

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

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за урбанистичко – архитектонску разраду локације  
и изградњу стамбено-пословног објекта апартманског типа  
на катастарској парцели 422/22 К.О. Дивчибаре



ВАЉЕВО, мај 2024. године

Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта апартманског типа

Инвеститор пројекта је **Вукосављевић Ружица** из Обреновца, ул. Симе Марковића бр. 01/2/9 Рвати.

ОБРАЋИВАЧ 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.



АУТОРИ идејног решења су:

АРХИТЕКТОНСКИ СТУДИО ИЛИЋ, нас. Ослободиоци Ваљева 55/10, Ваљево

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ идејног решења је:

**Срђан Илић**, дипл.инж.арх.

лиценца бр. 300 Ф774 08



## **САДРЖАЈ**

### **ОПШТИ ДЕО**

Регистрација предузећа

Лиценце одговорних пројектаната

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

### **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

#### **1. УВОД**

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

1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта

1.3. Обухват Урбанистичког пројекта

1.4. Услови изградње из планске документације

#### **2. РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ**

2.1. Опис параметара изградње и регулације планираног решења

2.2. Урбанистички показатељи, технички опис и биланс површина

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

3.1. Услови за изградњу и уређење саобраћајних и зелених површина

3.2. Услови за изградњу и прикључење на инфраструктуру

3.3. Инжењерско-геолошки услови

#### **4. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ**

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

4.2. Мере заштите од пожара

4.3. Мере енергетске ефикасности

#### **5. ЗАВРШНЕ НАПОМЕНЕ**

### **ГРАФИЧКИ ДЕО**

1. Обухват УП и постојеће стање на КТП-у

2. Положај локације у ширем и ближем окружењу

3. Услови ПГР за туристички центар Дивчибаре

4. Предлог парцелације

5. Регулационо нивелациони план

6. Инфраструктурни план

### **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.

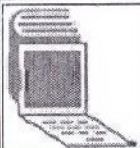
Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

**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 03 14 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 Вукосављевић Ружица из Обреновца, ул. Кнеза Симе Марковића бр. 01/2/9, Рвати има намеру да изгради стамбено-пословни објекат апартманског типа на кат.парцели бр. 422/22 КО Дивчибаре у Туристичком центру Дивчибаре.

Планом генералне регулације на овом простору је планирана изградња вила, апартмана и пансиона, који пружају услуге смештаја (са једном и више смештајних јединица), уз могућност додатних пратећих услуга (храна, пића и сл.), као и објеката за повремено становање и одмор (куће за одмор – викендице). У овој намени се налазе и постојећи објекти сталног становања, а могућа је изградња и нових стамбених објеката за потребе становника који имају пребивалиште на подручју овог плана.

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

### **1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта**

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта је Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010-Одл.УС, 24/2001, 121/2012, 42/2013-Одл.УС, 50/2013-Одл.УС, 98/2013-Одл.УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020) 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 План генералне регулације за туристички центар Дивчибаре („Сл. гласник града Ваљева“, бр. 2/2015); Измена „Измене и допуне план генералне регулације за туристички центар „Дивчибаре“ („Сл. гласник града Ваљева“, бр. 4/2019); Измене и допуне плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре – трећа измена („Сл. гласник града Ваљева“. бр. 10/2022) и Закључак о исправци техничких грешака у планском документа „Измене и допуне плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре – трећа измена“ („Сл. гласник града Ваљева“, бр. 1/2023).

У поглављу II.12. ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ утврђено је да се спровођење плана директном применом врши за изградњу објеката категорије „А“ са *наменом виле, апартмани и пансиони* (укључујући и стално становање) и *викенд насеља*, док је за све остале локације и намене обавезна израда Урбанистичких пројеката за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локације.

На основу претходних ставова може се закључити да се изради урбанистичког пројекта приступило са правним и планским основом, јер је Изменом и допуном плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре – трећа измена, утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта за стамбено-пословне објекте апартманског типа, који нису објекти „А“ категорије.

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

Урбанистичким пројектом је обухваћена кат. парцела бр. 422/22 (10.09а) К.О. Дивчибаре и део катастарске парцеле 422/2 (2.82а) К.О. Дивчибаре која је површина јавне намене, планирана јавна саобраћајница, у Туристичком центру Дивчибаре.

Укупна површина обухвата је 12.91а.

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

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

#### **Врста и намена земљишта:**

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

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

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

На парцелама које су планиране за јавне намене могу се подизати само објекти у функцији планираних намена, или у складу са условима датим овим планом за



скијалишта. У јавним објектима дозвољен је смештај искључиво за запослене у тим објектима. На јавним зеленим и саобраћајним површинама забрањена је изградња објеката високоградње.

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

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

На основу „Измене и допуне плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре – трећа измена“ („Сл. гласник града Ваљева“, бр. 1/2023) предметна парцела се налази у зони **Виле, апартмани и пансиони** – објекти који пружају услуге смештаја (са једном или више смештајних јединица), уз могућност додатних пратећих услуга (храна, пића и сл.), стамбено-пословни објекти, као и објекти за повремено становање и одмор (куће за одмор – викендице). У овој намени се налазе и постојећи објекти сталног становања, а могућа је изградња и нових стамбених објеката за потребе становника који имају пребивалиште на подручју овог плана. Апартманске јединице могу бити стамбене јединице уз примену важећих правилника о становању.

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

Катастарка парцела 422/2 и део катастарске парцеле 422/22 К.О. Дивчибаре је према Измени и допуни ПГР планирана за површину јавне намене, за планирану јавну саобраћајницу, што је у овом пројекту и обрађено кроз графичке прилоге.

## **ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

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

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

### **Услови за формирање нових грађевинских парцела**

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

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

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

Грађевинска парцела има облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима струке и важећим техничким прописима. Новоформиране парцеле

треба да имају облик што ближе правоугаонику или трапезу, а одступања су могућа у циљу прилагођавања терену или затеченој парцелацији.

Грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.

### Минимална површина грађевинске парцеле

- за намену Виле, апартмани и пансиони је.....8а

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

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

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

Максимална површина грађевинске парцеле за остале намене, није ограничена.

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

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

- за објекте намене *виле, апартмани и пансиони* минимална парцела за редовну употребу се формира тако да индекс заузетости новоформиране парцеле износи 50% или да обухвата најмање 2m од објекта, уз услов да је приступ парцели обезбеђен на било који начин.

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

### ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

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

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

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта, и може бити подземна и надземна.

## *Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта апартманског типа*

Основни габарит је волумен објекта у додиру са тереном. Грађевинска линија се утврђује овим планом по правилу у односу на регулациону линију и представља крајњу линију до које се може вршити изградња објекта.

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

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

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

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

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

### **Индекс заузетости**

- за намену Виле, апартмани и пансиони је.....15%

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

## *Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта апартманског типа*

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

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

### **Највиша дозвољена спратност објеката**

- за намену Виле, апартмани и пансиони је.....П+Пк  
у оквиру ове намене, за стамбене објекте
- за стално становање А категорије.....П+1+Пк

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

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

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

### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

На свим грађевинским парцелама дозвољена је изградња више објеката у функцији претежне намене. Објекти могу да буду повезани тремовима или другом врстом суве везе, уз услов да је та веза транспарентна. Минимално растојање између два објекта је 5m. Забрањена је изградња гаража, котларница и остава свих врста ван габарита главног објекта на парцелама намене:

- виле, апартмани и пансиони (осим за објекте сталног становања становништва које има пребивалиште на подручју овог плана), викенд насеље и др.

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

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

### **Архитектонско обликовање и материјализација објеката**

#### **Висина објекта**

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

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

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



Висина слемена не сме да прелази 19m од нулте коте објекта.  
Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

### **Обликовање**

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

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

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

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

### **Материјализација**

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

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

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

### **Партерно уређење**

#### **Пешачке стазе**

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

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

### **Степенице**

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

Предложени материјали су:

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

### **Рампе**

Нагиби, рампе и сигурносна ограда морају да одговарају локалним условима и укључе могућност приступа хендикепираним особама. Рампе могу бити конструисане од било ког материјала за плочнике који су наведени, ако обезбеђују глатку, употребљиву површину. Зидови поред рампи могу бити направљени од било ког материјала за плочнике који су наведени. Зид дуж прилаза за хендикепиране особе може бити виши од зида за седење како би носио тежину држача за руке ако се тако постиже боље уклапање са пројектом целокупне зграде/пејзажа.

### **Озелењавање**

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

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

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

Сопственик, односно корисник шума дужан је да спроводи мере заштите шума, да штити шуме и шумска земљишта од деградације и ерозије, да извршава планове газдовања шумама, као и да спроводи остале мере прописане Законом о шумама и прописима донетим на основу овог закона. Површине обрасле шумским врстама дрвећа које се не сматрају шумом, изузев дрвореда у насељеним местима, могу се користити уз претходну сагласност министарства надлежног за послове шумарства.

## ПРАВИЛА ЗА ОГРАЂИВАЊЕ

Није дозвољена изградња потпорних зидова на граници парцеле. Уколико је неопходно извршити нивелацију и каскадирање терена уз примену потпорних конструкција, за њих важе правила о растојању од суседних парцела и објеката иста као за саме објекте.

Висина потпорног зида може бити максимум 1,2m.

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

## ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

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

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

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

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

Табела 15. Нормативи за одређивање потребног броја паркинг места

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

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

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

## 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 катастарске парцеле 422/22 К.О. Дивчибаре, од које ће у даљем поступку бити формирана грађевинска парцела у површини од 9.92а и парцела површине јавне намене за проширење саобраћајнице 0.17а и изградње стамбеног-пословног објекта апартманског типа.

Намена планираног објекта је стамбена са више од 3 стамбене јединице апартманског типа за повремени боравак људи до 2000m<sup>2</sup>, или П+4+Пк, класификационе ознаке 112221, категорије Б, што је у складу са планским документом и реализује се путем урбанистичког пројекта.

Регулациона линија планиране јавне колско-пешачке улице КП 33\_1 утврђена је Планом регулације и нивелације и саобраћајним решењем и налази се унутар граница предметне парцеле, као што је приказано на граф. прилогу бр. 4. Предлог парцелације и 5. Регулационо-нивелациони план.

Грађевинске линије које су дефинисане планом као минимална растојања објекта од: планиране јавне улице – 3m, минимална удаљеност од граница предметне парцеле – 5m, формирају зону дозвољене изградње објекта.

Комплекс је у нагибу у правцу запад-исток, а објекат је слободностојећи на парцели. Објекат је увучен у односу на, планом дефинисану, грађевинску линију око 4,50m, што је од регулационе линије удаљеност планираног објекта око 7,50m. Остала растојања од бочних, суседних парцела су већа од дозвољене половине висине објекта (половина висине планираног објекта је 7,92m, а најближа удаљеност објекта од суседне парцеле је 9,48m), тако да се објекат налази у зони дозвољене изградње, што је приказано на графичким прилозима. Зона градње је дефинисана са 4 детаљне координате републичког геодетског система. Зона градње и удаљења од суседних парцела су приказана на графичком прилогу План нивелације и регулације.

#### Анализа утицаја планираног објекта на суседне објекте

- У непосредној близини планираног објекта постоје објекти викендица и објекти апартманског типа.
- Планирани објекат по својој површини, волумену и висини спада у објекте мање површине, волумена и висине за објекте овог типа.
- Удаљења између постојећих викендица (објекти 2 и 3) и планираног објекта апартмана је веће од висине наспрамне стране вишег објекта у овом случају планираног објекта, а у случају викендице-објекта 1 удаљење од планираног објекта је приближно исто са висином врха баца до терена. Ове чињенице указују да постојећи објекти нису угрожени у смислу инсолације изградњом планираног објекта на парцели 422/22 КО Дивчибаре.
- Напомена: Наспрамне стране објекта викендица 1 и 2 су стране чија висина је висина баца. Све наведено је дато у графичком прилогу у оквиру графичког дела Урбанистичког пројекта.

