



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



ISO 9001
ISO 14001

BUREAU VERITAS
Certification



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ИЗГРАДЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА на к.п.бр. 709/2 и 710/1 КО Дивчибаре

ОБРАЂИВАЧ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

«АРХИПЛАН» д.о.о. – Аранђеловац

ОБРАЂИВАЧ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

«АРХИПЛАН» д.о.о. – Аранђеловац

ИНВЕСТИТОР : ХТАД “СЛОГА”, Ваљево

март, 2018. година

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

<p>ПРЕДМЕТ:</p>	<p>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ИЗГРАДЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА на кп.бр. 709/2 и 710/1 КО Дивчибаре</p>
<p>ИНВЕСТИТОР:</p>	<p>ХТАД “СЛОГА” ул. Војводе Мишића бр. 2 14 000 Ваљево</p>
<p>ОБРАЂИВАЧ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА и ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:</p>	<p>«АРХИПЛАН» Д.О.О. за планирање, пројектовање и консалтинг Аранђеловац, Кнеза Михаила бр.66</p>
<p>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:</p>	<p>ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх.</p>
<p>РАДНИ ТИМ:</p>	<p>ЈЕЛЕНА МИЛИЋЕВИЋ, дипл.инж.арх. АЛЕКСАНДРА МИЛОВАНОВИЋ, грађ.инж. МАЈА СРЕЋКОВИЋ, дипл.инж.арх. МИЛОРАД ДОБРИЧИЋ, дипл.инж.електро. ДУШАН ДОБРИЧИЋ, дипл.инж.ел. птт смера</p>
<p>ДИРЕКТОР „АРХИПЛАН” д.о.о.:</p>	<p>ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх.</p>

САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1	УВОД	1
1.1.	Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта.....	1
1.2.	Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта.....	1
1.3.	Обухват Урбанистичког пројекта.....	1
1.4.	Подаци о постојећем стању на локацији.....	1
1.5.	Условљеност из планске документације - Измена и допуна Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре.....	2
2.	ОПИС РЕШЕЊА ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ	3
2.1.	Формирање грађевинске парцеле.....	3
2.2.	Опис решења изградње.....	4
2.3.	Урбанистички показатељи.....	6
2.4.	Технички опис планираних објеката.....	6
3.	ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ КОМПЛЕКСА	8
3.1.	Услови за изградњу и уређење интерних саобраћајних, паркинг и пешачких површина.....	8
3.2.	Услови за уређење зелених површина.....	8
3.3.	Услови за изградњу инфраструктуре.....	9
3.3.1.	Водоснабдевање и одвођење отпадних и кишних вода.....	9
3.3.2.	Електроенергетика.....	9
3.3.3.	Телекомуникације.....	10
3.4.	Услови за евакуацију комуналног отпада.....	10
4.	МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	10
4.1.	Мере и услови заштите животне средине.....	10
4.2.	Мере заштите природних и културних добара.....	10
4.3.	Мере заштите од елементарних непогода.....	11
4.4.	Мере заштите од пожара.....	11
4.5.	Посебни услови са аспекта цивилне заштите.....	11
4.6.	Мере енергетске ефикасности.....	11
4.7.	Стандарди приступачности.....	11
5.	ЗБИРНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА	11
6.	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	13

ГРАФИЧКИ ДЕО

1.	Диспозиција предметног подручја у односу на непосредно окружење.....	1:1000
2.	Катастарско топографски план са границом урбанистичког пројекта.....	1:500
3.	Извод из Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре.....	1:2.500
4.	Ситуациони приказ планиране препарцелације земљишта.....	
5.	Ситуациони приказ зоне предвиђене за изградњу.....	1:500
6.	Урбанистичко решење са диспозицијом планираних објеката.....	1:500
7.	Регулационо – нивелационо план.....	1:500
8.	Синхрон план комуналне инфраструктуре.....	1:500

ДОКУМЕНТАЦИЈА

општа документација:

- Информација о локацији, Град Ваљево, Градска управа, Одељење за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине, број 350-449/16-07 од 22.11.2016. године;
- копија плана (за кп.бр. 709/2 и 710/1 КО Дивчибаре), број 953-1/18-163 од 02.03.2018. године;
- Извод из листа непокретности, број 718 (за кп.бр.709/2 и 710/1 КО Дивчибаре);
- оверен катастарско-топографски план – март, 2018;

услови надлежних институција издати за потребе израде урбанистичког пројекта:

- услови, број 01-1156/1 од 17.03.2017 године, издати од ЈКП “Водовод Ваљево”;
- технички услови, број 8Н.1.2.0-Д.09.04-132465/1 од 23.05.2017. године, издати од Електродистрибуције Ваљево;
- услови, број 80557/2-2017 од 09.03.2017.године продужење важности услова број 86002/2 од 22.02.2018.године, издатих од Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија” Извршна једница Ваљево;

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ објекта

- ТИП “А”
- ТИП “Б”

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта

Предметни комплекс, обухваћен Урбанистичким пројектом, налази се у центру туристичког центра Дивчибаре, преко пута хотела “Дивчибаре”.

