



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

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



2016  
**AA**<sup>®</sup>  
Creditworthiness Rating  
ARHIPLAN DOO ARANDELOVAC  
© Soliditet

ISO 9001  
ISO 14001

**BUREAU VERITAS**  
Certification





# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ИЗГРАДЊЕ на кп.бр. 7754/6 КО Ваљево

**јул, 2017. 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](mailto:office@arhiplan.org)  
Жиро рачун: 205-134175-16

<b>ПРЕДМЕТ:</b>	<b>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ИЗГРАДЊЕ на кп.бр. 7754/6 КО Ваљево</b>
<b>НАРУЧИЛАЦ:</b>	<b>Дејан Петровић ул. Милића Кедића бр. 3, Ваљево</b>
<b>ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ објекта:</b>	<b>“АНАПРОЈЕКТ” ул. Карађорђева бр. 101/11, Ваљево</b>  одговорни пројектант: <b>Анђелка Мандић - Милутиновић, дипл.инж.арх. ИКС 300 1690 03</b>
<b>ОБРАЂИВАЧ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:</b>	<b>«АРХИПЛАН» Д.О.О.</b> за планирање, пројектовање и консалтинг Аранђеловац, Кнеза Михаила бр.66
<b>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:</b>	<b>ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх.</b> 
<b>РАДНИ ТИМ:</b>	<b>МАЈА СТОШИЋ, дипл.инж.арх. АЛЕКСАНДРА МИЛОВАНОВИЋ, грађ.инж. ЈЕЛЕНА МИЛИЋЕВИЋ, дипл.инж.арх. АЛЕКСАНДАР ГАВРИЛОВИЋ, дипл.инж.грађ. МИЛОРАД ДОБРИЧИЋ, дипл.инж.електро. ДУШАН ДОБРИЧИЋ, дипл.инж.ел. птт смера</b>
<b>ДИРЕКТОР „АРХИПЛАН” Д.О.О.:</b>	<b>ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх.</b> 

# САДРЖАЈ

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

<b>1</b>	<b>УВОД</b> .....	<b>1</b>
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.	Прикупљена документација.....	1
1.6.	Условљеност из планске документације - План генералне регулације “Запад”.....	2
1.7.	Образложење планског основа и планиране намене у Урбанистичком пројекту.....	4
<b>2.</b>	<b>ОПИС РЕШЕЊА ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ</b> .....	<b>5</b>
2.1.	Опис решења изградње.....	5
2.2.	Урбанистички показатељи.....	7
2.3.	Технички опис планираног објекта.....	7
<b>3.</b>	<b>ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ КОМПЛЕКСА</b> .....	<b>8</b>
3.1.	Услови за изградњу и уређење саобраћајних површина.....	8
3.2.	Услови за уређење зелених површина.....	8
3.3.	Услови за изградњу инфраструктуре.....	8
3.3.1.	Водоснабдевање и одвођење отпадних и атмосферских вода.....	8
3.3.2.	Електроенергетика.....	9
3.3.3.	Телекомуникације.....	9
3.3.4.	Гасовод.....	9
3.4.	Услови за евакуацију комуналног отпада.....	9
<b>4.</b>	<b>МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ</b> .....	<b>10</b>
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.....	10
4.4.	Мере заштите од пожара.....	10
4.5.	Посебни услови са аспекта цивилне заштите.....	10
4.6.	Мере енергетске ефикасности.....	10
4.7.	Стандарди приступачности.....	11
<b>5.</b>	<b>ЗБИРНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА</b> .....	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА</b> .....	<b>12</b>

## ГРАФИЧКИ ДЕО

1.	Диспозиција предметног подручја у односу на непосредно окружење.....	1:2500
2.	Катастарско топографски план са границом урбанистичког пројекта.....	1:250
3.	Извод из Плана генералне регулације за село Попучке - намена површина са границом урбанистичких зона.....	1:2.500
4.	Ситуациони приказ зоне предвиђене за изградњу.....	1:250
5.	Урбанистичко решење са диспозицијом објекта.....	1:250
6.	Регулационо – нивелационо решење.....	1:250
7.	Синхрон план комуналне инфраструктуре.....	1:250