Висинска регулација, односно спратност Су+Пр+Пк1+Пк2+Пк3 (дуплекс) је у складу са максималном спратношћу Пр+Пк и са ставом плана генералне регулације: „Дозвољено је пројектовање сутерена (етажа чији се под налази у просеку до 1m испод нивоа терена), с тим да се у њима могу налазити само помоћни простор, односно пратећи садржаји – рецепција, оставе и техничке просторије, гараже, кухињске просторије, спа и сл. Ако је терен у паду преко 15%, дозвољено је предвидети два нивоа приземља – ниско и високо. Дозвољено је у свим објектима у оквиру поткровља пројектовати више спратних нивоа“и са ставом „Ради разноврсног решења и комфора смештаја поткровне етаже је могуће пројектовати разноврсно, тако да се дозвољава висина назитка од 1,8m, уз услов да висина венца не прелази прописани максимум. У поткровљима је могуће предвиђати кровне баце или кровне прозоре. Баце могу да заузимају максимално 50% површине вертикалне пројекције крова. Кровне баце се могу формирати кроз максимално две етаже крова пратећи кровну косину и бити ниже минимално 3m од коте слемена. Баце за Пк1 и Пк2 су у основној фасадој равни, а фасадни зид баце за Пк3 и Пк4 су планиране у пресеку међуспратне конструкције изнад Пк2 и кровне равни.“

Максимална висина фасадног венца је +4,58m што је ниже од максимално дефинисане висине венца прописане планом од 6,50m и максималне висине слемена +15,83m, што је ниже од максимално дефинисане висине слемена прописане планом од 19m.

Кота приземља је за 0,35m виша у односу на коту приступног пута на месту главног улаза у објект, а кота сутерена је у просеку до 1,2m испод коте терена.

## **2.2. Урбанистички показатељи, технички опис и биланс површина**

Површина катастарске парцеле КП бр. 422/22 К.О. Дивчибаре је 0.10.09ha.

Површина грађевинске парцеле ГП бр. 422/22 К.О. Дивчибаре је 0.09.92ha након парцелације – издвајања планираног јавног земљишта за КП 33\_1 у посебну парцелу ЈП1 – 0.17a.

Постојећи објекти – На предметној парцели нема изграђених објеката.

Габарит објекта (основни) је 12,18x12,18m.

Заузетост – пројектована је 14,98% парцеле, а дозвољена максимална вредност је 15% парцеле.

Површина под објектом – 148,6m<sup>2</sup>.

Површина под подземним делом објекта - 148,6m<sup>2</sup>.

Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта – 681,5m<sup>2</sup>

Укупна нето корисна површина објекта – 531,34m<sup>2</sup>

Спратност објекта је Су+Пр+Пк1+Пк2+Пк3 (дуплекс), максималне висине фасадног венца +4,58m (апс. 968,43m) што је ниже од максимално дефинисане висине венца прописане планом од 6,50m и максималне висине слемена +15,83m (апс. 979,68m), што је ниже од максимално дефинисане висине слемена прописане планом од 19m.

Функција – Објект поседује 11 стамбених апартмана, (2 апартмана у сутерену, 3 апартмана у приземљу, 3 апартмана у поткровљу 1, 1 апартман и 2 дуплекс стана на поткровљу 2; на поткровљу 3 се налазе делови дуплекс апартмана). У сутерену објекта се налазе и просторије за хигијену и скијашница.

Објекту се приступа преко главног улаза са пешачке површине која је у том делу нижа 0,35m од коте 0.00. Сутерену објекта се приступа из главног улаза објекта, приземља и унутрашњег степеништа.

Материјализација и обликовање су у складу са условима из плана, 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

Приступ и излаз на јавну саобраћајну површину предметној локацији омогућен је преко две повезане јавне саобраћајнице директним излазом на јавни пут. Ове две саобраћајнице предвиђене су Планом Генералне регулације за Дивчибаре, КП 33\_1, а на Плану нивелације и регулације овог УП-а дефинисане су осовинским и теменим тачкама. На предметну локацију се приступа прво преко јавне саобраћајнице дефинисане тачкама O52+O53 а затим директно преко саобраћајнице дефинисане тачкама O52-T1-T2-O1-T3-O2-O53 чија је деоница O1-T3-O2 у обухвату овог УП-а у дужини од око 58.60m. Планирана ширина коловоза ових саобраћајница због специфичне конфигурације терена је 3.50m, за саобраћај у оба смера. Регулација ових јавних саобраћајница је променљива и креће се од 4.25-6.40m, како је приказано графичким прилозима „План регулације и нивелације“ и „Карактеристични попречни профил P=1:100“.

##### Паркирање

Дакле, са јавне саобраћајне површине директно се приступа на места за управно паркирање путничких возила димензија 5.00 x 2.50 m којих је планирано 7 (седам) места, што је у складу са Планом дефинисаним бројем паркинг места за ову зону (11 стамбених јединица – 60%= 6.6) На јужном делу парцеле између паркинг места број 7 и границе парцеле остављен је простор минималне ширине 3.16m, за улазак путничког возила, преко малог платоа ширине 5.00m, до паркинг места за инвалиде, како је приказано графичким прилогом „План регулације и нивелације“.

Између објекта и планираних паркинг места предвиђена је пешачка стаза ширине 1.96 m, приказано графичким прилозима.

Трасе планираних саобраћајница и паркинга су дефинисане у простору геодетским координатама осовинских и темених тачака и карактеристичним попречним профилем а нивелациони положај саобраћајница је дефинисан котама нивелете на осовинским тачкама.

Нивелационо и регулационо решење саобраћајних површина, елементи кривина приказано је графичким прилогом „План нивелације и регулације“ са карактеристичним попречним профилем и списком осовинских и темених тачака, геодетским координатама осовинских и темених тачака и котама нивелете.

Саобраћајнице на предметном подручју градити од класичних материјала за предвиђено саобраћајно оптерећење по важећим прописима уз примену одговарајућих техничких

стандарда. Основни садржај коловозне конструкције је: тампон-слој шљунка, дробљени камени агрегат (туцаник), дробљени камени агрегат (ризла), битуменизирани носећи слој асфалта и слој хабајућег асфалта.

Сви коловози треба да буду денivelисани у односу на пешачке стазе или зелене површине, нормалним бетонским ивичњаком стандардних димензија, упуштеним на местима улаза или пешачким прелазима.

Пешачке комуникације решити забором од асфалт бетона, бехатом плочама или бетонским стазама.

Попречни нагиби су: коловоза 2.5%, паркинга 2,0%, а тротоара 2.0%.

Атмосферска вода са коловоза саобраћајница се одводи гравитационо уз помоћ планираних нагиба.

Зелене површине испуњавају ободни и задњи део парцеле. Парцела је пошумљена површина делимичног склопа, постоји већи број стабала белог бора и једно стабло брезе. У централном и јужном делу комплекса налази се већа чистина без дендроматеријала. Стабла су различите старости, веома различитих димензија (прсног пречника и ширине круне). Кроз детаљну анализу, која је приказана кроз дендролошки план, дат је приказ задржавања стабала, као и уклањања појединих стабала. Зелене површине планирати кроз компензациону садњу садница аутохтоних врста. Уређење и озелењавање целине треба унапредити и оплеменити целокупни амбијент како би се задржао „дух“ простора, односно обележје овог планинског културног предела. Зелене површине заузимају 631,52m<sup>2</sup> укупне површине парцеле, односно 63,66%, не рачунајући површину паркинга који је делимично озелењен унутар и између растер плоча. Број нових стабала је 18 (1 садница високих четинара, 2 саднице високих лишћара и 15 садница ниског четинарског жбуња). Детаљнији опис плана садње и уклањања стабала се налази у Дендролошком плану, који је саставни део Урбанистичког пројекта.

### **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

Планиран је ел.енергетски прикључак у складу са техничким условима надлежне ЕД 2541200-D.09.04 од 23.05.2024. године. На локацији предвидети и обезбедити простор за уградњу нове МБТС 10/04-Дивчибаре кп. 422/22 КО Дивчибаре. На основу свих радова предвиђених у условима ЕД објекат прикључити из поменуте МБТС 10/04 са два кабла типа: РРОО-А 4х150mm<sup>2</sup> – 1kV каблове положити у рову. На објекту у приземном делу уградити доводне- главне 2Хкрк1,2 тип 3. за прикључење поменутих напојних каблова. А за ПП прикључак поставити 1хКРК3 тип 3. КРК3 прикључити из КРК2. Такође, у приземном стално доступном делу објекта уградити потребне МРО ормане за прикључење мерних јединица. Комплет ел.енергетске инсталације израдити према важећим ел.енергетским прописима и условима надлежне ЕД.

Ово решење је привремено решење, за диспозицију објекта ТС, док се не постигне договор и уговор о формирању заједничке ТС.

Прикључак на телекомуникациону мрежу

На основу услова Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ бр. 76076/2-2024 од 20.02.2024. године утврђено је да на предметној локацији не постоје ТК капацитети који би били угрожени будућим радовима.

Прикључак на телекомуникациону мрежу извршиће се према добијеним условима који су горе наведени. На графичком прилогу бр. 5 приказана је оријентационо планирана ТК мрежа према планираној јавној површини.

Прикључак на водоводну и канализациону мрежу

На основу услова ЈКП „Водовод Ваљево“ бр. 01-1191/2 од 22.02.2024. године утврђени су општи услови за изградњу инсталација.

**Водовод:**

- паралелно вођење нових инсталација са водоводном мрежом је дозвољено уколико је минимално растојање тих нових инсталација 0,5m од водоводних цеви
- укрштање нових инсталација са водоводном мрежом је дозвољено само под правим углом и то уколико је минимално вертикално растојање између тих нових инсталација и водоводних цели 0,5m и тај простор је испуњен песком.
- заштитини појас изнад јавне водоводне мреже у коме није дозвољено грађење је
  1. за цевоводе до Ø300mm 4m (по 2m лево и десно од осе цевовода)
  2. за цевоводе веће од Ø300mm 10m (по 5m лево и десно од осе цевовода)
- утошак воде предвидети преко засебног водомера, предвидети водомере са модулом даљинског читавања. Уколико се у објекту налази више потрошача (стамбени простор, пословни простор, противпожарна вода, склоништа, топлотна подстанција и др.) предвидети посебне главне водомере за сваког потрошача посебно.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже приказан је на графичком прилогу бр. 5. Инфраструктурни план.

Технички опис:

Предвиђен је водомерски шахт са једним водомером за санитарну воду промера 5/4“ или 6/4“ на удаљености од 1,5-2,0m од западне ивице парцеле 422/28 КО Дивчибаре, која се граничи са парцелом 422/48 (локални пут) кроз коју пролази и јавна водоводна (РЕ Ф110), и где ће се извршити прикључење унутрашњих инсталација водовода на мрежу јавног водовода. Одатле ће се водити вод приближне дужине око 40m до објекта промера РЕ Ф63mm на парцели 422/22 КО Дивчибаре. С обзиром да објекат има мању пожарну висину од 12m (висина између терена уз објекат са стране прилазног пута па до пода највише етаже на којој бораве људи) а која износи 9,51m објекат се не мора штити унутрашњом хидрантском мрежом (чл.3, изуз. од ст.1 тачка 3 подст.1 Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара 3/18) док се за спољашњу хидрантску мрежу може поставити надземни хидрант DN 80 на јавној водоводној мрежи на удаљености мањој од 80m од објекта.

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



### **Канализација:**

На предметној локацији не постоји изграђена јавна фекална канализациона мрежа.