Тренутно, хотел “Дивчибаре” представља најзначајнији туристички објекат, због разноврсности квалитета и понуде. У склопу хотела, налази се ресторан, који располаже са око 300 места, а у његовом склопу је ресторанска тераса, која је у функцији у току летње сезоне. У оквиру хотела, могуће је организовати семинаре у више сала, у зависности од потреба клијената (“камин” сала располаже са око 300 места, “војводин” салон располаже са око 40 места). Гостима су на располагању услуге “wellness”-а, у базену и сауни. Хотел располаже са 250 лежајева, распоређених у 99 соба и 4 апартмана.

У циљу побољшања квалитета смештајног простора хотела “Дивчибаре”, у подручју Урбанистичког пројекта, планира се изградња депаданса хотела, са смештајним јединицама апартманског типа, а на остатку предметног подручја изградња услужно-комерцијалних садржаја (са смештајним капацитетима апартманског типа на спратним етажама).

Повод за израду Урбанистичког пројекта изградње грађевинског комплекса на кп.бр. 709/2 и 710/1 КО Дивчибаре (у даљем тексту: Урбанистички пројекат) је намера инвеститора да у предметном комплексу изгради депаданс хотела “Дивчибаре”, као и услужно-комерцијалне садржаје, примерене центру туристичког насеља.

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

Подручје Урбанистичког пројекта са границом обухвата, у односу на окружење, је приказано на графичком прилогу **број 1.** - „Диспозиција предметног подручја у односу на непосредно окружење“, у размери 1:1.000.

1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 64/2015).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је Измена и допуна Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре (“Службени гласник града Ваљева”, број 2/2015).

1.3. Обухват Урбанистичког пројекта

Границом Урбанистичког пројекта обухваћене су кп.бр. 709/2 и 710/1 КО Дивчибаре, укупне површине 1,37.59 ha.

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

1.4. Подаци о постојећем стању на локацији

Предметне парцеле, у граници обухвата Урбанистичког пројекта су неизграђене, осим што се у северозападном делу кп.бр. 710/1 КО Дивчибаре, налази део паркинг простора.

У нивелационом смислу, предметни комплекс је у нагибу, тако што терен пада, од северозапада ка југоистоку, са просечним котам, од око 959 mnm до око 945.50 mnm.

**1.5. Условљеност из планске документације –
Измена и допуна Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре
("Службени гласник града Ваљева", број 2/2015)**

Предметно подручје је у обухвату Измене и допуне Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре ("Службени гласник града Ваљева", број 2/2015) - у даљем тексту: План генералне регулације.

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

Према претежно планираној намени површина, већи део кп.бр. 710/1 КО Дивчибаре се налази у површини остале намене – хотели и одмаралишта, а мањи део у површини остале намене – централни комерцијални туристички садржаји. Крајњи западни део кп.бр. 710/1 КО Дивчибаре треба издвојити за површину јавне намене – ул. Ваљевска (С1), чија се траса поклапа са државним путем IIА реда број 175 (Р – 205).

Према претежно планираној намени површина, већи део кп.бр. 709/2 КО Дивчибаре припада површини остале намене – централни комерцијални туристички садржаји, а мањи део треба издвојити за површину јавне намене – ул. Ваљевска (С1), чија се траса поклапа са државним путем IIА реда број 175 (Р – 205).

У поглављу II.12. Локације за даљу разраду, прописано је: Изменама и допунама Плана предвиђа се директна примена плана за изградњу објеката са наменом виле, апартмани и пансионери (укључујући стално становање) и викенд насеље, док је за све остале локације и намене обавезна израда Урбанистичких пројеката за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација. За локације на којима су планом предвиђене две претежне намене, обавезна је израда Урбанистичких пројеката.

У поглављу III.1. Врста и намена објекта, прописано је: 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...).

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

Хотели и одмаралишта, су објекти који пружају услуге смештаја, хране, пића и сл. Сем смештаја туриста, могућ је смештај запослених, као и додатни пратећи садржаји за културу, рекреацију, спорт, угоститељство, трговину, услужно занатство, медицинску рехабилитацију и сл. (до 30% укупно изграђене површине на парцели).

У поглављу III.2.1. Услови за формирање нових грађевинских парцела, прописано је:

Минимална површина грађевинске парцеле за остале намене је:
- централни комерцијално-туристички садржаји..... 8 а
- хотели и одмаралишта.....15 а

Планом генералне регулације, планирани су следећа правила грађења:

- индекс заузетости

- централни комерцијални туристички садржаји, 30%
- хотели и одмаралишта, 25%
- спратност објеката
 - централни комерцијални туристички садржаји, П+1+Пк
 - хотели и одмаралишта, П+2+Пк
- 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 3m и чини колонаду. За ове објекте дужина фронта, односно непрекинуте уличне фасаде је ограничена на највише 25m, без обзира на величину грађевинске парцеле. Уколико је могућа изградња више објеката на парцели, растојање између њих мора да буде најмање 5m.
- 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.
- Нормативи за одређивање потребног број паркинг места:
 - туристички смештај, 1ПМ на 2-10 кревета зависно од категорије
 - пословање, 1ПМ на 50m² нето површине;
 - угоститељство, 1ПМ на 20m² нето површине;
 - трговина, 1ПМ на 50m² нето површине.

