

URBANISTI[CKI PROJEKAT IZGRADNJE SPORTSKOG KOMPLEKSA NA K.P. 417/1 KO DIV[CBARE

Investitor: Grad Valjevo
Naru~ilac projekta: "Sport agent" Beograd
Ul.Solunskih boraca br.23

VALJEVO, april 2017

OBRA\IVA^ :

p.p. "HABITAT RB" d.o.o. Valjevo

ODGOVORNI
URBANISTA:

Risti} Branko, dipl. ing.arh.

DIREKTOR:

Risti} Branko, dipl.ing.arh.

SADR@AJ TEKSTUALNOG DELA:

- 1.0. Pravni i planski osnov za izradu urbanisti-kog projekta
- 2.0. Granice izrade urbanisti-kog projekta
- 3.0. Izvod iz planova vi{eg reda – planski osnov
- 4.0. Konceptija prostora – opis
- 5.0. Tehni-ki opis –pravila izgradnje i infrastruktura
- 6.0. Bilansi i pokazatelji
- 7.0. Prelazne i zavr{ne odredbe

SADR@AJ GRAFI^KOG DELA:

1. Katastarsko-topografski plan 1:500
2. Prikaz lokacije urbanisti-kog projekta
3. Prikaz granice obuhvata urbanisti kog projekta R 1:500
4. Prikaz namene zemlji{ta – Izvod iz plana R 1:500
5. Prikaz regulaciono-nivelacionog re{enja sa prikazom planirane izgradnje R 1:500
 - 5-1. Prikaz regulaciono-nivelacionog re{enja sa prikazom planirane izgradnje-osnova krovnih ravni R 1:500
6. Prikaz planiranih saobra}ajnica R 1:500
7. Prikaz priklju-aka na infrastrukturnu mre'u R 1:1000
- 7-1. {iri prikaz lokacije postoje}ih i planiranih TS 10/04kV

IDEJNO RE[ENJE OBJEKATA

8. Osnova suterena depadansa R 1:250
9. Osnova prizemlja 1 depadansa i suterena hotela..... R 1:250
10. Osnova prizemlja 2 depadansa i prizemlja 1 hotela..... R 1:250
11. Osnova sprata depadansa i prizemlja 2 hotela..... R 1:250
12. Osnova sprata hotela..... R 1:250
13. Presek 1-1..... R 1:250
- 14-18. 3D prikazi kompleksa

DOKUMENTACIJA:

1. Registracija preduze}a
2. Licence
3. Informacija o lokaciji br.350-sl/17-07 od 20.01.2017.god
4. Kopija lista nepokretnosti br.2140 ko Div-ibare
5. Kopija plana
6. Tehni-ki uslovi Javnih preduze}a

Na osnovu -lana 60, 61 i 62 Zakona o planiranju i izgradnji
(Sl.glasnik RS br. 72/2009, 81/2009,64/10-us, 24/2011, 121/12, 42/13-us, 50/13-
us, 132/2014 I 14/14) izra|uje se

URBANISTI^KI PROJEKAT IZGRADNJE SPORTSKOG KOMPLEKSA NA KATASTARSKOJ PARCELI Br. 417/1 K.O. DIV^IBARE

U skladu sa urbanisti-kim planovima vi{eg reda.

Urbanisti-ki projekat sadr'i :

- pravni i planski osnov za izradu urbanisti-kog projekta
- granice izrade urbanisti-kog projekta
- izvod iz plana vi{eg reda-planski osnov
- konceptija prostora-opis
- tehni-ki opis- pravila izgradnje
- bilansi i pokazatelji
- prelazne i završne odredbe
- dokumentacija

I.0. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTI^KOG PROJEKTA

Kao pravni osnov kori{eni su:

Zakon o planiranju i izgradnji (Sl. Glasnik RS 72/2009, 81/2009,64/10-us,
24/2011, 121/12, 42/13-us, 50/13-us, 132/2014 I 14/14)

Kao planski osnov kori{ene su :

- Izmene I dopune plana generalne regulacije za turisti-ki centar Div-ibare
(sl.gl.op{tine Valjevo 2/15)

2.0 GRANICA IZRADE URBANISTI^KOG PROJEKTA

Podru-je obuhva}eno urbanisti-kim projektom obuhvata katastarsku parcelu br. 417/1 ko Div-ibare i omedjeno je postoje}im detaljnim ta-kama parcele.