#### **Технички опис:**

#### **Индивидуални Биопречистач:**

Предвиђено је да се фекалне воде гравитационо евакуишу из објекта цевима испод спољашњих зидова на источној страни зграде, а онда даље ван објекта преко канализационог ревизионог шахта КШ1, а онда преко биопречистача и северно преко приватних парцела ка најближем реципијенту. Познато је да се низводно са северозападне стране објекта у шуми постоји поток у који се може испустити ову пречишћену отпадну воду. Овде треба нагласити да се у пракси показало за туристичка места да треба ући у прорачун попуњености смештајних капацитета између 50-80%.

Изабран је Биопречистач произвођача „**AQUALINES**“ модел **ASVARIO comp 20K ULTRA** капацитета **Q=3,0 m<sup>3</sup>/дан или (18-24 ES)** по Чешкој технологији који је усаглашен са европским нормама и то **(EN 12566 -3/A2)** и чија прерађена отпадна вода се може користи као сервисна вода (заливање, испирање) или се испуштати у водотокове како површинске тако и подземне. Међутим по нашим прописима пречишћена отпадна вода се може испуштати само у површинске водотокове (реципијенте) или у канализацију. Прорачун је извршен и усвојен пречистач за попуњеност станова од око 75% тј за око 25 посетилаца једновременно са следећом потребом у води: 120l/ст.дан. (Потрошња воде по посетиоцу: WC шоља – 2 испирања - 20l/дан; туширање – 70l/дан; спремање хране 10l/дан; прање посуђа 20l/дан).

Напомена: Инвеститор се може одлучити и за биопречистач неког другог произвођача или већег капацитета који задовољава раније поменуте критеријуме за прерађену отпадну воду.

- За све парцеле којима прелазе инсталације водовода или канализације, пре добијања грађевинске дозволе, мора се обезбедити писана сагласност власника истих.

**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, резервисан је простор за контејнер запремени 1,1m<sup>3</sup>, за потребе апартмана као и да место приласка контејнерима буде доступно и приступачно за камионе за одвожење комуналног отпада, према условима ЈКП „Видрак“ Ваљево бр. 01-670/1-24 од 20.02.2024. 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**

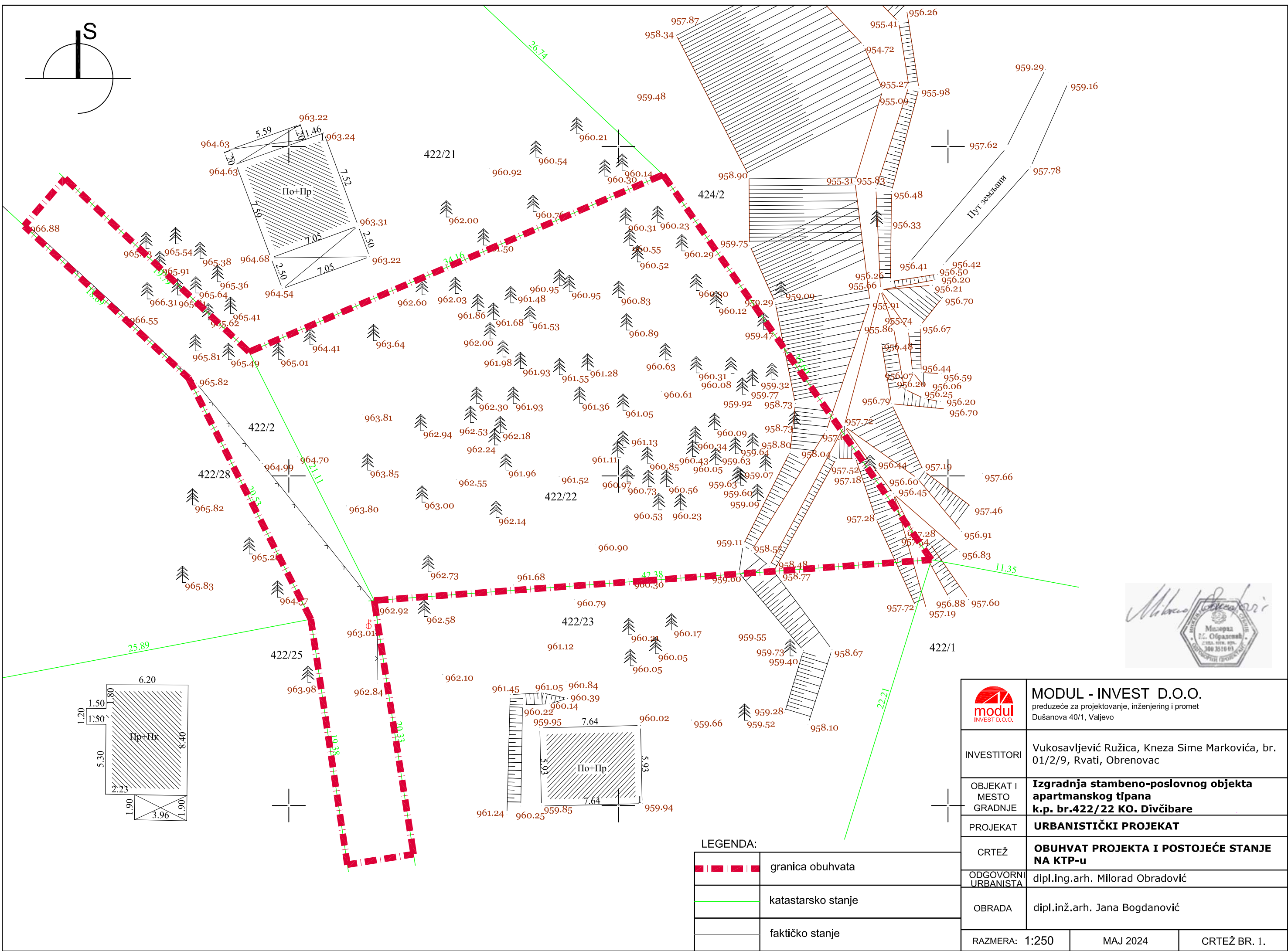
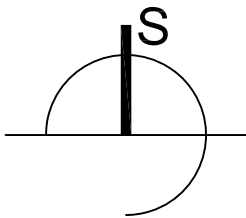
При изради идејног решења предвиђене су оквирне мере енергетске ефикасности, које се могу кориговати у даљој техничкој разради пројекта на основу елабората енергетске ефикасности.

#### **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 422/22 К.О. Дивчибаре урађен је у 2 примерка у аналогном (штампаном) облику и 1 примерку у дигиталном облику (pdf формат) погодном за објављивање.

## ГРАФИЧКИ ДЕО



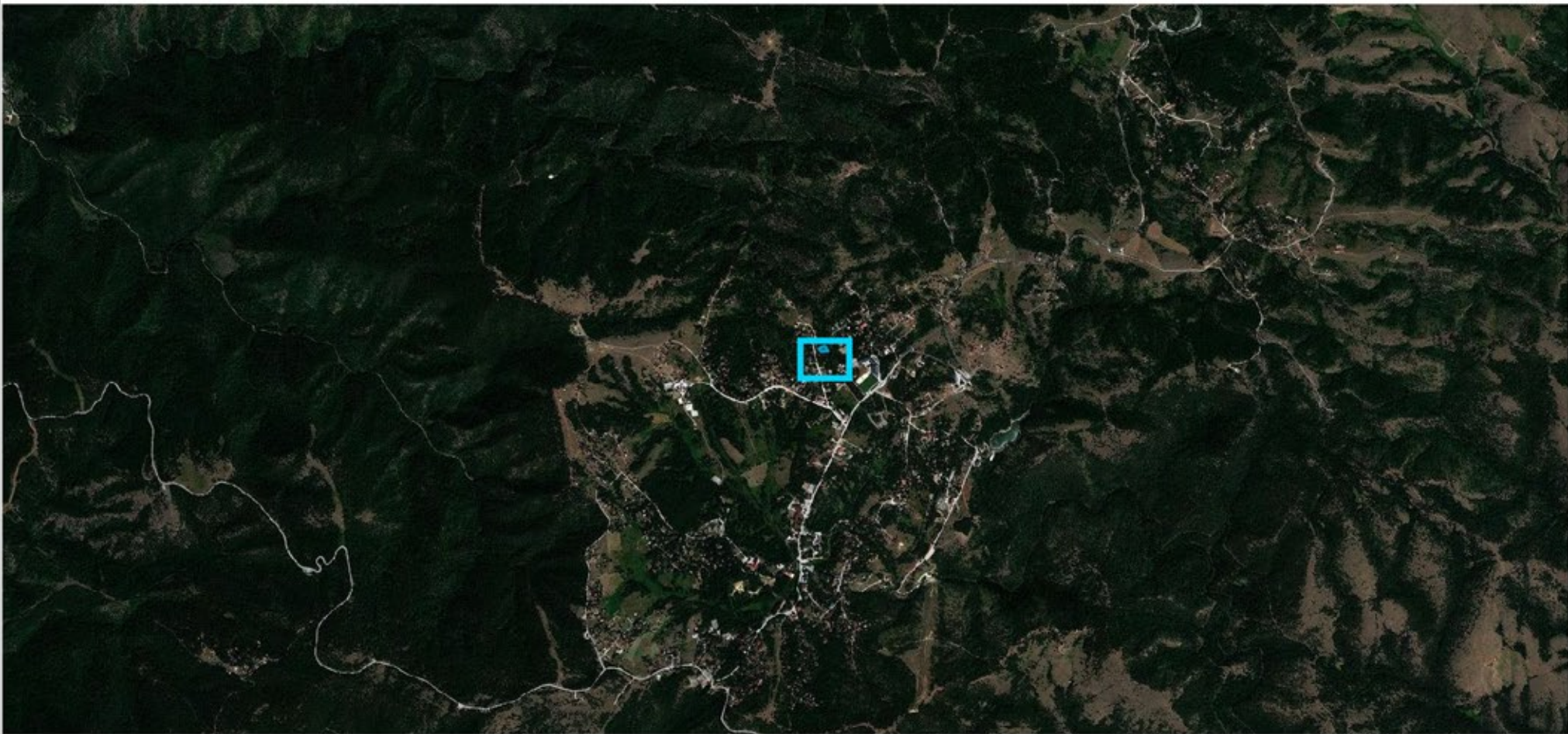
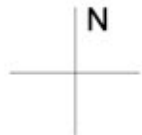
	<b>MODUL - INVEST D.O.O.</b> preduzeće za projektovanje, inženjering i promet Dušanova 40/1, Valjevo		
INVESTITORI	Vukosavljević Ružica, Kneza Sime Markovića, br. 01/2/9, Rvati, Obrenovac		
OBJEKT I MESTO GRADNJE	<b>Izgradnja stambeno-poslovnog objekta apartmanskog tipa k.p. br.422/22 KO. Divčibare</b>		
PROJEKAT	<b>URBANISTIČKI PROJEKAT</b>		
CRTEŽ	<b>OBUHVAT PROJEKTA I POSTOJEĆE STANJE NA KTP-u</b>		
ODGOVORNI URBANISTA	dipl.ing.arh. Milorad Obradović		
OBRADA	dipl.inž.arh. Jana Bogdanović		
RAZMERA: 1:250		MAJ 2024	CRTEŽ BR. 1.

