

MODUL-INVEST д.о.о. Ваљево, Душанова 40/1
ПИБ 101898996, МБ 07979410, шифра делатности 7002

УРБАНСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу сеоског туристичког домаћинства на
катастарским парцелама број 1201 и 1280 К.О. Тубравић



ВАЉЕВО, мај 2024. године

Урбанистички пројекат за изградњу сеоског туристичког домаћинства

Инвеститор пројекта је **Снежана Јеремић**, улица Душанова бр. 40/1, 14000 Ваљево.

ОБРАЂИВАЧ пројекта је Привредно друштво за пројектовање, инжењеринг и промет **МОДУЛ-ИНВЕСТ д.о.о.** Ваљево, Душанова 40/1, ПИБ 101898996, МБ 07979410, шифра делатности 7022.

ДИРЕКТОР привр. друштва је **Милорад Обрадовић**, дипл.инж.арх.



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

урбанистичког пројекта је **Милорад Обрадовић**, дипл.инж.арх.

лиценца бр. 200 0314 03

РАДНИ ТИМ

Србољуб Радовановић, дипл.инж.саоб.

Јана Богдановић, маст.инж.арх.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Miroslav Obradović".



АУТОРИ идејног решења су:

Привредно друштво за пројектовање, инжењеринг и промет **МОДУЛ-ИНВЕСТ д.о.о.** Ваљево, Душанова 40/1, ПИБ 101898996, МБ 07979410, шифра делатности 7022.

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ идејног решења је:

Милорад Обрадовић, дипл.инж.арх.

лиценца бр. 300 3510 03



САДРЖАЈ

ОПШТИ ДЕО

Регистрација предузећа

Лиценце одговорних пројектаната

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

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта5.стр.

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

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

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

2. РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ

2.1. Опис параметара изградње и регулације планираног решења.....18.стр.

2.2. Урбанистички показатељи, технички опис и биланс површина.....19.стр.

3. ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ КОМПЛЕКСА

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

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

3.3. Инжењерско-геолошки услови.....26.стр.

4. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

4.1. Мере и услови заштите животне средине, природних и културних добара.....26.стр.

4.2. Мере заштите од пожара.....27.стр.

4.3. Мере енергетске ефикасности.....27.стр.

5. ЗАВРШНЕ НАПОМЕНЕ

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Обухват УП и постојеће стање на КТП-у

2. Положај локације у ширем и ближем окружењу

3. Услови ППГ Ваљево

4. План нивелације и регулације

5. План намене површина

6. Карактеристични попречни профили

7. Одстојање планираних објеката од суседних парцела

8. Синхрон план инсталација

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- катастарско топографски план;

- услови ЈКП „Водовод“ Ваљево;

- технички услови Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ваљево;

- технички услови ЈКП „ВИДРАК“ Ваљево;

- технички услови Телеком Србија.

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000144728179

Регистар привредних субјеката
БД 88085/2018

Дана, 08.10.2018. 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), одлучујући о регистрационој пријави промене података код PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I PROMET MODUL-INVEST DOO, VALJEVO, матични број: 07979410, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Милорад Обрадовић

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I PROMET MODUL-INVEST
DOO, VALJEVO

Регистарски/матични број: 07979410

и то следећих промена:

Промена претежне делатности:

Брише се:

7022 - Консултантске активности у вези с пословањем и осталим управљањем

Уписује се:

7111 - Архитектонска делатност

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 03.10.2018. године регистрациону пријаву промене података број БД 88085/2018 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

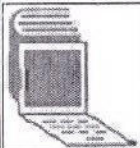
Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

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 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

 РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



5000218865274

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

Матични / Регистарски број 07979410

СТАТУСИ

Статус привредног субјекта Активан

Са статусом социјалног
предузетништва Не**ПРАВНА ФОРМА**

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I
PROMET MODUL-INVEST DOO, VALJEVO

Скраћено пословно име

MODUL-INVEST DOO VALJEVO

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина

• ВАЉЕВО

Место

ВАЉЕВО

Улица

ДУШАНОВА

Број и слово

40/1

Спрат, број стана и слово

•

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта

milorad.obradovic1957@gmail.com

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања

10.01.1994

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности

7111

Назив делатности	Архитектонска делатност		
Остали идентификациони подаци			
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	101898996		
Подаци од значаја за правни промет			
Текући рачуни	160-0000000067370-17 160-6000001308920-43 160-6000000224766-95		
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	Милорад	Презиме Обрадовић
	ЈМБГ	0903957770010	
	Функција	Директор	
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом	

Чланови / Сувласници			
Подаци о члану			
Име и презиме		Милорад Обрадовић	
ЈМБГ		0903957770010	
Подаци о капиталу			
Новчани			
износ	датум		
Уписан: 3.644,38 EUR, у противвредности од 42.766,07 RSD			
износ	датум		
Уплаћен: 3.644,38 EUR, у противвредности од 42.766,07 RSD		31.12.1998*	
Удео	износ(%)		
	100,000000000000		

Основни капитал друштва

Новчани

износ

датум

Уписан: 3.644,38 EUR, у противвредности од
42.766,07 RSD

износ

датум

Уплаћен: 3.644,38 EUR, у противвредности од
42.766,07 RSD



Регистратор: Миладин Маглов



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДЕОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Милорад М. Обрадовић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0903957770010

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0314 03



У Београду,
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Изјава одговорног урбанисте

На основу чл. 77 став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања одговорни урбаниста урбанистичког пројекта је **Милорад Обрадовић**, дипл.инж.арх лиценца бр. 200 0314 03 даје следећу изјаву:

Изјављујем да је урбанистички пројекат израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документима.



Милорад Обрадовић, дипл.инж.арх.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта

Инвеститор пројекта Снежана Јеремић, улица Душанова 40/1, 14000 Ваљево, има намеру да изгради сеоско туристичко домаћинство на кат. парцелама бр. 1201 и 1280 КО Тубравић.

Просторним планом града Ваљева парцеле се налазе у зони специфичне туристичке понуде – 3. Западна – Повлен, Јабланик, Медведник са Обницом и Јабланицом. Парцеле се налазе у зони заштитне животне средине – 3. зона заштите. Парцеле се налазе у зони заштите природног добра – IBA подручје. Парцеле се налазе у зони планиране заштите природног добра – Ваљевске планине.

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, 24/2001, 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 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. 76. Правилника прописано је да се урбанистички пројекат израђује у складу са урбанистичким планом, када је то одрђено планским документом, за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације.

Чл. 77 Правилника прописана је садржина урбанистичког пројекта.

Плански основ за израду урбанистичког пројекта су Просторни план града Ваљева („Службени гласник града Ваљева“, бр. 3/2013) и Просторни плана подручја посебне намене Струборовни („Службени гласник града Ваљева“ бр. 20/09).

По Закону о планирању и изградњи чл. 60 Урбанистички пројекат се може израдити и за изградњу објекта који је у функцији обављања делатности пољопривредног газдинства, односно делатности сеоског туристичког домаћинства, наутичког туризма и/или ловног туризма (нпр. објекти за прераду и чување пољопривредних производа, објекти за смештај и исхрану туриста, објекти за производњу енергије из биомасе као обновљивог извора енергије, у функцији пољопривредне производње и сл.), за подручје које није у обухвату планског документа који се може директно применити.

1.3. Обухват урбанистичког пројекта

Урбанистичким пројектом су обухваћене кат. парцеле бр. 1280 (85.12а) и 1201(33.79а) К.О. Тубравић на којима се планира изградња сеоског туристичког домаћинства и катастарска парцела 2101 (11.62а) К.О. Тубравић која је површина јавне намене, планирана јавна саобраћајница.

Укупна површина обухвата је 1.30.53ha.

1.4. Услови изградње из планске документације

Правила грађења која се прописују планом важе за цео обухват плана, или за одрђену 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 земљишта:

- Врста земљишта за к.п.бр. 1280 и 1201 КО Тубравић је пољопривредно земљиште
- Намена земљишта за к.п.бр. 1280 и 1201 КО Тубравић је пољопривредно земљиште

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

• Подручје шире зоне заштите

На подручју шире зоне заштите водоакумулације „Стуборовни“ (104,58 km²) успоставља се режим селективног санитарног надзора, са контролисаном изградњом и коришћењем простора.

Коришћење и уређење пољопривредног и шумског земљишта биће засновано на решењима и предиспозицијама основа заштите, коришћења и уређења пољопривредног и шумског земљишта.

У насељима и зонама са стамбеним, туристичким и економским објектима, код којих се на било који начин могу угрозити изданске, површинске воде и водоакумулације, мора се обезбедити санитарно безбедно прикупљање и пречишћавање или одвођење отпадних вода ван слива водоакумулације, што условљава реализацију канализационох система и одговарајућих ППОВ, односно, тамо где то није рационално ни изводљиво, изградњу и уређење непропусних септичких јама, уз организовање службе која ће се старати о њиховом пражњењу и одвожењу ван слива. Такође, потребно је спровести комплетну хигијенизацију насеља са изградњом хигијенских депонија, хигијенских клозета, као и асанацију постојећих мини фарми, тако да испуњавају све санитарно-техничке услове који обезбеђују потпуну сигурност од загађивања вода и тла.

За потребе туристичко-рекреативног коришћења слива водоакумулације дозвољава се реализација:

- скијалишта „Повлен“ чије уређење захтева изградњу скијашке (жичаре, ски-стазе) и друге пратеће инфраструктурне и санитарно обезбеђених објеката за предах скијаша (ски ресторани, заклони и слично);

- излетићких, риболовних, планинарских и бициклистичких стаза, чије уређење захтева маркирање стаза, изградњу мањих објеката за предах туриста (одморишта, видиковци, надстрешнице за склањање од невремена) који се раде као рустични објекти;
- зоне изградње изнад засеока Добрићи (између регионалног пута Р-111 И Стубичке реке) у функцији сеоског туризма и алтернативне сеоске економије, под условом санитарно безбедног прикупљања и одвођења отпадних вода ван слива водоакумулације.

Рударски објекти и радови могу се изводити условно, само ако је у њиховом пројектовању и извођењу обезбеђено каналисање и пречишћавање отпадних вода, као и њихова рецикулација у производном процесу, односно одводњавање пречишћених вода изван зона заштите, према посебним техничким прописима.

Развојем и уређењем регионалне саобраћајне инфраструктуре обезбедиће се услови за несметано одвијање транзитног путничког и робног промета, уз контролисан превоз згасних и штетних материја, као и других материја у количинама које могу трајно и у значајном обиму угрозити извориште водоснабдевања. Дуж регионалних путева обезбедиће се инфраструктура (водонепропусне риголе и слично) и уређаји за прикупљање, одвођење и санитарно прихватљив третман загађених атмосферских вода, као и привремени пријем отпадних материја у случају акцидента у редновом саобраћају.

Развој и уређење локалне саобраћајне и техничке инфраструктуре реализоваће се без посебних захтева у погледу заштите водоакумулације.

ЗАШТИТА И КОРИШЋЕЊЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА И РАЗВОЈ ПОЉОПРИВРЕДЕ

Пројекције промена пољопривредних површина

Планирани хидротехнички радови и потребе за пошумљавањем на подручју Просторног плана, које су утврђене РППКО, одразиће се у периоду до 2020. године на смањење укупних пољопривредних површина за око 2733ha, од чега је 213,8ha намењено формирању подручја акумулације, 1371ha пошумљавању у сливу и 1148ha пошумљавању ван слива.

Полазећи од ових одредица и потреба за затрављивањем плитких и еродибилних ораница које су, такође, утврђене у РППКО, на подручју Просторног плана се до 2020. године планирају значајне квантитативне и квалитативне промене у коришћењу пољопривредног земљишта. У питању су промене усмерене како на повећање удела шумских и травних екосистема у укупној површини, тако и на побољшање производно-економског потенцијала ораница и воћњака.

При томе су посебно уважене природне погодности за еколошку безбедну производњу воћа. Планира се обнова воћњака и подизање око 34ha нових, што у збирном билансу с воћњацима заузетим формирањем акумулације и зоне непосредне заштите, даје повећање укупних површина воћњака за 10,8ha, уз истовремено повећање њиховог учешћа у структури коришћења пољопривредног земљишта са 11,7% на 16,4%.

Ограничења природне основе, с једне, и потребе заштите водоакумулације, с друге стране, налажу да се у периоду до 2020. године из пољопривредне производње искључи у првом реду око 1500ha ораница, углавном 7. и 8. катастарске класе, а затим око 1.060ha пашњака, који су претежним делом бонитетно предиспонирани за шумске културе. Укупно смањење површина ливада за око 180ha одржава двосмерне промене, односно смањење за потребе

пошумљавања (претежним делом у КО Брезовице) и формирање акумулације (укупно 64,2ha), с једне, и подизање сејаних ливада на еродибилним ораницама, с друге стране.

У целини гледано, у периоду од 2020. године планира се смањење удела интензивних култура (њиве и воћњаци) са 27% на 18,3%, односно повећање удела шумских и травних еко-система са 69,6% на 76,6%, од укупне површине Просторног плана. Упоредо с тим се планира продуктивније, потпуније и рационалније коришћење смањених пољопривредних површина и повећање удела воћњака, ливада и обрадивог земљишта у укупним пољопривредним површинама.

СМЕРНИЦЕ ЗА СТРУКТУРНО, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКО И ОРГАНИЗАЦИОНО УНАПРЕЂЕЊЕ ПОЉОПРИВРЕДЕ

Корекција постојећих односа у начину коришћења пољопривредног земљишта треба да иде упоредо с предузимањем мера за:

- заустављање процеса спонтаног испадања из пољопривредног земљишта и укупних аграрних фондова, којима располажу старачка и друга регресивна домаћинства;
- повећање запослености чланова пољопривредних домаћинстава, односно обезбеђење допунских извора прихода у туристичким и другим секундарним и терцијалним делатностима.

Процењује се да на планском подручју постоје могућности за осетно побољшање аграрне структуре. У процени нису узета у обзир домаћинства с мање од 1ha укупне површине земљишта у поседу, који се по европским критеријумима третира као окућница.

С обзиром на инертност основних демографских тенденција и социоекономских структура пољопривреде, у наредном периоду треба очекивати даље смањивање броја пољопривредних газдинстава, које је процењено на око једну трећину, односно са 1115 у 2002. на 733 у 2020. години. У тим околностима могуће је стимулисање трансфера земљишта, стоке и техничких средстава са напуштених, односно старачких газдинстава, на део млађе популације опредељене за рад у пољопривреди и живот на селу, независно од садашњег поседовног, професионалног и социоекономског статуса.

Под условом паралелног развоја непољопривредних делатности на селу, механизми тржишне привреде утицаће на постепену поларизацију аграрне структуре, у правцу издвајања групе крупнијих газдинстава фармерског типа, просечне површине око 19ha, која би у 2020. години држала више од половине укупних пољопривредних површина планског подручја. Сходно искуству развијених земаља, промене у том правцу треба подржавати и стимулисати санкционисањем дугорочног закупа земљишта, повољним инвестиционим кредитима, пореским олакшицама, односно ослобађањима и другим мерама структурне политике

Повећавањем површине газдинства стварају се реалне претпоставке за еколошки безбедно унапређивање пољопривредне производње планског подручја, садејством следећих мотива, фактора и мера:

- јачање економског интереса пољопривредника за набавку нове генерације погонских и прикључних машина, посебно специјализоване опреме за производњу, сакупљање и складиштење кабасте сточне хране;
- умерена концентрација сточарске производње, као битан предуслов за увођење савремених хигијенских стандарда у стајски смештај и начин складиштења, осоке и других отпадних/узгредних пољопривредних производа – овај процес треба потпомагати обезбеђењем повољних инвестиционих кредита за подизање овчарника капацитета до 100 грла оваца плоткиња, мешовитих говедарских фарми капацитета 6-10 крава и приплодних јуница, односно фарми коза и коња

одговарајућег капацитета, изузев терена који су удаљени од акумулације мање од 500m, где треба тежити измештању постојећих сточних објеката;

- организовање саветодавне пољопривредне службе, осавремењавање рада ветеринарске службе и обезбеђење услова за перманентно стручно образовање земљораника, посебно у погледу примене метода оргаске/еколошке производње хране, строго контролисаног/интегралног прихрањивања и заштите биља, адекватне исхране и неге стоке, антиерозивне обраде земљишта и слично;
- успостављање система контроле квалитета у свим фазама производње, прераде и промета пољопривредно-прехрабених производа, у складу с нормативима и критеријумима који се примењују у Европској унији, укључујући обезбеђење институционалних претпоставки за промовисање органске производње (избор локалитета и програма, укључивање у мрежу лабораторија за атестирање, маркетинг и слично);
- повећање физичког обима производње за тржиште, с позитивним утицајем на организацију откупа и услове пласмана пољопривредно-прехрабених производа на локалном/туристичком и ширем подручју, уз предузимање активности за добијање ознаке дефинисаног географског порекла, заштићеног подручја „Стуборовни“.

ОСНОВНА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИМА И НАСЕЉА

Просторним планом се утврђују зоне са посебним режимима и правилима изградње и уређење простора, и то:

- 1) за друге делове атара насеља, грађевинска подручја засеока и дисперзованих групација домаћинства, реконструкција и изградња стамбених и економских објеката је могућа, под условом да ти објекти испуњавају прописане санитарно-хигијенске и друге комуналне услове, као и да нису у супротности са успостављеним режимима заштите, при чему се, прпоручује коришћење темеља напуштених објеката и окућнице постојећих домаћинства, нове површине за становање могу се формирати и ван постојећих грађевинских подручја насеља у случају пресељења становништва са подручја предвиђеног за формирање акумулације, изградњу бране и пратеће инфраструктуре, откупа грађевинског земљишта, у случајевима експропријације за потребе изградње других јавних објеката и инфраструктуре у отклањања последица елементарних и других непогода. Уређење и изградња ски-стадиона Повлен (трасе ски стаза, трасе жичара, интерна инфраструктура скијалишта и друго) ближе ће се дефинисати одговарајућим урбанистичким планом или посебним програмским решењем. До његовог доношења, подручје ски-стадиона Повлен ће се третирати у складу са одредбама III Планска решења са правилима коришћења, уређења и заштите простора, поглавље 2. Режији заштите, коришћења и уређења простора, одељак 2.4. Подручје шире зоне заштите, поглавље 3. штита и коришћење природних ресурса, поглавље 6. Развој туризма, организација и уређење туристичког простора, одељак 6.3. Програм и организација туристичке понуде и поделељак 7.2.1. Режим заштите природе.

Правила грађења пема ППГ:

Ваљевске планине су Просторним планом Републике Србије предвиђене за заштиту. Обухватају планине Суворбор, Медведник, Повлен, Јабланик и Маљен, орјентационе површине око 57.509ha. Овим природним добром биће обухваћена заштићена природна добра – клисура реке Градац, Петничка пећина и строги природни резерват Црна река.

Концепт заштите Ваљевских планина односи се на рационално коришћење и заштиту ресурса и усмерен је на планове развоја туризма, рекреације, производњу хране

(воћарство, сточарство), инфраструктурно опремање, очување ресурса (воде, шуме, земљишта), уз акценат на очување биолошке разноврсности. У поступку припреме документације за проглашење парка природе Ваљевске планине, ближе ће се идентификовати просторне целине које располажу особеним природним и културно-историјским вредностима, и то:

- Јабланик, велика морфолошки типски изражена лепезаста изворишна челенка Јабланице на североисточној страни ове планине, богата водотоцима и изворима, с доста добро очуваним шумама и предеоним ликом и с малим бројем сеоских домаћинства и заштићеним комплексом објеката народног градитељства Бебића Лука;
- Повлен, трогрбо морфолошки индивидуалисано и висински доминирајуће теме (Велики, Средњи и Мали Повлен) ове планине атрактивног предеоног лика, састављеног од комбинације кршевитих кречњака литица Великог Повлена, заобљених контура Средњег и Малог Повлена и мозаика питомих и бујних ливада, планинских пашњака и листопадних сезонски изузетно колорисаних шума;
- клисурасто-кањонска долина Сушице и њених саставница Повленске и Поличке реке, репрезент морфолошких и хидролошких појава и процеса у кречњачким теренима, станиште значајних биљних заједница и уточиште ретких представника флоре и фауне, с два кречњака платоа под именом Равна гора и део крашке површи с десне стране Сушице, избрушен и избраздан вртачама и суводолинама, с појединачним или групама сеоских домаћинства, као изванредан пример покривеног, зеленог краса са специфичним морфолошким, хидролошким, пејзажним, привредним и насеобинско-градитељским одликама;
- Јеље-Велика Забава, десна долињска страна изворишног дела Велике Забаве, притоке-саставнице Градца, између гребена-развођа Говеђа глава-Чикер и корита наведеног водотока, дисецирана густом мрежом бочних долина, с најбоље очуваним шумским комплексом, једним стаништем јеле и богатим уточиштем мечје лексе, прошарана ливадама и колибама за сезонско пашарење;
- друге, мање површине и објекте као што су: добро развијени и у фитоценолошком погледу репрезентативни и значајни делови састојина у циљу очувања екосистема разноврсности подручја; делови шумских и ливадско-пашњачких површина с ретким ендемичним дрвенастим и зељастим биљкама у циљу очувања специјске фито разноврсности; делови станишта ретких животињских врста – гнезђења птица, пећине с колонијама слепих мишева и значајном трглобионском фауном, салмонидни делови водотока, ливаде с ретким врстама инсективора и других сисара и др.; значајна геолошко-геоморфолошка места, геоморфолошки и хидролошки феномени; и репрезентативна, стара, ретка и, у културно-историјском погледу, значајна стабла дрвећа.

До стицања статуса заштићеног подручја овим Просторним планом успоставља се заштита сагласна режиму заштите III степена.

Поступак заштите треба спровести за евидентирана природна добра – објекте геонаселља, то јест објекте историјско-геолошког и стратиграфског наслеђа (село Поћута, пећине Драгов понор изнад кањона Сушице, Ленчина код села Доње Лесковице, Дегурићка пећина са десне стране реке Градац).

Од међународно значајних подручја, на подручју Просторног плана идентификована су:

- значајно подручје за птице IBA (Important Bird Areas) – "Ваљевске планине RS025 IBA" (од изузетног значаја за гнезђење птица, на целом простору је забележено 170 врста);
 - одабрана подручја за дневне лептире PBA (Prime Butterfly Areas) – Повлен 15 (обухвата Повлен, планину Маглеш и клисуру реке Градац, површине 13.489

на на којој је забележено 10 циљних врста дневних лептира) и Маљен-Сувобор 39 (површине 16.878 ha на којој је забележено 7 циљних врста дневних лептира);

- потенцијално подручје од међународног значаја за очување биолошке разноврсности Емералд мреже – еколошке мреже подручја од посебне важности за заштиту природе (Areas of Special Conservation Interest - ASCI) – "Клисура реке Градац RS0000054".

За заштиту природе на територији града Ваљева значајно је очување следећих еколошких коридора: Ваљевске планине; Обница, Јабланица, Градац, Колубара, Јадар и Уб и сви остали водотоци и њихова приобаља у природном и полуприродном стању, као и канали са полуприродном вегетацијом; појасеви високог зеленила који повезују шумска станишта; рубна станишта, живице, међе, кошанице, пашњаци и влажни екосистеми са очуваном или делимично измењеном вегетацијом унутар агроекосистема.

На територији града налазе се следећа подручја са већим бројем станишта заштићених и строго заштићених врста биљака од националног значаја у складу са критеријумима Правилника о дивљим врстама и Правилника о стаништима: Ваљевске планине (регистровано близу 60 врста сисара), Медведник (забележено укупно 164 биљне врсте), Јабланик (забележено 365 врста биљака), Повлен (забележено 258 биљних врста), околина Петнице (станишта ретких орхидеја), подручје Градца (регистрована 371 врста биљака), кањон Сушице са сувом клисуром (у којој расте реликтни црни граб), Дивчибаре (темељна природна вредност су тресавска станишта са забележених 367 врста).

Тресаве, које су овде сведене на простор око водотока, убрајају се у приоритетни тип станишта према Правилнику о стаништима. Водотоци Обница, Јабланица, Градац, Колубара, Јадар и Уб су станишта одређених строго заштићених и заштићених врста риба (поточна мрена, велики вијун, балкански вијун, пеш, поточна пастрмка) и других органских врста. Процесом валоризације утврдиће се на којим стаништима постоје услови за трајно очување природних вредности, а за које постоје други приоритети одрживог развоја.

Црна река

Строги природни резерват површине 60.16ha на месту званом „Црна река“ на планинском масиву Маљен, са мешовитим шумским састојинама које чине: бели и црни бор, бреза, буква, нешто јеле, храста китњака, јаребике и других врста. Заштитом је обухваћен као заштитни појас део околне вегетације шуме, жбуња и приземне флоре у ширини од 30m од границе резервата.

Према подацима шумске управе у Ваљево из 2004.године строги природни резерват „Црна река“ налази се у катастарској општини Дивчибаре и у шумском одељењу 52 ф,г, х и 53 а, б. Установљен је решим заштите I степена, којим су забрањене активности, одим активности на заштити биодиверзитета.

Развој туризма, организација и уређење туристичких простора

Развој туризма на подручју града Ваљева опредељен је одредбама ППРС, Стратегије развоја туризма Републике Србије (из 2006. године), Регионалним просторним планом Колубарског округа (из 2002. године), као и Нацртом Регионалног просторног плана Колубарског и Мачванског управног округа.

По ППРС, подручје Просторног плана припада туристичком кластеру Београд. Примарни туристички простори су дестинација са знатним учешћем целогодишње понуде Ваљевске и Подрињске планине – Дрина (уз секундарне туристичке просторе регионалног значаја),

национални друмски туринг правци (заступљени су на државним путевима I реда). У градове националног туристичког значаја сврстано је Ваљево. По Регионалном просторном плану Колубарског округа подручје града Ваљево обухваћено је туристичким рејонима, и то: Маљенско-Суворским рејоном (МСР), коме припада северни део Маљена са туристичким комплексом и центром Дивчибаре; Ваљевским рејоном (ВР), који обухвата Ваљево са околним насељима, природним и културним наслеђем и др.; и Повленско-Соколским рејоном (ПСР), коме припадају северни делови Повлена, Јабланика, Медведника, са туристичким комплексом „Ровни” и ски стадионом „Повлен”. Према Нацрту Регионалног просторног плана Колубарског и Мачванског управног округа развој туризма на подручју града Ваљево организоваће се у оквиру две секундарне туристичке дестинације, са припадајућим туристичким центрима и местима, и то: Ваљевско-планинска дестинација (ВПЛ) на северној страни Ваљевских планина, у оквиру града Ваљева (обухвата Маљен са главним планинским туристичким центром дестинације Дивчибарама, Повлен са планираним ски-стадионом и викенд насељима Мравињци и Дебело Брдо, као и са планираним туристичким насељем око и аква-ситијем испод будуће акумулације Стуборовни, ловишта као и гравитирајућа планинска села, природна и културна добра, који ће бити интегрисани у јединствену понуду планинског-климатског, сеоског и туризма специјалних интереса – посебно изградњом гребенског пута Ваљевско-подрињских планина); и Ваљевско- подгоринска дестинација (ВПОД) у Подгорини, у оквиру града Ваљево, која обухвата градски туристички центар дестинације са наглашеним јавним садржајима (посебно културним и спортско- рекреативним у функцији туризма, као и културну и природну баштине у окружењу Ваљева, посебно Бранковина, Петница и др.), који ће бити интегрисани у јединствену понуду пословног, градског, бањског, манифестационог, културног и других видова туризма.

Према природним и створеним туристичким ресурсима и критеријумима туристичке тражње туристичке и рекреативне клијентеле, понуда подручја града засниваће се на следећим доминантним **видовима туризма/туристичким производима**:

1) градског туризма Ваљева са непосредном околином, са целогодишњом (претежно летњом) понудом са главним мотивима у пословном, културном и посебно манифестационом туризму који је усмерен како на презентацију етно традиције тако и других специфичности подручја (Дани купина на Ставама, Дани малина у Бранковини, Десанкини мајски разговори у Бранковини, Туцијада у Оглађеновцу, Рели ципова, Сабор фрулаша у Лелићу, Дани Владике Николаја у Лелићу, Тешњарске вечери – наредног стваралаштва и старих заната, Лековитим стазама Ваљевских планина у Подбуковима, Камп екстремних спортова на Ваљевским планинама „Авантуристички уранак”, Фестивал Дуван чварака у Ваљеву, Фестивал дечјег фолклора „Мали опанак” у Ваљеву, Међународни фестивал фолклора „Златни опанак” у Ваљеву и др.);

2) планинског туризма и рекреације на Ваљевским планинама, са разноврсном целогодишњом понудом – климатска рехабилитација, планинарске и излетничке туре, јахање, планински бициклизам, летење змајем и параглајдинг, хипинг, бас-сафари и други специјални интереси у летњој сезони и алпско, турно и нордијско скијање (ски-школе и почетници), ски-сафари и друго у зимској сезони (на Маљену и Повлену), уз интеграцију са сеоским, ловним, еколошким и неким другим специфичним видовима туризма специјалних интереса;

3) туризму, спорту, рекреацији и забави на води, са летњом понудом, пре свега на акумулацији Стуборовни са подбранским акватичким садржајима, уз сеоски, риболовни, ловни и друге видове туризма;

4) руралног туризма са целогодишњом (претежно летњом) понудом, на ресурсима традиционалног етно-амбијента, еко-хране, етно-заната, фолклора и др., програмима забавно-едукативних активности за децу и омладину у руралним срединама¹¹ (модел

„образовне фарме”¹² – Ситарица и друга насеља), посебну зони утицаја интензивнијих туристичких дестинација (планинских, водних и бањских), уз специјалне интересе и др.;

5) тулинг и транзитни туризам, са целогодишњом (претежно летњом) понудом, првенствено на правцу планираног аутопута ка Јужном Јадрану, а затим на правцима државних путева I реда ка Лазаревцу, Шапцу и Пожеги (посебно путеви културно-историјске меморије, природних вредности, традиционалне етно-културе и др., бициклистичке стазе, али и транзит ка циљним дестинацијама), повезан са другим видовима туризма; и

6) туризам специјалних интереса (еко-, етно-, ловни, риболовни, авантуристички у пењању, параглајдингу, змајарењу, спелеологији и др.), повезан са свим наведеним видовима туризма.

Издваја се пет потенцијалних зона са становишта погодности расположивих природних и антропогених туристичких ресурса, природних услова и разноврсности и очуваности предела за формирање и организацију **специфичне/препознатљиве туристичке понуде**, као и погодности за повезивање и интегрисање туристичке понуде у простору града, и то:

1) Источна зона – Дивчибаре са клисуром Црне реке и клисура реке Градац у оквиру МСР и Петница у оквиру ВР;

2) Јужна зона – Лелићи карст (Лелић, Доње и Горње Лесковице), Маглеш и Забава (горњи део слива), Мравињци и Таор у оквиру ПСР;

3) Западна зона – Повлен (са сливним подручјем акумулације „Стуборовни”), Јабланик са делом горњег слива Љубовиђе, Медведник са горњим сливом Завојштице, Обница и Јабланица (горњи и средишњи делови сливова) у оквиру ПСР;

4) Средишња зона – Ваљево са Тешњаром и другим непокретним културним добрима, Видраком и доњим деловима сливова Обнице и Јабланице (са црквом св. Јована у Јовањи) и реком Колубаром у оквиру ВР; и

5) Северна зона – Јаутинска подгорина са В.Каменицом и Бранковином у оквиру ВР и с долином реке Уб.