## **ДОКУМЕНТАЦИЈА**

### **општа документација:**

- копија плана – број 953-1/16-1306 од 12.12.2016 године, издата од стране Републичког геодетског завода, служба за катастар непокретности Ваљево;
- препис листа непокретности број 17109, издата од стране Републичког геодетског завода, служба за катастар непокретности Ваљево;
- оверен катастарско-топографски план – октобар, 2016;
- уговор о купопродаји, ОПУ: 1205-2016 од 29.11.2016.године;

### **услови надлежних институција издати за потребе израде урбанистичког пројекта:**

- решење, број 020-45/3 од 03.02.2017.године, издати од Завода за заштиту природе Србије – Београд;
- услови, број 01-0169/2 од 23.01.2017. године, издати од ЈКП “Водовод” - Ваљево;
- технички услови, број 8Н.1.2.0-Д.09.04-37970/1 од 13.02.2017, издати од “ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА” - огранак Ваљево;
- технички услови, број 13151/2 од 23.01.2017. године, издата од Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија”, извршна једница Ваљево;
- мишљење, број сл/2017 од 27.06.2017.године, издато од Одељења за грађевинско земљиште и инфраструктуру, Одсек за инфраструктуру

**ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА** (одговорни пројектант Анђелка Мандић Милутиновић, дипл.инж.арх. - Пројектни биро “Анапројект” Ваљево)

**ЕЛАБОРАТ О ГЕОТЕХНИЧКИМ УСЛОВИМА** израде Урбанистичког и идејног пројекта стамбеног објекта на кп.бр. 7754/6 КО Ваљево – обрађивач: “Паштрићанац”, Ваљево

# **ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

## **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

## 1. УВОД

### 1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта

Повод за израду Урбанистичког пројекта изградње на кп.бр. 7754/6 КО Ваљево (у даљем тексту: Урбанистички пројекат) је намера инвеститора да на предметној парцели изгради вишепородични стамбени објекат.

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

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 1:2500.

### 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 План генералне регулације „Запад“ (“Службени гласник Града Ваљева”, број 9/2015)

### 1.3. Обухват Урбанистичког пројекта

Границом Урбанистичког пројекта обухваћена је једна катастарска парцела, кп.бр. 7754/6 КО Ваљево, површине 0,10.02ха.

Предметна парцела, припада грађевинском земљишту осталих намена, у оквиру Плана генералне регулације “Запад”, уз Порторошку улицу.

Граница и обухват Урбанистичког пројекта су приказани на графичком прилогу **број 2.** - „Катастарско – топографски план са границом обухвата урбанистичког пројекта“, у размери 1:250.

### 1.4. Подаци о постојећем стању на локацији

Предметно подручје је ограничено:

- са источне стране, Порторошком улицом;
- са јужне стране, новопланираном улицом/прилазом;
- са северне стране, делимично изграђеним земљиштем;
- са западне стране, неизграђеним земљиштем.

У нивелационом смислу, предметна парцела је у нагибу, од истока ка западу.

Предметна парцела је неизграђена.

### 1.5. Прикупљена документација

За потребе израде Урбанистичког пројекта, прикупљена је следећа документација:

општа документација:

- копија плана – број 953-1/16-1306 од 12.12.2016 године, издата од стране Републичког геодетског завода, служба за катастар непокретности Ваљево;

- препис листа непокретности број 17109, издата од стране Републичког геодетског завода, служба за катастар непокретности Ваљево;
- оверен катастарско-топографски план – октобар, 2016;
- уговор о купопродаји, ОПУ: 1205-2016 од 29.11.2016.године

услови надлежних институција издати за потребе израде урбанистичког пројекта:

- решење, број 020-45/3 од 03.02.2017.године, издати од Завода за заштиту природе Србије – Београд;
- услови, број 01-0169/2 од 23.01.2017. године, издати од ЈКП “Водовод” - Ваљево;
- технички услови, број 8Н.1.2.0-Д.09.04-37970/1 од 13.02.2017, издати од “ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА” - огранак Ваљево;
- технички услови, број 13151/2 од 23.01.2017. године, издата од Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија”, извршна једница Ваљево;
- мишљење, број сл/2017 од 27.06.2017.године, издато од Одељења за грађевинско земљиште и инфраструктуру, Одсек за инфраструктуру.