LEGENDA:

	granica obuhvata
	katastarsko stanje
	faktičko stanje



URBANISTIČKI PROJEKAT  
za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije i izgradnju stambno-  
poslovnog objekta apartmanskog tipa na katastarskoj parceli 422/22  
K.O. Divčibare



LEGENDA:

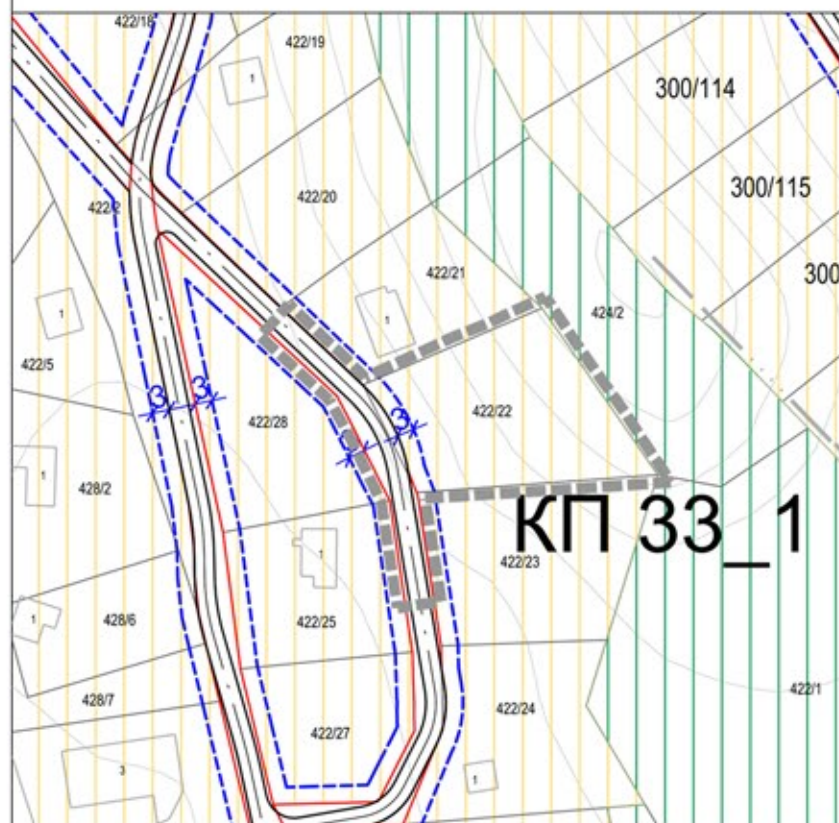
predmetna lokacija - prostor obuhvaćen urbanističkim projektom

predmetna lokacija

	MODUL - INVEST D.O.O. preduzeće za projektovanje, inženjering i promet Dušanova 40/1, Valjevo	
INVESTITORI	Vukosavljević Ružica, Kneza Sime Markovića, br. 01/2/9, Rvati, Obrenovac	
OBJEKAT I MESTO GRADNJE	Izgradnja stambenog objekta na k.p. br.422/22 KO. Divčibare	
PROJEKAT	URBANISTIČKI PROJEKAT	
CRTEŽ	Položaj lokacije u širem i bližem okruženju	
ODGOVORNI URBANISTA	dipl.ing.arh. Milorad Obradović	
OBRADA	dipl.ing.saob. Srboљub Radovanović	
RAZMERA:	APRIL 2024.	CRTEŽ BR. 2.



URBANISTIČKI PROJEKAT  
za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije i izgradnju stambno-poslovnog objekta  
apartmanskog tipa na katastarskim parcelama 422/22 K.O. Divčibare



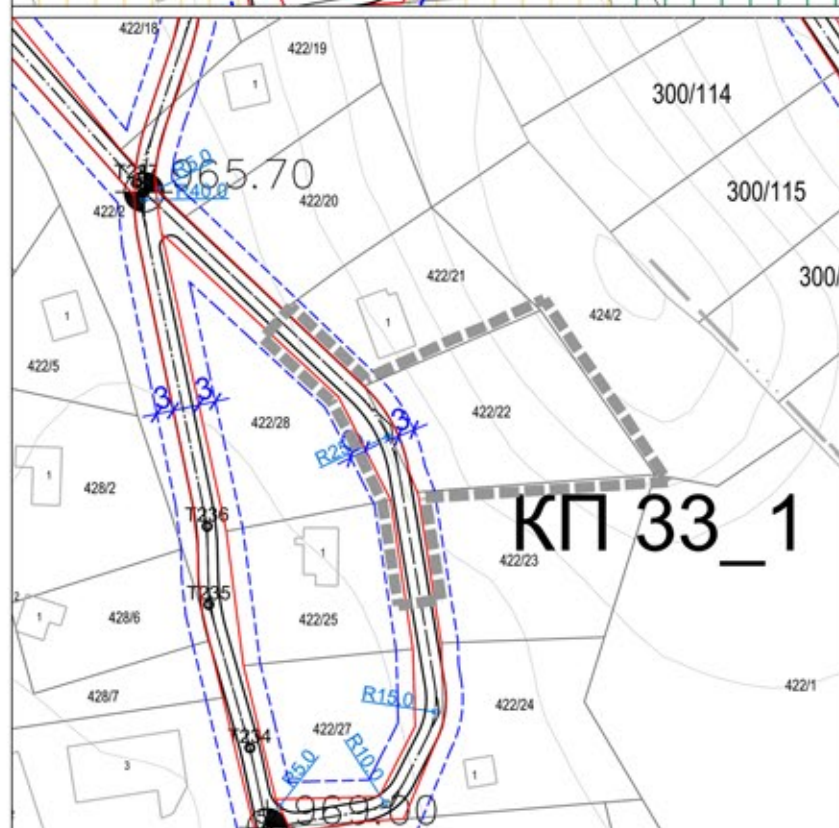
НАМЕНА ПОВРШИНА

ЛЕГЕНДА:

- регулациона линија
- грађевинска линија
- КОЛСКО-ПЕШАЧКЕ УЛИЦЕ/САОБРАЋАЈНИЦЕ (КП1-КП84)

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- ВИЛЕ, АПАРТМАНИ И ПАНСИОНИ
- ОСТАЛЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



САОБРАЋАЈ, НИВЕЛАЦИЈА И РЕГУЛАЦИЈА

ЛЕГЕНДА:

- регулациона линија
- грађевинска линија
- КОЛСКО-ПЕШАЧКЕ УЛИЦЕ/САОБРАЋАЈНИЦЕ (КП1-КП84)
- ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

**Виле, апартмани и пансиони** су објекти који пружају услуге смештаја (са једном или више смештајних јединица), уз могућност додатних пратећих услуга (храна, пића и сл.), стамбено-пословни објекти, као и објекти за повремено становање и одмор (куће за одмор – викендице). У овој намени се налазе и постојећи објекти сталног становања, а могућа је изградња и нових стамбених објеката за потребе становника који имају пребивалиште на подручју овог плана.

Минимална површина грађевинске парцеле за остале намене је:

- виле, апартмани и пансиони..... 8 а

Индекс заузетости, за остале намене је:

- виле, апартмани и пансиони..... 15%

Највиша дозвољена спратност објеката осталих намена је:

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

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

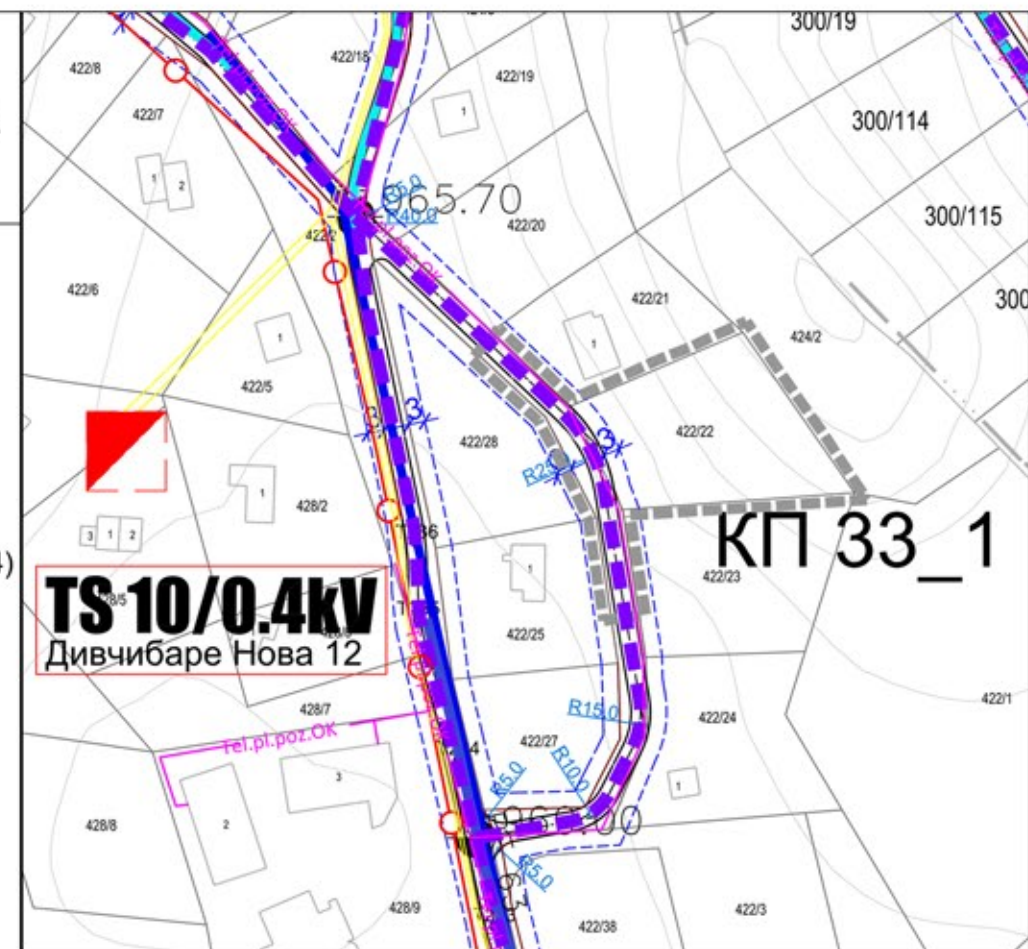
Надземне грађевинске линије које одређују растојање од регулационе линије су дефинисане у графичком прилогу – карта 3, „План регулације и нивелације и саобраћајно решење“. На деловима где је регулација правилна, предвиђају се претежно на 5m од регулације саобраћајница типа С (изузев С1, где је растојање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

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

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

- за подземне гараже, према јавној површини, на регулационој линији.

Минимално растојање објекта Б и В категорије од границе суседне парцеле је половина висине највише фасаде окренуте према суседу.



ЛЕГЕНДА:  
КАНАЛИЗАЦИЈА

- ПОСТОЈЕЋА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ПОСТОЈЕЋА СЕКУНДАРНА ВОДОВОДНА МРЕЖА
- ПЛАНИРАНА ВОДОВОДНА МРЕЖА
- ПЛАНИРАНА СЕКУНДАРНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

- Планиране трафостанице 10/0,4kV
- Планирани кабловски вод 1kV
- Планирани кабловски вод 10kV