Ukupna povr{ina u okviru urbanisti-kog projekta je povr{ine 2ha14a90m2

Granica i obuhvat Urbanisti-kog projekta prikazani su u grafi-kom prilogu br.3

3.0 IZVOD IZ PLANA VISEG REDA-PLANSKI OSNOV

Katastarska parcela br.417/1 ko Div-ibare, na osnovu Izmene I dopune plana generalne regulacije za turisti-ki centar Div-ibare celom povr{inom pripada zoni Sportski kompleksi I objekti.

Na grafi-kom prilogu br. 4 prikazan je Izvod iz Izmene I dopune plana generalne regulacije za turisti-ki centar Div-ibare – Plan namene

4.0. KONCEPCIJA PROSTORA –OPIS

Cilj izrade urbanisti-kog projekta je:

- definisanje mogu}e gradnje zatvorenih objekata u okviru sportskog kompleksa, otvorenih terena, sportskih servisa, prate}ih komercijalnih i sme{tajnih kapaciteta.
- definisanje pravila regulacije i nivelacije
- definisanje polo'aja komunalnih instalacija

5.0. TEHNI^KI OPIS –PRAVILA IZGRADNJE I URE\ENJA I INFRASTRUKTURA

5.1. TEHNI^KI OPIS

Postoje}e stanje:

Celokupna k.p. br.417/1 je bila u funkciji kampa "Breza" I na njoj postoje izgradjeni objekti koji }e biti poru}eni pre po-etka realizacije sportskog kompleksa, osim postoje}e TS 10/04, Div-ibare 5.

Katastarska parcela br.417/1 tangira javne saobra}ajne povr{ine I to na jugoisto~noj strani dr'avni put II reda – saobra}ajnicu S1, Na isto~noj strani saobra}ajnicu S10 I na jugozapadnoj kolski pristup KP 78.

PLANSKI USLOVI

Pravila gra|enja za objekte u zoni Sportski kompleksi I objekti:

- Planom definisana minimalna povr{ina parcele za namenu sportski kompleksi I objekti je 40a.
- Dozvoljeni indeks zauzetosti je 10% za nove objekte
- Dozvoljena spratnost je P+1+PK, visina objekta 9.5m od kote ure|enog terena do venca na mestu ulaza u objekat.

-Kota prizemlja mo' e biti na +1.2m od kote terena na mestu glavnog ulaza u objekat.

-Nadzemna gradjevinska linija je na 5m od regulacije sabirnih saobra}ajnica

- Minimalno rastojanje objekata od bo~ne I zadnje granice parcele je 5m.

- Rastojanje izmedju objekata na istoj parceli je min.5m

- Na parcelama je dozvoljena izgradnja vi{e objekata u funkciji prete'ne namene I onii mogu biti povezani tremom ili suvom vezom ukoliko je veza transparentna.

- Na parcelama je dozvoljena izgradnja pomo}nih objekata, ukoliko to dozvoljavaju uslovi na parceli I urbanisti~ki parametri. Pomo}ni objekti su {irine 6.0m, mah spratnosti P, visine 4m I postavljaju se na 4m od glavnog objekta I na 5m od granica parcele.

-Ukoliko na lokaciji ne postoje uslovi za priklju~enje na javnu vodovodnu I kanalizacionu mre'u otpadne vode moraju se prikupljati u posebne sudove koji bi se odvozili I praznili u postrojenju za prikupljanje otpadnih voda.

5.2. PRAVILA IZGRADNJE I URE\ENJA

Na kat.parceli br.417/1 ko Div~ibare planirana je izgradnja Sportskog kompleksa u ~ijem sastavu su:

1. Hotel spratnosti Su+P1 + P2 +1S sa slede}im sadr'ajima:

Suteren - svla~ionice, tu{evi, teretana, masa'a, zatvoreni bazen dim 12x20m, spa centar, sauna, toaleti I prate}i sadr'aji),

Prizemlje 1 – hol, kongresna sala, hotelski restoran, ekspres restoran, zajedni~ka kuhinja, otvorena terasa, prostor za zabavu, skija{nica sa pristupom sa spoljne strane, toaleti I prostorijom za sme}e

Prizemlje 2 – glavni ulaz, hol, recepcija, prodavnica, , kancelarija, kafe, toaleti, komunikacije I sme{tajni kapaciteti (sobe)

Prvi sprat – sme{tajni kapaciteti sa prate}im tehni~kim i servisnim prostorijama i jednom kancelarijom

Vertikalna komunikacija u objektu hotela ostvaruje se Ab stepeni{tem i sa dva lifta.