#### **1.6. Условљеност из планске документације – План генералне регулације “ЗАПАД” (“Службени гласник Града Ваљева”, број 9/2015)**

Предметно подручје је у обухвату Плана генералне регулације “Запад” (“Службени гласник Града Ваљева”, број 9/2015) - у даљем тексту: План генералне регулације.

Планирана намена и обухват Урбанистичког пројекта приказани су на графичком прилогу **број 3.** - “Извод из Плана генералне регулације “Запад” - планирана намена”, у размери 1:2.500.

Према Плану генералне регулације, предметно подручје припада стамбеној намени мањих густина – условно након санације терена, за коју су дата следећа правила:

#### ОПШТА ПРАВИЛА

Општа правила су дата за све типове становања. Уколико је у правилима за одређену намену дато другачије, важи правило за појединачну намену, а не опште правило. Као породично становање дефинише се становање на појединачним парцелама, са највише 3 стана у објекту.

Услови за формирање парцеле:

- катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини;
- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне површине 150 m<sup>2</sup>;
- нова грађевинска парцела, настала дељењем катастарских парцела мора имати минималну површину 300 m<sup>2</sup> за породично, односно 500 m<sup>2</sup> за вишепородично становање као компатибилне намене;
- нова грађевинска парцела, настала спајањем две или више катастарских парцела може бити мања од планом прописане у циљу укрупњавања парцела.

**Број објеката на парцели:** на свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат. Могућа је изградња других објеката на парцели у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу. На грађевинској парцели дозвољена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу. У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара осим прописаних одстојања од међа.

**Положај објекта на парцели:** објекат, према положају на парцели је слободностојећи, у низу, и прекинутом низу.



#### **Грађевинска линија:**

- Грађевинска линија новог објекта је дефинисана на графичким прилозима бр. 3. *Саобраћајно решење са нивелацијом и регулацијом.*
- За грађевинске парцеле, које се налазе у заштитној зони далековода, односно гасовода, примењују се правила за положај објекта у складу са поглављем о зонама заштите.

#### **Кота приземља:**

- кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.2 m виша од нулте коте.
- за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2 m виша од коте приступног тротоара.

#### **Одстојање објекта од суседног објекта и од бочне границе парцеле:**

##### *Породично становање:*

- Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 1,5 m северне оријентације и 2,5 m јужне оријентације.
- Испади на објекту (еркери, дократи и балкони) не могу прелазити грађевинску и линије зоне градње.

Помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте.

#### **Међусобно одстојање објеката на парцели:**

##### *Породично становање:*

Други објекат на парцели се може поставити уз основни објекат или на пропсаном растојању у наредном ставу.

Минимално међусобно растојање између два стамбена објекта, стамбених и пословних објеката је 4.0 m, а растојање од помоћних објеката је минимум 2.5 m.

#### **Паркирање:**

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у табели бр. 7 Нормативи за паркирање.
- Уколико је на грађевинској парцели предвиђен стационарни саобраћај, у приземљу објекта у низу мора бити обезбеђен колски приступ, минималне ширине 3.0m и према нормативима за противпожарну заштиту.

#### **Услови за оградавање парцеле:**

- Грађевинске парцеле према улици могу се оградавати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m; дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m транспарентна и пуна.
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле
- како је на великом делу подручја плана терен у нагибу могућа је изградња потпорних зидова према правилима одстојања од међа дата за изградњу објеката; изузетно на међи уз сагласност суседа

#### **Минимални степен комуналне опремљености:**

- нови објекат треба да има прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
- до реализације канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких водонепропусних септичких јама, у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.
- до изградње водоводне мреже дозвољава се водоснабдевање из бунара уз доказ о исправности воде.

**Спровођење плана за намену становање:**

- директно спровођење ПГР на појединачним парцелама уколико пацела није у оквиру подручја планираном за даљу планску разраду
- израдом урбанистичког пројекта за намену вишепородично становање

**КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ**

У зони „становање мањих густина“ компатибилне намене становању су:

- вишепородично становање
- пословање и услуге
- верски објекти

Све остале намене могу бити компатибилне са становањем (спорт и рекреација, остале зелене површине, саобраћајне површине).