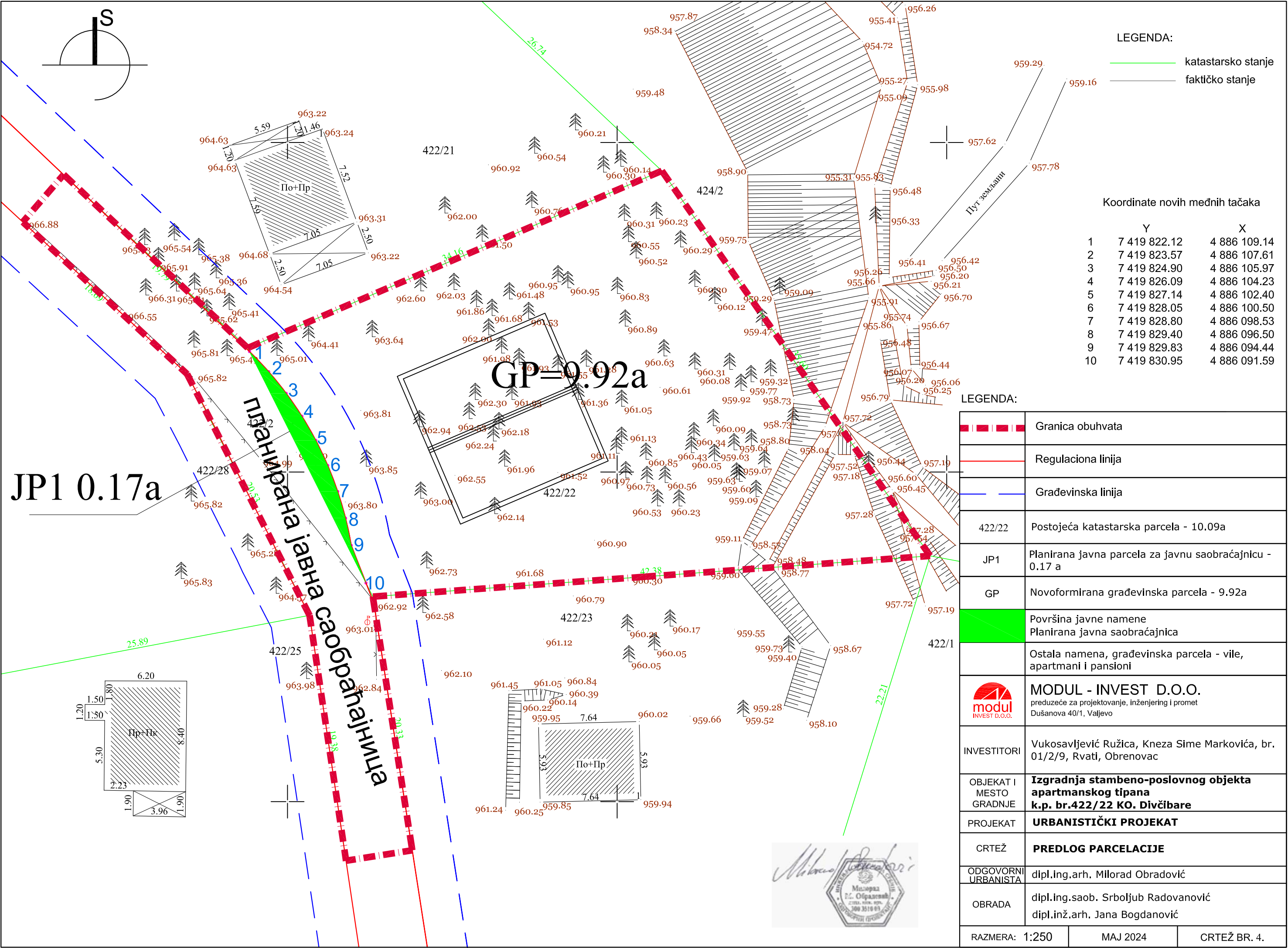
ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

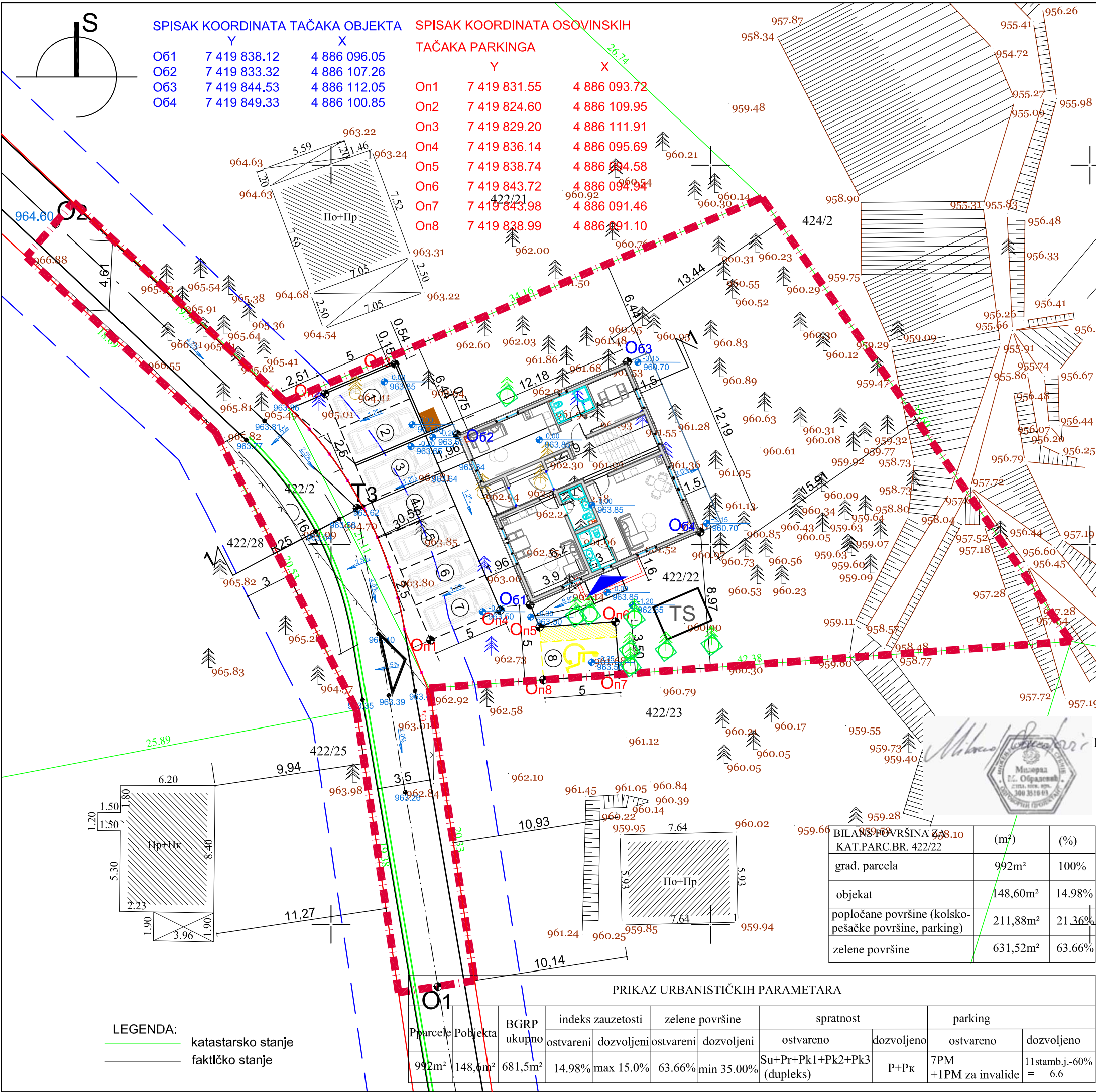
- ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ ПОДЗЕМНИХ ОПТИЧКИХ КАБЛОВА

ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

	<b>MODUL - INVEST D.O.O.</b> preduzeće za projektovanje, inženjering i promet Dušanova 40/1, Valjevo
INVESTITORI	Vukosavljević Ružica, Kneza Sime Markovića, br. 01/2/9, Rvati, Obrenovac
OBJEKAT I MESTO GRADNJE	<b>Izgradnja stambenog objekta na k.p. br.422/22 KO. Divčibare</b>
PROJEKAT	<b>URBANISTIČKI PROJEKAT</b>
CRTEŽ	Uslovi iz PGR-a za Turistički centar Divčibare
ODGOVORNI URBANISTA	dipl.ing.arh. Milorad Obradović
OBRADA	dipl.ing.saob. Srdoljub Radovanović
RAZMERA:	APRIL 2024
	CRTEŽ BR. 3.







SPISAK KOORDINATA TAČKA OBJEKTA

	Y	X
O61	7 419 838.12	4 886 096.05
O62	7 419 833.32	4 886 107.26
O63	7 419 844.53	4 886 112.05
O64	7 419 849.33	4 886 100.85

SPISAK KOORDINATA OSOVINSKIH

TAČKA PARKINGA			
	Y	X	
On1	7 419 831.55	4 886 093.72	
On2	7 419 824.60	4 886 109.95	
On3	7 419 829.20	4 886 111.91	
On4	7 419 836.14	4 886 095.69	
On5	7 419 838.74	4 886 094.58	
On6	7 419 843.72	4 886 094.94	
On7	7 419 843.98	4 886 091.46	
On8	7 419 838.99	4 886 091.10	

SPISAK KOORDINATA OSOVINSKIH I

TEMENIH TAČKA			
	Y	X	
T1	7 419 804.66	4 886 030.70	
T2	7 419 826.87	4 886 034.60	
T3	7 419 835.37	4 886 051.23	
O1	7 419 832.04	4 886 070.91	
T3	7 419 826.71	4 886 102.41	
O2	7 419 806.86	4 886 121.13	
53	7 419 782.71	4 886 143.91	

LEGENDA:

	Granica obuhvata
	Regulaciona linija
	Građevinska linija
	kolski pristup na parcelu
	ulaz u objekat
	Ivica kolovoza
	Osovina kolovoza
	Kanaleta
	Osovinska tačka
	Temena tačka
	Osovinska tačke parking
	Osovinska tačke objekta
	planirana/presađena stabla drveća
	Pozicija TS
	Pozicija kontejnera
	<b>MODUL - INVEST D.O.O.</b> preduzeće za projektovanje, inženjering i promet Dušanova 40/1, Valjevo
INVESTITORI	Vukosavljević Ružica, Kneza Sime Markovića, br. 01/2/9, Rvati, Obrenovac
OBJEKAT I MESTO GRADNJE	<b>Izgradnja stambeno-poslovnog objekta apartmanskog tipana k.p. br.422/22 KO. Divčibare</b>
PROJEKAT	<b>URBANISTIČKI PROJEKAT</b>
CRTEŽ	<b>PLAN NIVELACIJE I REGULACIJE</b>
ODGOVORNI URBANISTA	dipl.ing.arh. Milorad Obradović
OBRADA	dipl.ing.saob. Srboљub Radovanović
RAZMERA: 1:250	
MAJ 2024	
CRTEŽ BR. 5.	

BILANS PLOŠTINA		
KAT.PARC.BR. 422/22	(m²)	(%)
građ. parcela	992m²	100%
objekat	148,60m²	14.98%
popločane površine (kolsko-pešačke površine, parking)	211,88m²	21.36%
zelene površine	631,52m²	63.66%

PRIKAZ URBANISTIČKIH PARAMETARA

P.parc. objekta	BGRP ukupno	indeks zauzetosti		zelene površine		spratnost		parking	
		ostvoreni	dozvoljeni	ostvoreni	dozvoljeni	ostvoreno	dozvoljeno	ostvoreno	dozvoljeno
992m²	148,6m²	681,5m²	14.98%	max 15.0%	63.66%	min 35.00%	Su+Pr+Pk1+Pk2+Pk3 (dupleks)	P+Pk	7PM +1PM za invalide





LEGENDA:

katastarsko stanje

faktičko stanje

Granica obuhvata

Regulaciona linija

Građevinska linija

Kanaleta

Deo planirane javne saobraćajnice od kolovoza do regulacije

Kanal uz javnu saobraćajnicu

Kolski pristup na parcelu

Ulaz u objekat

Površina pod objektom

Kolovoz planirane pristupne saobraćajnice

Kolsko pešačke površine

Parking raster ploče sa travom

Pešačke staze

Prirodne padine ii uređene površine sa travom i četinarima

Zadržana stabla drveća

Planirana/presađena stabla drveća

Planirano nisko četinarsko šiblje

Pozicija kontejnera

Pozicija TS

modul

INVEST D.O.O.

MODUL - INVEST D.O.O.

preduzeće za projektovanje, inženjering i promet

Dušanova 40/1, Valjevo

INVESTITORI

Vukosavljević Ružica, Kneza Sime Markovića, br. 01/2/9, Rvati, Obrenovac

OBJEKAT I MESTO GRADNJE

**Izgradnja stambeno-poslovnog objekta apartmanskog tipana k.p. br.422/22 KO. Divčibare**

PROJEKAT

**URBANISTIČKI PROJEKAT**

CRTEŽ

**PLAN NAMENE POVRŠINA**

ODGOVORNI URBANISTA

dipl.ing.arh. Milorad Obradović

OBRADA

mast.inž.arh. Jana Bogdanović  
dipl.ing.saob. Srboљub Radovanović

RAZMERA: 1:250

APRIL 2024

CRTEŽ BR. 6.