Формирање, развој и организација туристичке понуде по зонама биће заснована на развоју саобраћајне, техничке (водне, енергетске и телекомуникационе) и туристичке/ рекреативне инфраструктуре и на активирању комплементарних активности, у првом реду органске/еколошке пољопривреде, руралног туризма и услуга у центрима и насељима на руралном подручју.

У издвојеним зонама најзначајнији ће бити следећи постојећи и планирани **туристички центри, насеља и комплекси**:

1) градски туристички центар Ваљево – у Средишњој зони;
2) туристички центар Дивчибаре – у Источној зони;
3) значајнија туристичка насеља – Петница (у Источној зони), Бранковина и В.Каменица (у Северној зони), Лелић и Таор (у Јужној зони);
4) комплекс ски-стадиона "Повлен" – у Западној зони;
5) комплекс подбранског акватичког центра "Стуборовни" – у Западној зони;
6) планинска туристичка насеља – викенд насеља Мравињци (у Јужној зони) и Дебело Брдо (у Западној зони); и

7) поједини центри у мрежи насеља са специфичном туристичком функцијом – Поћута/Тубравић и Брезовице у Западној зони, Ставе/Бобова на саобраћајном правцу који повезује Северну и Западну зону и Доње Лесковице у Јужној зони.

Дивчибаре је афирмисан туристички центар који ће бити рехабилитован наставком развоја саобраћајне, комуналне и туристичко-рекреативне инфраструктуре, јавних служби и вишим квалитетом туристичких и комплементарних садржаја и активности.

Ваљевска Каменица је центар развоја туризма за Јаутинску подгорину – Северну зону, а са постојећом акумулацијом и потенцијално врло атрактиван туристички комплекс, ослоњен на капацитете руралног туризма околних села – Миличинице, Г.Буковице и др. У Бранковини, другом центру у Северној зони, развијаће се културолошки туризам заснован на духовном и културном наслеђу породице Ненадовић и Десанке Максимовић, чија ће презентација и интерпретација бити повезана са туристичком понудом пределе и етно-целине. Насеље Поћута је центар Западне зоне ослоњен на понуду планираног ски-стадиона "Повлен" и подбранског акватичког центра "Стуборовни", акваторије језера и културног наслеђа – манастира Пустине и просторне културно-историјске целине народног градитељства Бебића Луку. Насеље Поћута ће обједињавати понуду руралног туризма у гравитирајућим селима поред акумулације.

У Лелићу ће се развијати културолошки и верски туризам у Јужној зони, заснован на духовном наслеђу Николаја Велимировића и Јустина Поповића, чија ће презентација и интерпретација бити повезана са туристичком понудом етно наслеђа и карстног предела. Петница је центар са специфичном туристичком понудом у Јужној зони, коју ће заснивати на спортско-рекреативним активностима и садржајима на термалним водама, обједињеним са понудом природних (Петничка пећина) и непокретних културних добара (археолошко налазиште) и активностима и програмима истраживачко-еколошког центра и цркве у Петници.

Насеље Таор у Јужној зони ће наставити да се развија у атрактиван пункт сеоског туризма. Међу наведеним предеоим целинама, центрима и комплексима за формирање специфичног, препознатљивог туристичког производа сваке зоне и за њихово обједињавање издвајају се:

1) потес Драчић–Дивчибаре–Букови–Дреновачки Кик–Ластра у Источној зони, као комбинација и прелаз из руралне зоне Драчића у еколошку зону строгог резервата природе "Црна река" и у зону туристичког центра Дивчибаре, а потом од видиковца код Букова са силаском у клисуру Буковске реке и преласком у клисуру Забаве и даље ка Сушици у Западној зони;

2) комплекс подбранског акватичког центра "Стуборовни" са Поћутом и селима поред акумулације у Западној зони, као комбинација и прелаз из спортско-рекреативне зоне у еколошку и руралну зону с акваторијом;

3) комплекс ски-стадиона "Повлен" (Велики и Мали Повлен) са Мравињцима, Дебелим Брдом и Брезовицом у Западној и, делимично, у Јужној зони, као комбинација и прелаз из спортско-рекреативне у еколошку и руралну зону, с ослонцем на викенд и сеоска насеља;

4) планински потес Јабланик и Медведник са рекама Љубовићом и Завојшницом у Западној зони, као еколошка зона са разноврсним предеоим целинама;

5) комплекс Вујиноваче са Бебића Луком, манастиром Пустине и долином реке Јабланице, као специфична и атрактивна комбинација етно, културолошке и еколошке зоне;

6) туристичко насеље Таор са Белим Водама, реком Забавом и Таорским врелом (који треба ослободити и каптажу изместити низводно од врела) у Јужној зони, као комбинација руралне и еколошке зоне са разноврсним предеоим целинама;

7) туристичко (знаменито) насеље Бранковина са Бабином Луком, Јаутинским висом са Миличином и В. Каменицом, акватичким програмом на малој акумулацији и руралним туризмом у Северној зони, као комбинација и прелаз из културолошких, етнолошких и руралних зона Бранковине и Миличинице у рурално-еколошке зоне Јаутинског васа (потенцијално са ловиштем) и Ваљевске Каменице, са разноврсним предеоим целинама;

8) потес Петница–Градац–манастир Ћелије–црква св.Јована, Јовања–Лелић–Д. Лесковице–Маглеш у Источној и Западној зони, као комбинација и прелаз из спортско-рекреативно-еколошке зоне Петнице у еколошко-културолошку зону Градца са манастиром

Ћелије и културолошку зону и карстни предео Лелића са спелеолошким објектима и даље у рурално-еколошку зону Доње Лесковице и Маглеша са ловиштем; и

9) туристички центар Ваљево са културним наслеђем и амбијенталним целинама у граду (Ваљевском гимназијом, Народним музејом, Ваљевском црквом, старом чаршијом Тешњар и др.), видиковцем Видрак, саставцима Обнице и Јабланице – Колубаре, спортско-рекреативним комплексима у граду и др.

Комплекс ски-стадиона „Повлен“ из претходног става предвиђен је Просторним планом подручја посебне намене слива водоакумулације „Стуборовни“. Како је ски-стадион „Повлен“ предвиђен у простору планираних станишта значајних за заштиту (Реферална карта 3. Просторног плана), неопходно је преиспитати оправданост и обухват овог ски-стадиона у току измена и допуна Просторног плана подручја посебне намене слива водоакумулације „Стуборовни“ или израде Просторног плана подручја посебне намене Ваљевско-Подрињских планина, односно израде предвиђеног плана генералне регулације за резрвисан простор ски-стадиона, што је у складу са условима заштите природе за израду Нацрта Просторног плана града Ваљево (бр. 020-58/2 од 20.03.2012. године).

Предуслови за активирање зона и туристичке понуде у простору града су њихово квалитетно саобраћајно повезивање са мрежом државних путева I и II реда и железничким саобраћајем и заштита природних вредности Ваљевских планина.

Планска поставка је организовање кружног кретања, претежно локалним путним правцима, у функцији обједињавања и презентације туристичке понуде у простору града. Три путна правца ће имати посебан значај за развој туризма, и то: (а) шира обилазница за северни део подручја града, која повезује Северну зону са државним путевима I реда (IБ-23, тј. бр. 4 и IБ-13, тј. бр. 21) и путевима II реда; (б) шира обилазница за југозападни и јужни део подручја града која повезује Западну и Јужну зону са државним путевима I реда (IБ-23, тј. бр. 4 и IБ-13, тј. бр. 21) и путевима II реда и Северном и Источном зоном; и (в) јавни општински на југу, гребеном Ваљевско-подрињских планина са везом за железничко стајалиште Самар, где се може остварити најповољнија веза гребенског пута са пругом Београд – Бар. Поред ових, за развој туристичке понуде Источне зоне значајно је одржавање и уређење некатегорисаног пута од Драчића преко Бачевца до туристичког центра Дивчибаре. Дуж свих путева са туристичком наменом уредиће се видиковци и одморишта за туристе са основним информацијама о туристичкој понуди.

Стављање железничке пруге Београд-Бар-Пожега у функцију развоја туризма оствариће се продужетком трасе "Беовоза" од станице у Ваљеву до стајалишта/службених места Градац, Ластра и Самар, одакле ће се специјализованим туристичким возилима (аутобусима или мањим возилима) омогућити јефтинији и бржи превоз излетника и туриста до најатрактивнијих предеоних целина Средишње, Источне, Јужне и Западне зоне.

Кључне тачке у простору, панорамски видиковци на преласку/прожимању предеоних целина и планински превоји и врхови са добрим визурама, представљаће значајне информативне пунктове за презентацију туристичке понуде у простору. Такве тачке ће се заштити од непланског коришћења и опремити минимумом комуналне опреме.

Предвиђена организација и интегрисање туристичке понуде по зонама и њихово повезивање кружним кретањем туриста и излетника омогућиће развој специфичног туристичког производа града. Основ специфичног туристичког производа биће понуда различитих комбинација разноврсних и атрактивних програма и итинерера, отворених за модификацију према захтевима клијентеле. Сваки итинерер ће садржати пакет понуде са специфичним културно-историјским, религијским, етнолошкоеколошким, спортско-рекреативним (за лето и зиму), руралним, истраживачким, спелеолошким, планинарским, ловним, риболовним, гастрономским и другим обележјима.

Посебна пажња ће се поклонити развоју и афирмацији манифестација у вези са културним и духовним наслеђем, спортским активностима и природним вредностима, од којих би

поједине требало да поприме регионални (бициклистички и џипинг рели и др.) и национални ранг значаја (посвећене песништву и књижевности, језику и духовним вредностима), као и њиховом укључивању у туристичку понуду града.

У склопу туристичких зона **резервише** се површина од око 26.0 km² за секундарне **туристичке просторе** регио алног (и локалног) значаја¹³, и то:

- 1) комплекс туристичког центра Дивчибаре са строгим природним резерватом и клисуром Црне реке површине око 9.5 km²;
- 2) комплекс ски-стадиона „Повлен“ с окружењем површине око 10.3 km²;
- 3) комплекс Вујиноваче са Бебића Луком, манастиром Пустиња, долином реке Јабланице и делом насеља Ребељ до моста на Јабланици површине око 4.8 km²;
- 4) В. Каменице са комплексом мале акумулације површине око 1.3 km²;
- 5) зона II и III степена заштите непокретних културних добара (која се утврђује у складу са правилима уређења и грађења из дела II 2.1.1.3. Просторног плана) за развој туристичких и спортско-рекреативних активности и садржаја; и
- 6) појединих локалитета у приобалним појасевима водотока и заштитним појасевима путева од значаја за развој туристичких активности и садржаја, који ће се утврдити у процесу формирања, развоја и организације туристичке понуде у простору града.

Програми, садржај, начин изградње, детаљна намена и мере заштите простора у резервисаним туристичким просторима биће дефинисани одговарајућим урбанистичким плановима и програмом развоја туризма и туристичких производа.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ТУРИСТИЧКЕ НАМЕНЕ

За изградњу и реконструкцију објеката туристичке намене и туристичке инфраструктуре на подручју слива акумулације „Стуборовни“ примењују се основна правила утврђена Просторним планом подручја посебне намене слива водоакумулације „Стуборовни“; и правила утврђена овим Просторног плана која нису у супротности са основним правилима Просторног плана подручја посебне намене слива водоакумулације „Стуборовни“.

Објекти туристичке намене могу да се граде у новим зонама туристичке намене у туристичким насељима, насељима са специфичном туристичком функцијом и комплексима утврђеним у делу II 1.4.3. Просторног плана, на основу одговарајућег урбанистичког плана. Објекти туристичке намене могу да се граде на основу одговарајућег урбанистичког плана у зонама са туристичком наменом и са претежно стамбеном и пословном наменом утврђеном шематским приказом уређења насеља.

Објекти у функцији руралног туризма на парцели породичног газдинства са чисто пољопривредним изворима прихода могу да се граде у зони директне примене Просторног плана на основу правила уређења и изградње утврђених у наредном ставу.

Правила уређења и изградње објеката у функцији руралног туризма на постојећем и планираном грађевинском подручју туристичких насеља и насеља са специфичном туристичком функцијом, утврђених у делу II 1.4.3. Просторног плана, и на грађевинској/катастарској парцели породичног газдинства са чисто пољопривредним изворима прихода у или изван постојећег и планираног грађевинског подручја насеља, јесу:

- приоритет има адаптација/реконструкција постојећих кућа са окућницом и пратећим објектима (вајати, млекаре, кошеви и др.) и изградња нових објеката на темељима и у габариту постојећих или напуштених објеката у функцији руралног туризма;
- минимална површина грађевинске парцеле је 8.0 ари;
- максимални индекс заузетости износи 40% и максимални индекс изграђености 0.4;

- грађевинска линија објекта је на минимум 5.0 m од регулационе линије, а најмања удаљеност од граница парцеле износи 2.5 m;
- препоручује се изградња два типа нових објеката у функцији руралног туризма: „гостинске смештајне јединице” као осавремењени облик вајата (оптимално 38 m² за две собе са по три лежаја и заједничким купатилом и, по могућности, са засебним улазом) и „гостинске куће” (оптимално 50–60 m² за објекат са две собе са по три лежаја, дневним боравком и купатилом);
- примењују се правила за габарит, спољни омотач и кров објекта утврђена у 2.1.4.9;
- максимална висина новог и реконструисаног објекта је 7.0 m (од коте приземља до слемена);
- примењују се правила за ограђивање грађевинске парцеле утврђена у 2.1.4.10;
- приступ парцели се обезбеђује директним излазом на јавни пут, или преко приватних пролаза или путем уговора о службености, минималне ширине пролаза 5.0 m;
- паркирање и гаражирање возила обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели (по правилу једно паркинг место за индивидуално путничко возило на две смештајне јединице), изван површине јавног пута.

Услови прикључења на инфраструктуру

Према условима јавних предузећа.

Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта

На основу овог Просторног плана Скупштина града Ваљево донеће план генералне регулације (ПГР) или план детаљне регулације (ПДР) за:

- ПДР за изградњу и реконструкцију зоне, комплекса или локалитета за индустрију и МСП објекат у функцији пољопривредне производње, туризам и куће за одмор;
- Закон о планирању и изградњи, поглавље 20. Урбанистичко-технички документи, 20.1. Урбанистички пројекат чл. 60 „Урбанистички пројекат се може израдити и за изградњу и за изградњу објекта који је у функцији обављања делатности пољопривредног газдинства, односно делатности сеоског туристичког домаћинства, наутичког туризма и/или ловног туризма (нпр. објекти за прераду и чување пољопривредних производа, објекти за смештај и исхрану туриста, објекти за производњу енергије из биомасе као обновљивог извора енергије, у функцији пољопривредне производње и сл.), за подручје које није у обухвату планског документа који се може директно применити.

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

Приступ парцели се обавезно обезбеђује на један од три начина, према могућностима на свакој појединачној постојећој парцели, и то:

- директним излазом на насељску саобраћајницу или јавни пут, или
- преко приватних прилаза; или
- путем уговора о службености.

Право приватних прилаза или путем уговора о службености (друга и трећа алинеја претходног става) могу се примењивати и односити, по потреби, на више парцела.

Код формирања нових парцела обавезно је формирање директног излаза на јавни пут. Минимална ширина приступа за парцелу стамбене намене износи 3.5m, а за парцелу стамбено-пословне намене износи 5.0m.

Инжењерско-геолошки услови

За сваки новопроектовани објект на предметној парцели, неопходно је израдити геотехнички елаборат.

На основу планског акта парцеле су пољопривредно земљиште и у складу са тиме за изградњу на предметним парцелама неопходна је израда Плана детаљне регулације. Уколико се предметне парцеле налазе у оквиру регистрованог сеоског газдинства, изградња је могућа кроз израду Урбанистичког пројекта.

2. РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ

2.1. Опис параметара изградње и регулације планираног решења

У складу са потребама инвеститора урађен је урбанистички пројекат уређења катастарских парцела 1280 и 1201 К.О. Тубравић, површина парцеле 1280 К.О. Тубравић је 85.12а, а површина парцеле 1202 К.О. Тубравић је 33.79а.

Намена планираног објекта је угоститељство – ресторан категорије Б и класификационе ознаке 121113 (засебне зграде ресторана, барова, кантина) до 400m² ресторан и надстрешница. Намена других планираних објеката је стамбена за повремени боравак људи, кућица за смештај категорије Б и класификационе ознаке 121201 (хотел, мотел гостионице са собама, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију са рестораном или без њега) до 400m² кућице, што је у складу са планским документом и реализује се путем Урбанистичког пројекта.

Регулациона линија површине јавне намене прати постојеће катастаско стање и приказана је на графичком прилогу План нивелације и регулације, као и регулација саобраћајнице која дели катастарске парцеле 1280 и 1201 К.О. Тубравић.

Парцела 1280 К.О. Тубравић се са западне стране граничи са регионалним путем Ваљево-Поћута-Дебело брдо -Рогачица, са северозападне стране парцелом 1282/1, са северне и источне стране приступним макадамским путем кат.парцела 2101 К.О. Тубравић, са јужне стране парцелом 1278 К.О. Тубравић, и са југозападне стране парцелом 1281 К.О. Тубравић. Парцела 1201 К.О. Тубравић се са западне стране граничи са парцелом 120 и 1203 К.О. Тубравић, са северне парцелом 1200 К.О. Тубравић, а са југоисточне стране приступним макадамским путем кат.парцела 2101 К.О. Тубравић.

Грађевинске линије које су дефинисане планом као минимална растојања објекта од: регулационе линије је 5m, а удаљеност објекта од границе парцела је 2,5m.

Објекти су увучени у односу на, планом дефинисану, грађевинску линију преко 5m, а остала растојања од бочних парцела су преко 2,5m, тако да се објекти налазе у зони дозвољене

изградње, што је приказано на графичким прилозима. Зоне градње објеката су дефинисане са детаљним координатама републичког геодетског система.

Висинска регулација, односно спратност ресторана је По+Пр, односно висина од пода приземља до слемена је 5,45m, а кућица за смештај Пр+Галерија, висина од пода приземља до слемена је 6,80m, што је у складу са планом дефинисаном максималом спратнишћу По+Пр, односно 7m од коте приземља до коте слемена.

Терен је у паду на катастарској парцели 1280 К.О. Тубравић у правцу од запада према истоку висинске разлике од 36,5m по дужини парцеле сса 106m - од 34% пада. На катастарској парцели 1201 К.О. Тубравић терен пада од у правцу од истока према западу висинске разлике од 14m по дужини парцеле сса 55m - од 25% пада.

Објекат ресторана и кућица за смештај на катастарској парцели бр. 1280 и 1201 К.О. Тубравић пројектовани су у свему према прописима за ову врсту објеката. Објекту ресторана смештеном на парцели 1280 К.О. Тубравић се приступа директно са партера сутерена односно приземља. Са пешачких стаза које вијугају уз падину се приступа у кућице за смештај, од који је шест смештено на парцели 1280 К.О. Тубравић, а две на парцели 1201 К.О. Тубравић. На парцели 1201 К.О. Тубравић уз пешачку стазу предвиђено је језерце. Пројектом је предвиђен довољан број паркинг места – 30 паркинг места у функцији ресторана и 8 паркинг места намењених гостима кућица за смештај. У оквиру парцеле 1280 К.О. Тубравић, предвиђена је интерна колско пешачка саобраћајница која од колског улаза и паркинга води до сутерена ресторана.

2.2. Урбанистички показатељи, технички опис и биланс површина

Површина грађевинске парцеле ГП бр. 1280 К.О. Тубравић је 85.12а, а површина грађевинске парцеле 1201 К.О. Тубравић је 33.79а.

Постојећи објекти – На предметној парцели нема изграђених објеката.

Габарит објекта (основни) – кућице за смештај су типски објекти и њихов габарит је 6,7x6,5m, док је габарит ресторана са терасом 13,2 x 17,4m.

Заузетост – пројектована заузетост на парцели 1280 К.О. Тубравић је 5,58% парцеле, а пројектована заузетост на парцели 1201 К.О. Тубравић је 2,5% парцеле, што је умногоме мање од максималне дозвољене вредности од 40% парцеле.

Површина под објектом – на катастарској парцели 1280 К.О. Тубравић је 475,38m², а на катастарској парцели 1201 К.О. Тубравић је 84,6m².

Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта – на катастарској парцели 1280 К.О. Тубравић је 567,18m², а на катастарској парцели 1201 К.О. Тубравић је 121m²

Укупна нето корисна површина објеката – на катастарској парцели 1280 К.О. Тубравић је 543,01m², а на катастарској парцели 1201 К.О. Тубравић је 90,6m².

Спратност објекта ресторана је По+Пр, односно висина од пода приземља до слемена је 5,45m, а спратност кућица за смештај Пр+Галерија, висина од пода приземља до слемена

је 6,80m, што је у складу са планом дефинисаном максималом спратнишћу По+Пр, односно 7m од коте приземља до коте слемена.

Функција – Објект ресторана је пројектован у свему према пројектном задатку инвеститора за предметну парцелу и задатим условима и важећим прописима и стандардима за овај тип објекта. Објект је пројектован у два нивоа спратности Су+Пр са израженом волуметријом косог кровова који прате функционални габарит објекта.

Главни улаз за госте ресторана је у сутерену ресторана наткривен терасом ресторана приземља, а у улазном делу је ходник са степеништем за приземље ресторана са гардеробом и мокрим чвором за госте. Сутерен садржи и економски улаз (са југоисточне стране уз интерну пешачко-колску саобраћајницу, са оставама и кухињским блоком, а службени улаз за запослене је такође у сутерену (са југозападне бочне стране) са ходником гардеробом, вц-ом и тушем за запослене. Приземље ресторана садржи салу за госте са сепареом за око 45 гостију, шанком, кухињским лифтом и терасом за око 70 гостију.

Кућице за смештај гостију, у приземљу садрже дневни боравак, чајну кухињу и купатило, а на галерији је део за спавање.

Материјализација и обликовање су уклопљени у плански амбијент, али и у новом, јединственом изразу и детаљно су описани у идејном решењу.

3. ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ КОМПЛЕКСА

3.1. Услови за изградњу и уређење саобраћајних и зелених површина

Саобраћајне површине

Предметна локација се налази у општини Ваљево насеље Тубравић, К.О. Тубравић, улица Столовача-Јасик, на катастарским парцелама број 1280 и 1201 К.О. Тубравић.

Укупна површина локације (кп. 1280 – 8512 м² и 1201 – 1902 м² К.О.Тубравић) која је предмет урбанистичког пројекта износи око 10414 м² = 1.04,14 ha.

Циљ израде Урбанистичког пројекта (у даљем тексту УП) је утврђивање услова за изградњу Сеоског туристичког домаћинства на к.п.1280 и 1201 КО Тубравић, у општини Ваљево.

Катастарске парцеле које формирају предметну локацију се налазе у обухвату Просторног плана града Ваљева (``Службени гласник града Ваљева``бр.3/2013) и Просторног плана подручја посебне намене Стуборовни (``Службени гласник града Ваљева``бр.20/2009). Према наведеним плановима предметне парцеле се налазе у зони пољопривредног земљишта предвиђене за специфичне туристичке понуде у зони заштите животне средине и заштите природног добра.

Парцела 1280 се са западне стране граничи са Државним путем IIА реда број 170, Ваљево-Поћута-Дебело брдо-Рогачица, са северозападне стране парцелом 1282/1, са северне и источне стране приступним макадамским путем кат.парцела 2101, са јужне стране парцелом 1278, и са југозападне стране парцелом 1281. Парцела 1201 се са западне стране граничи са парцелом 1202 и 1203, са северне парцелом 1200, а са југоисточне стране приступним макадамским путем кат.парцела 2101.

Терен је у великом паду на катастарској парцели 1280 у правцу од запада према истоку висинске разлике од 36,5 м по дужини парцеле сса 106 м' - од 34% пада. На катастарској

парцели 1201 терен пада у правцу од истока према западу висинске разлике од 14 м по дужини парцеле сса 55 м' - од 25% пада.

Приступ предметној локацији, парцели 1280 и парцели 1201, могућ је преко парцеле 2101, постојећег пута од макадама лошег квалитета, променљиве ширине од мин. 2.20м до макс. 3.30м са недефинисаном регулацијом и јако великим подужним нагибима који се на местима крећу и до 18% и до 20%. Макадамски пут свој приступ у близини предметних парцела започиње на североисточној страни предметне парцеле 1201 и простира се уз њену границу у правцу североисток-југозапад са благим нагибом у истом смеру величине 1-4%, на самом крају парцеле 1201 прави оштру десну кривину и даље се простира уз границу предметне парцеле 1280 у смеру југ-југоисток-североисток-север, у којем делу се нагиби повећавају од 10% до наведених 18% и 20%. Дужина приступног пута у оквиру предметног комплекса је око 300м.

Изради урбанистичког пројекта се приступило како би се извршила урбанистичко-архитектонска анализа локације, која је по намени пољопривредно земљиште, и како би се утврдила оправданост изградње комплекса у функцији јавног коришћења – пословно туристички комплекс - сеоско туристичко домаћинство.

Све претходно наведено наводи на закључак да је потребно и неопходно приступни макадамски пут дефинисати регулационо и нивелационо и изградњом довести у стање које ће омогућити нормалан и лак приступ путничким возилима до највиших кота предметне локације, односно до планираног објекта ресторана и планираног паркинг простора. То подразумева проширење коловоза на 3.50м на деоници од осовинске тачке О1 до темене тачке Т8 а на 5.00м од темене тачке Т8 до завршетка тангенте темене тачке Т14 односно темене тачке Т16. Гледано нивелационо, на деоноци од осовинске тачке О1 до почетка тангенте кривине темена Т6 постигнут је просечан подужни нагиб од око 1.7%, док је на другом делу деонице пута до кривина на теменима Т16 и Т14 постигнут просечан подужни нагиб од 10% до максималних 12%, како је приказано графичким прилогом „План нивелације и регулације“ и „Карактеристични попречни профили“. Обзиром на конфигурацију терена конструкцију пута потребно је осигурати и обезбедити изградњом потпорних зидова (наведени графички прилози). Попречни нагиби коловоза су предвиђени од 2.18% до 2.50%. Важно је напоменути да је због недовољне регулације на неким местима предвиђено да планирана траса пута улази у предметне парцеле број 1280 и 1201 како би се постигла дефинисана ширина коловоза.

На завршетку кривине код темене тачке Т6 планиран је приступ паркингу за путничка возила ширине 5.50м дефинисаним осовинским тачкама О2-О3. Сам паркинг има 8 (осам) места за управно паркирање путничких возила диманзија 2.50м x 5.00м (профил 2-2). Приступ са овог паркинга до централног дела сеоског туристичког домаћинства- ресторана као и кућица за одмор предвиђен је пешачком стазом ширине 1.50м-1.80м дефинисане од осовинске тачке О3 до осовинске тачке О5.

На завршетку кривине код темене тачке Т14 до осовинске тачке О4, у дужини од око 39.50м, планирана је саобраћајница ширине 5.50м као приступ планираним паркинг местима за паркирање путничких возила са обе стране саобраћајнице. Планирано је управно паркирање на укупно 30 (тридесет) паркинг места димензија 2.50м x 5.00м (профил 4-4).

На завршетку кривине код темене тачке Т16 до осовинске тачке О5, у дужини од око 21.00м, планирана је саобраћајница ширине 4.00м нагиба од 10%, као приступ доставним возилима на планирану окретницу димензија 8.00м x 8.00м (профили 4-4 и 5-5).

Приступ свим кућицама за одмор као и приступ од кућица ка ресторану омогућен је планираним пешачким стазама ширине 1.50м и дефинисане осовинским и теменим тачкама на њеној осовини и нивелационим котама на улазима у кућице (профил 6-6).

Различитим попречним и подужним нагибима саобраћајница и пешачких стаза обезбеђено је одвођење површинских атмосферских вода као и путем каналета.

Све интерне саобраћајнице, манипулативни платои, места за паркирање и пешачке стазе су дефинисани регулационо и нивелационо преко осовинских и темених тачака и њихових координата. Коловоз саобраћајница пројектовати према очекиваном саобраћајном оптерећењу меродавних возила.

Зелене површине испуњавају већину површине парцела. У концепцијском смислу, постојеће стање остаје непромењено са веома малим процентом заузетости под објектима и пешачким стазама, комуникацијама. Комплекс је замишљен са кућицама за смештај и рестораном за боравак и уживање људи у природи и њеној вегеацији.

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 заједничкој 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

Предвиђен је електро енергетски прикључак у складу са техничким условима Електродистрибуције Србије, бр. 2541200-D.09.04-151787-24/3 од 23.04.2024. године.

Напајање ел. енергијом врши се из новоизграђене ТС у пројектованој парцели према условима ЕД. Подземним кабловима типа РРОО-А 4x70mm² у рову напојити КПК1,2,3,4,5,6,7,8,9, а потом из истих КПК1 ДО МРО1, КПК2 ДО МРО2, КПК3 ДО МРО3, КПК4 ДО МРО4, КПК5 ДО МРО5, КПК6 ДО МРО6, КПК7 ДО МРО7, КПК8 ДО МРО8, КПК9 ДО МРО9. После трасирања и полагања каблова трасе учртати у катастар подземних инсталација. КПК-МРО су типски ЕД Феман или Расина израђени у једном кућишту од самогасиве пвц масе и постављају се на зид сваког објекта.

Из МРО1-9 напојити ГРО1-9 ормане на сваком објекту. Напојни кабал од МРО до ГРО је N2XH 4x25mm² у одговарајућој ХФцеви .

Пројекат обухвата ел. инсталацију ел. потрошача, ел. осветљења, утичница и извода ел. инсталације.

Напајање потрошача: Кабловски преко каблова nn у инсталацији. Заштита у инсталацији је ТТ систем.

Сви каблови који се полажу у објекту (у унутрашњости објекта) морају имати изолацију од самогасве пвц масе (халоген фрее) која при термичком загревању не ослобађа отровне

материје опасне по човекову околину. Каблови ван објекта се полажу у поду или у рову и типа су РРОО.

Избор каблова врши се на основу оптерећења одговарајућих каблова развода односно опреме потрошача и расвете као и осталих потрошача у инсталацији. Сви продори каблова кроз зидове на границама пожарних сектора морају бити запивени масом исте ватроотпорности као и зид кроз који пролазе (ако има више РР сектора). Маса мора бити са атестом акредитоване лабораторије за ватроотпорност, у Републици Србији.