**Вишепородично становање (као компатибилна намена становању)**

- У деловима улица Мајора Илића од Парка Пећина до ул. Радничка; ул. Радничка од Мајора Илића до Војводе Степе; ул. Војводе Степе од Радничке до Душанове; ул. Душанова од Војводе Степе до Филипа Вишњића који се налазе у контактної зони са “Центарлном зоном” дозвољена је изградња ивичних објеката у прекинутом и непрекинутом низу за све планом предвиђене намене.
- не дозвољава се у целинама 1 и 2.

Вишепородично становање је становање са више стамбених јединица у једном објекту на појединачним парцелама, минималне величине 500 m<sup>2</sup> са више од 3 стана у једном објекту.

- Положај објекта на парцели: објекат, према положају на парцели је слободностојећи, у прекинутом низу и у непрекинутом низу.
- Величина грађевинске парцеле - минимално 500 m<sup>2</sup>
- Процент заузетости - максимално 50%
- Спратност објекта - максимално П+3 (дозвољено је коришћење таванског простора у складу са наменом објекта)
- Уређене зелене незастрте површине на парцели - 30%
- Паркирање - на сопственој парцели број паркинг места 1 ПМ на 1 стан пословање према табели 7

Грађевинска линија подземна и надземна је 1 m од регулационе линије. Дубина зоне ивичне градње је максимално 20 m од грађевинске линије. Испади на објекту (еркери, дократи и балкони) не смеју прелазити грађевинску линију и линије зоне градње. Максимални нагиб кровних равни је 30 степени.

**1.7. Образложење планског основа и планиране намене у Урбанистичком пројекту**

Сходно чл. 61. Закона 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), према коме се Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације може утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности, према процедури за потврђивање урбанистичког пројекта утврђеној овим законом, **предметна локација се разрађује, према параметрима за вишепородично становање.**

## 2. ОПИС РЕШЕЊА ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ

### 2.1. Опис решења изградње

Према намени површина из важећег планског документа, предметна локација припада стамбеној намени мањих – густина – условно након санације терена, као претежној (доминантној намени површина), у којој је дозвољена компатибилна намена, вишепородично становање.

Саставни део овог Урбанистичког пројекта је Елаборат о геотехничким условима израде Урбанистичког и идејног пројекта стамбеног објекта на кп.бр. 7754/6 КО Ваљево, у коме су дате смернице и утврђени геотехнички услови пројектовања и изградње стамбеног објекта на кп.бр. 7754/6 КО Ваљево. Предметни елаборат је саставни део овог Урбанистичког пројекта.

На предметној парцели, предвиђена је изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+П+3+Пк.

Колски приступ објекту је предвиђен са приступног пута – к.п.бр. 7754/1 КО Ваљево, на два места. Пешачки приступ објекту је предвиђен из Порторошке улице.

Објекат је позициониран у централном делу предметне грађевинске парцеле у оквиру прописане зоне за грађење.

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

У оквиру грађевинске парцеле, обезбеђен је простор за паркирање осамнаест (18) путничких аутомобила, од којих је једно паркинг место предвиђено за лица са посебним потребама. У оквиру сутерена планираног објекта обезбеђено је шест (6) гаражних паркинг места. Укупно је обезбеђено 24 ПМ за путничка возила.

Простор око зграде је искоришћен за пешачке комуникације и приступ паркинг местима. Да би се задовољили параметри из Плана генералне регулације, у већем делу, површине које се налазе око зграде поплочане су растер плочама, у мањем делу, су незастрте зелене површине.

Процентуални однос у оквиру растер плоча, бетонског и озелењеног дела износи 50:50.

Колско – пешачке комуникације и паркинг површине, од растер плоча, заузимају 58% (586m<sup>2</sup>), од којих бетонски део заузима 293m<sup>2</sup> а озелењени део, такође заузима 293m<sup>2</sup>. Пешачка стаза која води до улаза у зграду је предвиђена од бехатон плоча и заузима површину од 31,15m<sup>2</sup> а простор у који се смештају контејнери за одлагање смећа, је бетонан и заузима површину од 5m<sup>2</sup>. Укупна површина бетонског дела износи 330m<sup>2</sup> (293+32+5m<sup>2</sup>).

