од МБТС до јавне површине.

На планираном објекту, потребно је обезбедити слободан простор за уградњу кабловско-прикључних кутија и мерно разводних ормана.

За везу мерно разводног ормана и кабловске прикључне кутије уградити по један кабл РРОО-А 4х95mm² 0,6/1kV, потребне дужине. Каблови се полажу у заштитну цев Ø90mm.

За потребе прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је предвидети и обезбедити коридор за 10 подземних нисконапонских водова, типа РРОО-А 4х150mm² 0,6/1kV, потребне дужине, од 1-10 извода у новој МБТС 10/0,4Kv "Дивчибаре НОВА" до 10 кабловско-прикључних кутија на објекту.

Инсталација уземљења објекта обезбеђује се изградњом темељног уземљивача објекта. Темељни уземљивач реализовати помоћу Fe/Zn траке 25х4mm, положене преко арматуре темеља пре бетонирања, са потребним изводима за уземљење унутрашњих инсталација. За заштиту од атмосферског пражњења за објекат предвидети израду инсталације громобрана.

Све инсталације морају бити изведене у свему према важећој законској регулативи.

5.3. Електронска комуникациона инфраструктура

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су технички услови број 462372/2-2023 од 01.11.2023. године, издати од Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" Београд.

У коридору саобраћајнице С 1, на удаљености од око 420m постоји изграђена ЕК инфраструктура, тако да је у будућности могуће остварити прикључак планираног објекта на ЕК

мрежу уз изградњу недостајуће ЕК инфраструктуре и опремања планираног објекта свом потребном опремом за прикључење на ЕК инфраструктуру, према условима оператера.

5.4. Гасна инфраструктура

На основу Измене и допуне Плана генералне регулације за туристички центра Дивчибаре, у коридору саобраћајнице С 1, планирана је изградња примарне мреже за снабдевање гасом, па се у будућности планирани објекат може прикључити на исту.

6. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Кроз израду техничке документације детаљније ће се одредити инжењерскогеолошке карактеристике терена.

7. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

7.1. Мере заштите животне средине

При изради Урбанистичког пројекта поштоване су основне мере и услови заштите животне средине:

- на предметној локацији, није планирана делатност која угрожава квалитет животне средине, производи буку или непријатне мирисе;
- на предметној локацији, није планирана изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;
- обезбеђено је прикључење планираног објекта на комуналну инфраструктуру, у складу са законским прописима;
- обезбеђено је одвожење и евакуација комуналног отпада, на законом прописан начин.

7.2. Мере заштите природних и културних добара

Простор Плана налази се у оквиру Ваљевских планина – подручје бр. 33 које представља део еколошке мреже као и подручје од међународног значаја (IBA – Important Birds Area, међународно значајна подручја за птице и РВА – Prime Butterfly Area, међународно значајна подручја за дневне лептире). Посебне вредности планског подручја, издвојене Елаборатом Заштита природних вредности насеља Дивчибара (Завод за заштиту природе Србије) су и тресаве (према Инвентару објеката геонаслеђа Србије из 2005. године дефинисане су и као објекти геоморфолошког наслеђа), шуме белог и црног бора, примеци ретке и угрожене флоре и фауне, предеоне и пејзажне карактеристике, климатске карактеристике и видиковци.

У оквиру предметног подручја у обухвату Урбанистичког пројекта, нема заштићених природних добара, нити добара предложених за заштиту.

Обавеза је инвеститора извођења радова, сходно члану 99. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, број 36/09, 88/10, 91/10-испр., 14/16, 95/18-др.закон и 71/21), да уколико у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералошко – петролошког порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, о томе обавести министарство надлежно за послове животне средине и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

На основу члана 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, број 71/94, 52/11-др.закон, 99/11-др.закон, 6/20-др.закон, 35/21-др.закон и 129/21-др.закон), обавеза извођача радова је да уколико наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах прекине радове и обавести надлежни завод и да предузме мере да се налаз не оштети, не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

7.3. Мере заштите од земљотреса

Објекат мора бити категоризован и реализован у складу са Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, број 89/19).

7.4. Мере заштите од пожара

Ради заштите од пожара, објекат мора бити реализован према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима, у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, број 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18-др.закон) и осталим законским прописима из предметне области.

7.5. Мере енергетске ефикасности

С обзиром на намену планираног објекта, сходно законским прописима у овој области, поштоваће се Правилник о енергетској ефикасности зграда, „Службени гласник РС“, број 61/11 и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС“, број 69/12).

7.6. Стандарди приступачности

Приликом пројектовања новог објекта и решавања саобраћајних и пешачких комуникација, вођено је рачуна о особама са посебним потребама у свему према одредбама Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15).

8. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

Саставни део Урбанистичког пројекта је Идејно решење стамбено пословног објекта апартманског типа који је урађен од стране “СПРЕГ” д.о.о. Аранђеловац, чији је одговорни пројектант Јасмина Митровић дипл.инж.арх.

Технички опис планираног објекта је саставни део Идејног решења.

9. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Пре потврђивања Урбанистичког пројекта, орган надлежан за послове урбанизма организује јавну презентацију Урбанистичког пројекта, у трајању од седам дана и износи Урбанистички пројекат на седницу Комисије за планове града Ваљева.

Потврђен Урбанистички пројекат (заједно са Изменом и допуном Плана генералне регулације туристичког центра Дивчибаре) представља основ за издавање Локацијских услова, сходно Закону о планирању и изградњи.

Урбанистички пројекат је урађен у два (2) примерка, од којих се један (1) примерак налази у Градској управи града Ваљева и један (1) примерак код инвеститора.

НАПОМЕНА:

- Ако је захтевом за издавање грађевинске дозволе, предвиђено прикључење објекта на комуналну инфраструктуру, која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, што је утврђено локацијским условима, уз захтев за издавање грађевинске дозволе се подноси уговор између инвеститора и одговарајућег имаоца јавних овлашћења, којим се утврђују обавезе уговорних страна, да најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола изграде инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта на комуналну или другу инфраструктуру, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре у складу са чланом 135. став 13. Закона о планирању и изградњи.
- Као доказ о решеном приступу јавној саобраћајној површини (ДП IIA број 175) признаје се и уписано право службености на парцелама послужног добра - КП5, у корист парцела на повласном добру (предметне парцеле), односно уговор о успостављању права службености пролаза закључен са власником послужног добра, односно сагласност власника послужног добра, односно решење о експропријацији у циљу успостављања тог права службености коначно у управном поступку, односно правноснажно решење

ванпарничног суда којим се успоставља то право службености, односно други доказ о успостављању права службености кроз парцеле које представљају послужно добро, а налазе се између јавне саобраћајне површине и повласне парцеле, у складу са чланом 69. Закона о планирању и изградњи.

Март, 2024. године



Одговорни урбаниста:

Драгана Бига, дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ДЕО

ДОКУМЕНТАЦИЈА