– Ел. инсталација осветљења

Комплет ел. инсталацију осветљења извести у ИП-20-65- (ЛЕД расвета). Инсталацију полагати у зиду у преградама каблове полагати у ХФ пвц цевима. Видно полагање вршити у фин хф округлим цевима.

Прекидачи су модуларни микро и по потреби у влажним просторијама и хали ип55. На поједине струјне кругове постављени су иц сензори и фото релеји са временским подешавањем за економичност потрошње. По завршетку радова мерити јачину осветљаја у свим просторијама објекта.

– Ел. инсталација прикључница и извода

Инсталација односно напајање ел. енергијом ел. потрошача, прикључница (микро-модули)- врши се преко ел. развода-инсталације- директним полагањем каблова у зиду или како смо поменули у преградама зида у ХФ пвц ребрастим цевима. Каблове у отежаним условима увући у одговарајуће пвц х.ф.рее цеви или у челичне гибљиве пластифициране цеви. Висине поставке утичница у су $x=0,3-1,5\text{м}$. У ресторану каблове полагати у зиду.

– ГРО Разводни ормани 1-9

Сви разводни ормани у објекту су израђени у ИП заштити степена ИП-55 са поставком пвц уводница и пвц чепова. Сви ормани се постављају на прописну висину. Такође предвиђа се закључавање истих са оригиналном бравом. На свим РО мора видно бити постављена ознака РО, тип техничке заштите од напона додиром -ТТ. Обавезна је израда ГРО од двоструког декапираног lima(1,5mm), исти су офарбани поступком атестиране пластификације. Такође на вратима орамана мора бити јасна ознака о укљ./искљ. појединих потрошача.

– **Паник светло**

Предвиђена је инсталација паник светилки са ознакама за осветљење пута евакуације или излаза. Све светилке паник расвете су израђене у ИП-55 заштитити. и монтирају се на зид/плафон изнад врата. Паник светилке имају натпис (правац стрелица или izlaz-exit) само са једне стране. Повезују се преко најближих и пратећих ГРО по фазама како је дато у цртежима. Снага једне паник лампе је мин 1-3W- одговарајућа лед нове генерације. По завршетку радова мерити јачину осветљаја на евакуационим путевима.

Спровести мере изј. потенцијала према прописима у свим објекту. ШИП кутија се налази испод ГРО у сваком објекту.

По завршетку радова извршити Атест (мерење уземљења) свих металних маса у објекту.

Инсталације слабе струје урадити као посебан пројекат према важећим прописима, поштовајући начине полагања јаке и слабе струје као целине у у овом објекту.

Инсталацију уземљења громобранске инсталације урадити према важећим прописима за сваки објекат.

На градилишту водити ел. стручни надзор са вођењем гр.дневника и гр.књиге од одговорног извођача радова.

Целокупну ел. инсталацију извести у свему према опису и техничким условима за извођење електротехничких инсталација ове намене-СРПС прописима и важећим прописима за подручије ЕД.

Прикључак на телекомуникациону мрежу

На основу услова Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ бр. 148409/2-2024 од 02.04.2024. године утврђени је да на предметној локацији не постоје ТК капацитети који би били угрожени будућим радовима.

Прикључење будућих објеката на нашу фиксну мрежу није могућа јер у близини не постоји изграђена инфраструктура.

Прикључак на водоводну и канализациону мрежу

На основу услова ЈКП „Водовод Ваљево“ бр. 01-2359/2 од 03.04.2024. године утврђено је да на предметном подручју нема инсталација водоводне и канализационе мреже.

Укупно је предвиђено 8 кућица за боравак гостију, од којих се 6 и објекат ресторана на парцели 1280, док ће се на парцели 1201 налазити само две кућице за боравак гостију. С обзиром да се између понутих простире парцела 2101 (будући локални пут) у власништву града Ваљева инвеститиру ће бити потребна сагласност Града за пролаз инсталација са једне на другу парцелу.

Водовод:

Предвиђен је заједнички армирано-бетонски резервоар питке воде запремине $V=80m^3$ у северном делу парцеле 1280 К.О. Тубравић који ће снабдевати све објекте укључујући и 2 кућице на парцели 1201 К.О. Тубравић. Резервоар ће се налазити поред интерне

саобраћајнице да би се лако могао пунити питком водом и гравитационим истакањем из специјалног возила - цистерне за питку воду. Ово пуњење би изводило надлежно јавно предузеће. У затварачници поменутог резервоара ће се налазити пумпа (оговарајућег капацитета: LOWARA Qr=2,8l/s са H=53м и снаге P=2,2 kW) за воду која ће преко потисног ценовода промера ПЕ Ф40mm ПН10 бара потискивати воду до свих објеката на обе парцеле. Овде треба размотрити и исплативост бушења бунара за пуњење поменутог резервоара.

Фекална канализација:

Предвиђена је заједничка армирано бетонска водонепропусна септичка јама запремине $V=80\text{m}^3$ (исте запремине као и резервоар питке воде) за све објекте на обе парцеле укључујући и објекат ресторана на парцели 1280 К.О. Тубравић. Ова септичка јама ће се налазити поред паркинга (може и испод њега) у јужном делу парцеле 1280 К.О. Тубравић и у њу ће се укључити и фекални ценовод за кућице које ће се налазити на парцели 1201 К.О. Тубравић. Минимална запремина је израчуната на основу следећег:

Стварна потрошња воде по особи – госту:

- WC шоља (2 испирања): 20 лит/дан
- Туширање: 70 лит/дан
- Спремање хране: 10 лит/дан
- Прање посуђа: 20 лит/дан

$$q_{\text{сп}} = 120 \text{ лит/гост. дан}$$

Овде треба узети са резервом спремање хране и прање посуђа јер није вероватно да ће гости сами спремати храну с' обзиром да ће се налазити у близини ресторана са здравом храном, али треба узети у обзир да је у свакој кућици предвиђена и хидромасажна када, као и потребе ресторана, овде је задржана добијена вредност и са њом се ушло у прорачун.

ресторан	100%	80%	50%
гостију	130	104	65

кућице	100%	80%	50%
гостију	24	19	12

РЕСТОРАН + КУЋИЦЕ:

$$\begin{aligned}
 V^{100\%} &= 120 \text{лит/гост.дан} \times 154 \text{гост} = 18.5 \text{ m}^3 \cdot \text{дан} \\
 V^{80\%} &= 120 \text{лит/гост.дан} \times 123 \text{гост} = 14.8 \text{ m}^3 \cdot \text{дан} \\
 V^{50\%} &= 120 \text{лит /гост.дан} \times 77 \text{гост} = 9.2 \text{ m}^3 \cdot \text{дан}
 \end{aligned}$$

Као што се види за различиту попуњеност капацитета потребе за запремине су различите па је на основу тога и изабрана септичка јама запремине 80m^3 која ће се празнити за различиту попуњеност (просечна попуњеност у току године је око 50%) на сваких 9 дана.

$$V^{100\%} = 80\text{m}^3.\text{дан} / 18,5 \text{ дан} = 4,3 \text{ дан}$$

$$V^{80\%} = 80\text{m}^3.\text{дан} / 14,8 \text{ дан} = 5,4 \text{ дан}$$

$$V^{50\%} = 80\text{m}^3.\text{дан} / 9,2 \text{ дан} = 9,2 \text{ дан}$$

Овде треба рећи и то да је на одводном цевоводу за отпадну воду из кухиње ресторана предвиђен и одговарајући сепаратор органских масти и уља пре уласка ове отпадне воде у заједничку септичку јаму, што је и законска обавеза. Наиме ова септичка јама ће се празнити од стране Надлежног јавног предузећа, тј. отпадна вода ће се одвозити специјалним возилима до најближег постројења за пречишћавање.

Овде треба напоменути да су сада доступни и индивидуални биопречистачи на бази активног муља који ову отпадну воду могу пречистити до границе да се могу испуштати у површинске водотокове ИИ реда и чијом употребом би се избегла градња раније поменуте септичке јаме. За њихову употребу само треба пронаћи најближи површински водоток и поставити цевовод до њега.

Атмосферске површинске воде са парцеле остају усмерене природним нагибом терена према травнатим површинама унутар парцеле, тако да не угрожавају суседне парцеле.

Прикупљање отпада

На доступном месту у приступачном делу парцеле, уз приступни пут, обезбедити простор за смештај 2 контејнера запремине $1,1\text{m}^3$, односно 1 контејнер запремине 5m^3 . 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, све у складу са условима ЈКП „Видрак“ Ваљево бр. 01-1423/1-24 од 01.04.2024. године.

3.3. Инжењерско-геолошки услови

Пре изградње на овим теренима неопходна је израда геотехничког елабората којим би се дефинисали услови градње. При градњи мора се придржавати геотехничких услова утврђених приликом геотехничких истраживања за појединачне објекте.

4. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

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

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

4.2. Мере заштите од пожара

Приликом израде техничке документације за изградњу објекта неопходно је поштовати прописе из области заштите од пожара.

4.3. Мере енергетске ефикасности

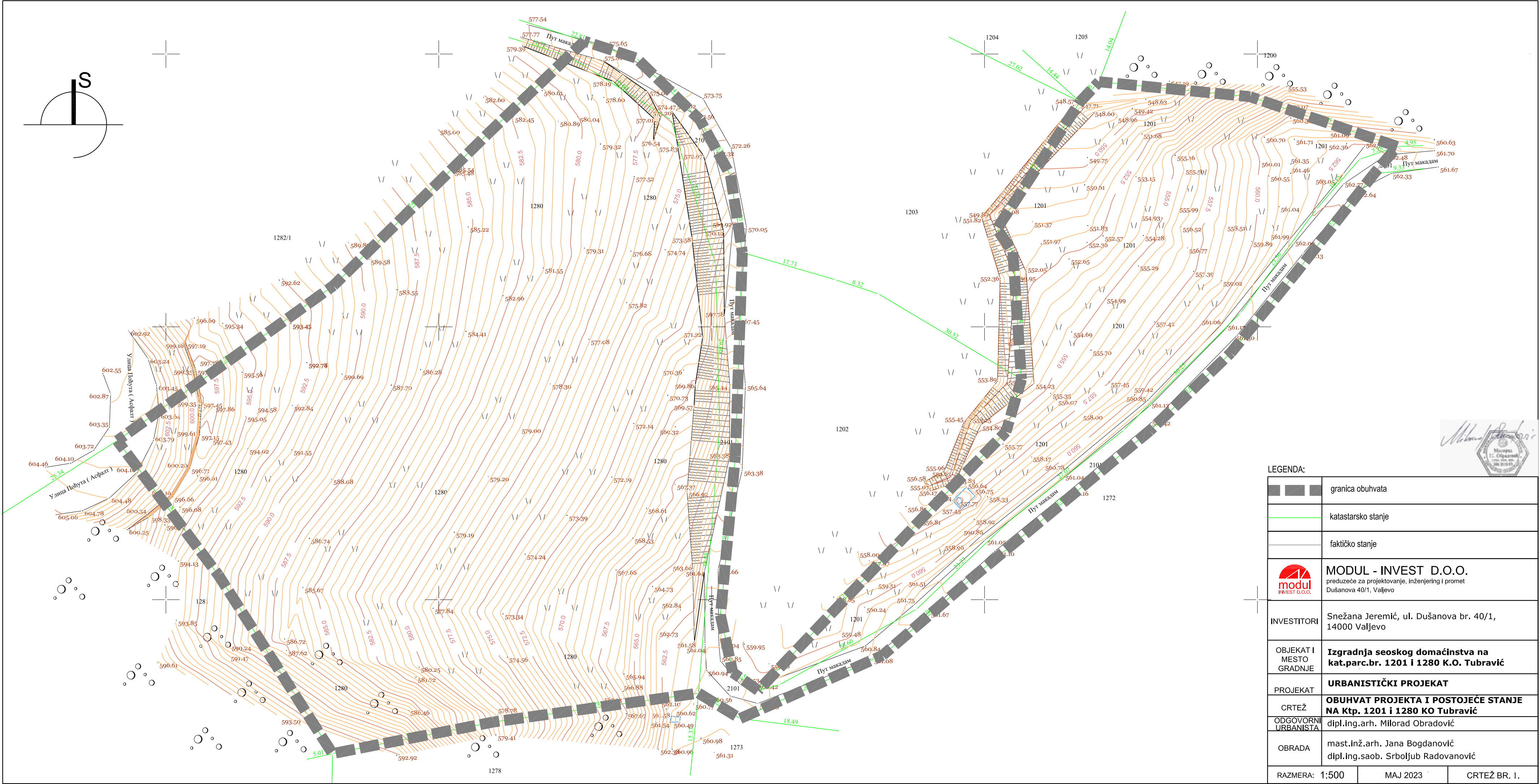
При изради идејног решења предвиђене су оквирне мере енергетске ефикасности, које се могу кориговати у даљој техничкој разради пројекта на основу елабората енергетске ефикасности.

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- Комплет елабората УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за кат. парцелу број 1280 и 1201 К.О. Тубравић урађен је у 1 примерку у аналогном (штампаном) облику и 1 примерку у дигиталном облику (pdf формат) погодном за објављивање.

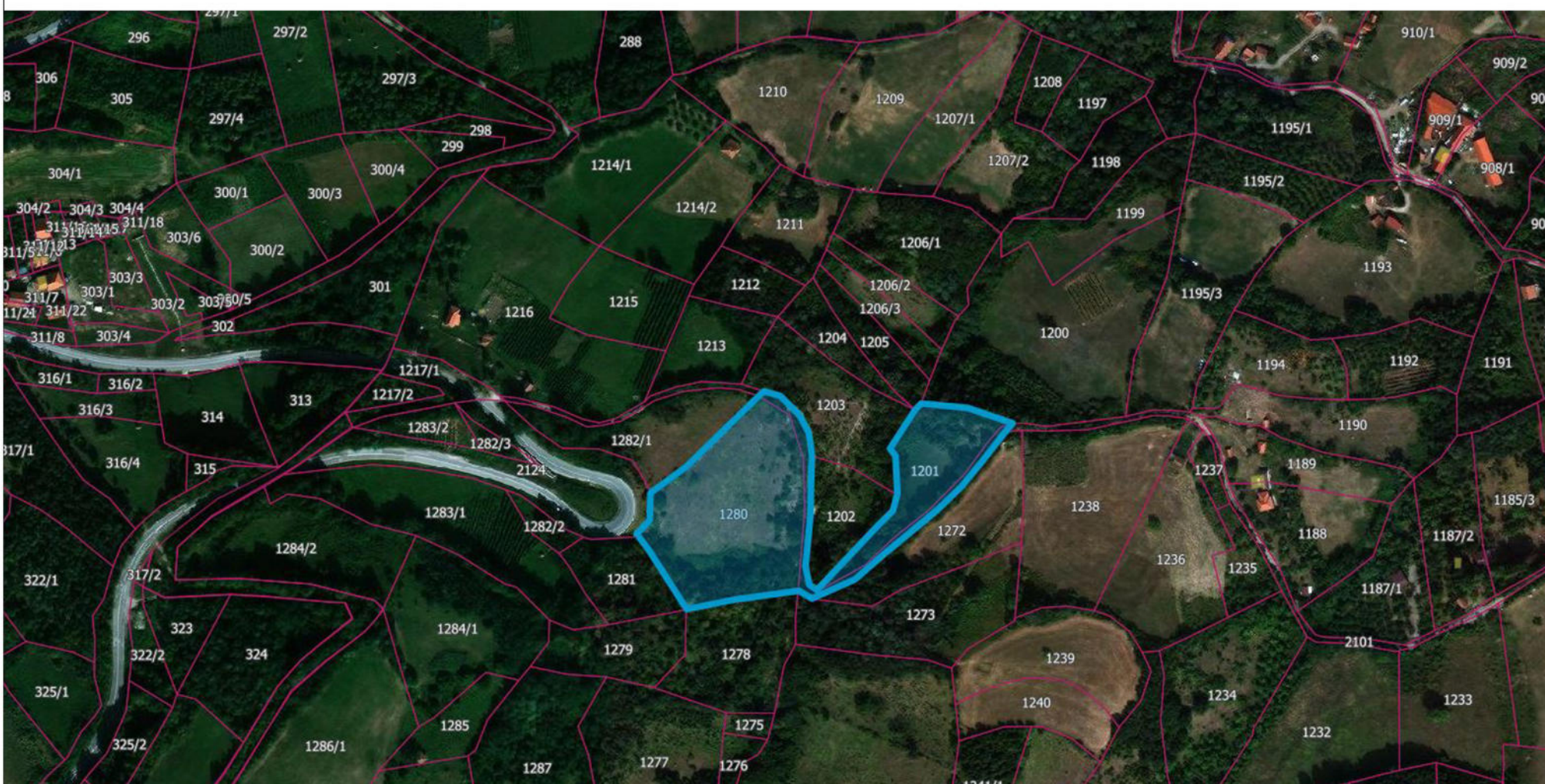
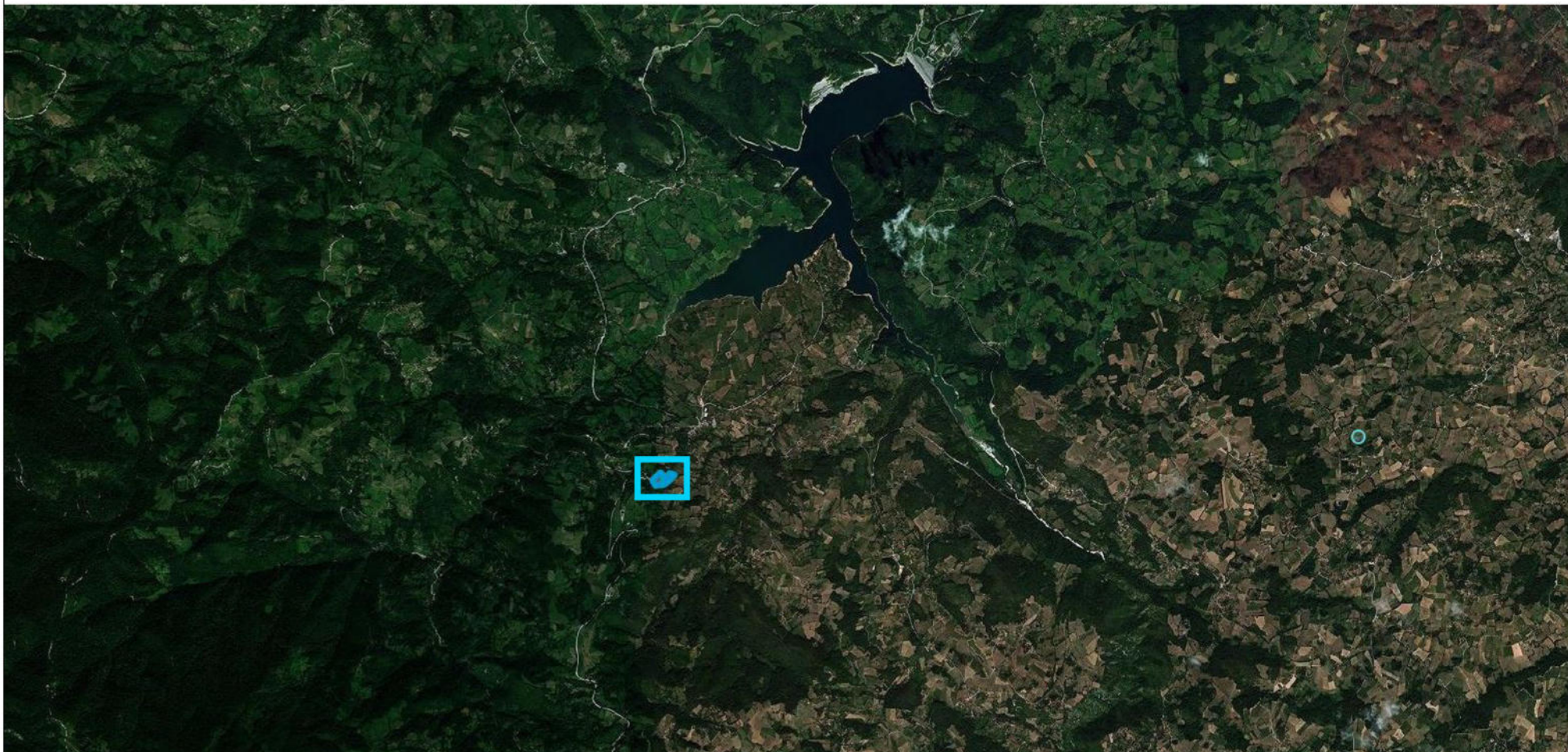
ГРАФИЧКИ ДЕО





LEGENDA:			
	granica obuhvata		
	katastarsko stanje		
	faktičko stanje		
	MODUL - INVEST D.O.O. preduzeće za projektovanje, inženjering i promet Dušanova 40/1, Valjevo		
INVESTITORI	Snežana Jeremić, ul. Dušanova br. 40/1, 14000 Valjevo		
OBJEKTAT I MESTO GRADNJE	Izgradnja seoskog domaćinstva na kat.parc.br. 1201 i 1280 K.O. Tubravić		
PROJEKAT	URBANISTIČKI PROJEKAT		
CRTEŽ	OBUHVAT PROJEKTA I POSTOJEĆE STANJE NA Ktp. 1201 i 1280 KO Tubravić		
ODGOVORNI URBANISTA	dipl.ing.arh. Milorad Obradović		
OBRADA	mast.inž.arh. Jana Bogdanović dipl.ing.saob. Srboљub Radovanović		
RAZMERA: 1:500		MAJ 2023	CRTEŽ BR. I.

URBANISTIČKI PROJEKAT

za izgradnju seoskog domaćinstva na kat.par.br. 1201 i 1280 K.O. Tubravić



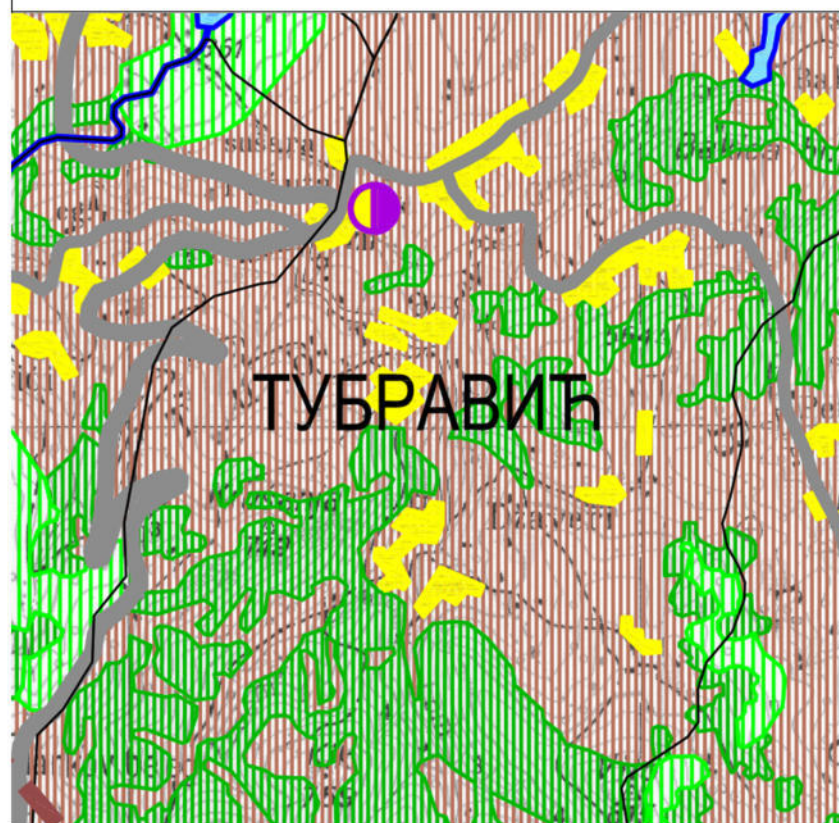
LEGENDA:

-  predmetna lokacija - prostor obuhvaćen urbanističkim projektom
-  predmetna lokacija



	MODUL - INVEST D.O.O. preduzeće za projektovanje, inženjering i promet Dušanova 40/1, Valjevo	
INVESTITORI	Snežana Jeremić, ul. Dušanova br. 40/1, 14000 Valjevo	
OBJEKT I MESTO GRADNJE	Izgradnja seoskog domaćinstva na kat.parc.br. 1201 i 1280 K.O. Tubravić	
PROJEKAT	URBANISTIČKI PROJEKAT	
CRTEŽ	POLOŽAJ LOKACIJE U ŠIREM I BLIŽEM OKRUŽENJU	
ODGOVORNI URBANISTA	dipl.ing.arh. Milorad Obradović	
OBRADA	mast.inž.arh. Jana Bogdanović	
RAZMERA:	MAJ 2023	CRTEŽ BR. 2.

URBANISTIČKI PROJEKAT
za izgradnju seoskog turističkog domaćinstva na katastarskim parcelama broj
1201 i 1280 K.O. Tubravić



НАМЕНА ПРОСТОРА

ЛЕГЕНДА:

РУРАЛНИ РЕЈОНИ

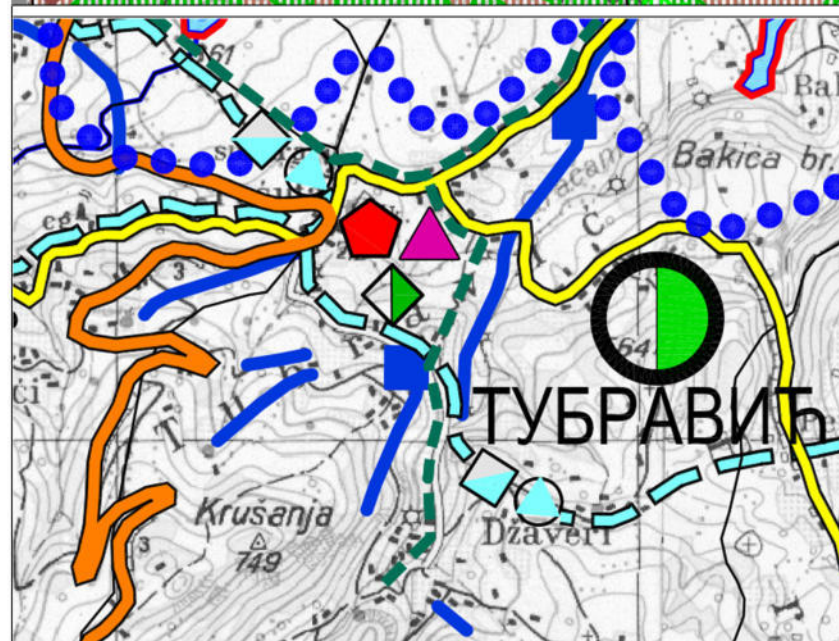
- БРДСКО-ПЛАНИНСКИ
- СЛИВНО ПОДРУЧЈЕ ВОДОАКУМУЛАЦИЈЕ СТУБОРОВНИ

ШУМСКЕ ПОВРШИНЕ И ЛОВИШТА

- ПОСТОЈЕЋЕ ШУМЕ
- ПЛАНИРАНЕ ШУМЕ

ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

- ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ НАСЕЉА
- ПОСТОЈЕЋИ ЛОКАЛИТЕТ СА ОГРАНИЧЕЊЕМ ЗА РАЗВОЈ



ИНФРАСТРУКТУРА НАСЕЉА

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА
ПОСТОЈЕЋЕ

- ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА
- ОПШТИНСКИ ПУТ

ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА
ПОСТОЈЕЋЕ

- ГРАНИЦА ЗОНЕ ЗАШТИТЕ АКУМУЛАЦИЈЕ СТУБОРОВНИ
- ЗОНА I
- ЗОНА II
- ЗОНА III
- ПРИМАРНА ВОДОВОДНА МРЕЖА
- РЕЗЕРВОАР

- приоритет има адаптација/реконструкција постојећих кућа са окућницом и пратећим објектима (вајати, млекаре, кошеви и др.) и изградња нових објеката на темељима и у габариту постојећих или напуштених објеката у функцији руралног туризма;
- минимална површина грађевинске парцеле је 8.0 ари;
- максимални индекс заузетости износи 40% и максимални индекс изграђености 0.4;
- грађевинска линија објекта је на минимум 5.0 m од регулационе линије, а најмања удаљеност од граница парцеле износи 2.5 m;
- препоручује се изградња два типа нових објеката у функцији руралног туризма: „гостинске смештајне јединице“ као осавремењени облик вајата (оптимално 38 m² за две собе са по три лежаја и заједничким купатилом и, по могућности, са засебним улазом) и „гостинске куће“ (оптимално 50–60 m² за објекат са две собе са по три лежаја, дневним боравком и купатилом);
- примењују се правила за габарит, спољни омотач и кров објекта утврђена у 2.1.4.9;
- максимална висина новог и реконструисаног објекта је 7.0 m (од коте приземља до слемена);
- примењују се правила за ограђивање грађевинске парцеле утврђена у 2.1.4.10;
- приступ парцели се обезбеђује директним излазом на јавни пут, или преко приватних пролаза или путем уговора о службености, минималне ширине пролаза 5.0 m;
- паркирање и гаражирање возила обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели (по правилу једно паркинг место за индивидуално путничко возило на две смештајне јединице), изван површине јавног пута.

- ДОВОДНИ ЦЕВОВОД
- РЕЗЕРВОАР
- ЦРПНА СТАНИЦА

МРЕЖА НАСЕЉА

- ЦЕНТАР ЗАЈЕДНИЦЕ НАСЕЉА И НАСЕЉА СА СПЕЦИФИЧНОМ ФУНКЦИЈОМ

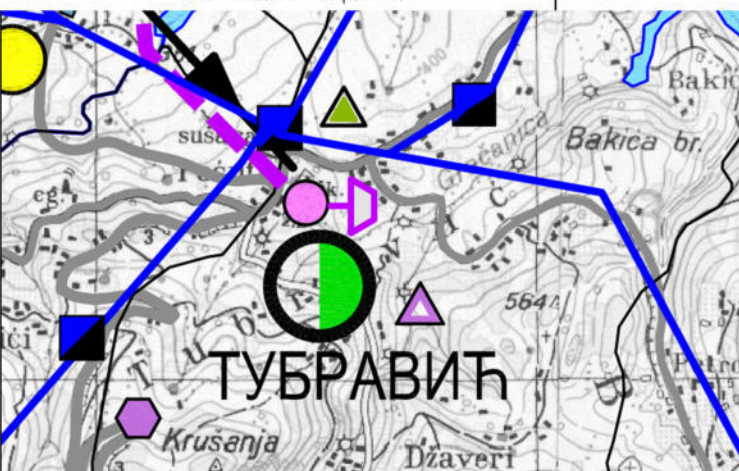
МРЕЖА ОБЈЕКТА ЈАВНИХ СЛУЖБИ

- МАТИЧНА И ПОДРУЧНА ОСМОРАЗРЕДНА ШКОЛА
- ЗДРАВСТВЕНА АМБУЛАНТА
- МЕСНА КАНЦЕЛАРИЈА

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ТУРИСТИЧКЕ НАМЕНЕ

За изградњу и реконструкцију објекта туристичке намене и туристичке инфраструктуре на подручју слива акумулације „Стуборовни“ примењују се основна правила утврђена Просторним планом подручја посебне намене слива водоакумулације „Стуборовни“; и правила утврђена овим Просторног плана која нису у супротности са основним правилима Просторног плана подручја посебне намене слива водоакумулације „Стуборовни“.