Незастрте зелене површине заузимају потребних 34% или 341m<sup>2</sup> (293m<sup>2</sup> – преко озелењеног дела растер плоча + 48m<sup>2</sup> – уређене зелене површине).

Колско – пешачке комуникације и паркинг површине се уређују од растер плоча (бетонских решетки дизајнираних тако да се у отворима поставља земља у коју се сеје трава или је могуће пуњење хумусом помешаним са песком, ради квалитетније подлоге за траву), што је условљено потребом да се обезбеди минимум 30% зелених површина на грађевинској парцели, а истовремено се постиже озелењавање паркинг површина и пропуштање атмосферских вода.

Биланс површина на грађевинској парцели

Табела број 1.

р.б.	Намена	Површина (m <sup>2</sup> )	Процент учешћа (%)
1	Под габаритом објекта	331,85	33,12
2	Незастрте зелене површине	341 (293+48)	34
3	Колско – пешачке комуникације, паркинг површине и пешачка стаза	329,15 (293+31,15+5)	32,88
	<b>Укупно:</b>	<b>1002</b>	<b>100,0</b>

Зона одређена за лоцирање објекта, у складу са правилима утврђеним у Плану генералне регулације “Запад”, приказана је на графичком прилогу **број 4.** - “Ситуациони приказ зоне предвиђене за изградњу” а на графичком прилогу **број 5.** - “Урбанистичко решење са диспозицијом планираног објекта” и **број 6.** - “Регулационо-нивелационо решење” приказане су диспозиције свих планираних садржаја.

### **Регулациона линија**

Регулационом линијом разграничене су површине грађевинског земљишта јавне намене (парцела Порторошке улице – к.п.бр. 7766 КО Ваљево), од грађевинског земљишта за остале намене.

Регулациона линија према Порторошкој улици је постојећа и поклапа се са источном границом предметне грађевинске парцеле.

### **Грађевинска линија**

За новоформирану грађевинску парцелу, дефинисана је грађевинска линија која је удаљена од регулационе линије Порторошке улице минимум 10,0 m, што је у складу са Планом генералне регулације „Запад” (“Службени гласник Града Ваљева”, број 9/2015).

### **Подземна грађевинска линија**

Сутеренска етажа планираног објекта је делимично укопана, а подземна грађевинска линија је унутар зоне предвиђене за изградњу.

### **Типологија и однос према суседним парцелама**

На предметној грађевинској парцели, објекат је, по типологији, слободностојећи. У односу на изграђене објекте на суседним парцелама, обезбеђена су прописана удаљења.

На западној међној линији је планирана је изградња потпорног зида (уз обезбеђену сагласност власника суседне парцеле).

### **Висинска регулација**

У погледу висинске регулације, према идејном решењу, предвиђена је изградња вишеспородничког стамбеног објекта спратности Су+П+З+Пк<sup>1</sup> (према идејном решењу, објекат има висину до 16m).

### **Нивелација**

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

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

<sup>1</sup> Без надзитета

## 2.2. Урбанистички показатељи

Упоредни приказ урбанистичких показатеља

Табела број 2.

Урбанистички показатељи	Према Плану генералне регулације "Запад"	Према урбанистичком пројекту (на основу идејног пројекта)
површина грађевинске парцеле	минимално 500 m <sup>2</sup>	0,10.02 ha
процент заузетости (З)	Максимално 50% (или до 501m <sup>2</sup> )	33,12% или 331,85m <sup>2</sup>
спратност	максимално П+3 (дозвољено је коришћење таванског простора у складу са наменом објекта)	Су+П+3+Пк (Пк - формирано у крову без надзитета)
зеленило	мин. 30%	34% или 341m <sup>2</sup> (293 <sup>2</sup> +48 <sup>3</sup> m <sup>2</sup> )
начин паркирања	на сопственој парцели број паркинг места 1 ПМ на 1 стан	17 ПМ +1 ПМ + 6 ПМ

## 2.3. Технички опис планираног објекта

Саставни део Урбанистичког пројекта је Идејно решење вишепородичног стамбеног објекта, чији је одговорни пројектант Анђелка Мандић Милутиновић, дипл.инж.арх. ("АНА ПРОЈЕКТ", Ваљево).