2. ОПИС РЕШЕЊА ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ

2.1. Формирање грађевинске парцеле

Предметно подручје, према Измени и допуни Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре, припада површинама остале намене, и то:

- хотели и одмаралишта
- централни комерцијално туристички садржаји

На основу намена, које су планиране, потребно је урадити препарцелацију земљишта.

Препарцелација је реализује у две фазе.

У првој фази (прелазној фази у поступку формирања парцела) се ради парцелација (деоба) предметних катастарских парцела.

Табела број 1.

ФАЗА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ за кп.бр. 710/1 КО Дивчибаре		
ознака	намена	површина (ha)
део 1	део катастарске парцеле	0,03.17
део 2	део катастарске парцеле	0,68.85
део 3	део катастарске парцеле	0,29.86
УКУПНО		1,01.88

Табела број 2.

ФАЗА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ за кп.бр. 709/2 КО Дивчибаре		
ознака	намена	површина (ha)
део 4	део катастарске парцеле	0,00.63
део 5	део катастарске парцеле	0,34.83
део 6	део катастарске парцеле	0,00.25
УКУПНО		0,35.71

У другој фази се ради препарцелација (спајање) и формирају се нове парцеле.

Табела број 3.

ФАЗА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ		
ознака	намена	површина (ha)
део 2	Хотели и одмаралишта	0,68.85
УКУПНО (ГП 1)		0,68.85

Табела број 4.

ФАЗА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ		
ознака	намена	површина (ha)
део 3	Централни комерцијално-туристички садржаји	0,29.86
део 5		0,34.83
УКУПНО (ГП 2)		0,64.69

На графичком прилогу **број 4.** - „Ситуациони приказ планиране препарцелације земљишта“ у размери 1:500, приказана је планирана парцелација и препарцелација предметних парцела.

Препарцелацијом предметног подручја формиране су следеће парцеле:

- **грађевинска парцела ГП 1**, која је намењена за хотеле и одмаралишта, површине 0,68.85ha;
- **грађевинска парцела ГП 2**, која је намењена за централне комерцијално туристичке садржаје, површине 0,64.69ha;
- **парцеле са ознаком - део 1, део 4 и део 6**, су намењене за површине јавне намене - саобраћајнице

Предметне грађевинске парцеле (ГП 1 и ГП 2) формирају грађевински комплекс, у коме је планирана изградња депаданса хотела “Дивчибаре”, као и услужно-комерцијалних садржаја.

Тачне површине новоформираних парцела биће утврђене у Пројекту препарцелације (чији је саставни део Пројекат геодетског обележавања) и након одређивања површине парцела од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Ваљево.

Приликом даље разраде Урбанистичког пројекта користиће се површине новоформираних грађевинских парцела.

2.2. Опис решења изградње

Урбанистичка организација парцеле проистекла је из природних услова терена и условљености из планског документа.

Ради уклапања у природну конфигурацију терена и имајући у виду окружење локације, пројектовани објекти су решени формирањем „растрестите“ структуре, обликовно избегавајући компактне форме.

У грађевинском комплексу, предвиђена је изградња објеката туристичког смештаја и услужно-комерцијалних делатности, који ће се реализовати фазно. Планирана је изградња 4 објекта туристичког смештаја (зона “хотели и одмаралишта”), спратности Су+П+2+2Пк, са по 20 апартманских једница и по 2 локала у сутерену, 6 објеката туристичког смештаја (зона централни комерцијално-туристички садржаји), спратности Су+П+1+2Пк, са по 11 апартманских једница и по 8 локала у сутерену и приземљу.

Приступ парцели (колски и пешачки) је из ул. Ваљевске (С1) и из улице С6_1.

Објекти су позиционирани унутар простора ограниченог грађевинским линијама и прописаних граница грађења (удаљења од граница парцеле).

Планирана изградња је условљена урбанистичким условима изградње одређеним у планском документу, конфигурацијом терена, геометријом парцеле и односом према суседним

парцелама.

У оквиру грађевинског комплекса, на парцелама, обезбеђен је простор за паркирање 80 путничких аутомобила, од чега је, од укупног броја, обезбеђено 8 паркинг места за возила за особе са посебним потребама.

Уређене зелене површине заузимају 24% (3179m²).

Биланс површина у грађевинском комплексу

Табела број 5.

р.б.	Намена	Површина (m²)	Процент учешћа (%)
1	Под габаритом објеката	3120	23
	1.1. Хотели и одмаралишта, надстрешница за	1180	8,8
	1.2. Централни комерцијално туристички садржаји са планираном трафостаницом	1940	14,5
2	Уређене зелене површине	3179	24
3	Саобраћајне и паркинг површине	2333	17,5
4	Пешачке комуникације	4722	35,5
	4.1. Променада	2036	15,3
	4.2. Уређене површине за седење	927	6,9
	4.3. Пешачке комуникације	1759	13,3
	Укупно (ГП 1 и ГП 2):	1,33.54	100,00

Зона одређена за лоцирање објеката, у складу са правилима утврђеним у Измени и допуни Плану генералне регулације за туристички центар Дивчибаре, приказана је на графичком прилогу **број 5.** - "Ситуациони приказ зоне предвиђене за изградњу" а на графичком прилогу **број 6.** - "Урбанистичко решење са диспозицијом планираних објеката" и **број 7.** - "Регулационо-нивелациони план" приказане су диспозиције свих планираних садржаја.