BILANS POVRŠINA 422/22

KAT.PARC.BR. 422/22

građ. parcela

objekat

popločane površine (kolsko-pešačke površine, parking)

zelene površine

992m<sup>2</sup>

148,60m<sup>2</sup>

211,88m<sup>2</sup>

631,52m<sup>2</sup>

(m<sup>2</sup>)

100%

14.98%

21.36%

63.66%

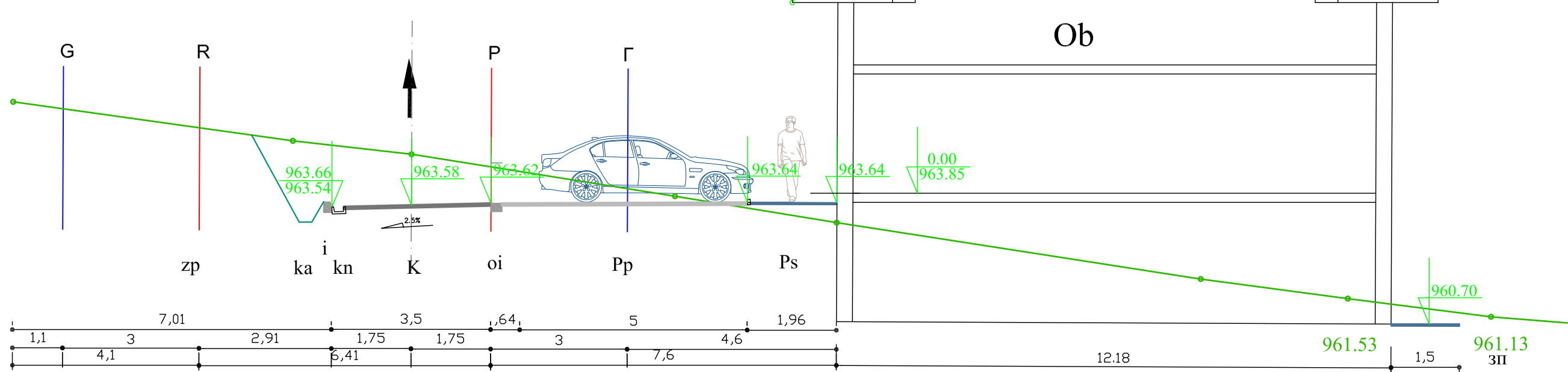
(%)

PRIKAZ URBANISTIČKIH PARAMETARA

P.parc. Pobjekta	BGRP ukupno	indeks zauzetosti		zelene površine		spratnost		parking		
		ostvoreni	dozvoljeni	ostvoreni	dozvoljeni	ostvoreno	dozvoljeno	ostvoreno	dozvoljeno	
992m <sup>2</sup>	148,6m <sup>2</sup>	681,5m <sup>2</sup>	14.98%	max 15.0%	63.66%	min 35.00%	Su+Pr+Pk1+Pk2+Pk3 (dupleks)	P+Pk	7PM +1PM za invalide	11stamb.j.-60% = 6.6

- LEGENDA:
- K - kolovoz
  - ps - pešačka staza
  - Pp - parking za putnička vozila
  - i - ivičnjak
  - ui - upušteni ivičnjak
  - oi - oboreni ivičnjak
  - Zp - zelena površina
  - Ob - objekat
  - R - regulaciona linija
  - G - građevinska linija
  - ka - kanal
  - kn - kanaleta

PROFIL 1-1

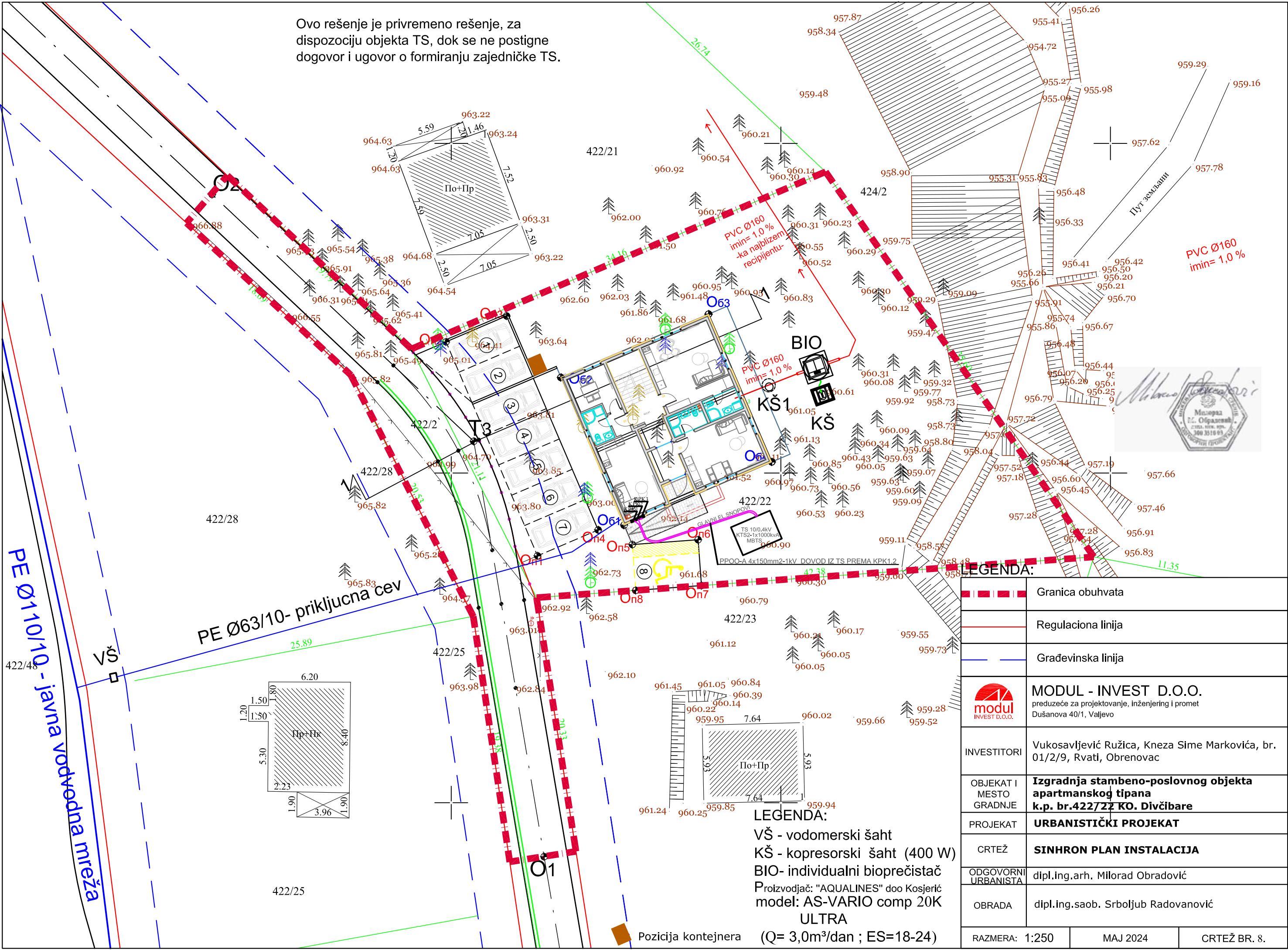




965.82 964.99 964.70 963.78 963.20 961.96

	<b>MODUL - INVEST D.O.O.</b> preduzeće za projektovanje, inženjering i promet Dušanova 40/1, Valjevo	
INVESTITORI	Vukosavljević Ružica, Kneza Sime Markovića, br. 01/2/9, Rvati, Obrenovac	
OBJEKAT I MESTO GRADNJE	<b>Izgradnja stambenog objekta na k.p. br. 422/22 KO. Divčibare</b>	
PROJEKAT	<b>URBANISTIČKI PROJEKAT</b>	
CRTEŽ	<b>KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFIL</b>	
ODGOVORNI URBANISTA	dipl.ing.arh. Milorad Obradović	
OBRADA	dipl.ing.saob. Srboľjub Radovanović	
RAZMERA: 1:100		MAJ 2024
		CRTEŽ BR. 7.



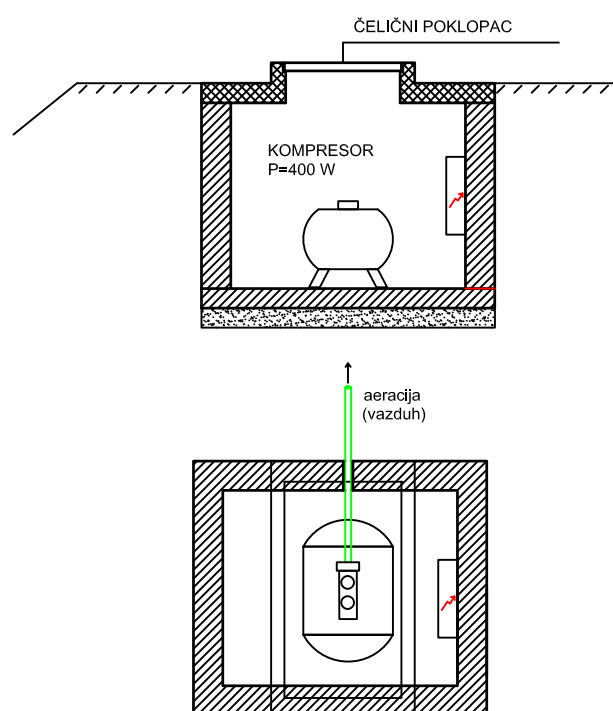
Ovo rešenje je privremeno rešenje, za dispozociju objekta TS, dok se ne postigne dogovor i ugovor o formiranju zajedničke TS.



LEGENDA:		
	Granica obuhvata	
	Regulaciona linija	
	Građevinska linija	
	<b>MODUL - INVEST D.O.O.</b> preduzeće za projektovanje, inženjering i promet Dušanova 40/1, Valjevo	
INVESTITORI	Vukosavljević Ružica, Kneza Sime Markovića, br. 01/2/9, Rvati, Obrenovac	
OBJEKAT I MESTO GRADNJE	<b>Izgradnja stambeno-poslovnog objekta apartmanskog tipana k.p. br.422/22 KO. Divčibare</b>	
PROJEKAT	<b>URBANISTIČKI PROJEKAT</b>	
CRTEŽ	<b>SINHRON PLAN INSTALACIJA</b>	
ODGOVORNI URBANISTA	dipl.ing.arh. Milorad Obradović	
OBRADA	dipl.ing.saob. Srboљub Radovanović	
RAZMERA: 1:250	MAJ 2024	CRTEŽ BR. 8.