Правила уређења и изградње објекта у функцији руралног туризма на постојећем и планираном грађевинском подручју туристичких насеља и насеља са специфичном туристичком функцијом, утврђених у делу II 1.4.3. Просторног плана, и на грађевинској/катастарској парцели породичног газдинства са чисто пољопривредним изворима прихода у или изван постојећег и планираног грађевинског подручја насеља, јесу:



ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
ПОСТОЈЕЋЕ

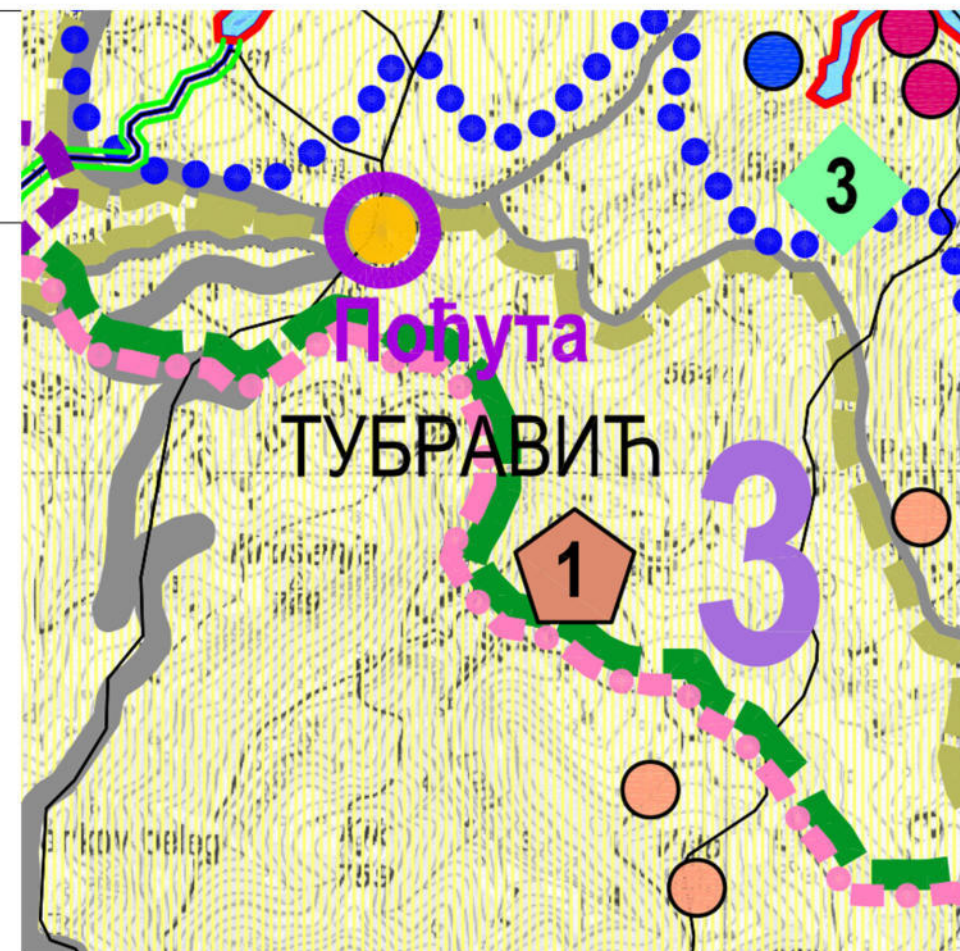
- ДАЛЕКОВОД 10 kV
- ТРАФОСТАНИЦА 10/x kV

ТТ ИНФРАСТРУКТУРА
ПОСТОЈЕЋЕ

- ПОШТА

ПЛАНИРАНО

- ОПТИЧКИ КАБЛ
- МУЛТИСЕРВИСНИ ЧВОР-МСАН (ДСЛАМ)
- РАДИОСТАНИЦА РУРАЛНЕ ТЕЛЕФОНИЈЕ



ТУРИЗАМ И ЗАШТИТА ПРОСТОРА

ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

ЗОНЕ САНИТАНЕ ЗАШТИТЕ АКУМУЛАЦИЈЕ СТУБОРОВНИ:

- ЗОНА III

КАТЕГОРИЈЕ КВАЛИТЕТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:

- III КАТЕГОРИЈА
- IV КАТЕГОРИЈА

ПРИРОДНА ДОБРА

ЗАШТИЋЕНО

- ИВА ПОДРУЧЈЕ

- ВАЉЕВСКЕ ПЛАНИНЕ

ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА ЗА ТУРИЗАМ

ГРАНИЦА ЗОНЕ СПЕЦИФИЧНЕ ТУРИСТИЧКЕ ПОНУДЕ

- 3 ЗАПАДНА - ПОВЛЕН, ЈАБЛАНИК, МЕДВЕДНИК СА ОБИЦОМ И ЈАБЛАНИЦОМ
- ТУРИСТИЧКИ НАСЕЉЕ/ЦЕНТАР
- СА СПЕЦИФИЧНИМ ТУРИСТИЧКИМ ФУНКЦИЈАМА



MODUL - INVEST D.O.O.
preduzeće za projektovanje, inženjering i promet
Dušanova 40/1, Valjevo

INVESTITORI

Snežana Jeremić, ul. Dušanova br. 40/1,
14000 Valjevo

OBJEKT I
MESTO
GRADNJE

**Izgradnja seoskog domaćinstva na
kat.parc.br. 1201 i 1280 K.O. Tubravić**

PROJEKAT

URBANISTIČKI PROJEKAT

CRTEŽ

Uslovi iz PPG Valjevo

ODGOVORNI
URBANISTA

dipl.ing.arh. Milorad Obradović

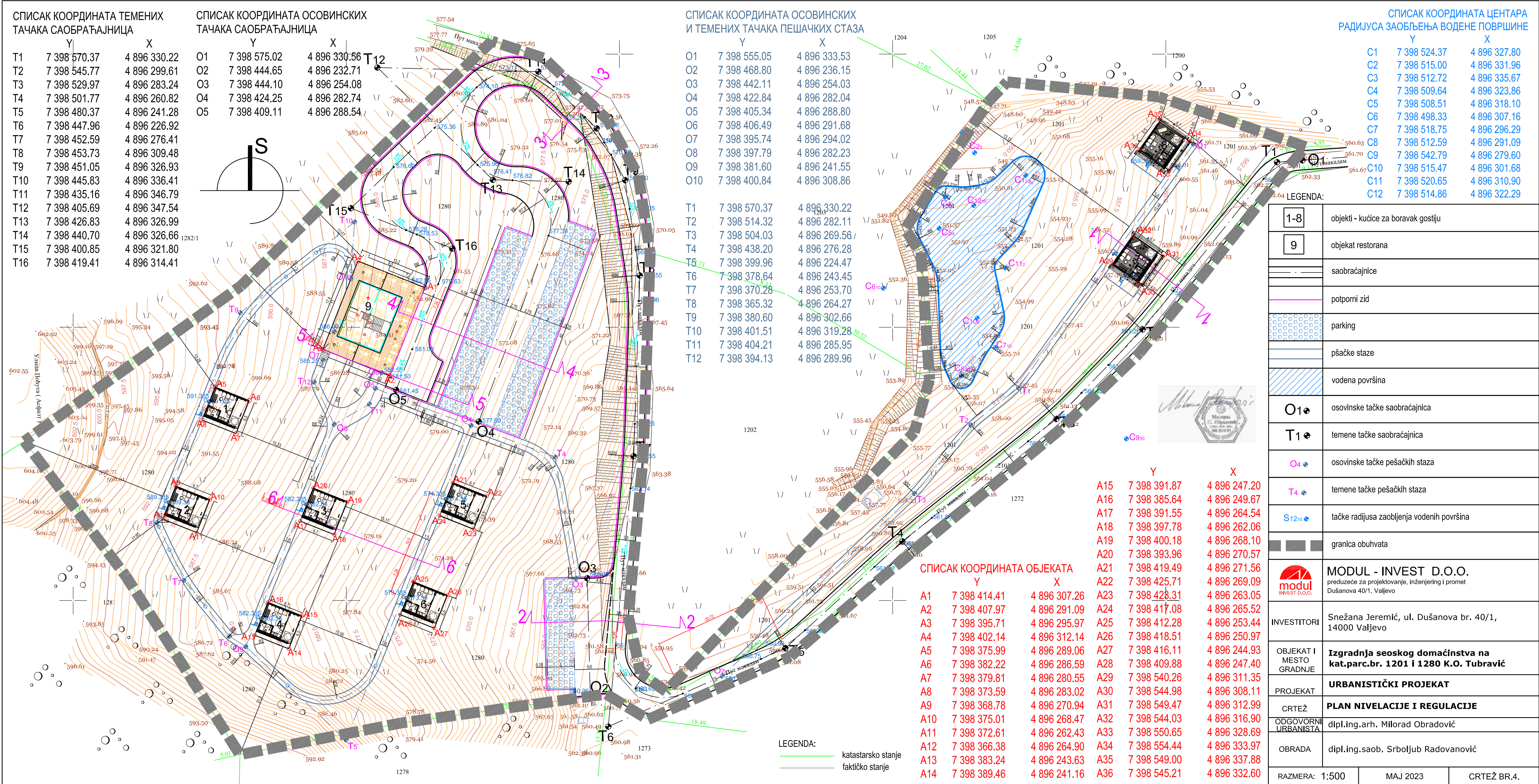
OBRADA

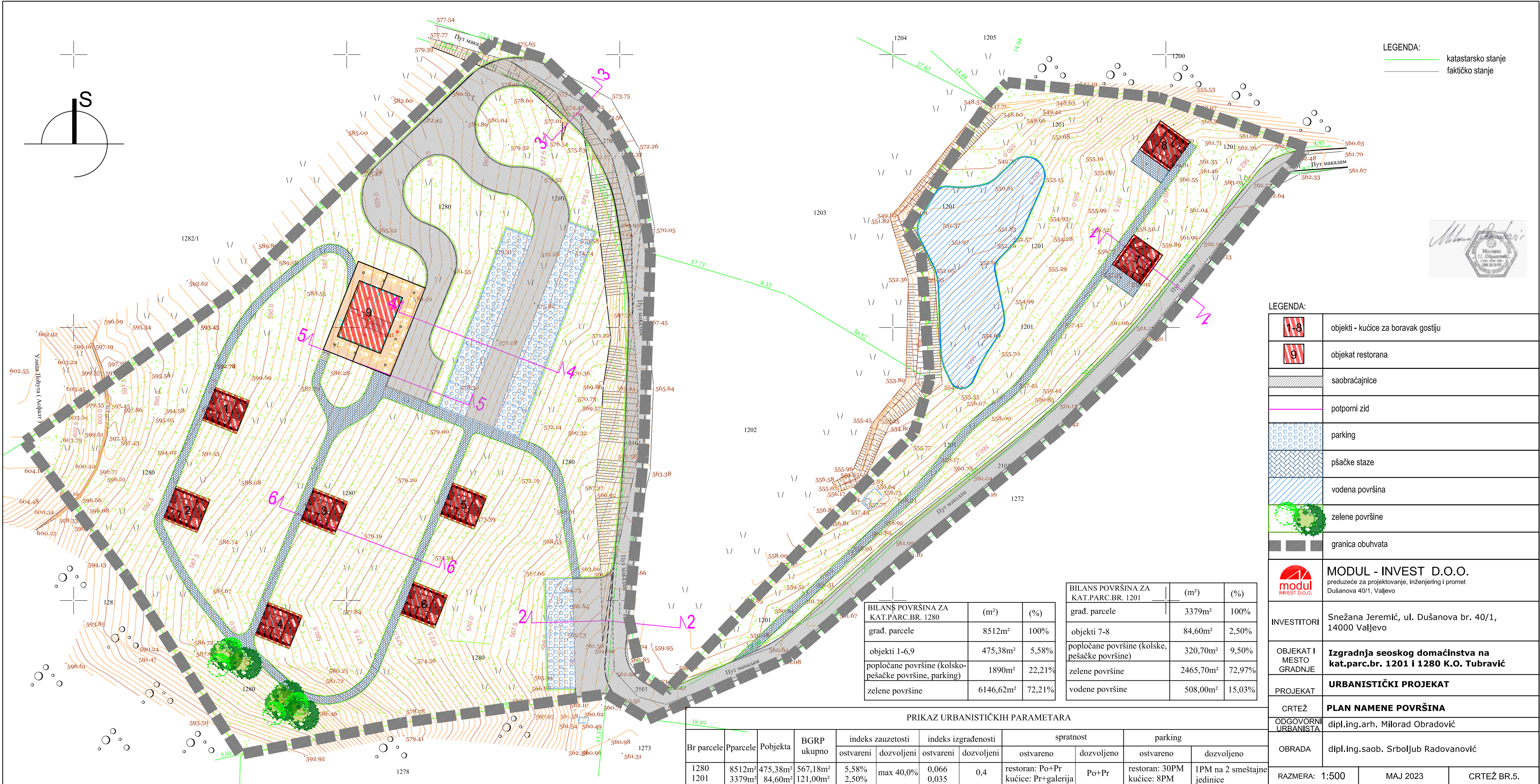
mast.inž.arh. Jana Bogdanović

RAZMERA:

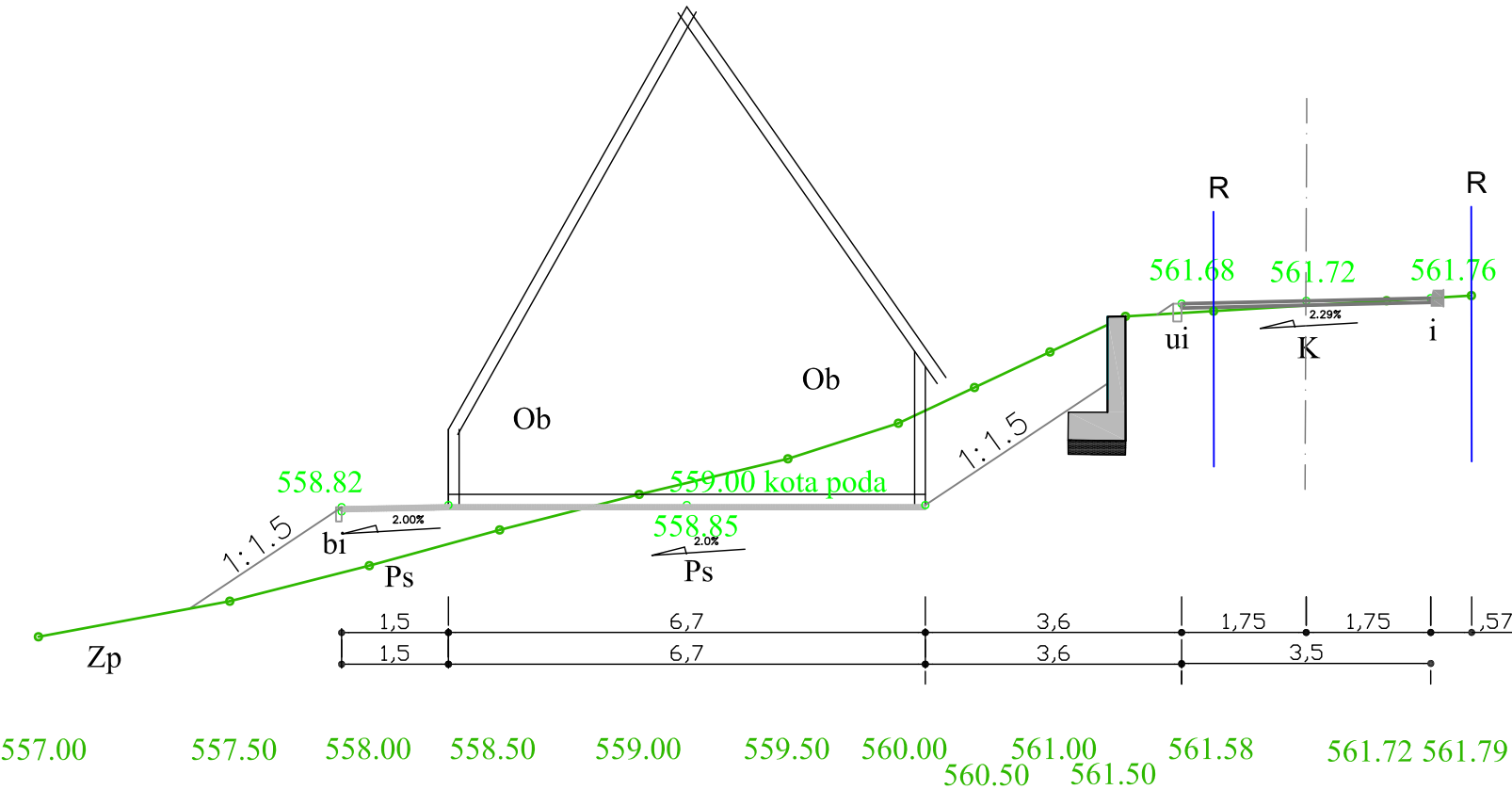
MAJ 2023

CRTEŽ BR. 3.





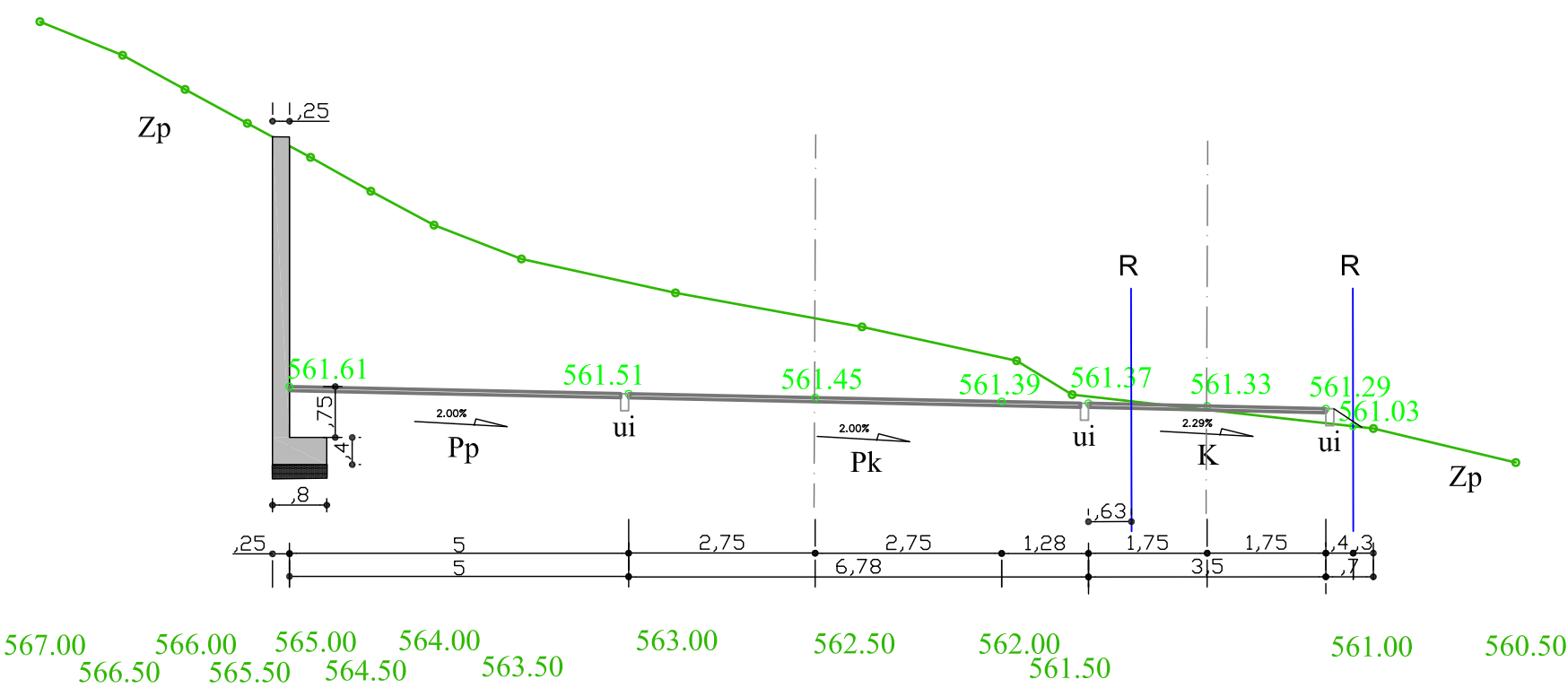
PROFIL 1-1



LEGENDA:

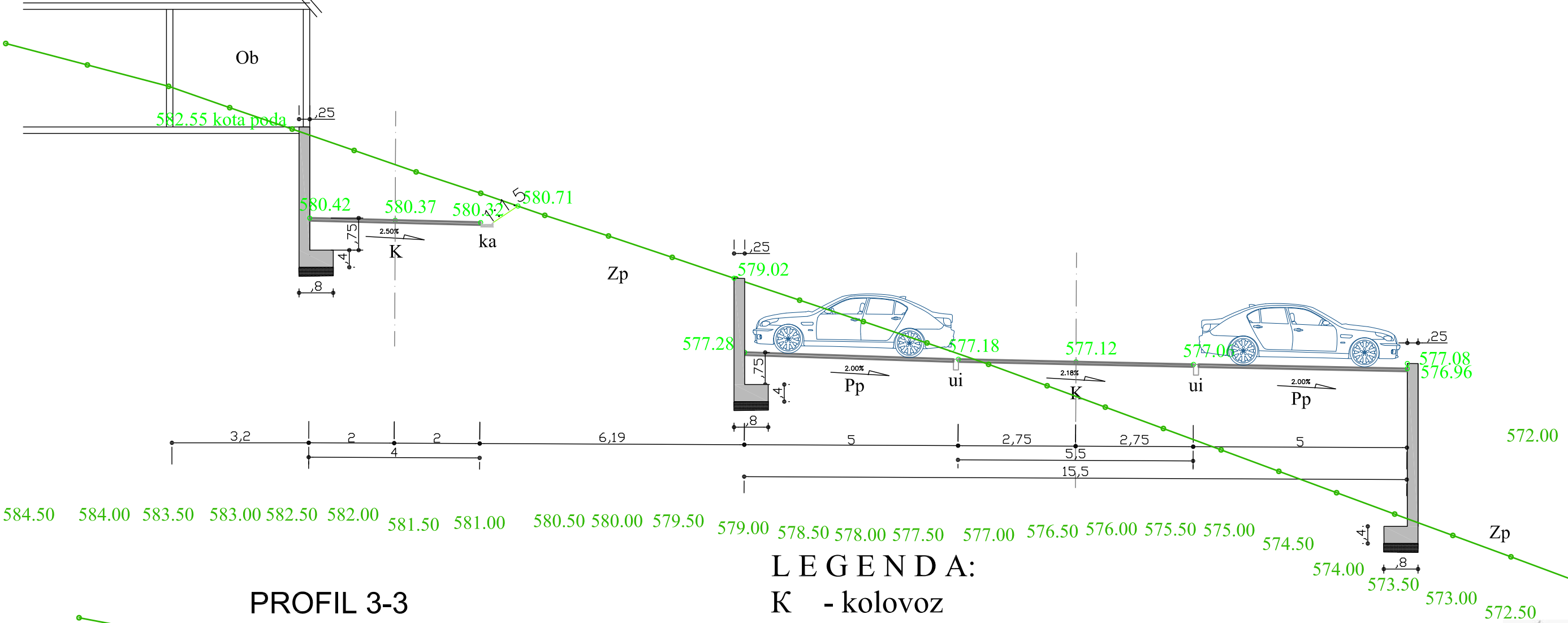
- K - kolovoz
- Pk - pristupni kolovoz
- Ps - pešačka staza
- Pp - parking za putnička vozila
- Pl - plato
- i - ivičnjak
- ui - upušteni ivičnjak
- oi - oboreni ivičnjak
- bi - baštenski ivičnjak
- Zp - zelena površina
- Ob - objekat
- R - regulacija

PROFIL 2-2

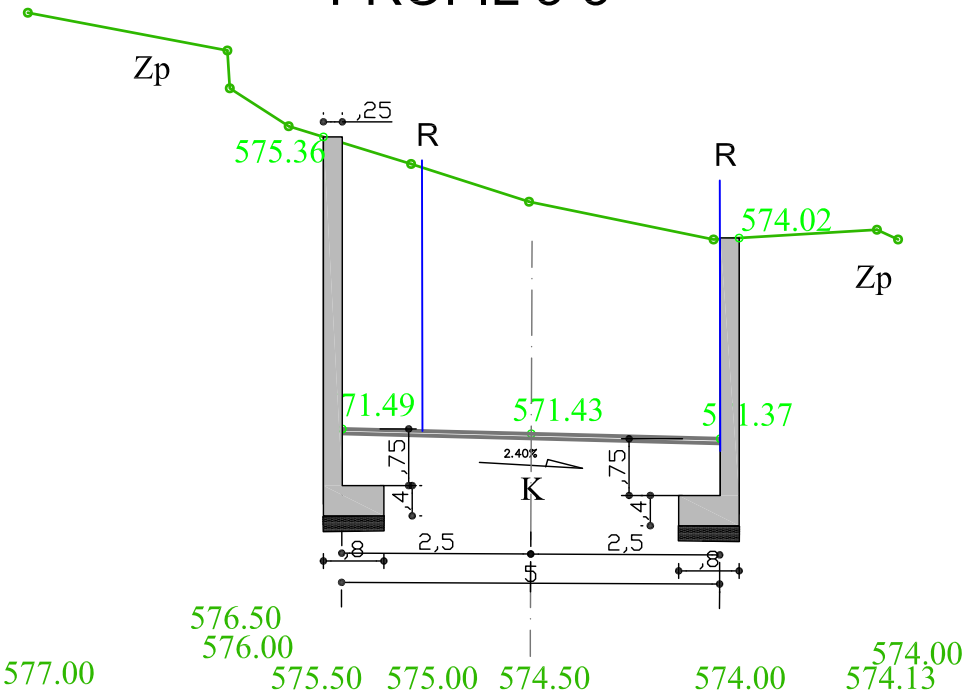


	MODUL - INVEST D.O.O. preduzeće za projektovanje, inženjering i promet Dušanova 40/1, Valjevo		
INVESTITORI	Snežana Jeremić, ul. Dušanova br. 40/1, 14000 Valjevo		
OBJEKAT I MESTO GRADNJE	Izgradnja seoskog domaćinstva na kat.parc.br. 1201 i 1280 K.O. Tubravić		
PROJEKAT	URBANISTIČKI PROJEKAT		
CRTEŽ	KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFIL		
ODGOVORNI URBANISTA	dipl.ing.arh. Milorad Obradović		
OBRADA	dipl.ing.saob. Srboљub Radovanović		
RAZMERA: 1:100		MAJ 2024	CRTEŽ BR. 6.1.