Регулациона линија

Регулационом линијом разграничене су површине грађевинског земљишта јавне намене (парцела јавне саобраћајнице, ул. Ваљевска, С1), од грађевинског земљишта за остале намене.

На основу плана регулације и нивелације, из важећег планског документа, предвиђено је издвајање земљишта, од предметних парцела, за површину јавне намене, јавну саобраћајницу.

Грађевинска линија

У складу са важећим планским документом (Измена и допуна Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре, "Службени гласник града Ваљева", број 2/2015), грађевинска линија је дефинисана на 10 m од нове регулационе линије улице С1 и на 3 m од улице С6_1.

Подземна грађевинска линија

С обзиром да сви планирани објекти имају сутеренску етажу, подземна грађевинска линија се поклапа са надземном, тако да се објекти налазе у планираној зони за изградњу.

Типологија и однос према суседним парцелама

У предметном комплексу, објекти су, по типологији слободностојећи, тако да не додирују ни једну границу грађевинске парцеле, а постављени су унутар простора дефинисаног грађевинском линијом и границама грађења (удаљењима од граница суседних парцела).

Висинска регулација

У погледу висинске регулације, према идејном решењу, предвиђена је изградња објеката спратности Су+П+2+2Пк у оквиру дела земљишта које је важећим планским документом предвиђено за хотеле и одмаралишта, односно спратности Су+П+1+2Пк у оквиру дела земљишта које је важећим планским документом предвиђено за централне комерцијално-туристичке садржаје.

Нивелација

Нивелација је одређена уз поштовање услова постојећег стања и нивелације градске улице на коју је ослоњена предметна локација.

Приликом израде пројектне документације, могу се вршити мање корекције и прецизирање предложеног нивелационог решења.

2.3. Урбанистички показатељи

Упоредни приказ урбанистичких показатеља

Табела број 6.

Урбанистички показатељи	Према Измени и допуни Плана генералне регулације		Према урбанистичком пројекту (на основу идејног решења)	
површина грађевинске парцеле	хотели и одмаралишта	0,15.00ha	хотели и одмаралишта	0,68.85ha
	централни комерцијално туристички садржаји	0,08.00ha	централни комерцијално туристички садржаји	0,64.69ha
Индекс заузетости (3)	хотели и одмаралишта	25% (0,17.21ha)	хотели и одмаралишта (објекти+надстрешница за кола)	20% (0,13.54ha)
	централни комерцијално туристички садржаји	30% (0,19.40ha)	централни комерцијално туристички садржаји	30% (0,19.40ha)
спратност	хотели и одмаралишта	П+2+Пк	Су+П+2+2Пк	
	централни комерцијално туристички садржаји	П+1+Пк	Су+П+1+2Пк	
начин паркирања	на сопственој парцели, 1ПМ на 2-10 кревета за туристички смештај и 1ПМ на 50 m ² за пословање		80ПМ (72+8)	

2.4. Технички опис планираних објеката

Саставни део Урбанистичког пројекта је Идејно решење планираних објеката **тип “А”** - хотели и одмаралишта и **тип “Б”** - централно комерцијално туристички садржаји, чији је одговорни пројектант Драгана Бига, дипл.инж.арх.

ТИП “А”

Планирани објекти типа “А” представљају депадансе хотела “Дивчибаре”, са смештајним једницама апартманског типа и припадају намени – хотели и одмаралишта. Објекти типа “А” су лоцирани на новоформираној грађевинској парцели ГП 1 и пројектовани су као ламеле, тј. два објекта која су спојена топлотом везом. Идејним решењем планиране су две ламеле, спратности Су+П+2+2Пк и укупне бруто површине од 6126m².

Објекти су пројектовани тако да се у сутеренској етажи налазе по два локала, док се на осталим етажама налазе по четири апартмана.

У оквиру објекта типа “А” (четири објекта, односно две ламеле) налази се укупно 80 апартманских јединица и 8 локала.

ТИП “Б”

Планирани објекти типа “Б” припадају намени – централно комерцијално туристички садржаји.

Објекти типа “Б” су лоцирани на новоформираној грађевинској парцели ГП 2 и пројектовани су као ламеле у низу, тј. два објекта која су спојена топлим везом, и повезани у јединствену целину кровном конструкцијом. Идејним решењем планиране су три ламеле, спратности Су+П+1+2Пк и укупне бруто површине од 7470m².

Објекти су пројектовани тако да се у сутеренској етажи налазе по три локала, у приземљу по пет локала, на спрату се налазе по пет апартмана, у првој етажи поткровља испројектовано је по четири апартмана док се у другој етажи поткровља налазе по два апартмана.

У оквиру објеката типа “Б” (шест објеката, односно три ламеле) налази се укупно 66 апартманских јединица и 48 локала.