# DETALJ KANALIZACIONE MREŽE

## KOMPRESORSKI ŠAHT ZA BIOPREČISTAČ

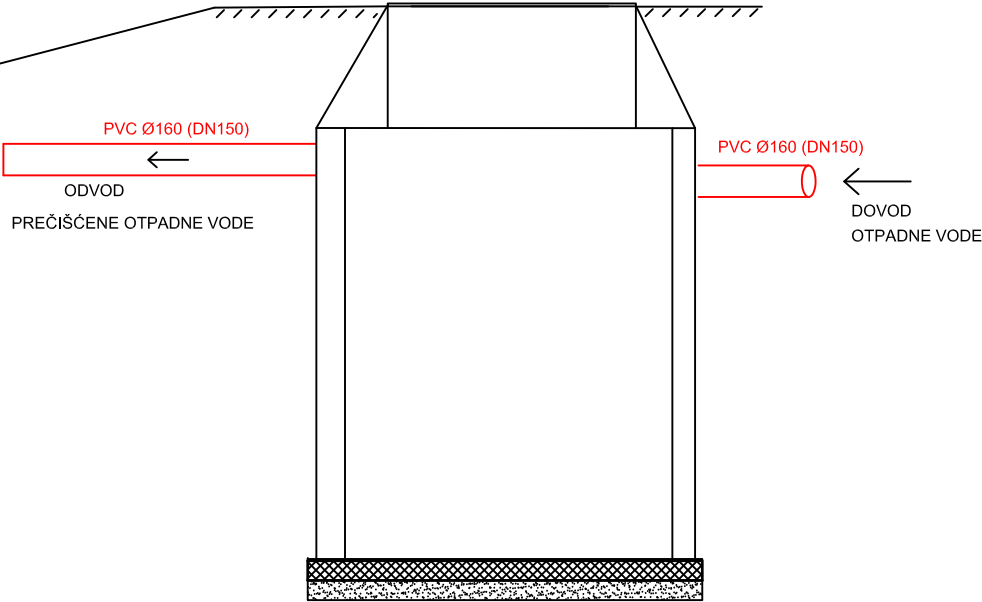


# DETALJ KANALIZACIONE MREŽE

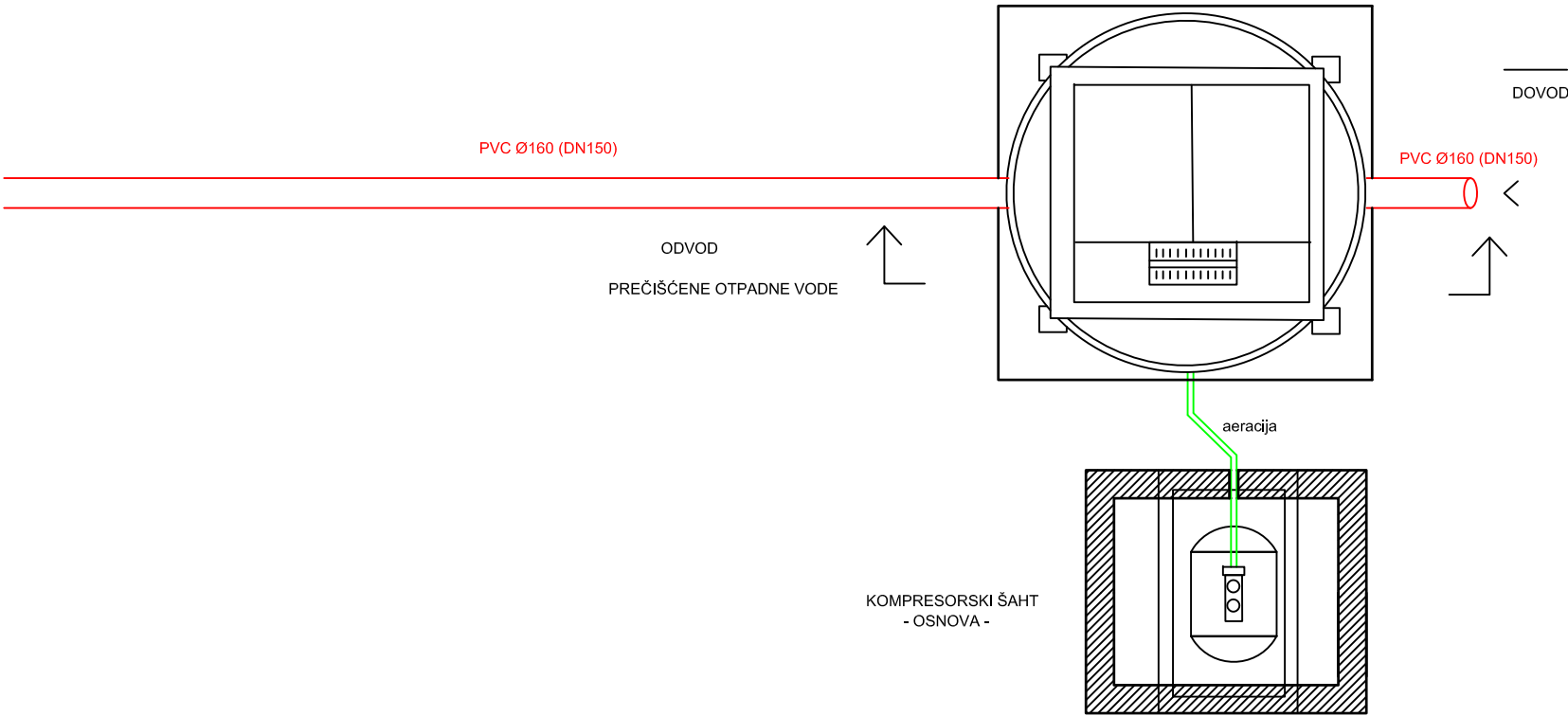
BIOPREČISTAČ

"AQUALINES"  
model: AS-VARIO comp 20K ULTRA (Q= 3,0m³/dan ; ES=18-24) - najveći

- VERTIKALNI PRESEK -



- OSNOVA -





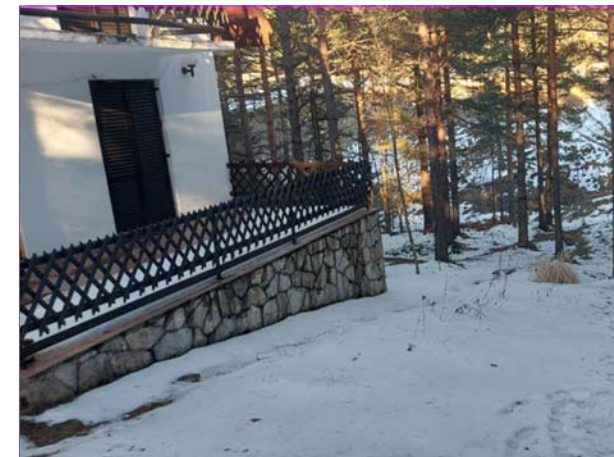


ЛЕГЕНДА

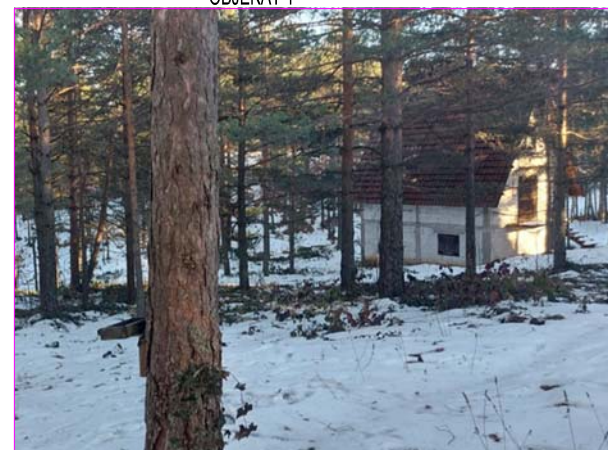
- граница обухвата
- грађевинска линија
- катастарско стање
- регулациона линија
- пешачка стаза



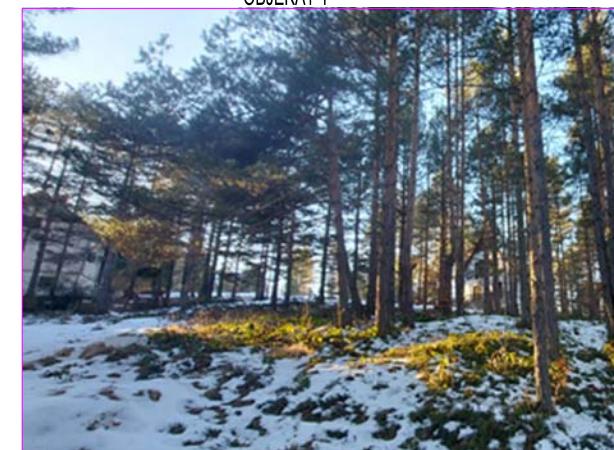
OBJEKT 1



OBJEKT 1



OBJEKT 2



OBJEKT 113



	<b>MODUL - INVEST D.O.O.</b> preduzeće za projektovanje, inženjering i promet Dušanova 40/1, Valjevo		
INVESTITORI	"Vulf nekretnine" d.o.o. Obrenovac		
OBJEKT I MESTO GRADNJE	<b>Izgradnja stambenog objekta na k.p. br.422/22 KO. Divčibare</b>		
PROJEKAT	<b>URBANISTIČKI PROJEKAT</b>		
CRTEŽ	<b>ODSTOJANJE PLANIRANOG OBJEKTA NA K.P. 422/22 KO. DIVČIBARE OD SUSEDNIH</b>		
ODGOVORNI URBANISTA	dipl.ing.arh. Milorad Obradović		
OBRADA	dipl.ing.saob. Srboљub Radovanović		
RAZMERA: 1:500		DECEMBAR 2023	CRTEŽ BR. 2.

# ДОКУМЕНТАЦИЈА





Наш број: 2541200-D.09.04.- 59102/4-24

ВУКОСАВЉЕВИЋ РУЖИЦА

Ваш број:

КНЕЗА СИМЕ МАРКОВИЋА бр. 01/2/9

Ваљево, 23.05.2024

О РВАТИ

**ПРЕДМЕТ:** Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 422/22 на К.О. ДИВЧИБАРЕ, ), ДИВЧИБАРЕ, ДИВЧИБАРЕ ББ

Поводом Вашег захтева, наш број 2541200-D.09.04.-5910-24, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 422/22 на К.О. ДИВЧИБАРЕ, ), ДИВЧИБАРЕ, ДИВЧИБАРЕ ББ, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

- 1.1. На локацији из захтева предвидети и обезбедити простор за изградњу нове дистрибутивне монтажно-бетонске трансформаторске станице (МБТС) 10/0,4kV 1x630kVA (грађевински део: 1x1000kVA или 2x1000kVA ) , и коридоре за изградњу два подземна средњенапонска вода 2x(XHE 49-A 3x(1x150(240))mm<sup>2</sup> 6/10kV) , потребне дужине, за прикључење нове ТС на постојећу средњенапонску (10kV) електродистрибутивну мрежу;
- 1.2. Нову МБТС опремити у свему према Техничкој препоруци ЕД Србије број 1а „Дистрибутивне трансформаторске станице 10/0,4kV са кабловским изводима снаге 630kVA“ IV издање март 2000. Уколико ће се градити МБТС 10/0,4kV 2x630kVA, потребно је уградити два енергетска трансформатора снаге по 630kVA. **Локација МБТС треба да буде што ближе јавној површини, уз обезбеђен несметан приступ за одржавање.** Потребно је обезбедити и коридоре за изградњу подземних нисконапонских водова РР00-А 4x150mm<sup>2</sup> 0,6/1kV, од МБТС до јавне површине. Пре одређивања тачне локације нове МБТС неопходно је обезбедити сагласност овлашћеног лица ЕД Ваљево на предлог локације;
- 1.3. На фасади објекта, на стално приступачном и лако доступном месту, предвидети слободан простор (отворе у зиду) за уградњу две КПК (КПК1 ,КПК2) тип 3 КПК 3x250/150 (према Техничкој препоруци ЕД Србије 13 - додатак 2 „Кабловска прикључна кутија и кабловски прикључни разводни орман“ Септембар II издање, 1999.);
- 1.4. За потребе прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу 2 подземна нисконапонска вода РР00-А 4x150mm<sup>2</sup> 0,6/1kV, потребне дужине, од 2 извода у новој МБТС 10/0,4kV „Дивчибаре НОВА“ до 2 КПК (КПК1 ,КПК2) на објекту. На осигурачким летвама на изводима у ТС поставити НВ осигураче за назначену струју од 160А;



- 1.5. На стално приступачном и лако доступном месту у приземном делу објекта, предвидети слободан простор (отворе у зиду) за уградњу 2 мерно разводна ормара за објекат МРО (МРО1, МРО2) . Бројила у МРО распоредити тако да једновременно оптерећење било ког МРО не прелази 130kW. У сваком МРО обезбедити простор димензија према Техничкој препоруци ЕД Србије 13 додатак „Прикључци на нисконапонску мрежу и електричне инсталације у зградама“ Септембар II издање, 1998. година, за уградњу мерних и заштитних уређаја и опреме за директни начин мерења електричне енергије;
- 1.6. За повезивање МРО-а са КПК-ма предвидети по један кабл PP00 4x95mm<sup>2</sup> 0,6/1kV, потребне дужине, сваки положен у посебну, двослојну коруговану канализациону цев пресека Ф90mm. На постоља осигурача у КПК поставити НВ осигураче за назначену струју од 125А;
- 1.7. За повезивање уређаја за „против-пожарну заштиту“ у објекту извести посебан прикључак и мерно место. На спољашњем зиду објекта, поставити КПК од електроизолационог, негоривог материјала, тип 3 КПК 3x250/150 за лифт (КПК3). КПК3 прикључити из нове КПК2, „улаз-излаз“ каблом NHXN-J FE180 E90 04x150mm<sup>2</sup> 0,6/1kV приближне дужине 2m. У посебном МРО3 уградити два мерна уређаја (за „против-пожарну заштиту“) за све потрошаче који су прикључени на посебну инсталацију – за „против-пожарну заштиту“. Везу КПК3-МРО3 извести каблом NHXN-J FE180 E90 05x10mm<sup>2</sup> 0,6/1kV.