PROFIL 4-4



PROFIL 3-3



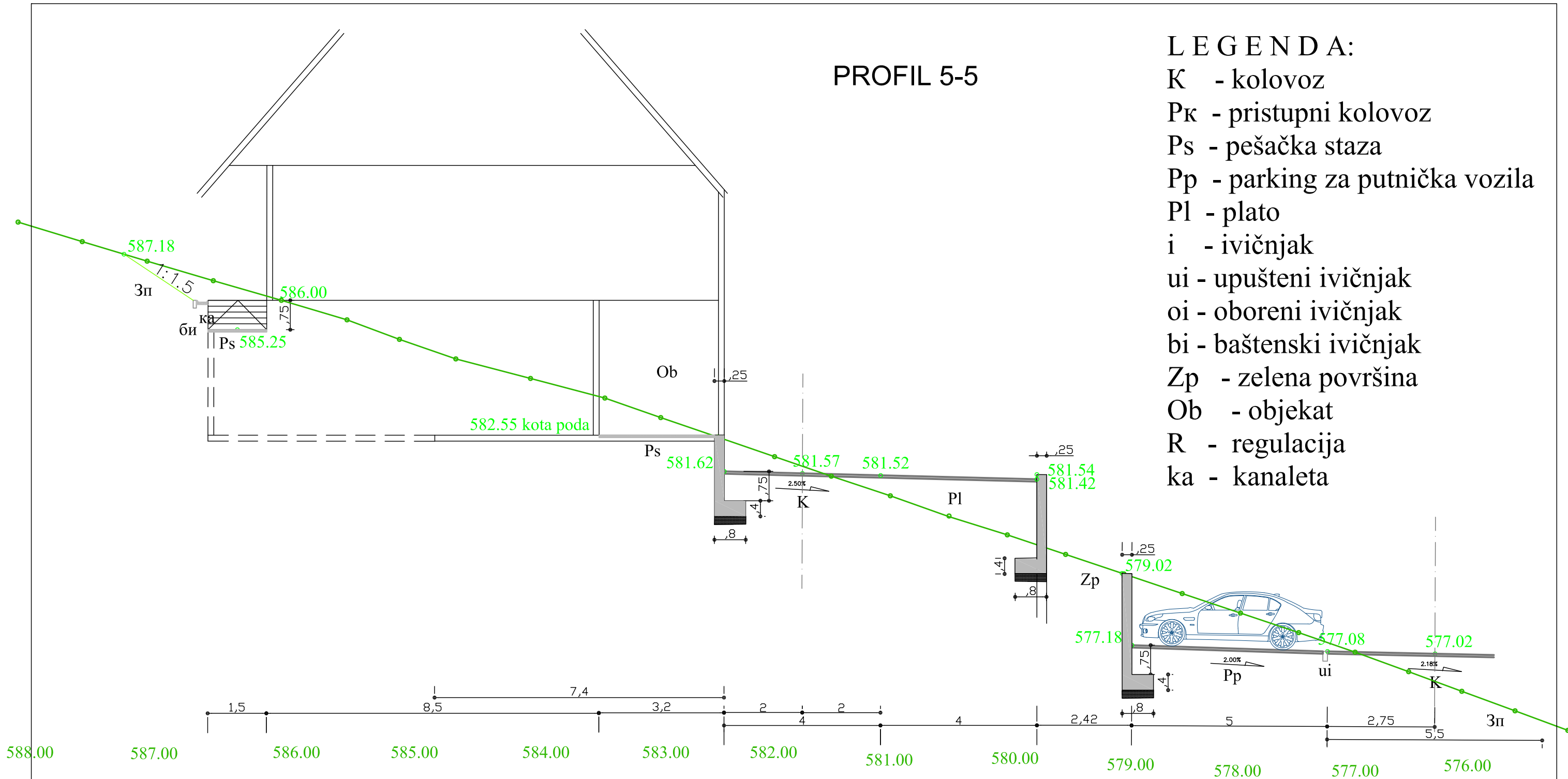
LEGENDA:

- K - kolovoz
- Pk - pristupni kolovoz
- Ps - pešačka staza
- Pp - parking za putnička vozila
- Pl - plato
- i - ivičnjak
- ui - upušteni ivičnjak
- oi - oboreni ivičnjak
- bi - baštenski ivičnjak
- Zp - zelena površina
- Ob - objekat
- R - regulacija
- ka - kanaleta

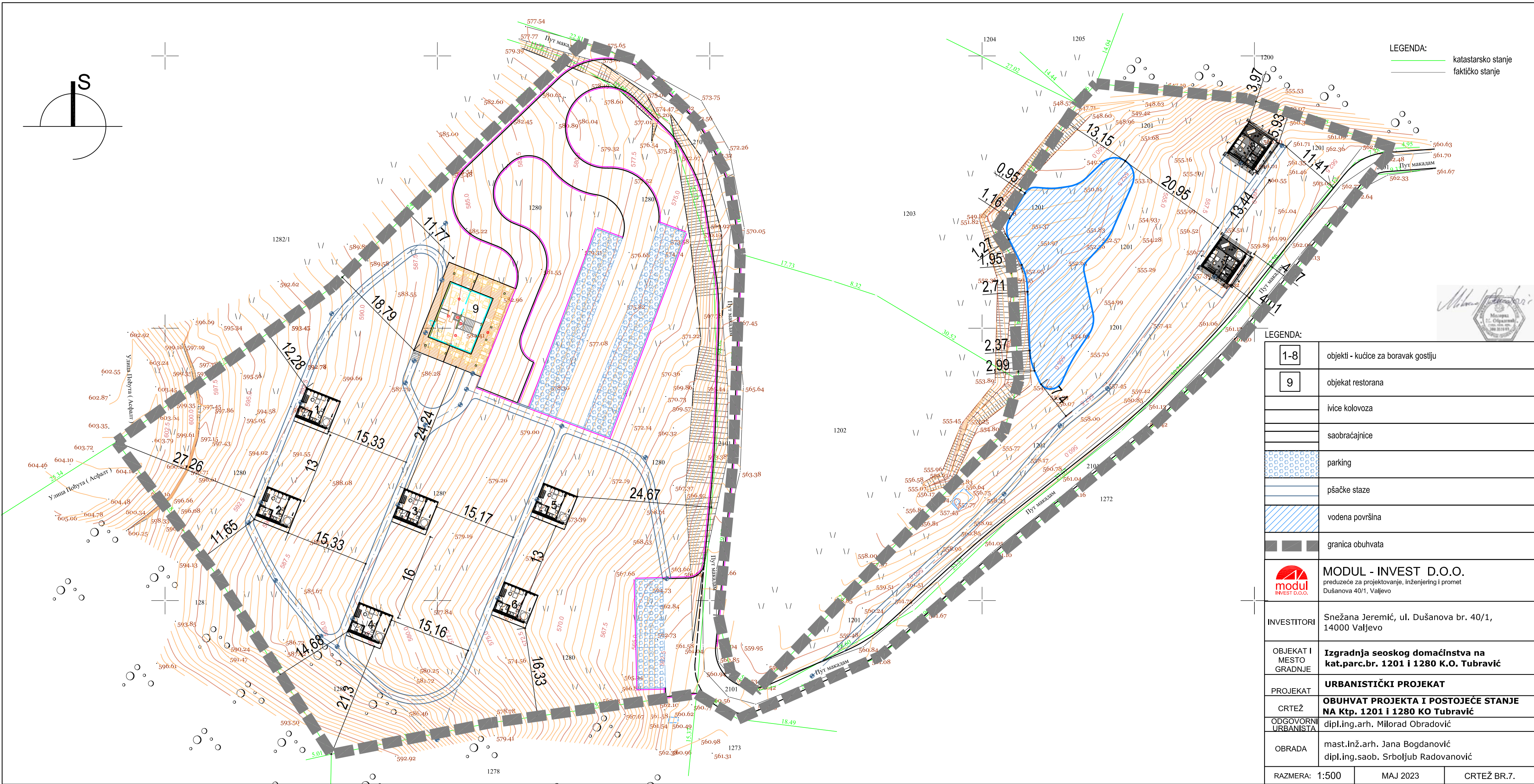
	MODUL - INVEST D.O.O. preduzeće za projektovanje, inženjering i promet Dušanova 40/1, Valjevo		
INVESTITORI	Snežana Jeremić, ul. Dušanova br. 40/1, 14000 Valjevo		
OBJEKT I MESTO GRADNJE	Izgradnja seoskog domaćinstva na kat.parc.br. 1201 i 1280 K.O. Tubravić		
PROJEKAT	URBANISTIČKI PROJEKAT		
CRTEŽ	KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFIL		
ODGOVORNI URBANISTA	dipl.ing.arh. Milorad Obradović		
OBRADA	dipl.ing.saob. Srboľjub Radovanović		
RAZMERA: 1:100		MAJ 2024	CRTEŽ BR. 6.2.

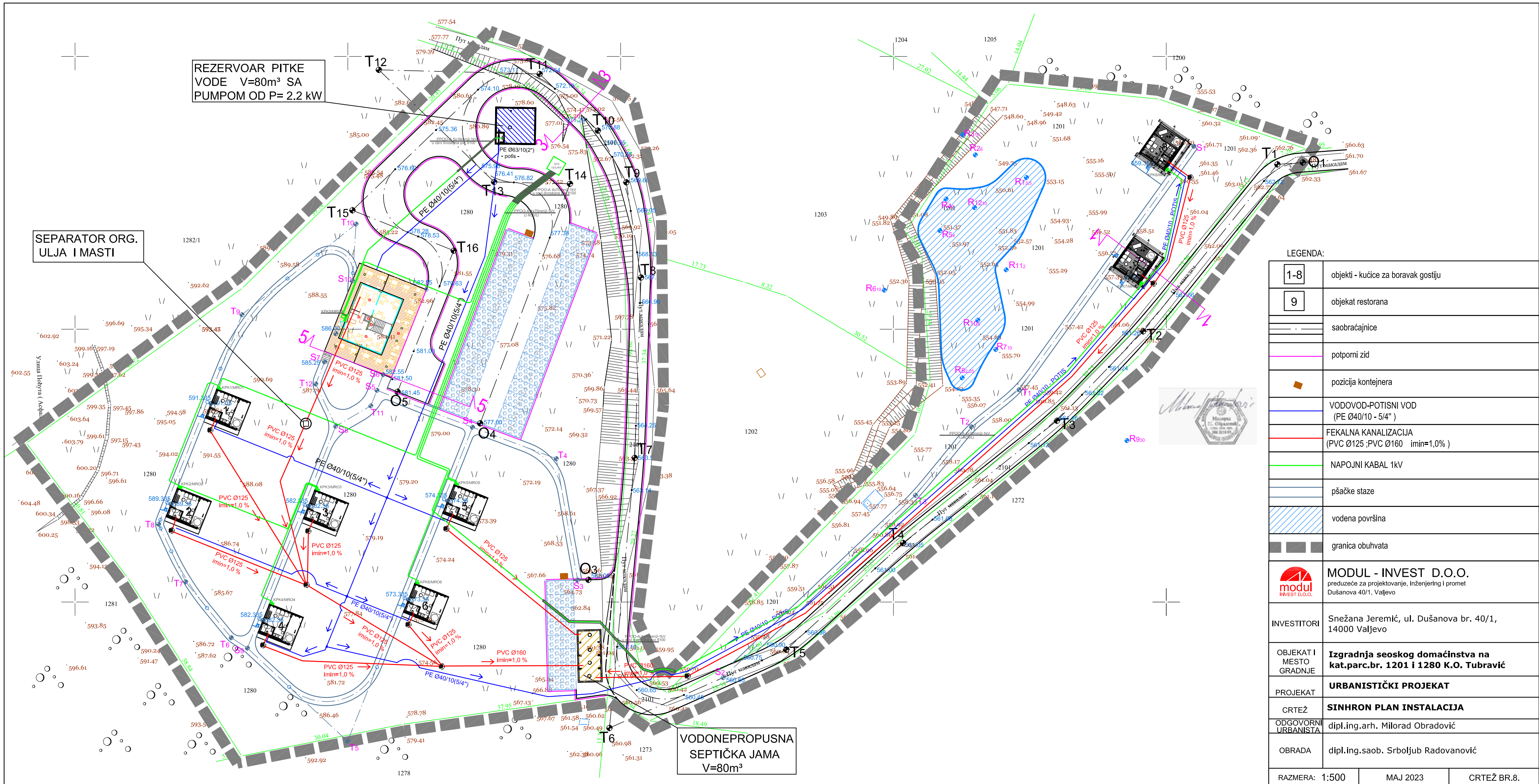
PROFIL 5-5

- LEGENDA:
- K - kolovoz
 - Pκ - pristupni kolovoz
 - Ps - pešačka staza
 - Pp - parking za putnička vozila
 - Pl - plato
 - i - ivičnjak
 - ui - upušteni ivičnjak
 - oi - oboreni ivičnjak
 - bi - baštenski ivičnjak
 - Zp - zelena površina
 - Ob - objekat
 - R - regulacija
 - ka - kanaleta

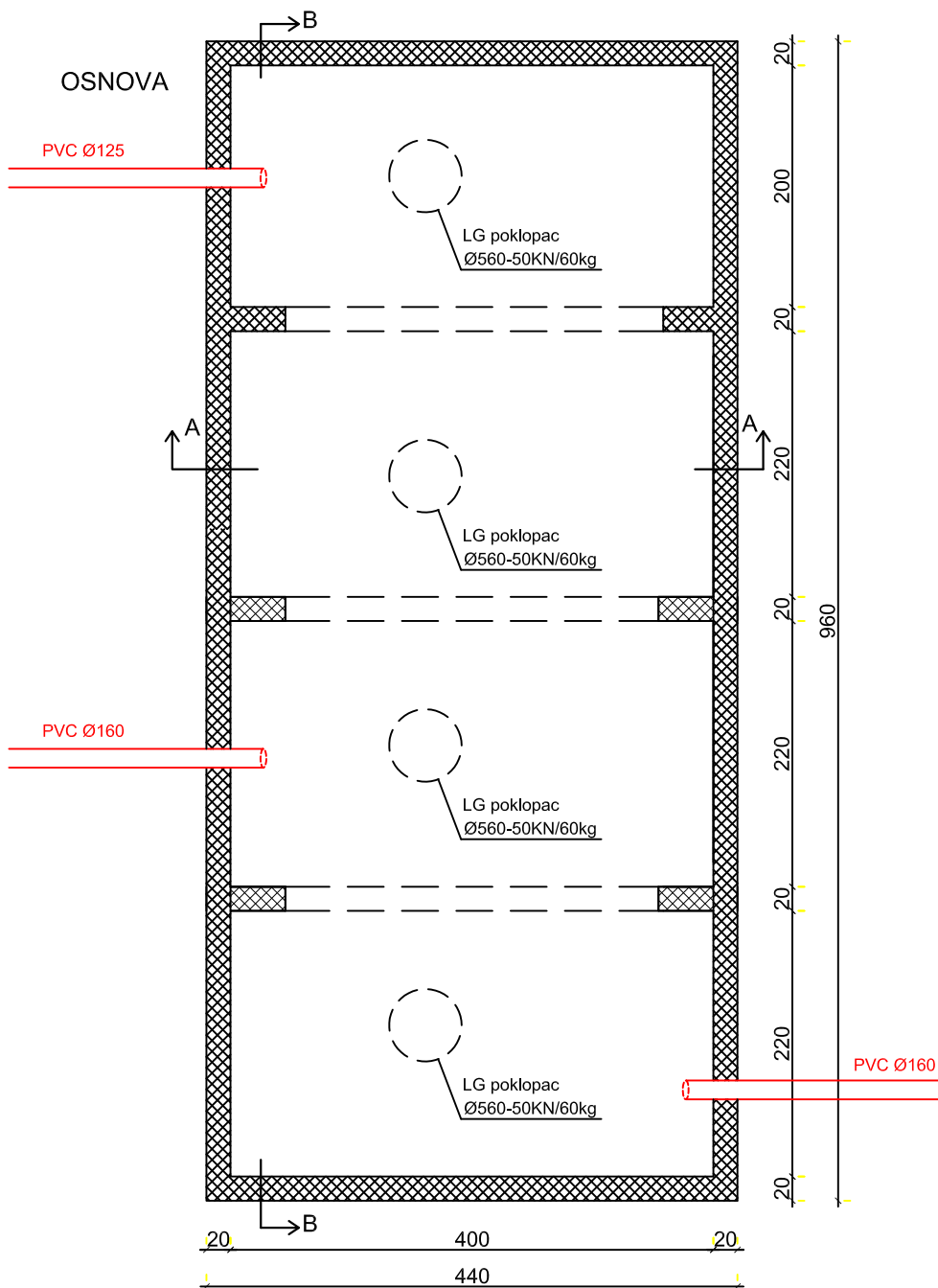
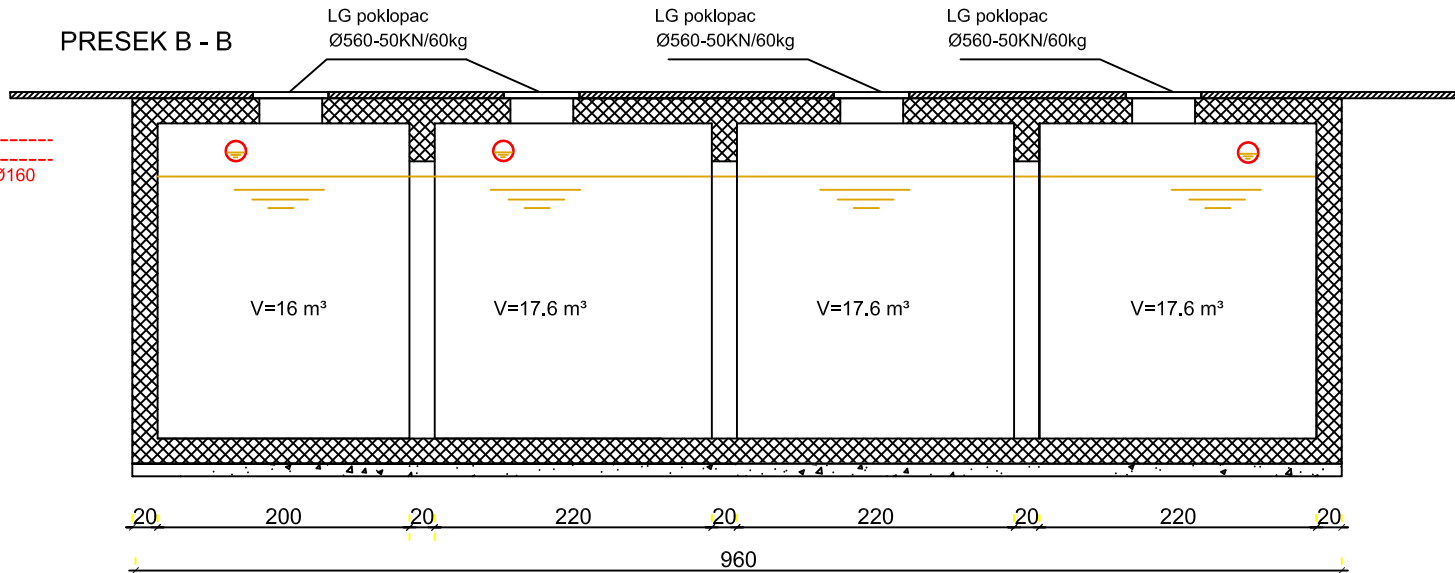
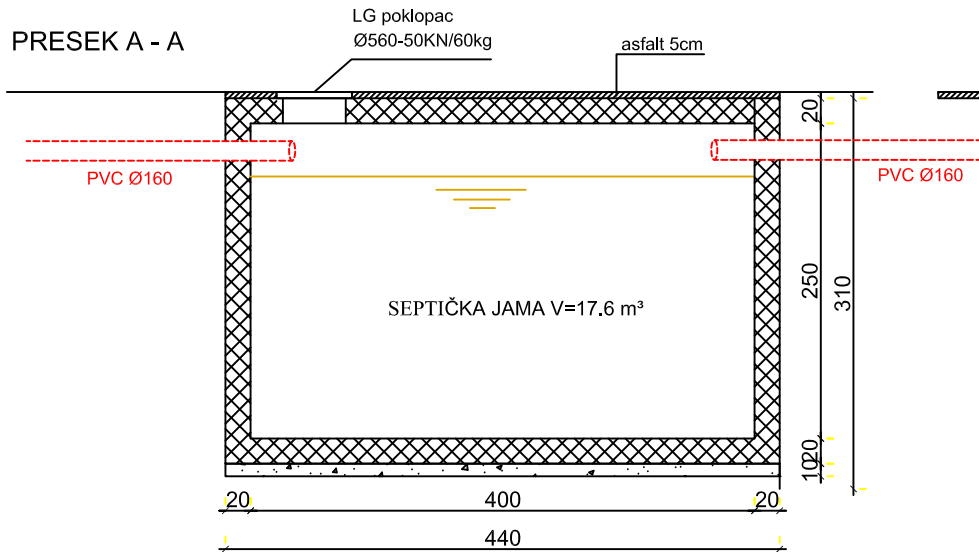


	MODUL - INVEST D.O.O. preduzeće za projektovanje, inženjering i promet Dušanova 40/1, Valjevo		
INVESTITORI	Snežana Jeremić, ul. Dušanova br. 40/1, 14000 Valjevo		
OBJEKT I MESTO GRADNJE	Izgradnja seoskog domaćinstva na kat.parc.br. 1201 i 1280 K.O. Tubravić		
PROJEKAT	URBANISTIČKI PROJEKAT		
CRTEŽ	KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFIL		
ODGOVORNI URBANISTA	dipl.ing.arh. Milorad Obradović		
OBRADA	dipl.ing.saob. Srboľjub Radovanović		
RAZMERA: 1:100		MAJ 2024	CRTEŽ BR. 6.3.







SEPTIČKA JAMA V= 80m³



NAPOMENA: Septička jama se nalazi ispod parking mesta

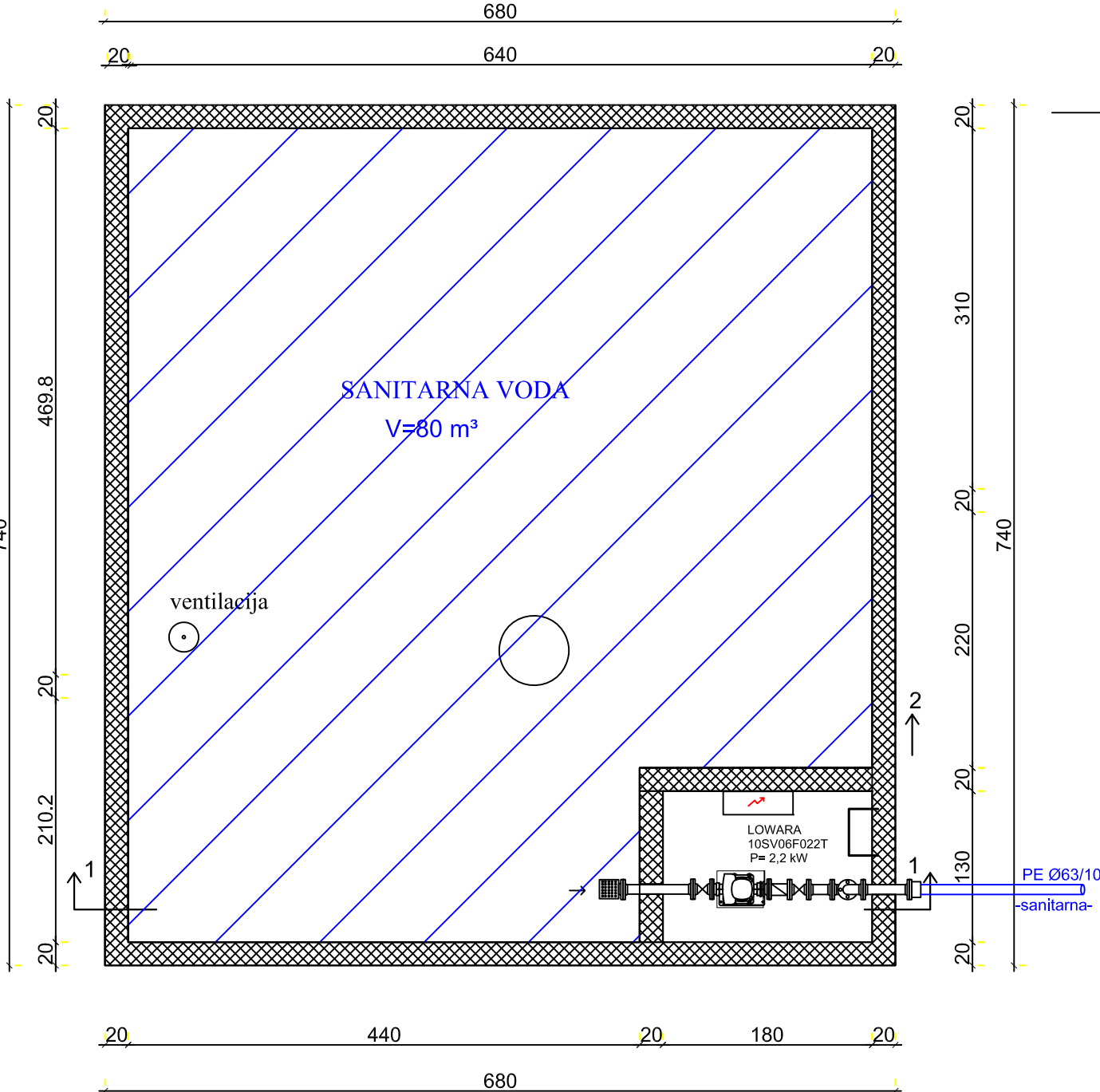
LEGENDA MATERIJALA:

-  ARMIRANI BETON-VODONEPROPUSNI
-  ŠLJUNAK

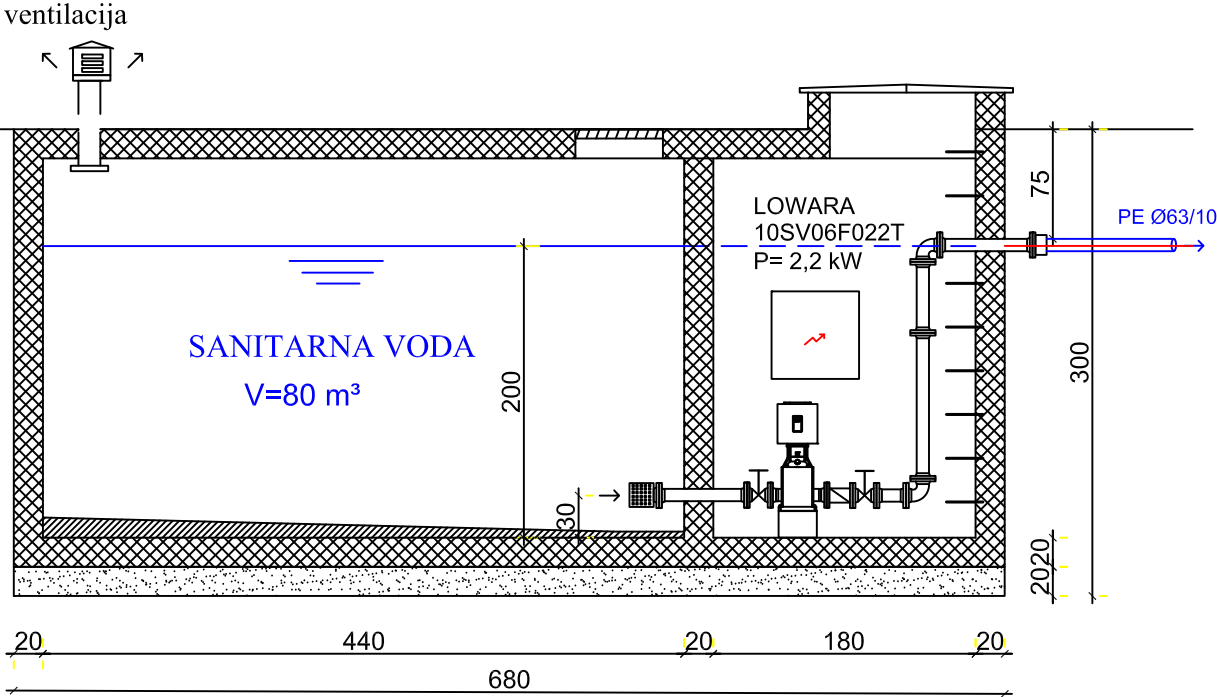
korisna zapremina V=69.7 m³

REZERVOAR PITKE VODE $V = 80\text{m}^3$




OSNOVA



PRESEK 1 - 1



LEGENDA MATERIJALA:

- | | |
|---|-------------------------------|
|  | ARMIRANI BETON-VODONEPROPUSNI |
|  | SLOJ ZA PAD |
|  | ŠLJUNAK (TAMPON) |

ДОКУМЕНТАЦИЈА

4
896
360

Република Србија
Град Ваљево
К.О. Тубравић

Катастарско - Топографски план
к.п.бр.1280 и 1201

4
896
360
P = 1 : 500

350

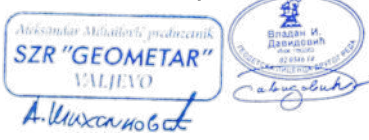
300

250

4
896
200

Датум израде: Март. 2024. године

Снимио и обрадио:
С.З.Р. "Геометар"



398

350

400

450

500

550

398

600



Наш број: 2541200-D.09.04.-151787-24/3

ЈЕРЕМИЋ СНЕЖАНА

Ваш број:

ДУШАНОВА бр.

Ваљево, 23.04.2024

14104 ВАЉЕВО

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 1280, 1201 на К.О. ТУБРАВИЋ,), ТУБРАВИЋ, ТУБРАВИЋ ББ

Поводом Вашег захтева, наш број 2541200-D.09.04.-151787-24, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 1280, 1201 на К.О. ТУБРАВИЋ,), ТУБРАВИЋ, ТУБРАВИЋ ББ, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

Увидом у наведену документацију и на основу предлога ЕД Ваљево, достављамо Вам следеће услове:

1.1. На локацији из захтева предвидети и обезбедити простор за изградњу нове дистрибутивне монтажано-бетонске трансформаторске станице (ТС) 10/0,4kV и коридор за изградњу надземног средњенапонског вода 10V са деоницом са подземним каблом тип: ХНЕ 49-А 3x(1x150)mm² 6/10kV (потребне дужине, за прикључење нове ТС на постојећу средњенапонску (10kV) електродистрибутивну мрежу).

1.2. Локација ТС треба да буде што ближе јавној површини, уз обезбеђен несметан приступ за одржавање. Пре одређивања тачне локације нове ТС неопходно је обезбедити сагласност овлашћеног лица ЕД Ваљево на предлог локације;

1.3. Приликом изградње нове деонице надземног вода средњег напона потребно је у потпуности ускладити се са:

„Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних водова називног напона од 1kV до 400kV“ објављеног у „Службеном листу СФРЈ“ број 65/88 и Сл. лист СРЈ 18/92, Члан 113.

Ако водови прелазе преко туристичког сеосеког домаћинства, морају бити испуњени следећи услови:

- 1) сигурносна удаљеност мора износити 12m,
- 2) изолација мора бити електрично и механички појачана,
- 3) дозвољено напрезање (нормално и изузетно) проводника и заштитних ужади мора се смањити 75% од вредности наведених у табели 2 из члана 20 овог правилника,
- 4) није дозвољено настављање проводника и заштитних ужади.

2.1. Испред улаза у сваки у објект (ресторан, 8 смештајних објеката), на спољашњој фасади, поставити по једну КПК од електроизолационог, негоривог материјала тип 3 КПК 3x250/150 (КПК 1, КПК2, КПК3,...КПК9);

- 6.2. На лако приступачном и стално доступном месту испред улаза у сваки објект на објекту поставити по један МРО (МРО1, МРО2, МРО3, ... МРО9) од електроизолационог, негоривог материјала прилагођених за уградњу мерних и заштитних уређаја електричне енергије за колективну градњу.
- 6.3. Положити нов кабл РРОО-А 4x70 mm² 0,6/1kV од СТС до нове КПК 1 „улаз-излаз“ на 1. објекту, до нове КПК 2 „улаз-излаз“ на 2. објекту, до нове КПК 3 „улаз-излаз“ на 3. објекту, до нове КПК 4 на 4. објекту. На једном крају, кабл везати на НН табли у СТС на постоља осигурача а на другом у првој КПК кабл везати на постоља осигурача.
- 6.4. Положити нов кабл РРОО-А 4x70 mm² 0,6/1kV од СТС до нове КПК 5 „улаз-излаз“ на 5. објекту, до нове КПК 6 „улаз-излаз“ на 6. објекту, до нове КПК 7 на 7. објекту. На једном крају, кабл везати на НН табли у СТС на постоља осигурача а на другом у првој КПК кабл везати на постоља осигурача.
- 6.5. Положити нов кабл РРОО-А 4x70 mm² 0,6/1kV од СТС до нове КПК 8 „улаз-излаз“ на 8. објекту, до нове КПК 9 на 9. објекту. На једном крају, кабл везати на НН табли у СТС на постоља осигурача а на другом у првој КПК кабл везати на постоља осигурача.
- 6.6. Везу између сваке две КПК „улаз-излаз“ извести каблом тип: РРОО-А 4x70mm² 0,6/1kV по принципу „улаз-излаз“. На једном крају, кабл везати на постоља осигурача у првој КПК. На другом крају кабл везати на постоља осигурача у следећој КПК и тако редом.
- 6.7. Унутрашње прикључке у објектима извести са кабловима РРОО 4x25mm² 0,6/1kV (од КПК1 до МРО1, од КПК2 до МРО2, од КПК3 до МРО3... од КПК9 до МРО9). На постоља осигурача у КПК 1, КПК2, КПК3 и КПК4 поставити НВ осигураче за назначену струју од 25А.

На локацији на којој се планира изградња се налази више постојећих електроенергетских објеката који се, по потреби, морају уклонити. Пре уклањања постојећих објеката потребно је израдити Елаборат за уклањање ЕЕО и доставити је ЕД Ваљево на сагласност.

Инвеститор (подносилац захтева), пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, дужан је да прибави сагласност Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Ваљево за измештање постојећих ЕЕО. Сагласност из става 8. члана 218 Закона о енергетици се издаје по испуњености услова Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Ваљево из става 7. члана 218, које инвеститор објекта/радова доказује достављањем елабората овереног од стране овлашћеног лица у складу са законом.

На локацији на којој се планира изградња се налазе ЕЕО који су у власништву ЕД Ваљево:

- постојећа надземна мрежа средњег напона 10 kV деоница од прикључног стуба за ТС 10/0,4 kV „Поћута“ до ТС 10/0,4 kV „Репетитор Поћута“,
- постојећа надземна мрежа средњег напона 10 kV деоница од прикључног стуба за ТС 10/0,4 kV „Вујиновача 2“.