Грејање објеката је предвиђено преко обновљивих извора енергије. У току даље разраде техничке документације, уколико се инвеститор определи, могуће је објекте грејати и коришћењем електричне енергије.

Конструкција за оба типа објеката: Фундирање објеката се изводи на тракастим темељима од неармираног бетона МБ 15. Фундирање извршити на слоју шљунка d=10cm, на дубини фундирања мин. 80cm. Све промене у дубинама фундирања извести каскадно, са падом каскаде 1:2.

Темељни зидови се изводе од армираног и неармираног бетона МБ 20, са пресецима назначеним у пројектној документацији. У оквиру темељних и сутеренских зидова извести хоризонталне и вертикалне армирано бетонске серклаже, МБ 20.

Хоризонталну хидроизолацију 1+2 извести испод свих обимних зидова и повезати је са хоризонталном хидроизолацијом подне конструкције. Вертикалну изолацију извести око сутеренских зидова.

Обимни и носећи зидови се изводе гитер блоковима d=25cm и зидају се у продужном малтеру. При зидању носећег зида оставити шлицеве за израду армирано - бетонских вертикалних стубова, МБ 20.

Преградни зидови се изводе шупљом опеком дебљине d=12cm и d=7cm и зидају се у продужном малтеру. На висини надвратника извести хоризонталне армирано-бетонске серклаже, МБ 20, висине 20cm.

Међуспратна конструкција изводи се као армирано - бетонска ТМ-3 конструкција МБ 20, укупне дебљине d=16+4cm. Арматуру постављати у свему према статичком прорачуну. Међуспратне конструкције се ослањају на носеће зидове са којима су повезане хоризонталним армирано-бетонским серклажима МБ 20. Арматуру хоризонталних серклажа поставити у свему према статичком прорачуну.

Таванска кровна конструкција се изводи од дрвене четинарске грађе II класе, са пресецима кровних елемената назначеним у статичком прорачуну.

Кровна конструкција се изводи од дрвене четинарске грађе II класе. Кровна конструкција је двоводна и система је крова са венчаницама и рожњачама са правим столицама.

Кровни покривач је фалцован цреп на одговарајућим носачима, летвама 5/3cm, постављеним на размаку од 33cm, зависно од врсте црепа. У кровној конструкцији се изводе све потребне опшивке (ветар-лајсне, опшивке уз зид, опшивке димњака), као и хоризонтални и вертикални олуци за одвођење атмосферских вода. Све опшивке се изводе од поцинкованог лима. Могуће је као кровни покривач поставити битуменску шиндру зелене боје у колико се инвеститор одлучи за то.

У објекту су предвиђене потребне термичке заштите свих спољних површина (подова на тлу, спољних зидова, косих таванских конструкција и топлотних мостова на армирано-бетонским

серклажима и стубовима) и изводе се у свему према пројектној документацији. Фасада се изводи као демит фасада од стиропора дебљине 5cm и финално се обрађује фасадним бојама у тону по избору инвеститора, а у свему према упутству произвођача.

Обрада унутрашњих зидова се изводи малтерисањем зидова продужним малтером и кречењем у бело. У санитарним просторијама зидови се облажу керамичким плочицама до плафона, а у кухињама до висине 1,60m. Подови у локалима се облажу гранитним керамичким плочицама или се поставља ламинат.

Конструкција пода на терену се изводи од слоја шљунка дебљине 10cm, неармираног бетона МБ 20, дебљине 10cm, хоризонталне хидроизолације 1+2, термоизолације од тервола, ПВЦ фолије (као заштите термоизолације) и завршне подне облоге. Подна конструкција на међуспратним конструкцијама састоји се од пливајућег слоја од плутафона или стиропора дебљине 1cm, ПВЦ фолије (као заштите стиропора) и завршне подне облоге. Као завршне подне облоге изводе се подови од паркета, керамичких и клинкер плочица, на подлози од цементног малтера или цементне кошуљице, одговарајуће дебљине, са давањем пада тамо где је потребно.

Обрада унутрашњих плафона изводи се малтерисањем плафона продужним малтером и кречењем у бело.

Спољна столарија је ПВЦ, застакљена термоизолационим стаклом 4+12+4mm. Унутрашња столарија је од пуног дрвета дупло шперована, финално обрађена.

Унутрашња столарија се изводи са довратницима од пуног четинарског дрвета и двоструко шперованим крилима, финално обрађеним. Врата монтирати са слепим довратником и опремити потребним оковом за отварање и закључавање.

3. ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ КОМПЛЕКСА

3.1. Услови за изградњу и уређење интерних саобраћајних, паркинг и пешачких површина

Предметни грађевински комплекс има директан приступ површини јавне намене - ул. Ваљевска и новопланирана саобраћајница С6_1. Унутар комплекса, са улице С6_1 је планирана интерна улица која улази у комплекс и даље се наставља на пешачку зону.

Паркинг простори су планирану унутар комплекса. Приступ једном паркинг простору се остварује из Ваљевске улице, а паркингу простору унутар комплекса се приступа преко интерне саобраћајнице.

У комплексу је омогућено паркирање за 80 путничких возила, од чега је осам паркинг места за паркирање возила особа са посебним потребама.