2.Depadans spratnosti Su+P1+P2+1S sa slede}im sadr'ajima:

Suteren – tehni~ke prostorije i radionice namenjene funkcionisanju objekata

Prizemlje 1 – multifunkcionalna sala sa barom i toaletima i sme{tajne

Prizemlje 2 – sme{tajne jedinice (sobe)

Prvi sprat – sme{tajne jedinice (sobe)

3.Sportska sala spratnosti Su+P

Suteren – prate}i sadr'aji, ambulanta, prostorija za trenere i sudije, ostave za sportske rekvizite i opremu, pomo}ne i tehni-ke prostorije

Prizemlje – Sportski teren veli-ine rukometnog terena i sklopive tribine kapaciteta dvesta mesta.

4. Otvoreni sportski tereni

2. Sportski teren za fudbal, -etiri terena za ko{arku I odbojku I jedan teren za rukomet.

Ukupan broj soba za sme{taj gostiju je 80, a ukupan broj kreveta je 218.

Hotel i depadans su toplom transparentnom vezom povezani sa sportskom salom. Vertikalne komunikacije u objektima ostvaruju se Ab stepeni{tem I sa dva lifta.

Denivelacija izmedju sportskih terena savladjuje se stepeni{tem na terenu I omogu}uje postavljanje tribina oko sportskih terena.

6.0.URBANISTI^KI POKAZATELJI

Ukupna povr{ina parcele je 2ha14a90m2.

Ukupna BRGP projektovanih objekata je 9342,71m2 (7575.49m2 + 1767,22m2) .

Kota prizemlja je na +1.2m u odnosu na kotu terena kod ulaza u objekat, apsolutna kota 980.50.

Urbanisti-ki pokazatelji (ostvareno):

Povr{ina parcele	Stepen zauzetosti	Brutogra .povr{ina pod objektima	Stepen izgra enosti	spratnost
21490m2	15.00%	3234.39 m2	0.43	Su+P1+P2+1S

Grafi-ki prikaz planirane izgradnje dat je u grafi-kom prilogu br.5.

Napomena: Na prethodnom zasedanju komisije za planove dana 12.04.2017.godine prilikom uvida u urbanisti-ki projekat izgradnje sportskog kompleksa na k.p.417/1 ko Div-ibare komisija je prihvatila pove}anje stepena zauzetosti 5%, koji se odnosi na pokrivanje sportskih sadr'aja u cilju kori{}enja istih tokom cele godine, imaju}i u vidu klimatske parametre predmetne lokacije.

Konstrukcija i materijalizacija objekta

Objekat je projektovan u skeletnom sistemu od AB elemenata. Ispuna zidova je od giter bloka, d=25 i d=20cm. Pregradni zidovi su od opeke delimi-no od gips plo-a . Temelji objekta su temeljne trake. Temeljni zidovi su od AB. Podna plo-a na tlu je lakoarmirana betonska plo-a. Medjuspratne tavanice su AB LMT tavanice. Krovna konstrukcija je drvena, krovni pokriva- je crep. Zavr{na obrada fasadnih zidova je u kombinaciji od prirodnog kamena, kompozitnih panela i fasadne boje a na sportskoj sali sa velikim staklenim povr{inama u kombinaciji sa drvetom U objektu je predvi|ena potrebna hidro i termoizolacija.

Parkiranje i gara'iranje:

-Parkiranje i gara'iranje vozila je u okviru parcele na 37 parking mesta, po kriterijumu na 6 le'aja jedno parking mesto. Parkiranje je mogu}e i na javnom parkingu koji tangira predmetnu parcelu.

Unutara{nje saobra}ajnice i pristup parceli

U okviru parcele projektovane su dvosmerne servisne saobra}ajnice {irine 5m.

-Pristup parceli je direktno sa sabirne saobra}ajnice S10 koja tangira parcelu sa isto-ne strane.