Планирани објекат је пројектован као слободностојећи, позициониран у централном делу предметне грађевинске парцеле. Пешачки улаз у објекат је планиран са источне стране, док је колски приступ планиран на два места, са јужне стране, са приступног пута, ком припада к.п.бр. 7754/1 КО Ваљево.

С обзиром да је предметна парцела у нагибу, од истока ка западу, на западној међној линији је планиран потпорни зид. За изградњу предметног потпорног зида обезбеђена је сагласност од власника/корисника суседне парцеле, на основу уговора о купопродаји ОПУ: 1205-2016 од 29.11.2016.године.

Сутеренска етажа је намењена за смештај котларнице, оставе станара, просторије за водомере, машинске просторије за лифт и 6 засебних гаража са директним приступом. У сутеренску етажу се улази са западне стране.

У приземљу је пројектовано 6 станова, од којих су 2 трособна, 2 двособна и 2 једнособна стана.

На првом и трећем спрату је пројектовано по 6 станова, од којих су 2 трособна, 2 двособна и 2 једнособна стана.

На другом спрату је пројектовано 5 станова, од којих су 1 четворособан, 1 трособан, 2 двособна и 1 једнособан стан.

У поткровљу (формирано у крову без надзитета) има 1 троипособан стан. Овај стан се формира већ на етажи трећег спрата, у нивоу подеста, тако да последњи степенишни крак припада простору стана. Лифт за овај стан има посебан позив и из њега се директно улази у стан.

Планирани објекат је пројектован као класична зидана конструкција са међуспратним АБ и плочама типа «Ферт» таванице и зиданом испуном од КЛИМА блока или армираног бетона са четвороводним кровом. Темељи су по типу АБ темељне плоче испод конструктивних зидова и испод лифта. Унутрашњи зидови сутерена, степеништа и лифта су од армираног бетона, зидови између суседних станова су од КЛИМА блока d=20cm, преградни зидови у становима и оставама у сутерену су од опеке d=7cm и d=12cm. Четвороводни кров има нагиб од 30° са терасама у нивоу поткровља. Кровна конструкција

2 Озелењени део у оквиру растер плоча

3 Уређено зеленило

је дрвена кровна конструкција на делу крова који је покривен црепом и челична кровна конструкција на делу крова који је застакљен равним стоп-сол стаклом изнад дела кровних тераса у нивоу покровља. Кровни покривач је цреп, равно стоп-сол стакло и синтерована керамика на кровним терасама.

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

#### **3.1. Услови за изградњу и уређење интерних саобраћајних и паркинг површина**

Предметна грађевинска парцела је ослоњена на Порторошку улицу. Колски приступ, до паркинг места и гаражног простора је обезбеђен са приступног пута (к.п.бр. 7754/1 КО Ваљево), на два места, који се налази са јужне стране. Пешачки приступ до објекта је обезбеђен из Порторошке улице. Унутар предметне парцеле је обезбеђено 18ПМ за путничке аутомобиле, од којих је једно паркинг место за особе са посебним потребама. Унутар објекта, у сутеренској етажи, обезбеђено је шест гаражних паркинг места. Укупан број паркинг места износи 24ПМ, што представља и број планираних стамбених јединица.

#### **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.

Могуће је комбинација жбуња као и цветних површина. Обавезни део ових површина су травњаци, који заузимају мањи део површине, који заједно са жбуњем омогућавају ублажавање оштрих контура зграда. Колоритни акценат обезбедиће се садњом цвећа, а на ивичним деловима парцеле могућа је и изградња зелене ограде од цветајућих и зимзелених врста.

У оквиру паркинг простора, предвиђено је високо зеленило.

#### **3.3. Услови за изградњу инфраструктуре**

Концепција и трасе постојеће и планиране инфраструктуре, приказани су на графичком прилогу број 7. - *“Синхрон план комуналне инфраструктуре”*.

У уговору о купопродају, ОПУ: 1205-2016 од 29.11.2016.године дата је сагласност да се преко к.п.бр. 7754/7 и 7754/1 КО Ваљево поставе све потребне комуналне инсталације, у складу са условима надлежних институција.

##### **3.3.1. Водоснабдевање и одвођење отпадних и атмосферских вода**

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су услови, број 01-0169/2 од 23.01.2017. године, издати од ЈКП “Водовод” - Ваљево.