Пешачки приступи су омогућени из свих праваца, с обзиром да је, по идејном решењу, планирано да се у објекте улази са две стране. Улази у објекте су пројектовани, тако да је омогућен приступ особама са посебним потребама преко рампе, која је пројектована, у складу са чл. 7. Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/2015).

3.2. Услови за уређење зелених површина

У комплексу је предвиђено уређење слободних и зелених површина, у складу са планираном организацијом комплекса и трасама подземних, интерних инсталација. Није дозвољено користити инвазивне и алергене врсте. Уређење се заснива на испуњавању санитарно-хигијенских функција, али пре свега декоративне функције и има улогу стварања повољнијих микроклиматских услова и наглашавања појединих доминантних пешачких праваца.

Нови избор и примену биљних врста ускладити са општим условима средине, пешачким комуникацијама и околним пејзажом, водећи рачуна о повезивању са околним зеленилом у јединствен систем.

Избегавати геометријске форме и геометријски поредак сађених биљних врста и одредити се за пејзажни стил, приближан природном изгледу околног простора.

3.3. Услови за изградњу инфраструктуре

Концепција и трасе постојеће и планиране инфраструктуре, приказани су на графичком прилогу број 8. - *“Синхрон план комуналне инфраструктуре”*.

3.3.1. Водоснабдевање и одвођење отпадних и кишних вода

На основу услова које је издало ЈКП “Водовод Ваљево” број 01-1156/2 од 17.03.2017. године постоји могућност прикључења планираних објеката на јавну водоводну мрежу.

У Ваљевској улици, положен је вод јавне водоводне мреже PE Ø 160mm тако да постоје технички услови за прикључење планираних објеката, односно може се обезбедити водоснабдевање, као и противпожарна заштита, у складу са законским прописима.

На основу Измене и допуне Плана генералне регулације за туристички центра Дивчибаре, у јужном делу комплекса прелази постојећи вод јавне водоводне мреже PVC Ø 90mm, који се због будуће изградње објеката мора делимично изместити. Измештање трасе ће се извршити у коридору новопланиране саобраћајнице С6_1. Такође, и са овог вода јавне водоводне мреже се могу обезбедити технички услови за прикључење планираних објеката у комплексу.

Поред предметног комплекса није изграђена мрежа за одвођење отпадних вода, али на основу Измене и допуне Плана генералне регулације за туристички центра Дивчибаре, у непосредној близини, источно у односу на комплекс, постоји изграђена мрежа – колектор Ø 300mm, па постоје технички услови да се планирани објекти прикључе на исту. Траса овог колектора наставља даље према постројењу за пречишћавање отпадних вода.

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

Атмосферске воде са зауљаних површина се прихватају посебним сливницама и посебном мрежом се одводе до сепаратора за уља и масти, пречишћавају се до захтеваног нивоа и након тога, се могу упустити у реципијент – зелене површине на парцели.

3.3.2. Електроенергетика

За потребе израде Урбанистичког пројекта, Електродистрибуција је издала техничке услове број 8н.1.2.о.д.09.04-132465/1 од 23.05.2017.године.

На основу услова надлежне електродистрибуције потребно је у оквиру комплекса планирати изградњу нове ТС 10/0,4kV типа МБТС, снаге 1x630kVA “Дивчибаре 14”. Планирана трафостаница је лоцирана у оквиру колекса, у југозападном делу. Приступ до нове трафостанице је омогућен из Ваљевске улице.

Прикључак трафостанице на електроенергетски систем је, сагласно планском документу, кабловским водом 10kV типа хне49-А 3x(1x150)mm² од ТС 10/0,4kV “Дивчибаре 1” и кабловским водом 10kV до постојеће кабловске спојнице 10kV на постојећем кабловском воду за ТС 10/0,4kV “Балканија”.

Нисконапонски прикључак планираних објеката из нове ТС 10/0.4kV се предвиђа кабловима роо-А 4x150mm² 0,6/1kV, прикључењем по две ламеле на један кабл.

Уколико се објекти буду грејали коришћењем електричне енергије потребно је да се снага трафостанице “Дивчибаре 14” повећа на 2x630kVA.

На основу услова надлежне електродистрибуције, преко предметног комплекса прелазе надземни и подземни кабловски водови 10kV из ТС 10/0,4kV “Балканија”, па је због будуће изградње и уређења комплекса потребно извршити демонтажу тих водова.

3.3.3. Телекомуникације

За потребе израде Урбанистичког пројекта, Телеком Србија а.д. је издала услове број 80557/2-2078 од 09.03.2017.године и продужење важности издатих услова број 86002/2 од 22.02.2018.године.

Према услова надлежне институције, у коридору Ваљевске улице постоји положен ТК кабл са ког је могуће обезбедити прикључење планираних објеката.

На основу Измене и допуне Плана генералне регулације за туристички центра Дивчибаре, уз североисточну границу комплекса планиран је ТК кабл са ког је такође, могуће обезбедити прикључење планираних објеката.

3.4. Услови за евакуацију комуналног отпада

У оквиру објеката налазе се просторије које служе за евакуацију комуналног отпада за предметни грађевински комплекс, у које ће се поставити одговарајући суд, који ће празнити надлежно комунално предузеће.

4. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

4.1. Мере и услови заштите животне средине

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

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

4.2. Мере заштите природних и културних добара

Природна добра

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

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

Обавеза је инвеститора извођења радова, сходно члану 99. Закона о заштити природе (“Службени гласник РС”, број 36/2009, 88/2010, 91/10 - исправка и 14/16), да уколико у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералолошко – петролошког порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, о томе обавести министарство надлежно за послове животне средине и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Културна добра

На предметној локацији нема регистрованих културних добара, ни археолошких налазишта.

На основу члана 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, број 71/94, 52/1 – др.закони и 99/11 – др.закони), обавеза извођача радова је да уколико наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах прекине радове и обавести надлежни завод и да предузме мере да се налаз не оштети, не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

4.3. Мере заштите од елементарних непогода

Објекат мора бити категоризован и реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, број 31/1981, 49/1982, 29/1983, 2/1988, 52/1990).

4.4. Мере заштите од пожара

Ради заштите од пожара, објекат мора бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима, у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, број 111/2009 и 20/2015) и осталим законским прописима из предметне области.

4.5. Посебни услови са аспекта цивилне заштите

На основу Закона о ванредним ситуацијама (“Службени гласник РС”, број 111/2009, 92/2011 и 93/2012), инвеститори немају обавезу изградње склоништа, нити обавезу плаћања накнаде.

4.6. Мере енергетске ефикасности

С обзиром на намену планираних објеката, сходно законским прописима у овој области, поштоваће се Правилник о енергетској ефикасности зграда, “Службени гласник РС”, број 61/2011 и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (“Службени гласник РС”, број 69/2012).

4.7. Стандарди приступачности

Приликом пројектовања нових објеката и решавања саобраћајних комуникација, вођено је рачуна о особама са посебном потребама у свему према одредбама Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (“Службени гласник РС”, број 22/2015).

5. ЗБИРНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА

	ГП 1	ГП 2
Претежна (доминантна) намена:	Хотели и одмаралишта	Централни комерцијално туристички садржаји
Могуће компатибилне намене:	Образовање, здравство, остале јавне службе и управа, јавне зелене површине, култура, едукација, духовни центар, остале зелене површине.	
Плански основ:	Измена и допуна Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре (“Службени гласник града Ваљева”, број 2/2015)	
Саобраћајни приступ грађевинском комплексу:	Директан, из Ваљевске улице и новопланиране саобраћајнице С6_1	
Број објеката на парцели:	Број објеката на грађевинској парцели није ограничен, под условом да је испоштован максимални индекс заузетости земљишта; према Идејном решењу, планирана је изградња објеката	Број објеката на грађевинској парцели није ограничен, под условом да је испоштован максимални индекс заузетости земљишта; према Идејном решењу, планирана је изградња објеката

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ изградње грађевинског комплекса
на кп.бр. 709/2 и 710/1 КО Дивчибаре**