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.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:148409/2 -2024

ДАТУМ:02.04.2024.год

БРОЈ ИЗ ЛКРМ:39

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И

ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ

БЕОГРАД

Београд,Булевар

Уметности 16а

Снежана Јеремић
Ул. Душанаова бр.40/1 први спрат
14 000 Ваљево

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање тк услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу туристичког сеоског домаћинства на к.п. 1280 и 1201 К.О. Тубравић.

По Вашем писаном захтеву за издавање тк услова за изградњу туристичког сеоског домаћинства . Дирекција за технику Београд Вас обавештава да на предметној локацији не постоје ТК капацитети који би били угрожени будућим радовима .

Прикључење будућих објеката на нашу фиксну мрежу није могућа јер у близини немамо изграђену инфраструктуру.

Ови услови важе годину дана од дана издавања.

Контакт телефони: 014/315 2002 .

С поштовањем,

ОДОБРАВА

Шеф службе

Бојан Фундук дипл.инг.

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

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



JKP
**ВОДОВОД
ВАЉЕВО**

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ВОДОВОД ВАЉЕВО

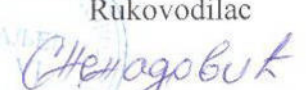
Бр. 01-2359/2
03.04. 2024. год.
ВАЉЕВО

Snežana Jeremić
ul. Dušanova br. 40/1
14000 Valjevo

PREDMET: Izdavanje uslova za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju turističkog seoskog domaćinstva, na kat. parc. 1280, 1201 K.O. Tubravić

Na Vaš zahtev br. 01-2359/1 od 01.04.2024.god za izdavanje uslova za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju turističkog seoskog domaćinstva, na kat. parc. 1280, 1201 K.O. Tubravić, dostavljamo vam uslove iz naše nadležnosti.

Na predmetnom području nema instalacija vodovodne i kanalizacione mreže u nadležnosti JKP „Vodovod Valjevo“.

JKP "VODOVOD VALJEVO"
Sektor tehničko projektantskih poslova
Rukovodilac

Snežana Nenadović, dipl. inž. građ.

+ ЈКП „ВИДРАК“ ВАЉЕВО

БР 01- 1423 /1-24

У ВАЉЕВУ 01.04.2024 ГОД

Обрађивач : МОДУЛ ИНВЕСТ Д.О.О. ДУШАНОВА 40/1

Инвеститор : Јеремић Снежана

Предмет : достава техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу туристичког сеоског домаћинства

На основу поднетог захтева за доставу техничких услова за израду урбанистичког пројекта за изградњу туристичког сеоског домаћинства у чијем сус саставу ресторан са 8 смештајних јединица на КП 1280 и 1201 КО Тубравић 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 утврђено је да је површина објекта 781,88 м² и обзиром на намену објекта потребно је обезбедити простор за смештај 2 контејнера запремине 1.1 м³ односно 1 контејнера запремине 5 м³ као и да место приласка контејнерима буде доступно и приступачно за камионе за одвожење комуналног отпада. 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.

Услове доставити на адресу обрађивача пројекта milorad.obradovic@1957@gmail.com



ЈКП „ВИДРАК“ ВАЉЕВО

Д. Кузмановић

директор Кузмановић Драгутин

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор: **Снежана Јеремић
ул.Душанова бр.40/1
Ваљево**

Објект: **Сеоско туристичко домаћинство
на к.п.1280 и 1201 КО тубравић,општина Ваљево,
ресторан спратности Су+Пр,к.п.1280 КО Тубравић
кућице за смештај Пр+галерија,к.п.1280,1201КО
Тубравић**

Врста техничке документације: **ИДР - Идејно решење**
Назив и ознака дела пројекта: **1- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ**

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

Пројектант: П.Д.МОДУЛ ИНВЕСТ Д.О.О .
ул.Душанова бр.40/1 Ваљево
ПИБ:101898996 Мат.бр.:07979410
Одговорно лице пројектанта: **Милорад Обрадовић дипл. инж. арх.**

Потпис: Електронски сертификат:



Главни пројектант: **Милорад Обрадовић дипл. инж. арх.**
Број лиценце: **300 3510 03**

Потпис: Електронски сертификат:



Број техничке документације: **ИДР 03/24/1**
Место и датум: **Ваљево, април 2024. год.**

Ваљево, април 2024

1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	Насловна страна пројекта архитектуре
1.2.	Садржај пројекта архитектуре
1.3.	Решење о одређивању одговорног пројектанта
1.4.	Изјава одговорног пројектанта
1.5.	Текстуална документација
	1.5.1Технички опис
1.6.	Нумеричка документација
	1.6.1.Приказ површина објекта
1.7.	Графичка документација
	1.7.1.Ситуациони план са основом приземљаP 1:500 Ресторан
	1.7.2.Основа подрума..... P 1:100
	1.7.3.Основа приземља..... P 1:100
	1.7.4.Основа кровних равни..... P 1:100
	1.7.5.Пресек 1-1.....P 1:100
	1.7.6.Пресек 2-2P 1:100
	1.7.7.Југозападна бочна фасада P 1:100
	1.7.8.Југоисточна фасада..... P 1:100
	1.7.9.Северозападна фасадаP 1:100
	1.7.10.Североисточна фасада..... P 1:100
	Типске кућице за смештај
	1.7.11.Основа приземља и галерије..... P 1:50
	1.7.12.Основа кровних равни..... P 1:50
	1.7.13.Пресеци..... P 1:50
	1.7.14. Фасаде..... P 1:50

1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члан 128а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. Закон и 9/2020) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр. 73/2019) као:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду пројекта архитектуре који је део идејног решења за **Сеоско туристичко домаћинство на к.п.1280 и 1201 КО тубравић, општина Ваљево**, које садржи ресторан спратности Су+Пр, к.п.1280 и кућице за смештај Пр+галерија, к.п.1280, 1201 КО Тубравић, инвеститора Снежане Јеремић, ул.Душанова бр.40/1 Ваљево одређује се:

Милорад Обрадовић дипл.инж.арх. број лиценце 300 3510 03

Пројектант: **П.Д.МОДУЛ ИНВЕСТ Д.О.О .**
ул.Душанова бр.40/1 Ваљево

Одговорно лице пројектанта: **Милорад Обрадовић дипл. инг. арх**

Потпис:



Број техничке документације: **ИДР 03/24/1**
Место и датум: **Ваљево, април 2024. год.**

Ваљево, април 2024

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант пројекта архитектуре који је део идејног решења за изградњу **Сеоског туристичког домаћинства на к.п.1280 и 1201 КО тубравић,општина Ваљево**, које садржи ресторан спратности Су+Пр,к.п.1280 и кућице за смештај Пр+галерија,к.п.1280,1201КО Тубравић,инвеститора Снежане Јеремић,ул.Душанова бр.40/1 Ваљево одређује се:

Милорад Обрадовић дипл.инж.арх.

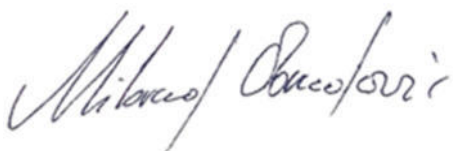
ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
2. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

Одговорни пројектант: **Милорад Обрадовић дипл. инг. арх.**

Број лиценце: **300 3510 03**

Потпис: Електронски сертификат:



Број техничке документације:
Место и датум:

ИДР 03/24/1
Ваљево, април 2024. год.

1.5ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.5.1. ТЕХНИЧКИ ОПИС

ИНВЕСТИТОР: Снежана Јеремић Душанова 40/1 ,Ваљево

ОБЈЕКАТ: Сеоско туристичко домаћинство на кат.парцелама 1280,1201
КОТубравић ,општина Ваљево потес:Столовача,Јасик

А / ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ И ОБЈЕКТУ

ЛОКАЦИЈА: Катастарска парцела 1280,1201 КО Тубравић, општина Ваљево
НАМЕНА:СЕОСКО ТУРИСТИЧКО ДОМАЋИНСТВО

**КАРАКТЕР ГРАДЊЕ:ИЗГРАДЊА ОБЈЕКАТА И ОСТАЛИХ САДРЖАЈА СТАЛНОГ
КАРАКТЕРА**

А / 1 ПРЕТХОДНИ ПОДАЦИ

Пројектна документација је у рађена у складу са:

- Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 47/03, 34/06)
- Просторни план града Ваљево(“Службени гласник града Ваљево“бр.3/2013)
- Просторни план подручја посебне намене Стуборовни(“Службени гласник града Ваљево“бр.20/2009)

Подлоге за израду пројектне документације:

- Геодетски снимак терена
- Важећи закони, прописи, стандарди и норме квалитета за ову врсту објекта и документације
- Пројектни задатак од стране инвеститора

А / 2 УРБАНИСТИЧКА КОНЦЕПЦИЈА

Локација предвиђена за изградњу сеоског туристичког домаћинства на катастарским парцелама бр.1280 и 1201 КО Тубравић, општина Ваљево .површина парцеле 1280 износи **85.12 ари, а парцеле 1201 је 19.02 ари.**

Парцела 1280 се са западне стране граничи са регионалним путем Ваљево-Поћута-Дебело брдо -Рогачица,са северозападне стране парцелом 1282/1,са северне и источне стране приступним макадамским путем кат.парцела 2101,са јужне стране парцелом 1278, и са југозападне стране парцелом 1281.Парцела 1201 се са западне стране граничи са парцелом 120 и 1203,са северне парцелом 1200,а са југоисточне стране приступним макадамским путем кат.парцела 2101.

Терен је у паду на катастарској парцели 1280 у правцу од запада према истоку висинске разлике од 36,5 м по дужини парцеле сса 106 м' - од 34% пада.На

катастарској парцели 1201 терен пада од у правцу од истока према западу висинске разлике од 14 м по дужини парцеле сса 55 м' - од 25% пада.

Објекат ресторана и кућица за смештај на катастарској парцели бр. 1280 и 1201 КО Тубравић пројектовани су у свему према прописима за ову врсту објеката. Плански основ израде Информације о локације представља Просторни план општине града Ваљева и Просторни план посебне намене Стуборовни. Објекту ресторана смештеном на парцели 1280 се приступа директно са партера сутерена односно приземља. Објекат је спратности **Су +Пр** .Са пешачких стаза које вијугају уз падину се приступа у кућице за смештај **Пр+галерија**, од који је шест смештено на парцели 1280, а две на парцели 1201. На парцели 1201 уз пешачку стазу предвиђено је језерце ,површине 525м². Пројектом је предвиђен довољан број паркинг места – 30 паркинг места у функцији ресторана и 8 паркинг места намењених гостима кућица за смештај. У оквиру парцеле 1280, предвиђена је интерна колско пешачка саобраћајница која од колског улаза и паркинга води до сутерена ресторана.

Урбанистички параметри за изградњу у грађевинском подручју - у функцији руралног туризма (на катастарској пацели бр.1280 и 1201 КО Тубравић, Општина Ваљево), апремена Просторном плану града Ваљева су следећи :

Дозвољени индекс изграђености „И“ на парцели: максимално 0,4

Остварени индекс изграђености „И“ на парцели: 1280-0,066; на парцели 1201-0,064

Максимални степен заузетости парцеле под објектима је: до 40%

Остварени степен заузетости парцеле под објектима: парцела 1280-5,4%, а парцела 1201-4,4%

Максимална дозвољена спратност: По+Пр, односно 7 метара од коте приземља до коте слемена

Остварена спратност: ресторан По+ Пр, висина од пода приземља до слемена је 5,45м што је мање од максималних 7м по плану, а кућице за смештај Пр+галерија, висина од пода приземља до слемена је 6,80м ,што је мање од максималних 7м по плану.

Мин % зелених површина: /

Остварени % зелених површина: /

Минимална удаљеност објекта од регулационе линије је 5,м

Остварена удаљеност објеката од регулационе линије је преко 5,0м

Минимална удаљеност објекта од граница парцеле је 2,5м

Остварена удаљеност објекта од граница парцеле је преко 2,5м

Биланс површина је у складу са правилима грађења за сеоске зоне. Површина под објектима на катастарској парцели бр. 1280 КО Тубравић је **457,38 м²** бруто површине а укупна бруто развијена грађевинска површина надземних етажа износи **567,18 м²**. Укупна бруто развијена грађевинска површина са подрумом је **660,68 м²**. Површина под објектима на катастарској парцели бр. 1201 КО Тубравић је **84,60 м²** бруто површине а укупна бруто развијена грађевинска површина надземних етажа износи **121,0 м²** Биланси површина су дати у прилогу табеларно.

Б / ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Објект ресторана је пројектован у свему према пројектном задатку инвеститора за предметну парцелу и задатим условима и важећим прописима и стандардима за овај тип објекта.Објект је пројектован у два нивоа спратности Су+Пр са израженом волуметријом косог кровова који прате функционални габарит објекта.

Главни улаз за госте ресторана је у сутерену ресторана наткривен терасом ресторана приземља , а у улазном делу је ходник са степеништем за приземље ресторана са гардеробом и мокрим чвором за госте.Сутерен садржи и економски улаз (са југоисточне стране уз интерну пешачко-колску саобраћајницу, са оставама и кухињским блоком,а службени улаз за запослене је такође у сутерену(са југозападне бочне стране) са ходником гардеробом ,њџ-ом и тушем за запослене.Приземље ресторана садржи салу за госте са сепареом за око 45 гостију ,шанком, кухињским лифтом и терасом за око 70гостију.**Објект ресторана је категорије Б и класификационе ознаке 121113**(засебне зграде ресторана барова кантина) ДО 400М2 РЕСТОРАН И НАДСТРЕШНИЦА.**Кућица за смештај је категорије Б и класификационе ознаке 121201** (хотел,мотел гостионице са собама ,пансиони и сличне зграде за ноћење гостију са рестораном или без њега) ДО 400М2 КУЋИЦЕ.

Кућице за смештај гостију ,у приземљу садрже дневни боравак,чајну кухињу и купатило,а на галерији је део за спавање.

В.ОБЛИКОВАЊЕ

Обликовни концепт произашао је из тежње да се нови објект једноставношћу ,пропорцијама и пажљивом обрадом уклопи у контекст природног окружења.Обрада је комбинација камена ,белих фасадних површина и црепа .

Г. КОНСТРУКЦИЈА

- Кровна конструкција је дрвена са роговима, рожњачама ,гребењачама и венчаницама као елементима.

- Носећи зидови су од клима блокова д=20цм у продужном малтеру са потребним хоризонталним и вертикалним армирано-бетонским серклажима (укључујући и приступни калкански зид кућица за смештај гостију) .

-Преко носећих зидова сутерена ресторанаприземља се поставља међуспратна ситноребраста конструкција са употребом ферт-гредица и пуниоцима од опекарских производа , а изнад приземља ресторана је роштиљ армирано бетонских греда за ношење стубова кровне конструкције.

- Темељи ресторана су темељна плоча ,а темељи кућица су траке.

Д. МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

- Кровни покривач реторана је фалцовани цреп у сивој или црној боји (као TONDACH L) ,кућице се покривају ТР лимом у сивој или црној боји.

- Преко кровне конструкције се поставља даска д=24мм, са паропропусном-водонепропусном фолијом као хидроизолацијом и подужном и попречном летвом као подлогом за цреп.

- Преградни зидови су од преградних клима блокова у продужном малтеру д=10цм укрућен хоризонталним и вертикалним бетонским серклажима.

- Сви унутрашњи зидови се малтеришу кречним малтером, глетују и боје полудисперзијом.Плафони од опекарских производа се малтеришу продужним малтером.

-Сви зидови и плафони се глетују и боје полудисперзијом.

-Завршна обрада фасаде сокла су камене плоче.

-Фасадне равни које се боје у бело су урађене као ``демит`` фасада са изолацијом од 10 цм камене вуне -завршна обрада је декоративни малтер са употребом најситнијег агрегата,1мм.

- Обрада плафона приземља ресторанаи косих плафона кућица за смештај,су картонско гипсане плоче д=1,2 цм на подконструкцији од поцинкованих профила која се поставља са доње стране бетонске конструкције или преко рогова кућица за смештај.Обрада плафона на тераси ресторана је бродски под са завршном обрадом од три премаза садолином У смислу термо-изолације између рогова поткровља и додатних штафни је предвиђена минерална вуна д=20цм обложена ПВЦ фолијом у смислу парне бране.

- Прозори су од шестокоморних ПВЦ профила, застакљени термо-изолационим стаклом 4+15+4 мм у антрацит боји .Улазна врата су од алуминијумских профила са испуном од камене вуне и облогом од алуминијумског лима

- Унутрашња врата су оквира и крила од суве четинарске грађе прве класе. Крило врата је дуплошперовано фурнирано храстовим фурниром.Завршна обрада је двоструки премаз безбојним садолином. Оков је стандардан.

- Обрада подова:сви подови ресторана се облажу гранитном керамиком лепком прекоцементне кошуљице д=3цм,осим у мокрим чворовима где је облога глазирана керамика и кухињском блоку где су кисело-отпорне плочице. Испод цементне кошуљице у сутерену, је термоизолација пода од д=10цм стиропора, армирано бетонска лака плоча преко слоја песка за хоризонтални развон канализације. У смислу хидроизолације пода преко бетонске подлоге темељне плоче поставити слој кондора прописно на спојевима завареним. Кондор за подлогу лепити битуменом уз предходни премаз битулитом. Обрада подова кућица за смештај је следећи : у приземљу је гранитна керамика , на галерији бродски под.

- Објекат ће бити снабдевен потребним инсталацијама, утичница, осветљења, прекидача,водовода и канализације до нове септичке јаме , а све по условима Јавних предузећа.

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

. Арх. Милорад Обрадовић



1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ИНВЕСТИТОР: Снежана Јеремић Душанова 40/1 ,Ваљево

ОБЈЕКАТ: Сеоско туристичко домаћинство на кат.парцелама 1280,1201
КОТубравић ,општина Ваљево потес:Столовача,Јасик

1.6.1.Приказ површина објекта

ПОВРШИНА кат.парцеле 1280.....	8512м ²
ПОВРШИНА кат.парцеле 1201.....	1902м ²
УКУПНО БРГП објекатанапарцели 1280.....	660,68м ²
БРГП објеката без подруманапарцели 1280.....	567,18м ²
БРГП ПРИЗЕМЉАнапарцели 1280.....	457.38м ²
УКУПНО БРГП објекатанапарцели 1201.....	660,68м ²
БРГП ПРИЗЕМЉАнапарцели 1280.....	457.38м ²
УКУПНА НЕТО П ОБЈЕКТА напарцели 1280.....	543,01м ²
УКУПНА НЕТО П ОБЈЕКТА напарцели 1201.....	90,60м ²
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ 1280.....	5,4%
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ПАРЦЕЛЕ 1280.....	0,054
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ 1201.....	4,4%
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ПАРЦЕЛЕ 1201.....	0,044
БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА.....	38

БИЛАНСПОВРШИНА

А.РЕСТОРАН.....НЕТОП=271,21м² БРГП=297,08м²

СутеренНЕТОП=76,68м² БРГП=93,50м²

1.предпростор.....	П=5,51м ²	О=7,60м
2.гардероба	П=1,63м ²	О=3,80м
3.степениште	П=6,43м ²	О=5,60м
4.женскиумиваоник.....	П=1,53м ²	О=5,20м
5.женскињц.....	П=1,54м ²	О=5,00м
6.женскињц.....	П=1,26м ²	О=4,60м
7.мушкиумиваоник+писоар.....	П=1,53м ²	О=5,20м
8.мушкињц.....	П=1,26м ²	О=4,60м
9.ходник.....	П=3,63м ²	О=8,80м
10.оставаотпада.....	П=1,76м ²	О=5,40м
11.гардеробазапослених.....	П=2,85м ²	О=6,80м
12.ЊЦзапослених.....	П=1,44м ²	О=6,00м
13.тушзапослених.....	П=1,44м ²	О=6,00м
14.прањесуђа+лифт.....	П=8,47м ²	О=12,20м
15.кухиња.....	П=24,48м ²	О=19,80м
16.оставакухиње.....	П=2,21м ² ц4	О=6,00мц4
17.ходник.....	П=3,08м ²	О=7,80м

Ваљево,април 2024

Приземље.....НЕТОП=194,53м2 БРГП=203,58м2

1.степениште	П=6,43м2	О=2,40м
2.ресторан.....	П=49,41м2	О=32,19м
3.сепаре.....	П=18,58м2	О=17,40м
4.шанк	П=7,61м2	О=8,40м
5.лифт	П=0,81м2	О=3,60м
6.терасаресторана	П=111,69м2	О=39,00м

КУЋИЦЕЗАСМЕШТАЈ.....НЕТОП=45,30м2 БРГП=60,60м2

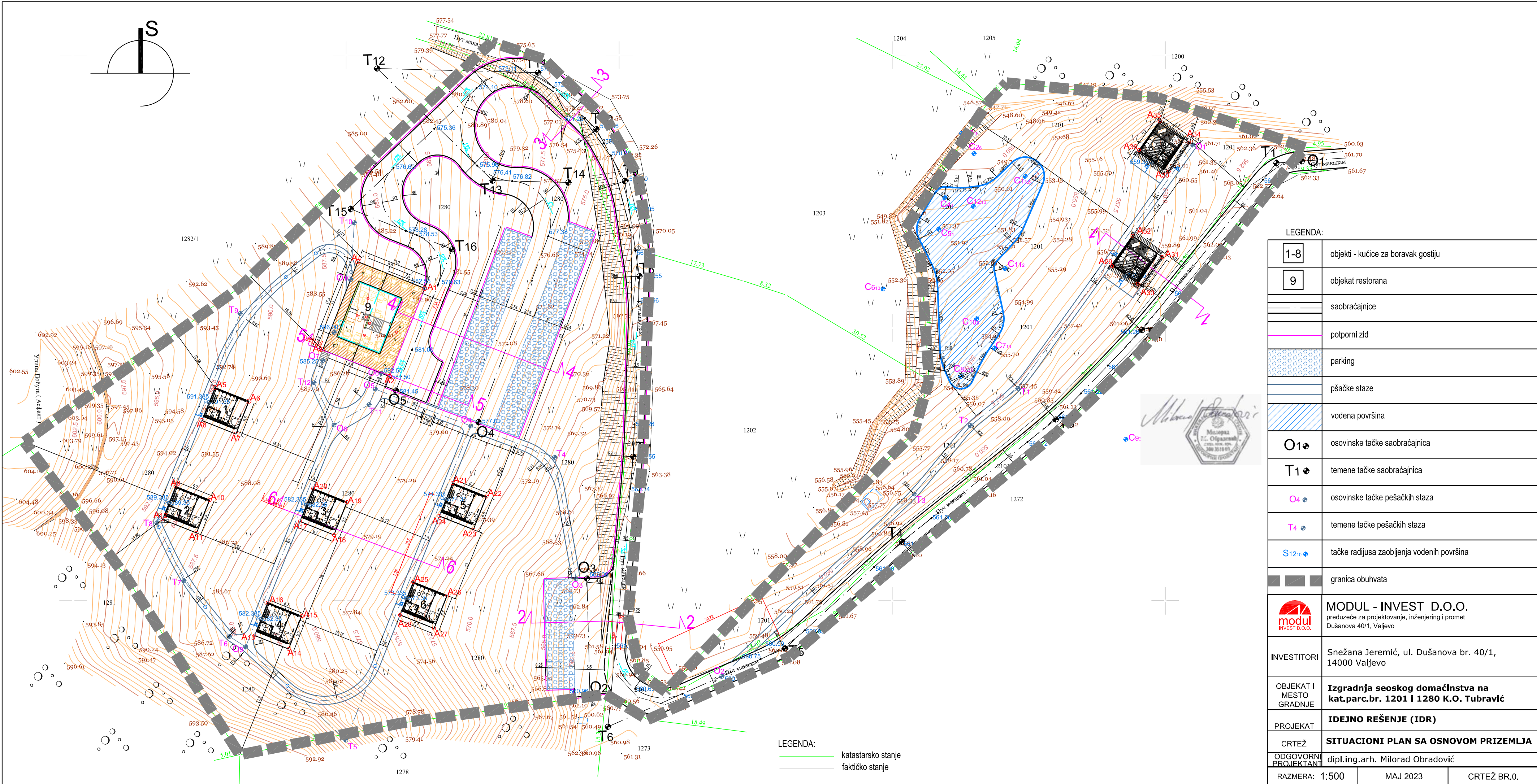
Приземље.....НЕТОП=30,20м2 БРГП=42,30м2

1.дневниборавак+кухиња.....	П=16,50м2	О=18,00м
2.купатило.....	П=3,30м2	О=7,40м
3.тераса.....	П=10,40м2	О=14,70м

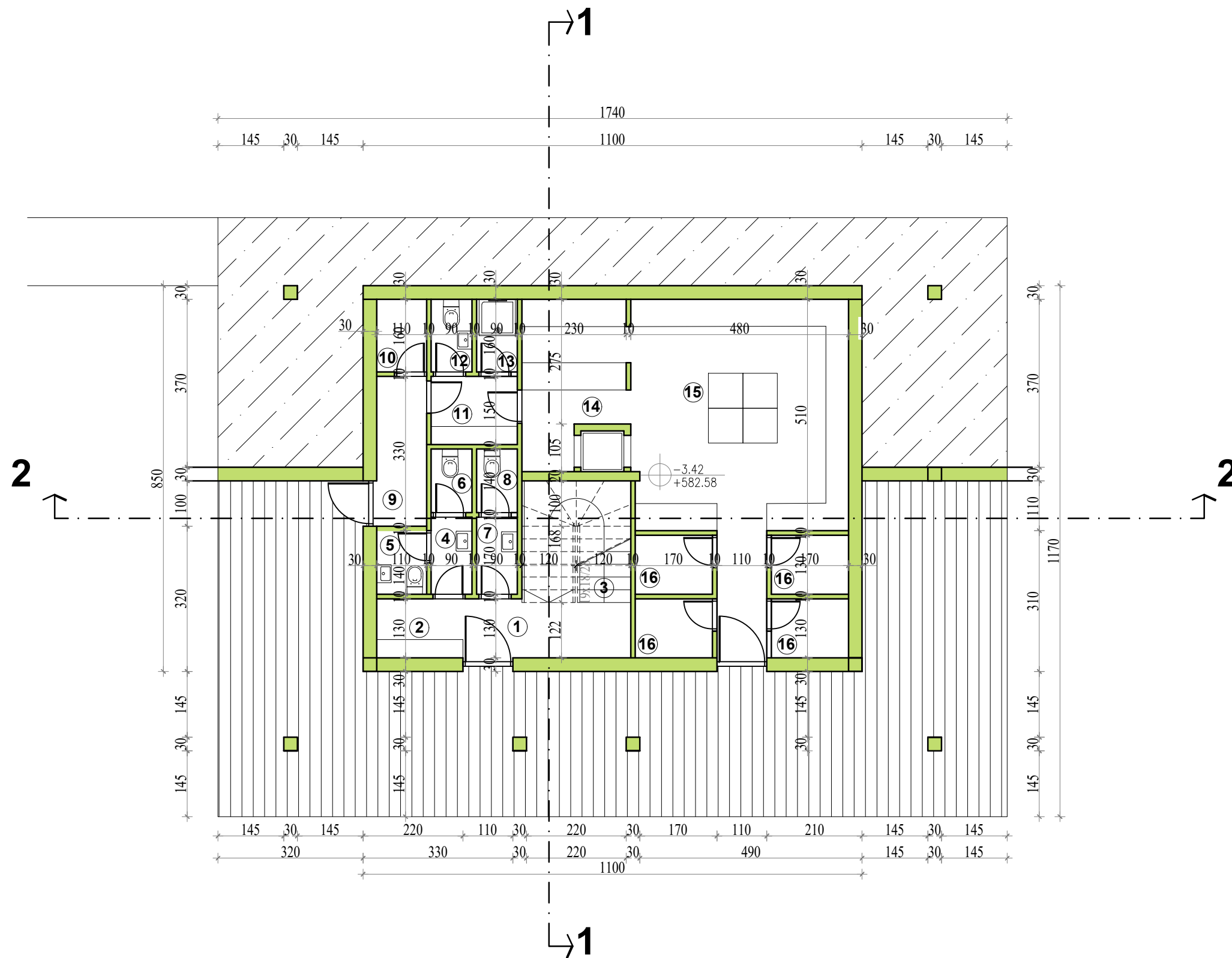
Галерија.....НЕТОП=15,10м2 БРГП=18,30м2

1.спаваћасоба.....	П=15,10м2	О=15,60м
--------------------	-----------	----------

1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА



LEGENDA:		
1-8	objekti - kućice za boravak gostiju	
9	objekat restorana	
	saobraćajnice	
	potporni zid	
	parking	
	pšačke staze	
	vodena površina	
O1	osovinske tačke saobraćajnica	
T1	temene tačke saobraćajnica	
O4	osovinske tačke pešačkih staza	
T4	temene tačke pešačkih staza	
S12	tačke radijusa zaobljenja vodenih površina	
	granica obuhvata	
	MODUL - INVEST D.O.O. preduzeće za projektovanje, inženjering i promet Dušanova 40/1, Valjevo	
INVESTITORI	Snežana Jeremić, ul. Dušanova br. 40/1, 14000 Valjevo	
OBJEKAT I MESTO GRADNJE	Izgradnja seoskog domaćinstva na kat.parc.br. 1201 i 1280 K.O. Tubravić	
PROJEKAT	IDEJNO REŠENJE (IDR)	
CRTEŽ	SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA	
ODGOVORNI PROJEKTANT	dipl.ing.arh. Milorad Obradović	
RAZMERA: 1:500	MAJ 2023	CRTEŽ BR.0.