Grafi-ki prikaz saobra}ajnih povr{ina dat je u grafi-kom prilogu br.6.

INFRASTRUKTURA

Na skupnom prikazu infrastrukture grafi-ki prilog br.7 – prikazani su elementi postoje}e i planirane infrastrukture iz planske dokumentacije iskazani u tehni-kim uslovima nadle'nih javnih preduze}a i to:

Vodovod i kanalizacija

-JKP „Vodovod“ Valjevo, uslovi br.01-1854/2 od 31.03.2017.godine

Prema uslovima JKP „Vodovod“ Valjevo u blizini predmetne parcele postoji javna vodovodna mre'a, PeØ225mm. Kako bi se predmetni kompleks mogao priklju~iti na javnu vodovodnu mre'u investitor }e izgraditi deo mre'e PeØ110 od postoje}e do glavnog ulazu u parcelu sa saobra}ajnice S10 a uz saglasnosrt JKP Vodovod Valjevo.

S'obzirom da pored parcele ne postoji izgra|ena kanalizacija i nema uslove za priklju~enje na istu odvo|enje otpadnih voda iz planiranih objekatia predvi|eno je sistemom kanalizacione mre'e i {ahtova fekalne kanalizacije do ure|aja za biolo{ko pre-i{}avanje otpadnih voda i dalje do recipijenta – potoka. Zama}ena voda iz restorana se preko separatora masti ispu{ta u fekalnu kanalizaciju. U skladu sa potrebama, ure|aj za pre-i{}avanje otpadnih voda je sa aerobnom stabilizacijom i uno{enjem kiseonika kroz fine mehuri}e, tip BIOTIP kompakt, zapremine aeracionog bazena 105m³ i zapremine sekundarnog

talo'nika 22.23m3. Pogonski prostor mo'e biti nadzemni i podzemni i u njemu se nalazi mesto za sme{taj kompresora i elektro komandni orman.

Lokacija ure|aja bi}e odre|ena u Glavnom projektu ViK.

Elektroinstalacije

EPS Distribucija, Ogranak ED Valjevo, uslovi br.8N.1.2.0.-D.09.04-94830/1 od 11.04.2017.god.

Prema navedenim uslovima napajanje sportskog kompleksa planirano je iz postoje}e TS 10/0.4kV „Div-ibare 5”

Da bi se objekat mogao priklju-iti na postoje}u TS Div-ibare 5 potrebno je uraditi novu TS 10/0.4kV, „Div-ibare 13”.

Postoje}u TS 10/0.4kV „Div-ibare 5” povezati novim 10kV kablovskim vodom sa novom TS 10/0.4kV „Div-ibare 13”.

Novu TS 10/0.4kV „Div-ibare 13” povezati novim 10kV kablovskim vodom sa novom TS 10/0.4kV „Div-ibare 12”.

Potrebno je uraditi novi 1kV kablovski vod iz TS 10/0.4kV „Div-ibare 13 radi uklapanja TS u postoje}u NN mre'u.

Uslovima ED je nalo'ena dislokacija deonice postoje}eg kablovskog voda 10kV od MBTS 10/0.4kV, „Div-ibare 7” do TS 10/0.4kV „Div-ibare 5” sa k.p.417/1 koDiv-ibare.

PTT instalacije

Telekom Srbija, IJ Valjevo, uslovi br.117358/2-2017 od 05.04.2017.god.

Prema navedenim uslovima pored prdmetne parcele postoji izgra|ena tk kablovska mre'a I to: podzemni mre'ni tk kabl,podzemni opti-ki tk kabl I vazdu{ni tk kabl I mogu}e je priklju-enje objekta.

Prilikom izgradnje objekata potrebno je za{tititi I obezbediti postoje}u mre'u tk kablova uz preduzimanje svih potrebnih mera predostro'nosti.

Grafi-ki prikaz infrastructure dat je u grafi-kom prilogu br.7

7.0.PRELAZNE I ZAVR[NE ODREDBE

Komplet elaborata urbanisti-kog projekta izgradnje Sportskog kompleksa i ure|enja k.p. br.417/1 ko Div-ibare, ura|en je u (3) tri identi-na primerka.

Obra|iva~:

Risti} Branko dipl.ing.arh.

Licenca broj 200 0567 04