	<p>типа “А” који представљају депадансе хотела “Дивчибаре”, са смештајним јединицама апартманског типа. Објекти типа “А” су лоцирани на новоформираној грађевинској парцели ГП 1 и пројектовани су као ламеле, тј. два објекта која су спојена топлим везом. Идејним решењем планиране су две ламеле.</p>	<p>типа “Б”. Објекти типа “Б” су лоцирани на новоформираној грађевинској парцели ГП 2 и пројектовани су као ламеле у низу, тј. два објекта која су спојена топлим везом, и повезани у јединствену целину кровном конструкцијом. Идејним решењем планиране су три ламеле.</p>
Услови за формирање грађевинске парцеле:	<p>Новоформирана грађевинска парцела ГП 1 настаје деобом постојеће к.п.бр.710/1 КО Дивчибаре. Предлог препарцелације је дат на графичком прилогу број 4. - “Ситуациони приказ планиране препарцелације земљишта”.</p>	<p>Новоформирана грађевинска парцела ГП 2 настаје спајањем делова постојећих к.п.бр. 709/2 и 710/1 КО Дивчибаре. Предлог препарцелације је дат на графичком прилогу број 4. - “Ситуациони приказ планиране препарцелације земљишта”.</p>
Положај објекта на парцели и типологија:	<p>Објект високоградње је по типологији слободностојећи објект тако да не додирује границе грађевинског комплекса, и налази се унутар простора дефинисаног грађевинском линијом и границама грађења (удаљењима од бочних и задње границе грађевинског комплекса и удаљењима од стамбених објеката на суседним парцелама).</p> <p>Грађевински објект се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно, унутар простора оивиченог границама грађења (које чине прописана удаљења од граница суседних парцела и објеката на суседним парцелама). Простор ограничен грађевинском линијом и границама грађења подразумева дистанцу до које је могуће поставити објект на парцели а објект може бити више повучен, унутар простора који ограничавају грађевинска линија и границе грађења.</p> <p>Између објеката унутар грађевинског комплекса, минимално удаљење износи 5,0 м. Положај грађевинске линије и граница грађења је приказан на графичком прилогу број 5. - “Ситуациони приказ зоне предвиђене за изградњу”, број 6. - “Урбанистичко решење са диспозицијом планираних објеката” и број 7. - “Регулационо нивелациони план”</p> <p>Величина објекта високоградње, датог у графичкој документацији, може се третирати као оријентациона површина, које се мора коначно дефинисати у Пројекту за грађевинску дозволу, уз поштовање положаја и намене објекта.</p>	
Индекс заузетости:	<p>Индекс заузетости парцеле је однос габарита хоризонталне пројекције планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.</p> <p>Највећа прописана вредност индекса заузетости се не може прекорачити, а могу се реализовати мање вредности.</p> <p>Највећи, дозвољен индекс заузетости парцеле износи 25%.</p>	<p>Индекс заузетости парцеле је однос габарита хоризонталне пројекције планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.</p> <p>Највећа прописана вредност индекса заузетости се не може прекорачити, а могу се реализовати мање вредности.</p> <p>Највећи, дозвољен индекс заузетости парцеле износи 30%.</p>
Спратност објекта:	<p>Максимално дозвољена до П+2+Пк. Дозвољено је пројектовање сутерена, с тим да се у њима могу налазити само помоћни, односно пратећи садржаји – рецепција, оставе, техничке просторије, кухињске просторије, спа и сл. Дозвољено је да се у свим објектима у оквиру подкровља пројектовати више нивоа. Према Идејном решењу, пројектовани су објекти спратности Су+П+2+2Пк.</p>	<p>Максимално дозвољена до П+1+Пк. Дозвољено је пројектовање сутерена, с тим да се у њима могу налазити само помоћни, односно пратећи садржаји – рецепција, оставе, техничке просторије, кухињске просторије, спа и сл. Дозвољено је да се у свим објектима у оквиру подкровља пројектовати више нивоа. Према Идејном решењу, пројектовани су објекти спратности Су+П+1+2Пк.</p>
Кота пода приземља:	<p>Кота приземља може бити до 1,2m изнад коте терена на месту главног улаза у објект.</p>	
Услови за оградњавање грађевинске парцеле:	<p>Није дозвољено оградњавање.</p>	
Услови за слободне и зелене површине:	<p>У оквиру комплекса остварено је 24% зелених површина од укупне површине грађевинског комплелкса, по реализацији свих планираних објеката.</p>	
Паркирање:	<p>Паркирање возила је обезбеђено унутар комплекса за обе грађевинске парцеле, према критеријуму 1ПМ на 2-10 кревета за туристички смештај и 1ПМ на 50 m² за пословање. Према Урбанистичком пројекту, планирано је укупно 80 ПМ.</p>	
Нивелациони услови:	<p>Нивелација је одређена уз поштовање услова постојећег стања и нивелације</p>	

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ изградње грађевинског комплекса
на кп.бр. 709/2 и 710/ 1 КО Дивчибаре**

	саобраћајница на које је ослоњен предметни комплекс. Нивелација свих површина је генерална, кроз израду техничке документације, може се тачније дефинисати, у складу са техничким захтевима и решењима. Нивелација површина је приказана на графичком прилогу број 7. - <i>“Регулационо нивелациони план”</i> .
Инфраструктурни објекти:	У складу са условима надлежних институција: <ul style="list-style-type: none">• услови, број 01-1156/2 од 17.03.2017. године, издати од ЈКП “Водовод Ваљево”;• технички услови, број 8Н.1.2.0-Д.09.04-132465/1 од 23.05.2017. године, издати од ОДС “ЕПС-Дистрибуција”. Огранак Електродистрибуција Ваљево;• услови, број 80557/2-2017 од 09.03.2017. године и продужење важности издатих услова број 86002/2 од 22.02.2018.године издати од “Телеком Србија”, Извршна једница Ваљево;
Фазност изградње:	Могућа је фазност изградње.

6. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

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

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

март, 2018.

Одговорни урбаниста:

Драгана Бига, дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ДЕО

ДОКУМЕНТАЦИЈА

општа документација:

- Информација о локацији, Град Ваљево, Градска управа, Одељење за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине, број 350-449/16-07 од 22.11.2016. године;
- копија плана (за кп.бр. 709/2 и 710/1 КО Дивчибаре), број 953-1/18-163 од 02.03.2018. године;
- Извод из листа непокретности, број 718 (за кп.бр.709/2 и 710/1 КО Дивчибаре);
- оверен катастарско-топографски план – март, 2018;

услови надлежних институција издати за потребе израде урбанистичког пројекта:

- услови, број 01-1156/1 од 17.03.2017 године, издати од ЈКП “Водовод Ваљево”;
- технички услови, број 8Н.1.2.0-Д.09.04-132465/1 од 23.05.2017. године, издати од Електродистрибуције Ваљево;
- услови, број 80557/2-2017 од 09.03.2017.године продужење важности услова број 86002/2 од 22.02.2018.године, издатих од Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија” Извршна једница Ваљево;

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

одговорни пројектант:
Драгана Бига дипл.инж.арх.
Лиценца број 300 1981 03

**Објекат ТИП “А”
- хотели и одмаралишта -**

Објекат ТИП “Б”
- централни комерцијално туристички садржаји -