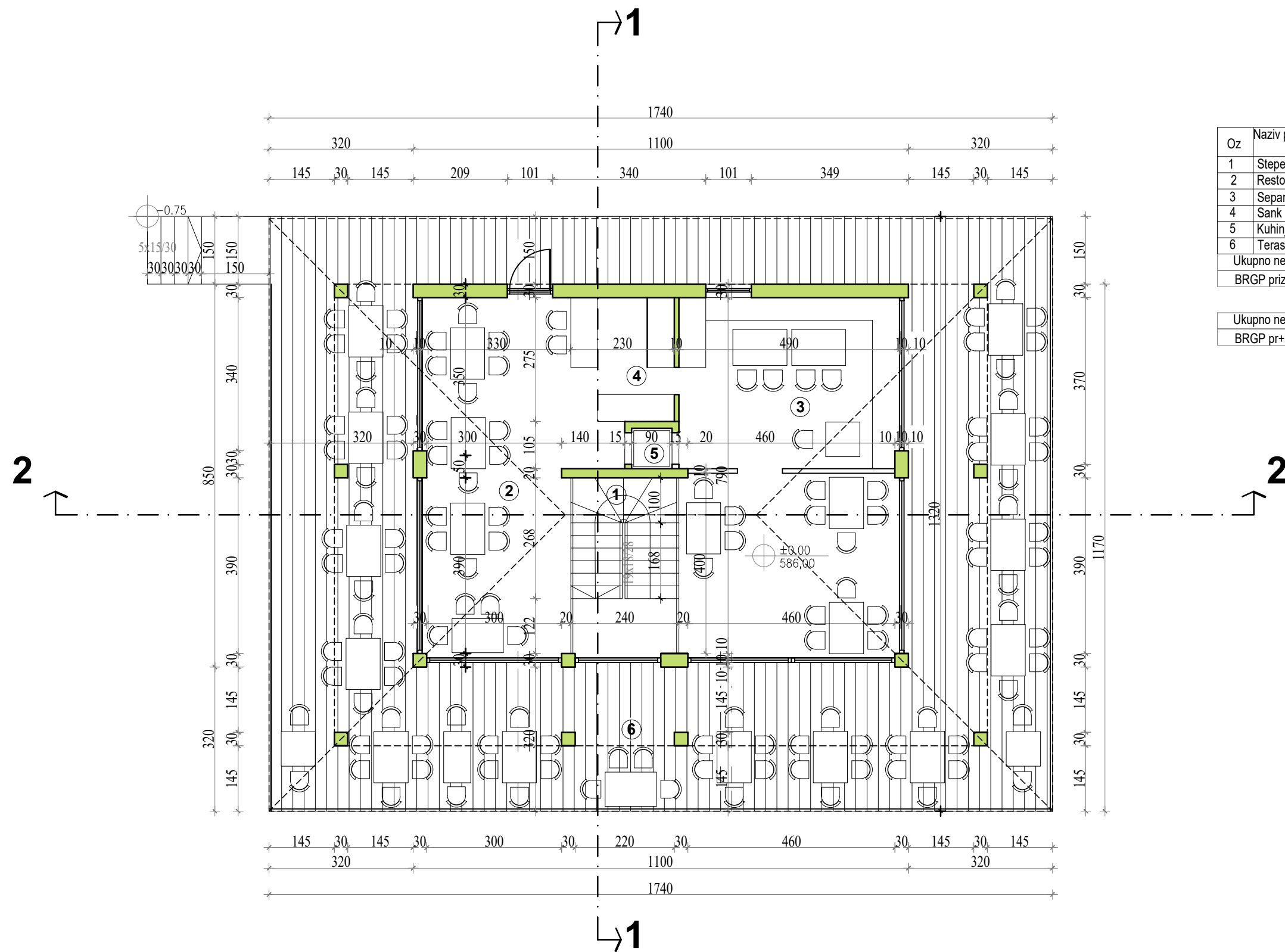
Oz	Naziv prostorije	Površina m ²	Obim m	Obrada poda
1	Predprostor	5.51	7.60	antimrazna gran.ker.
2	Garderoba	1.63	3.80	antimrazna gran.ker.
3	Stepeniste	6.43	5.60	granitna keramika
4	Ženski umivaonik	1.53	5.00	granitna keramika
5	Ženski Wc	1.54	5.20	granitna keramika
6	Ženski Wc	1.26	4.60	granitna keramika
7	Muski umivaonik	1.53	5.20	granitna keramika
8	Muski Wc	1.26	4.60	granitna keramika
9	Hodnik	3.63	8.80	granitna keramika
10	Ostava otpda	1.76	5.40	granitna keramika
11	Garderoba zaposl.	2.85	6.80	granitna keramika
12	Wc za zaposlene	1.44	6.00	granitna keramika
13	Tus za zaposlene	1.44	6.00	granitna keramika
14	Pranje sudja+lift	8.47	12.20	granitna keramika
15	Kuhinja	24.48	19.80	granitna keramika
16	Ostava x4	2.21x4	6x4	granitna keramika

Ukupno neto suterena =76.68m²
BRGP suterena =93.50m²

Ukupno neto pr+su = 271.21m²
BRGP pr+su =297.08m²




	MODUL - INVEST D.O.O. preduzeće za projektovanje, inženjering i promet Dušanova 40/1, Valjevo		
INVESTITOR	Snezana Jeremic, Dušanova 40/1 Valjevo		
OBJEKAT I MESTO GRADNJE	seosko-turističko dpmacinstvo kat.parc. 1280,1201 KO Tubravić		
PROJEKAT	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
CRTEŽ	OSNOVA SUTERENA		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dipl.ing.arh. Milorad Obradović		
RAZMERA: 1:100	DATUM: APRIL 2024.	BR. CRTEŽA: 1.7.1	

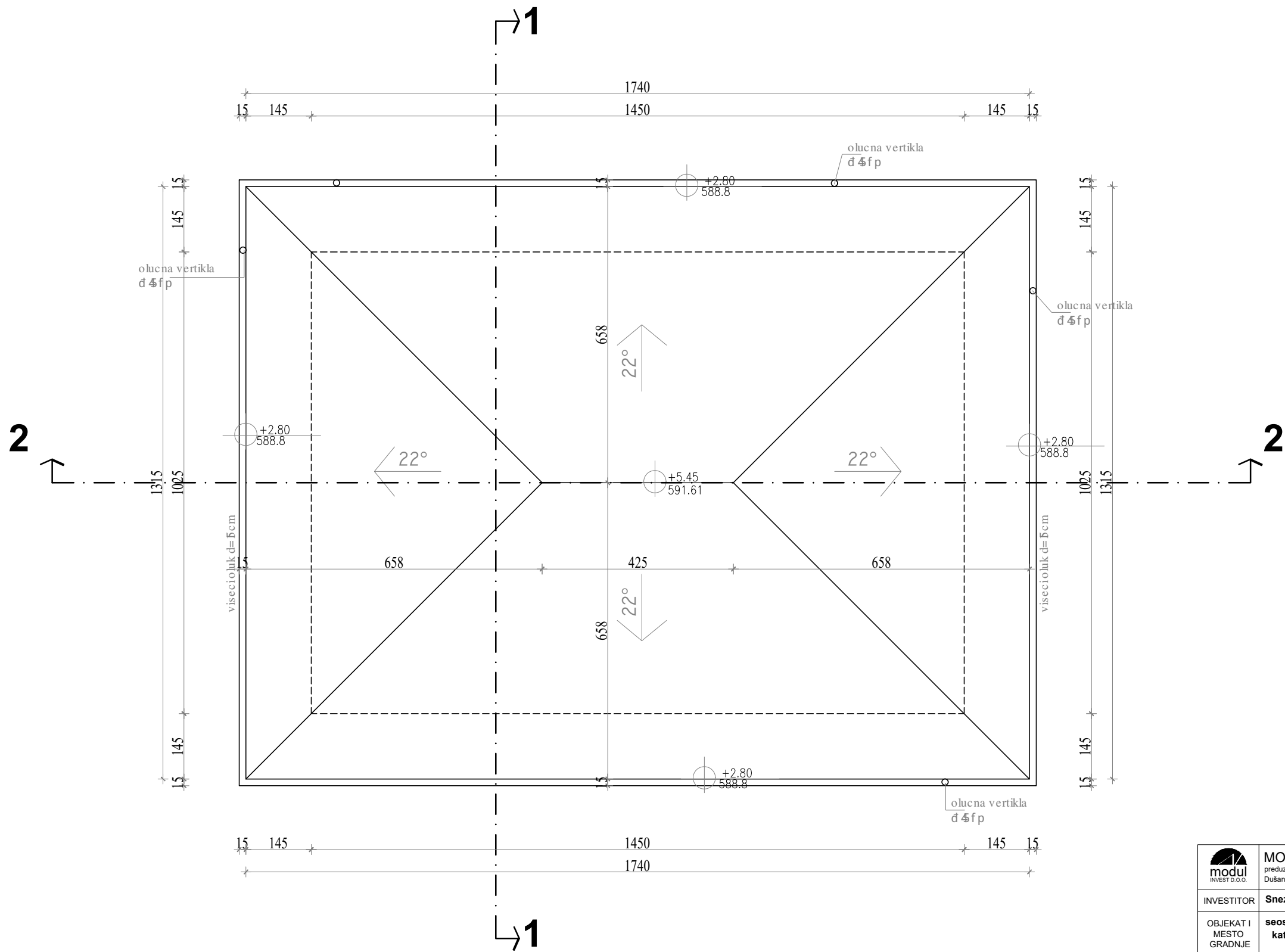



Oz	Naziv prostorije	Površina m ²	Obim m	Obrada poda
1	Stepeniste	6.43	2.40	antimrazna gran.ker.
2	Restoran	49.41	32.19	antimrazna gran.ker.
3	Separe	18.58	17.40	granitna keramika
4	Sank	7.61	8.40	granitna keramika
5	Kuhinjski lift	0.81	3.60	granitna keramika
6	Terasa restorana	111.69	39.00	granitna keramika
Ukupno neto prizemlja		=194.53m ²		
BRGP prizemlja		=203.58m ²		

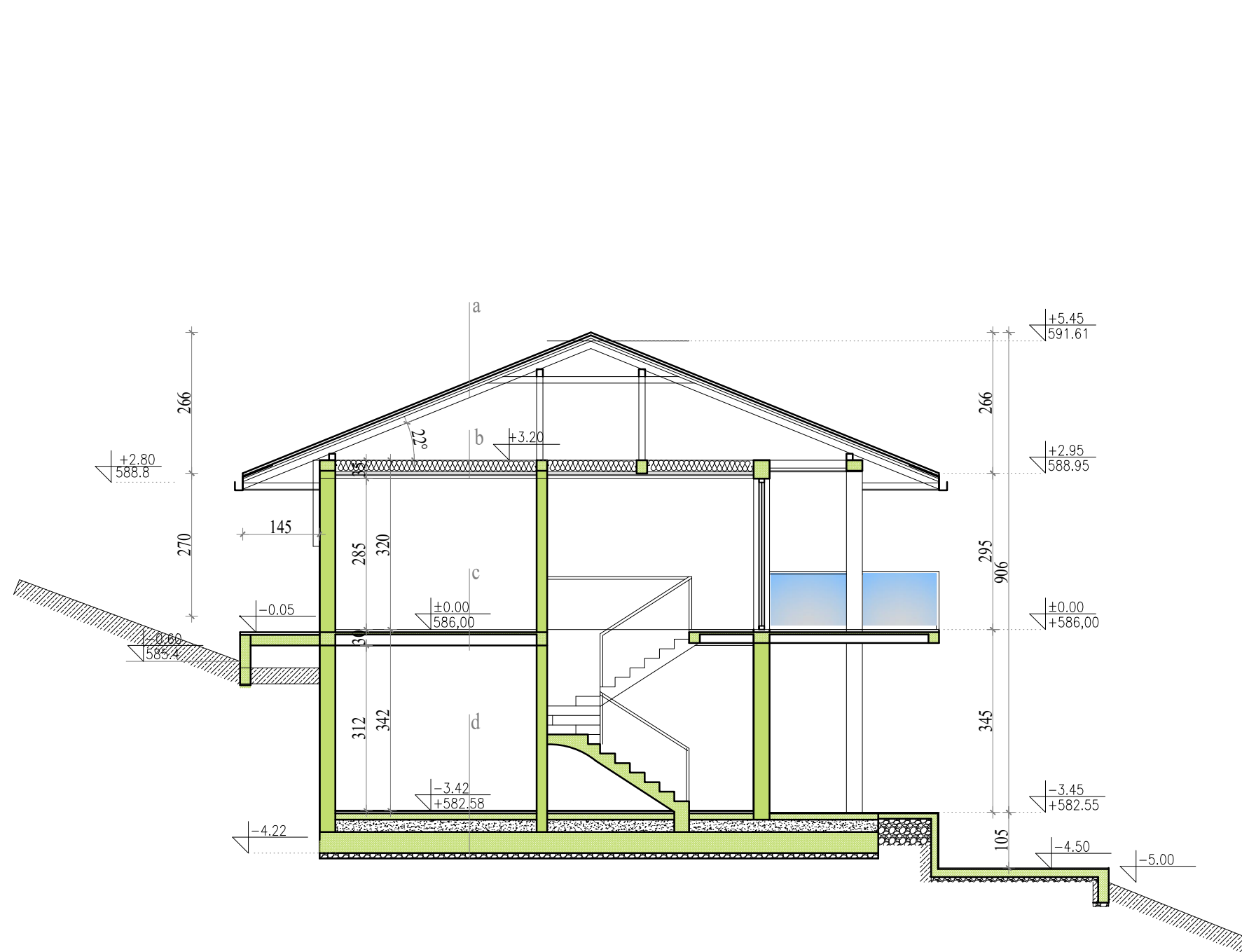
Ukupno neto pr+su	= 271.21m ²
BRGP pr+su	=297.08m ²



 MODUL - INVEST D.O.O. preduzeće za projektovanje, inženjering i promet Dušanova 40/1, Valjevo		
INVESTITOR	Snezana Jeremic, Dušanova 40/1 Valjevo	
OBJEKAT I MESTO GRADNJE	seosko-turističko dpmacinstvo kat.parc. 1280,1201 KO Tubravić	
PROJEKAT	IDEJNO REŠENJE (IDR)	
CRTEŽ	OSNOVA PRIZEMLJA	
ODGOVORNI PROJEKTANT	dipl.ing.arh. Milorad Obradović	
RAZMERA: 1:100	DATUM: APRIL 2024.	BR. CRTEŽA: 1.7.2



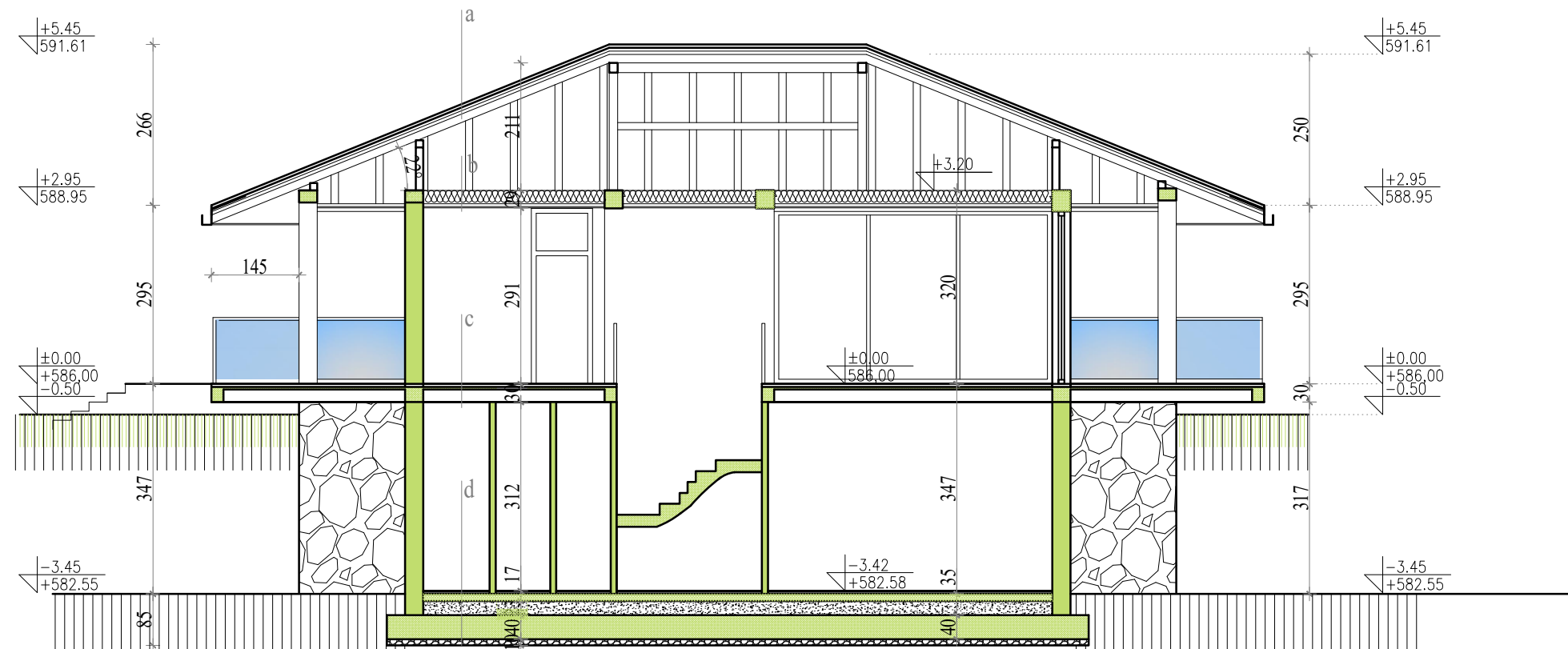
	MODUL - INVEST D.O.O. preduzeće za projektovanje, inženjering i promet Dušanova 40/1, Valjevo		
INVESTITOR	Snezana Jeremic, Dušanova 40/1 Valjevo		
OBJEKAT I MESTO GRADNJE	seosko-turističko dpmacinstvo kat.parc. 1280,1201 KO Tubravić		
PROJEKAT	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
CRTEŽ	OSNOVA KROVNIH RAVNI		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dipl.ing.arh. Milorad Obradović		
RAZMERA: 1:100	DATUM: APRIL 2024.	BR. CRTEŽA: 1.7, 3	



- a
crep
poprecna letva
poduzna letva
paropropusnavodonepropusna folija
osb polce
rog
- b
pvc folija
kamena vuna 22cm
parna brana-ter papir
podkonstrukcija
gips kart.pl.
- c
granitna keramika 1
lepak za pločice
cementna kosuljica 4cm
stiropor 2
LMT konstrukcija 4+6
gips karton.pl.
- d
kiselootporna keramika 1m
lepak
cementna kosuljica 4
lakoarmirana bet.pl 0cm
pesak 27cm
temeljna ploča 40cm
sijunak 0cm



	MODUL - INVEST D.O.O. preduzeće za projektovanje, inženjering i promet Dušanova 40/1, Valjevo		
INVESTITOR	Snezana Jeremic, Dušanova 40/1 Valjevo		
OBJEKAT I MESTO GRADNJE	seosko-turisticko dpmacinstvo kat.parc. 1280,1201 KO Tubravić		
PROJEKAT	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
CRTEŽ	PRESEK 1-1		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dipl.ing.arh. Milorad Obradović		
RAZMERA: 1:100	DATUM: APRIL 2024.	BR. CRTEŽA: 1.7.4	



a
crep
poprečna letva
poduzna letva
paropropusnavodonepropusna folija
osb polce
rog

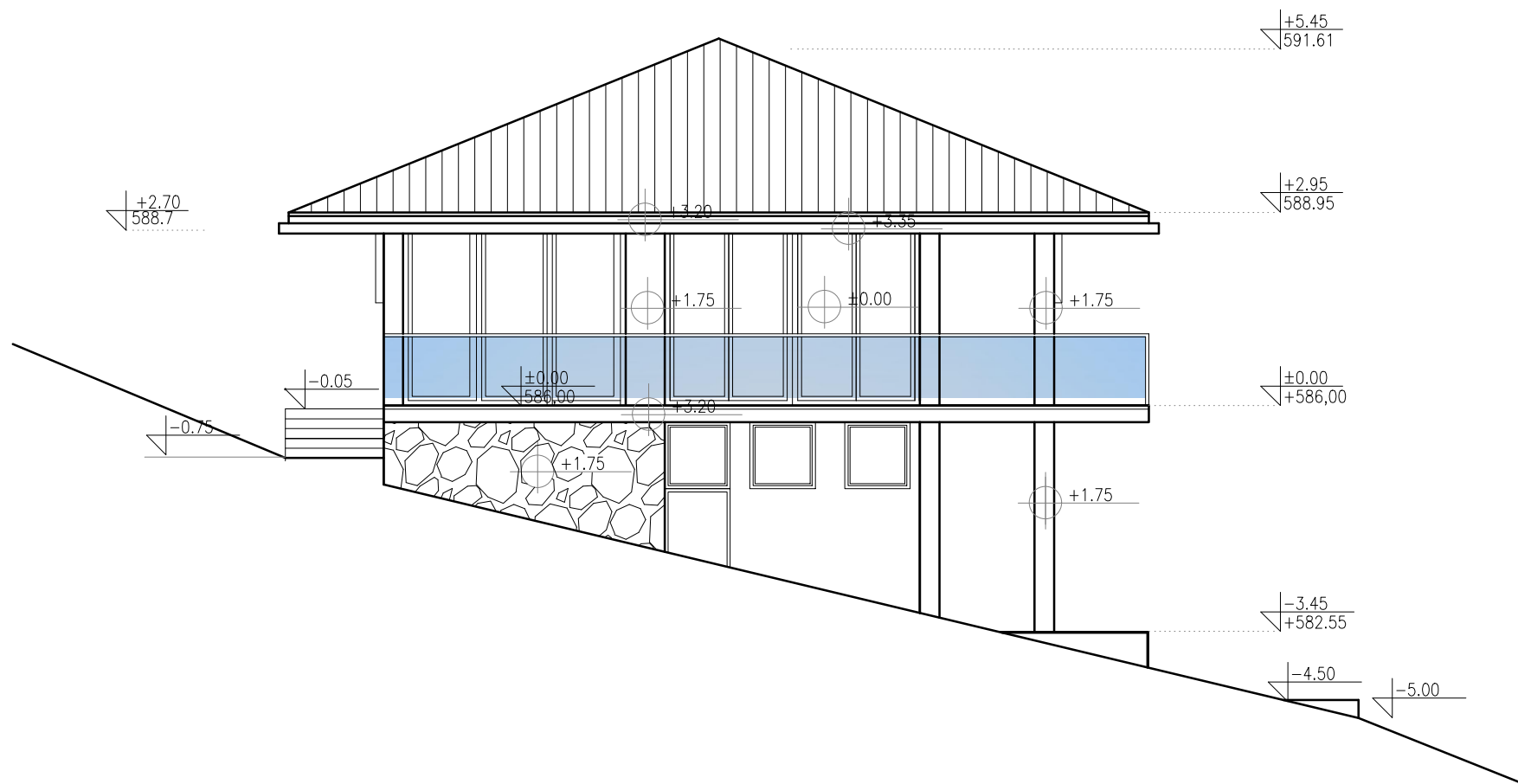
b
pvc folija
kamena vuna 22 cm
parna brana-ter papir
podkonstrukcija
gips kart.pl.


c
granitna keramika 1
lepak za pločice
cementna kosuljica 4cm
stiropor 2
LMT konstrukcija 4+6
gips karton.pl.

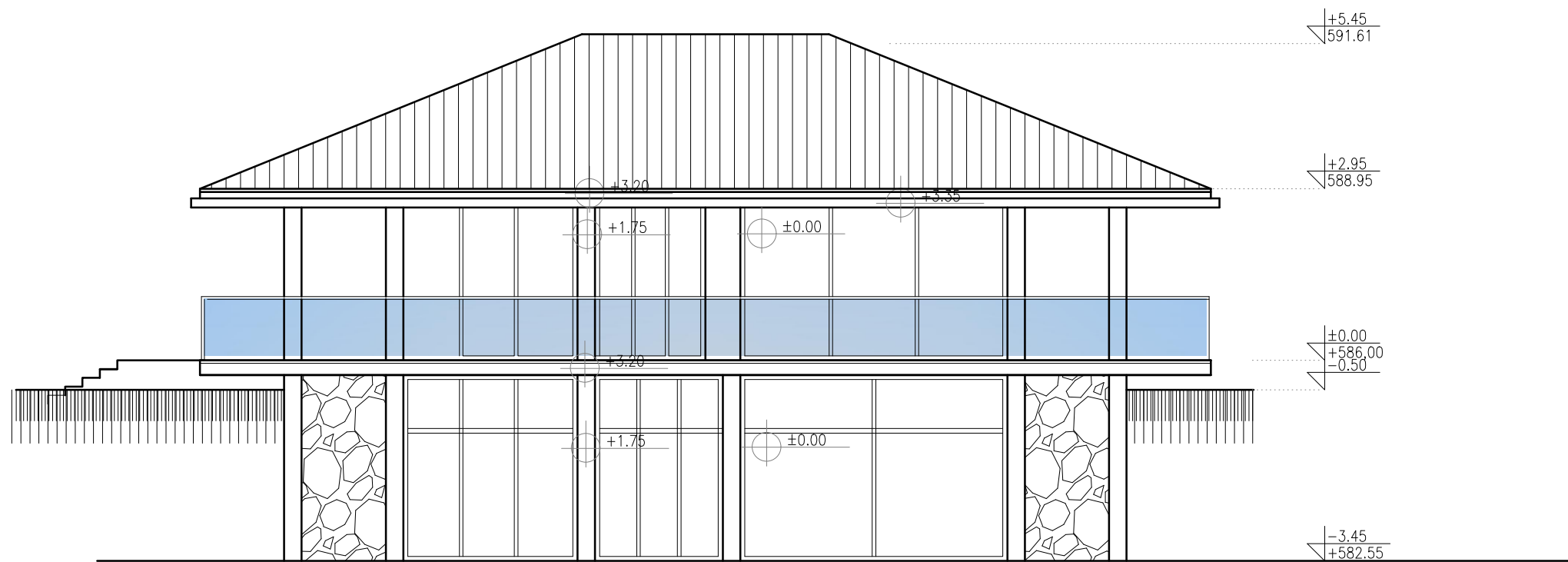
d
kiselootporna keramika 1m
lepak
cemkosuljica 4
lakoarmirana betnpl 10 cm
pesak 27cm
temeljna ploca 40 cm
sljunak 10 cm




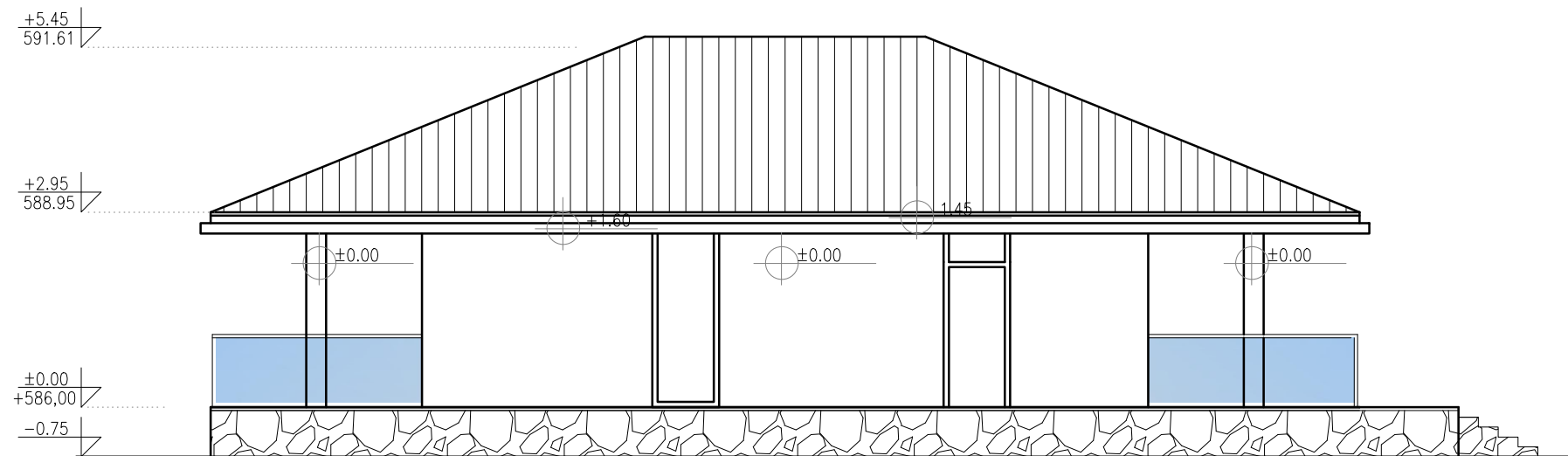
	MODUL - INVEST D.O.O. preduzeće za projektovanje, inženjering i promet Dušanova 40/1, Valjevo	
INVESTITOR	Snezana Jeremic, Dušanova 40/1 Valjevo	
OBJEKAT I MESTO GRADNJE	seosko-turisticko dpmacinstvo kat.parc. 1280,1201 KO Tubravić	
PROJEKAT	IDEJNO REŠENJE (IDR)	
CRTEŽ	PRESEK 2-2	
ODGOVORNI PROJEKTANT	dipl.ing.arh. Milorad Obradović	
RAZMERA: 1:100	DATUM: APRIL 2024.	BR. CRTEŽA: 1.7. 5



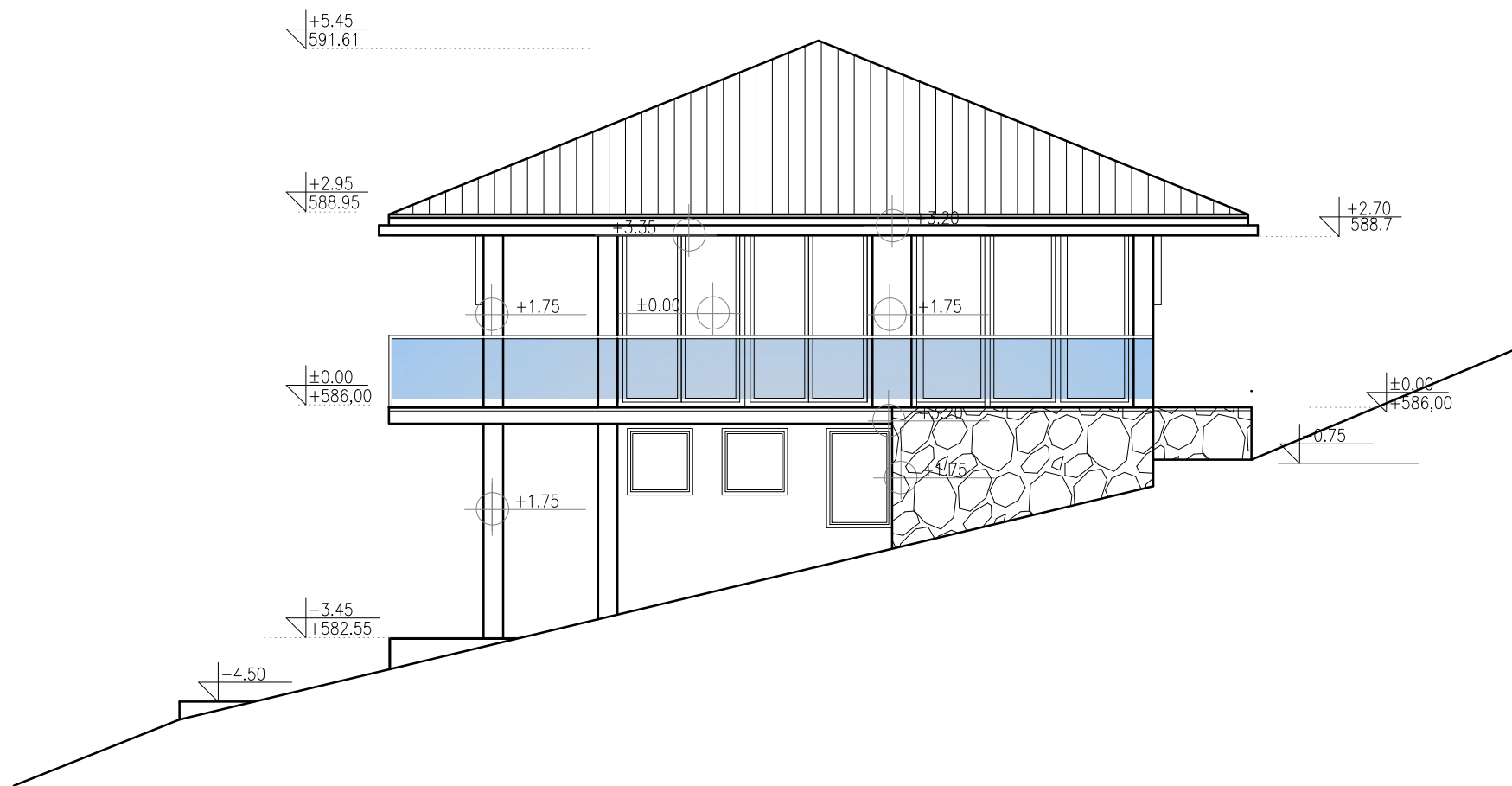
	MODUL - INVEST D.O.O. preduzeće za projektovanje, inženjering i promet Dušanova 40/1, Valjevo	
INVESTITOR	Snezana Jeremic, Dušanova 40/1 Valjevo	
OBJEKAT I MESTO GRADNJE	seosko-turisticko dpmacinstvo kat.parc. 1280,1201 KO Tubravić	
PROJEKAT	IDEJNO REŠENJE (IDR)	
CRTEŽ	JUGOZAPADNA - BOCNA FASADA	
ODGOVORNI PROJEKTANT	dipl.ing.arh. Milorad Obradović	
RAZMERA: 1:100	DATUM: APRIL 2024.	BR. CRTEŽA: 1.7. 6