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.

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

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



Broj: 01-1191/2

Datum: 22.02.2024.god.

VALJEVO

**RUŽICA VUKOSAVLJEVIĆ**  
ul. Kneza Sime Markovića br.1/2/9  
Rvati, Obrenovac

**PREDMET:** Urbanistički uslovi za kat.parcele 422/22 KO Divčibare

Na Vaš zahtev br. 01-1153/1 od 14.02.2024.god za izdavanje uslova za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju stambenog objekta, spratnosti Su+Pr+3Pk, na kat. parc. 422/22 K.O. Divčibare, dostavljamo vam uslove iz naše nadležnosti.

U prilogu je dostavljena situacija sa ucrtanim najbližim instalacijama iz naše nadležnosti za predmetnu lokaciju. Neki opšti uslovi koji važe za instalacije iz naše nadležnosti:

**Vodovod:**

- paralelno vođenje novih instalacija sa vodovodnom mrežom je dozvoljeno ukoliko je minimalno rastojanje tih novih instalacija 0,5m od vodovodnih cevi
- ukrštanje novih instalacija sa vodovodnom mrežom je dozvoljeno je samo pod pravim uglom i to ukoliko je minimalno vertikalno rastojanje između tih novih instalacija i vodovodnih cevi 0,5m i i taj prostor je ispunjen peskom.
- zaštitni pojas iznad **javne vodovodne mreže** u kome nije dozvoljeno građenje je :
  - 1) za cevovode do  $\Phi 300\text{mm}$  4m ( po 2m levo i desno od ose cevovoda)
  - 2) za cevovode veće od  $\Phi 300\text{mm}$  10m ( po 5m levo i desno od ose cevovoda)
- utrošak vode predvideti preko zasebnog vodomera, predvideti vodomere sa modulom za daljinsko očitavanje. Ukoliko se u objektu nalazi više vrsta potrošača (stambeni prostor, poslovni prostor, protivpožarna voda, skloništa, toplotna podstanica i dr.) predvideti posebne glavne vodomere za svakog potrošača posebno.

**Fekalna kanalizacija:**

Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena javna fekalna kanalizaciona mreža.

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

**Posebna napomena:** JKP "Vodovod Valjevo" može da obezbedi sa javne vodovodne mreže max 5 l/s (ukupno za potrebe sanitarne i hidrantske mreže), kako se ne bi ugrozilo redovno vodosnabdevanje. Ukoliko su potrebe budućeg objekta veće, u skladu sa tim predvideti i alternativni vid snabdevanja (rezervoar za nedostajuću količinu vode i uređaj za održavanje pritiska u mreži-na unutrašnjoj instalaciji korisnika).

Voda sa javne vodovodne mreže se koristi isključivo za sanitarne potrebe i za potrebe protivpožarne zaštite objekta.

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

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



JKP  
**ВОДОВОД  
ВАЉЕВО**

OBRADA:



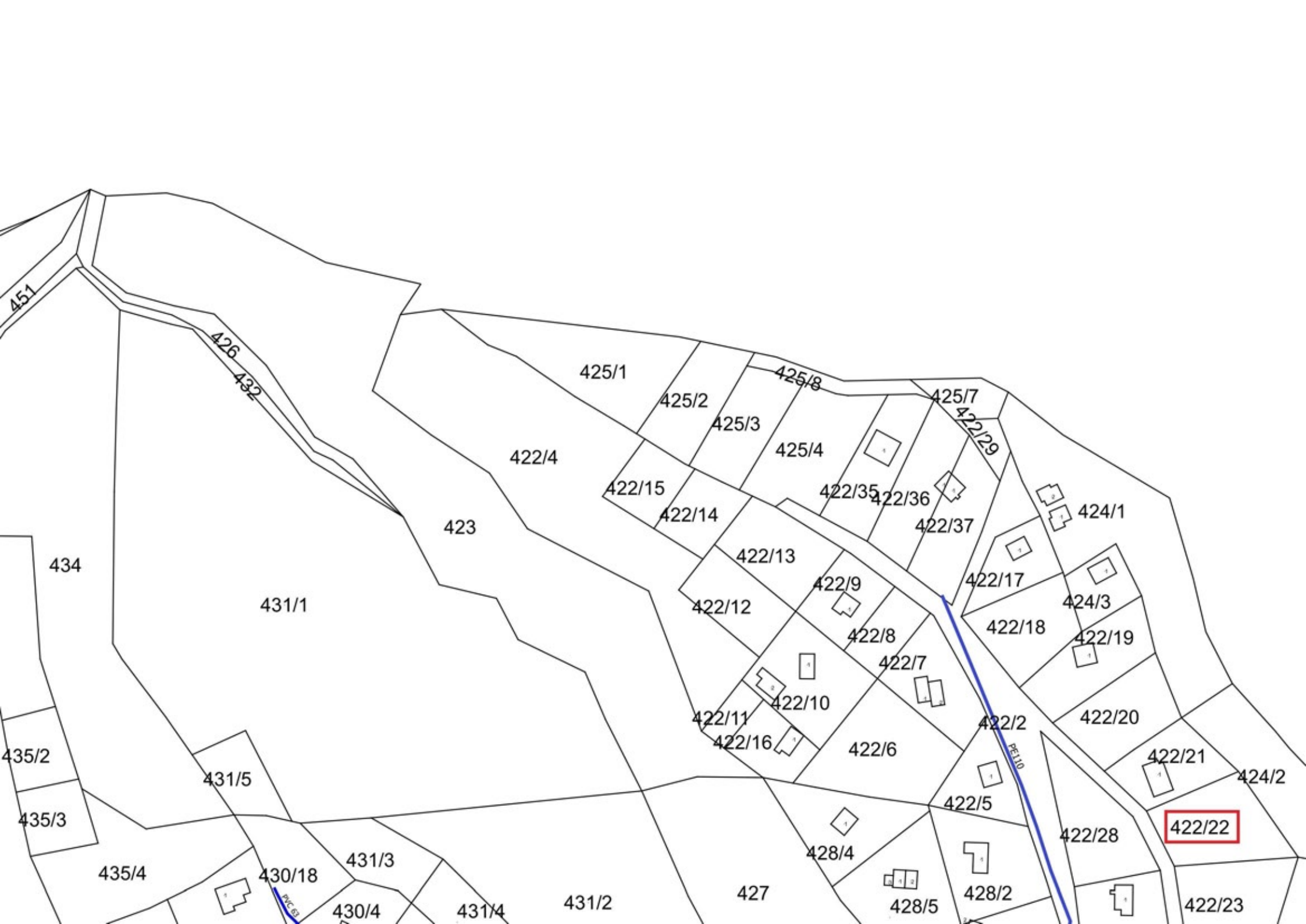
МАРКО  
СИМИЋ  
011397547  
Auth

Digitally signed  
by МАРКО  
СИМИЋ  
011397547 Auth  
Date: 2024.02.23  
08:45:17 +01'00'

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

Marko Simić, mast.ing.grad.





ЈКП „ВИДРАК“ ВАЉЕВО

БР 01- 670 /1-24

У ВАЉЕВУ 20.02.2024 ГОД

„МОДУЛ ИНВЕСТ“ Д.О.О  
ДУШАНОВА 40/1, ВАЉЕВО

Предмет : достава услова за потребе израде урбанистичког пројекта

На основу поднетог захтева за потребе израде урбанистичког пројекта за потребе изградње стамбеног објекта апартманског типа на локацији КП 422/2 КО Дивчибаре достављамо вам неопходне услове из надлежности вршиоца комуналне делатности.

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

На основу увида у достављену документацију утврђено је да је пројектом предвиђена изградња 10 стамбених јединица – апартмана.С обзиром на намену објекта потребно је обезбедити простор за смештај 1 контејнера запремине 1.1 м3, за потребе апартмана као и да место приласка контејнерима буде доступно и приступачно за камионе за одвожење комуналног отпада као и приступачност септичке јаме уколико буде предвиђена пројектном документацијом (уз закључивање уговора о пражњењу са вршиоцем комуналне делатности),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.

Приликом изградње објекта потребно је поштовати услове Планског документа важећег ПГР, односно измене усвојене 15.09.2022.год.

Услове доставити на адресу milorad.obradovic1957@gmail.com

ЈКП „ВИДРАК“ ВАЉЕВО  
  
Директор Кузмановић Драгутин

## ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:76076/2-2024

**ДАТУМ:20.02 .2024.год**  
**БРОЈ ИЗ ЛКРМ:39**  
**ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ**  
**СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ**  
**И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ**  
**БЕОГРАД**  
**Београд,Булевар**  
**Уметности 16а**

**Вукосављевић Ружица**  
**Ул.Кнеза Симе Марковића 01/2/9**  
**Рвати, 11 500 Обреновац**

**ПРЕДМЕТ:** Захтев за издавање тк услова за потрбе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта (три нивоа) на кат.пар.бр. 422/22 К.О. Дивчибаре.

По Вашем писаном захтеву за издавање тк услова за изградњу стамбеног објекта на кат.пар.бр. 422/22 К.О. Дивчибаре. Дирекција за технику Београд Вас обавештава да на предметној локацији не постоје ТК капацитети који би били угрожени будућим радовима .

За прикључење будућег објекта на нашу тк мрежу потребно је у приземљу или првом подземном нивоу, на сувом и приступачном месту монтирати оптички дистрибутивни орман димензија 600x450x200мм. Ормане обавезно уземљити. Од ормана кроз подрумски део и темељ па све до тротоара прилазне улице ископати ров (0,4x0,8) и положити две цеви фи 40 . На местима ломљења трасе планирати ревизиона окна димензија 0,6x0,6x1м. Окно које буде у коловозу планирати тешки поклопац. Од ормана дође концентације до сваког апартмана (пословног простора) односно завршне оптичке (ЗОК) кутије положити савитљиву - негориву (ребрасту ) цев фи 20 или неки други медијум кроз који ће бити увучен оптички кабл .Увлачење кабла кроз поменуте цеви и све пратеће радове изводи Телеком.

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

Ови услови важе годину дана од дана издавања.

Контакт телефони: 014/315 2002 .

С поштовањем,

**ОДОБРАВА**

Goran  
Filipović  
200016286

Ш-Ф-177-06

Digitally signed by  
Goran Filipović  
200016286  
Date: 2024.02.20  
20:38:07 +01'00'

---

**Бојан Фундук дигитално.**