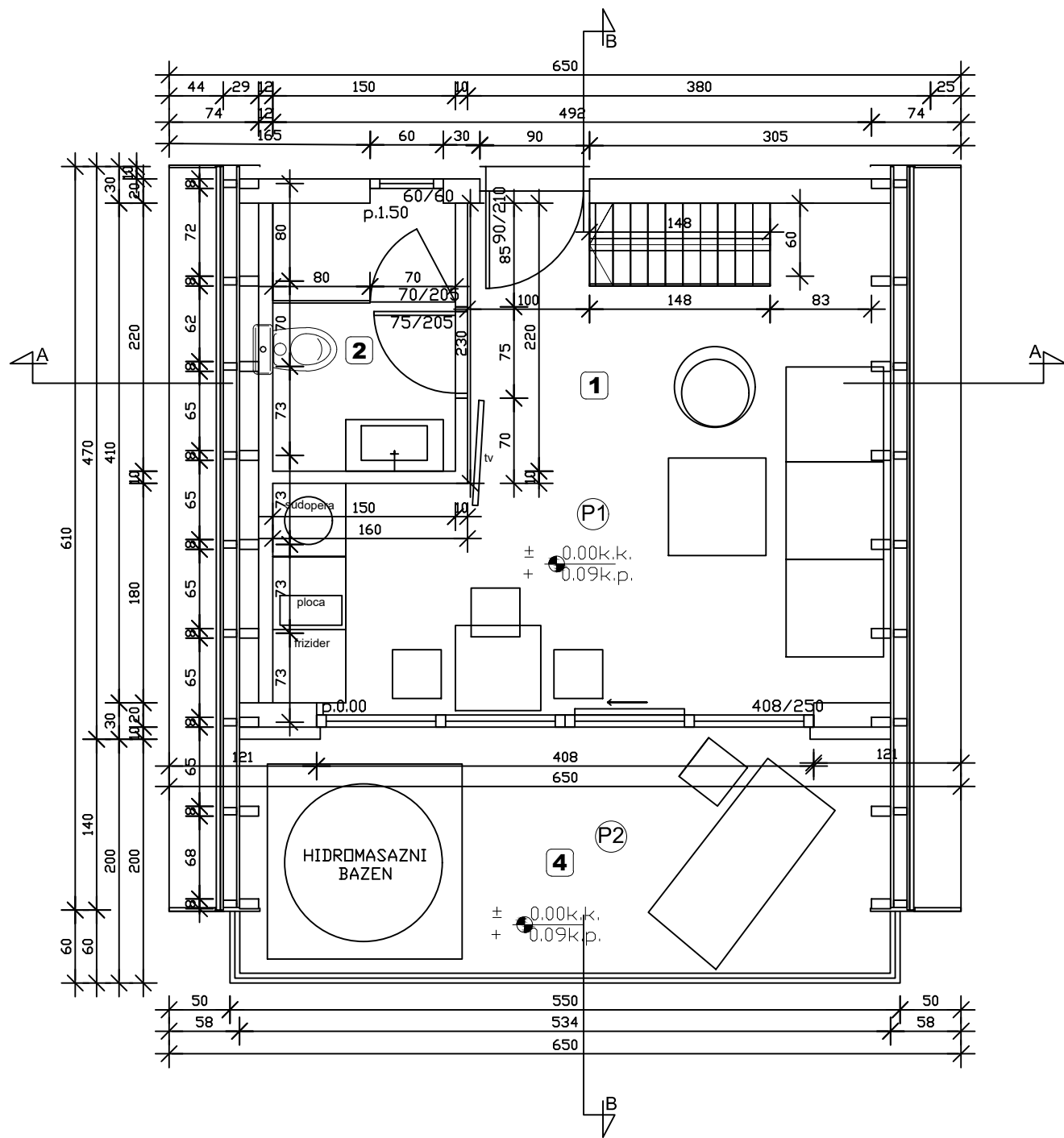
	MODUL - INVEST D.O.O. preduzeće za projektovanje, inženjering i promet Dušanova 40/1, Valjevo		
INVESTITOR	Snezana Jeremic, Dušanova 40/1 Valjevo		
OBJEKAT I MESTO GRADNJE	seosko-turisticko dpmacinstvo kat.parc. 1280,1201 KO Tubravić		
PROJEKAT	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
CRTEŽ	JUGOISTOCNA - CEONA FASADA		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dipl.ing.arh. Milorad Obradović		
RAZMERA: 1:100	DATUM: APRIL 2024.	BR. CRTEŽA: 1.7. 7	



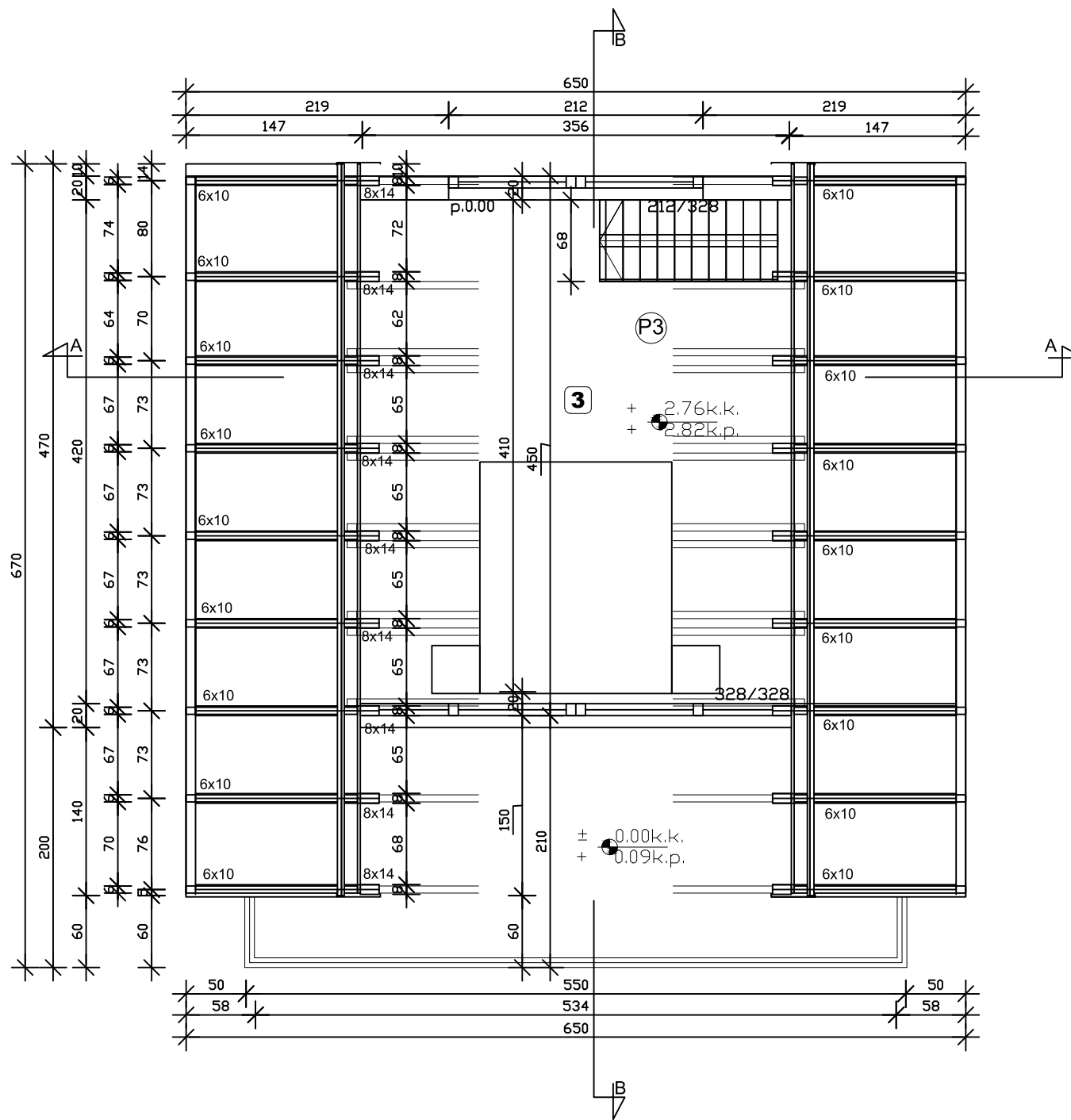
	MODUL - INVEST D.O.O. preduzeće za projektovanje, inženjering i promet Dušanova 40/1, Valjevo		
INVESTITOR	Snezana Jeremic, Dušanova 40/1 Valjevo		
OBJEKAT I MESTO GRADNJE	seosko-turisticko dpmacinstvo kat.parc. 1280,1201 KO Tubravić		
PROJEKAT	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
CRTEŽ	SEVEROZAPADNA FASADA		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dipl.ing.arh. Milorad Obradović		
RAZMERA: 1:100	DATUM: APRIL 2024.	BR. CRTEŽA: 1.7, 8	



	MODUL - INVEST D.O.O. preduzeće za projektovanje, inženjering i promet Dušanova 40/1, Valjevo		
INVESTITOR	Snezana Jeremic, Dušanova 40/1 Valjevo		
OBJEKAT I MESTO GRADNJE	seosko-turisticko dpmacinstvo kat.parc. 1280,1201 KO Tubravić		
PROJEKAT	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
CRTEŽ	SEVERNOISTOCNA FASADA		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dipl.ing.arh. Milorad Obradović		
RAZMERA: 1:100	DATUM: APRIL 2024.	BR. CRTEŽA: 1.7. 9.	



POVRŠINA PROSTORIJE PRIZEMLJE:				
	NAMENA PROSTORIJA	P m ²	□ m	PDD
1	DNEVNA TRP. I KIHINJA	16.50	18.00	granit,ker.
2	KUPATILO	3.30	7.40	granit,ker.
4	TERASA	10.40	14.70	granit,ker.
UKUPNO NETO PRIZEMLJA KUĆE 30.20m ²				
UKUPNO BRUTO PRIZEMLJ KUĆE 42.10m ²				




POVRŠINA PROSTORIJE POTKROVLJA:				
	NAMENA PROSTORIJA	P m ²	□ m	PDD
3	PAVACA SOBA	15.10	15.60	brodski pod

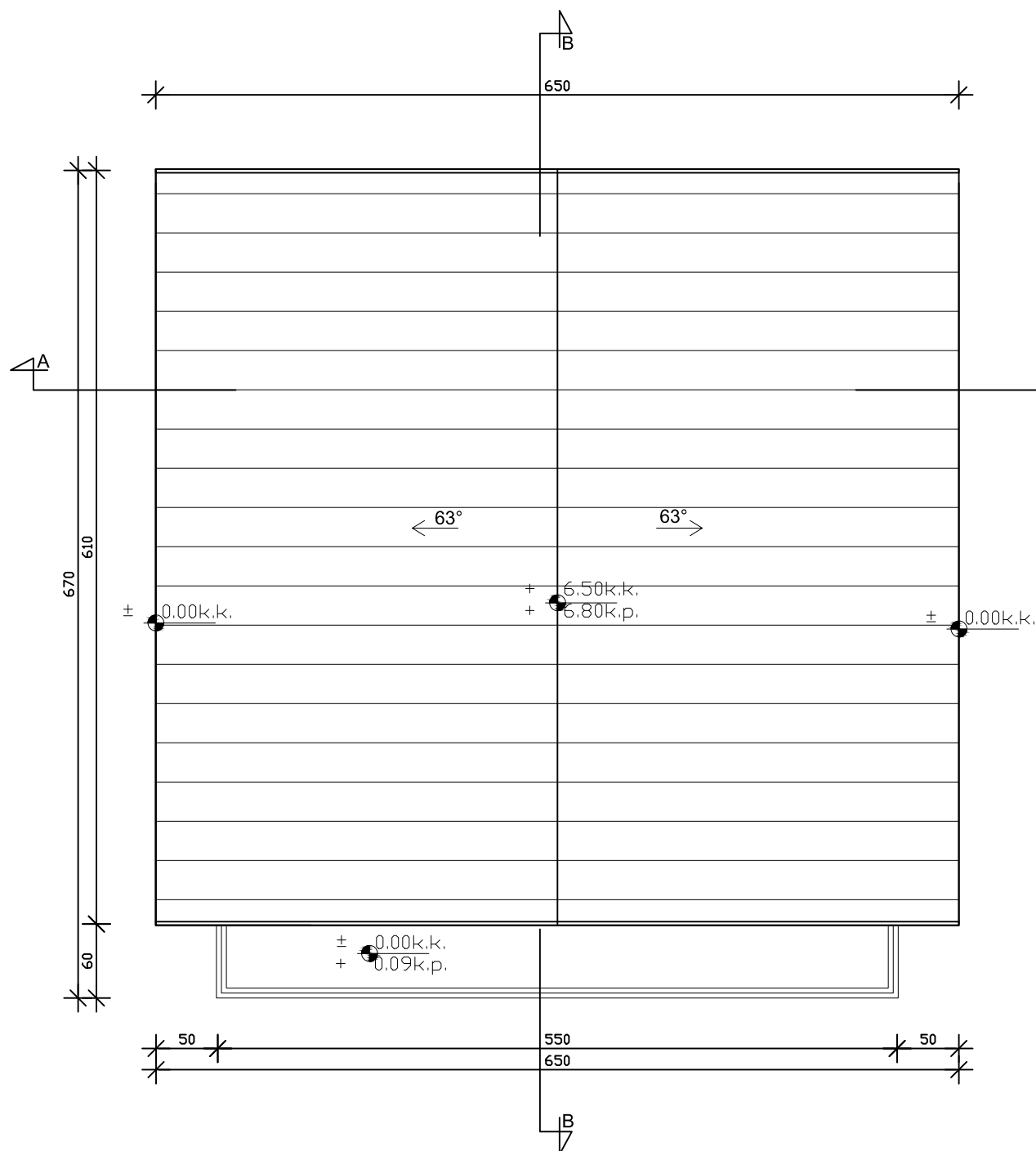
UKUPNO NETO POTKROVLJA KUĆE 15.10m²
UKUPNO BRUTO POTKROVLJA KUĆE 18.50m²

ukupno neto P = 45.30 m²
ukupna bruto P = 60.60 m²
OSNOVA PRIZEMLJA I POTKROVLJA
R 1:50

k.p. - kota gotovog poda
k.k. - kota konstrukcije



		MODUL - INVEST D.O.O. preduzeće za projektovanje, inženjering i promet Dušanovca 40/1, Valjevo	
INVESTITOR		Snezana Jeremić, Dušanovca 40/1 Valjevo	
OBJEKAT I MESTO GRADNJE		seosko-turističko dpmacinstvo kat.parc. 1280,1201 KO Tubravić	
PROJEKAT		IDEJNO REŠENJE (IDR)	
CRTEŽ		OSNOVA PRIZEMLJA I POTKROVLJA	
ODGOVORNI PROJEKTANT		dipl.ing.arh. Milorad Obradović	
RAZMERA: 1:50		DATUM: APRIL 2024.	BR. CRTEŽA: 1.7, 10

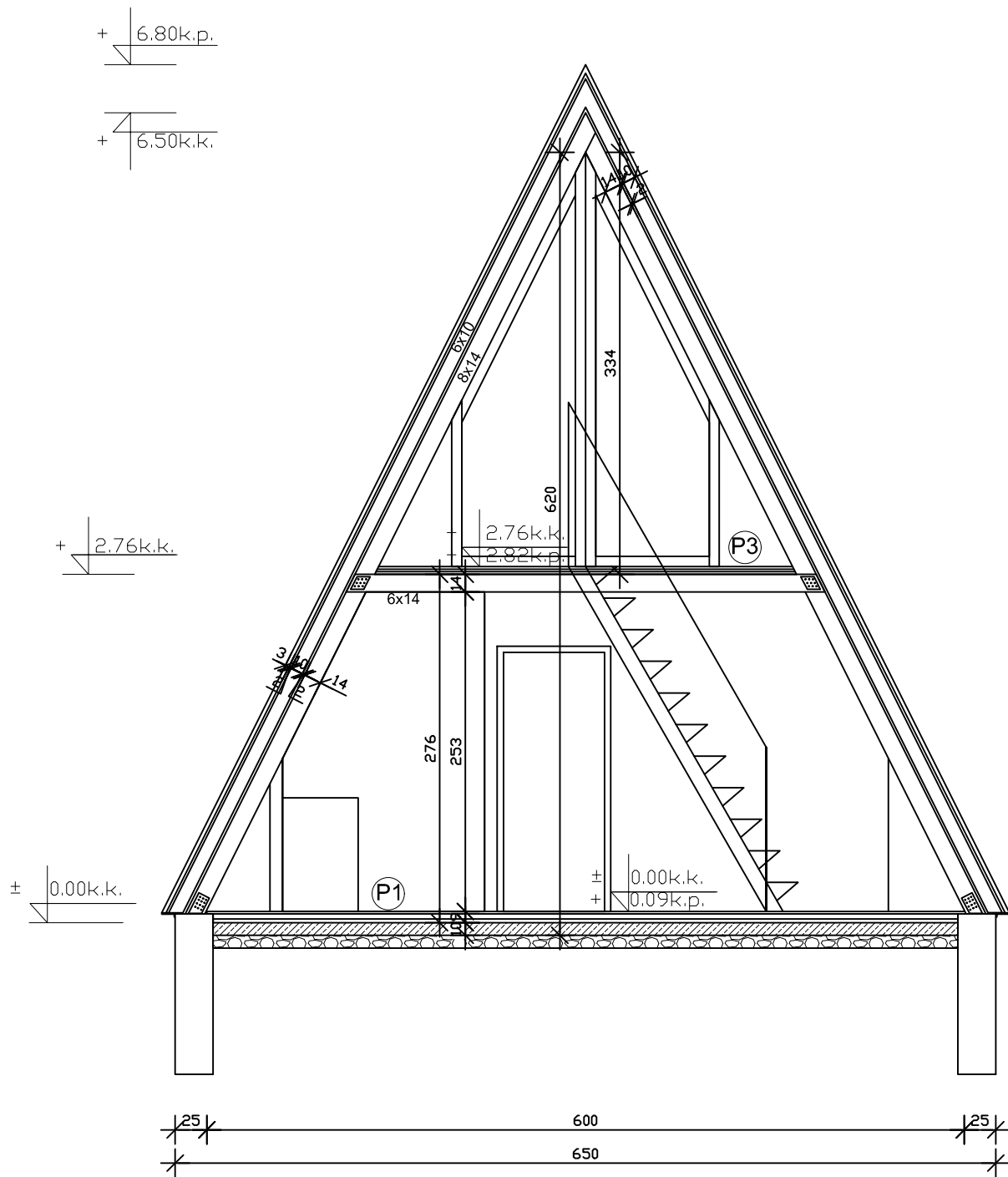


92m2 površine krovnog pokrivača tamno siva
30m' prednja i zadnja opsivka limom tamno siva mat

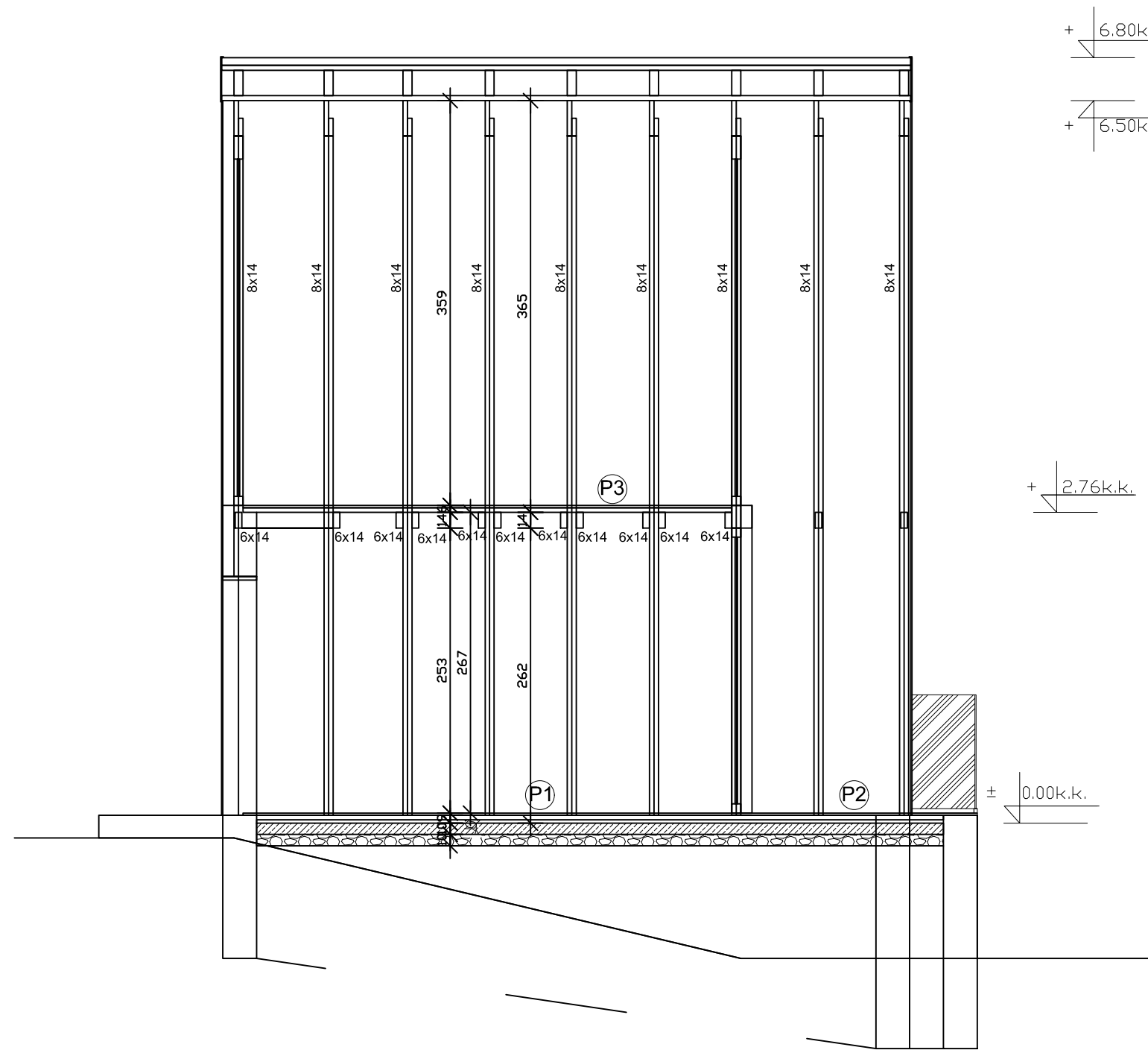
OSNOVA KROVNIH RAVNI
R 1:50

	MODUL - INVEST D.O.O. preduzeće za projektovanje, inženjering i promet Dušanova 40/1, Valjevo
INVESTITOR	Snezana Jeremic, Dušanova 40/1 Valjevo
OBJEKAT I MESTO GRADNJE	seosko-turističko dpmacinstvo kat.parc. 1280,1201 KO Tubravič
PROJEKAT	IDEJNO REŠENJE (IDR)
CRTEŽ	OSNOVA KROVNIH RAVNI
ODGOVORNI PROJEKTANT	dipl.ing.arh. Milorad Obradović
RAZMERA:	DATUM: APRIL 2024.
1:50	BR. CRTEŽA: 1,7, 11





A - A



B - B

LEGENDA

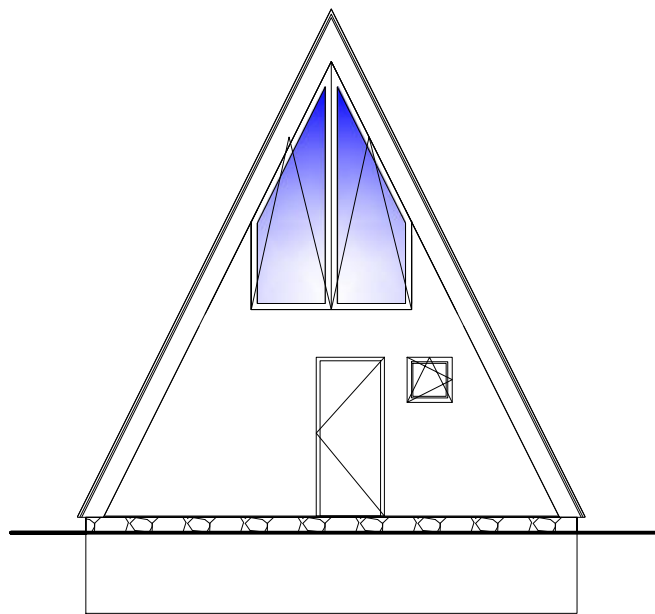
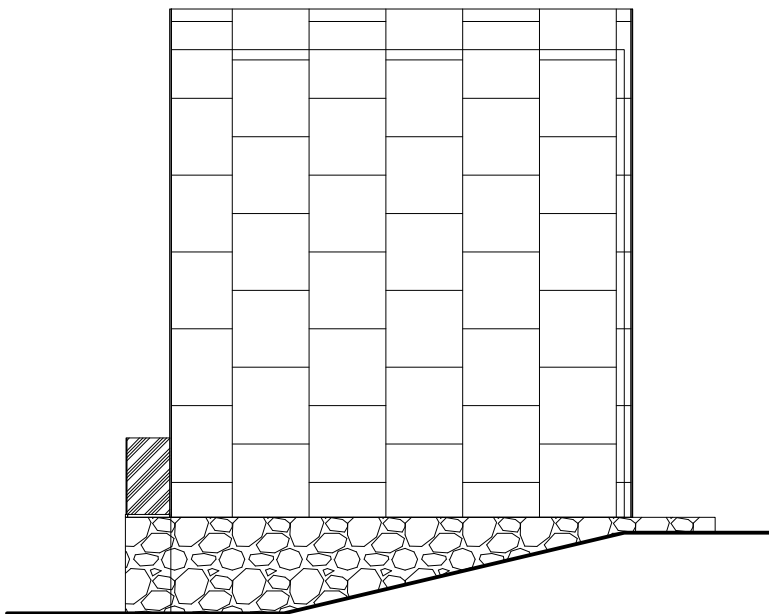
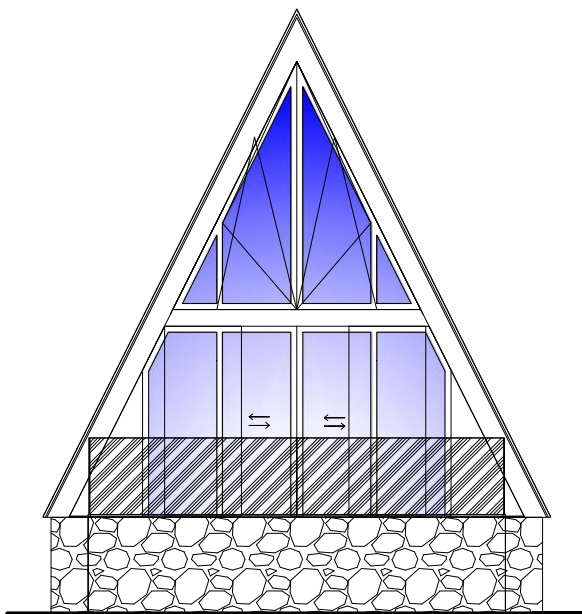
P1	-keramika na lepku	1cm	P3	-konstrukcija-kleste	6x14
	-cementna kosuljica	5cm		-2x OSB table	2x1.8cm
	-tvrdopresovani stiropor	3cm		-filc traka	5mm
	-AB ploca	10cm		-brodski pod	2cm
	-sljunak	10cm			
P2	-keramika na lepku	1cm	Zid	-demit fasada term.iz.	10cm
	-cementna kosuljica	5cm		-giter blok	20cm
	-AB ploca	10cm		-produzni malter	2cm
	-sljunak	10cm		-glet masa	

Zid u krovu	KROVNA KONSTRUKCIJA	
	-gips karton zid	10cm
	-keramika/mreza na lpak i glet	2cm
KROVNA KONSTRUKCIJA	-braon krovni lim ili braon crep	
	-podkonstrukcija	2.0cm
	-hidro folija	
	-osb ploca	1.8cm
	-rogovi	6x10cm
	-podascavanje	2.4cm
	-krovni nosaci	8x14cm




PRESEK
R 1:50

	MODUL - INVEST D.O.O. preduzeće za projektovanje, inženjering i promet Dušanova 40/1, Valjevo		
INVESTITOR	Snezana Jeremic, Dušanova 40/1 Valjevo		
OBJEKAT I MESTO GRADNJE	seosko-turističko dpmacinstvo kat.parc. 1280,1201 KO Tubravić		
PROJEKAT	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
CRTEŽ	PRESEK		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dipl.ing.arh. Milorad Obradović		
RAZMERA: 1:50	DATUM: APRIL 2024	BR. CRTEŽA: 1.7.12	



FASADE
R 1:100

	MODUL - INVEST D.O.O. preduzeće za projektovanje, inženjering i promet Dušanova 40/1, Valjevo		
INVESTITOR	Snezana Jeremić, Dušanova 40/1 Valjevo		
OBJEKAT I MESTO GRADNJE	seosko-turističko dpmacinstvo kat.parc. 1280,1201 KO Tubravič		
PROJEKAT	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
CRTEŽ	FASADE		
ODGOVORNI PROJEKTANT	dipl.ing.arh. Milorad Obradović		
RAZMERA: 1:100	DATUM: APRIL 2024	BR. CRTEŽA: 1.7.13	

ПЕРСПЕКТИВНИ ПРИКАЗИ