У коридору Порторошке улице, постоји вод јавне водоводне мреже РЕ Ø160mm, са ког је могуће обезбедити прикључак планираног објекта.

У условима надлежне институције наводе се две варијанте за прикључења планираног објекта на мрежу за одвођење отпадних вода - у коридору улице Порторошке и Цаке Миливојевић постоји изграђена мрежа за одвођење отпадних вода.

С обзиром да се на предметној парцели очекују условно чисте атмосферске воде, као и висок степен примењених растер плоча, које обезбеђују пропусност, атмосферске воде ће се евакуисати у зелене површине у оквиру парцеле. У случајевима када зелене површине

на парцели не могу да прихвате велике атмосферске воде, планиран је интерни систем за одвођење атмосферских вода, који ће прихватити вишак вода, и мањи део тих вода упустити у путни канал, приступног пута ком припада к.п.бр. 7754/1 КО Ваљево, а већи део атмосферских вода ће се прикупити сабирним решеткама, и цевоводом који иде паралелно са трасом за одвођење отпадних вода, преко к.п.бр. 7754/7 и 7754/1 КО Ваљево, извести до улице Цаке Миливојевић. С обзиром да у улици Цаке Миливојевић није изведена атмосферска канализација, прихват атмосферских вода ће се решити конструкцијом пута (ригола, канал и слично) или ће се у даљем планском периоду решити одвођење атмосферских вода, изградњом градске мреже атмосферске канализације у предметној улици.

Коначне варијанте прикључења предметног објекта на мрежу за одвођење отпадних и атмосферских вода утврдиће се приликом разраде техничке документације.

У даљој разради на локацији, треба решити и потребне количине воде за противпожарну заштиту, у складу са важећим прописима за хидрантску мрежу (из постојећег јавног водовода, изградњом бунара на локацији или постављањем резервоара). Избор решења и избор хидраната (спољни/унутрашњи) решиће се, у склопу израде техничке документације.

### **3.3.2. Електроенергетика**

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су технички услови, број 8Н.1.2.0-Д.09.04-37970/1 од 13.02.2017, издати од “ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА” - огранак Ваљево;

У коридору Порторошке улице, изграђена су два кабловска вода са којих је могуће обезбедити прикључак планираног објекта.

Да би се остварили услови за прикључење планираног објекта, потребно је изградити два кабловска вода рроо-А 4x150mm<sup>2</sup> и нови типски МРО од изолационог негоривог самогасивог материјала

За мерење утрошене електричне енергије уградити директно трофазно електронско мултифункционално бројило са могућношћу двосмерне комуникације.

### **3.3.3. Телекомуникације**

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су технички услови, број 13151/2 од 23.01.2017. године, издата од Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија”, извршна једница Ваљево.

На предметној локацији се не налазе телекомуникациона инфраструктура, која може бити угрожена будућим радовима.

Према Плану генералне регулације “Запад”, у коридору Порторошке улице, постоји подземни ТК кабл, са ког је могуће остварити прикључак планираног објекта.

### **3.3.4. Гасовод**

Уколико се укаже потреба за прикључењем планираног објекта на гасоводну дистрибутивну мрежу, према Плану генералне регулације “Запад” у коридору Порторошке улице је планирана изградња дистрибутивног гасовода.

## **3.4. Услови за евакуацију комуналног отпада**

За евакуацију комуналног отпада, за планирани објекат, неопходно је 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**

За потребе израде Урбанистичког пројекта, Завод за заштиту природе Србије – Београд, издало је решење, број 020-45/3 од 03.02.2017.године.

У оквиру предметног подручја нема заштићених природних и културних добара.

Обавеза је инвеститора извођења радова, сходно члану 99. Закона о заштити природе (“Службени гласник РС”, број 36/2009, 88/2010, 91/2010-испр. и 14/2016), да уколико у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералогско – петролошког порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, о томе обавести министарство надлежно за послове животне средине и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

На основу члана 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, број 71/1994, 52/2011-др.закони и 99/2011-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**

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

#### 5. ЗБИРНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА

<b>Претежна (доминантна) намена:</b>	стамбена намена мањих густина - условно након санације терена
<b>Могуће компатибилне намене:</b>	компатибилна намена – вишепородично становање, пословање и услуге, верски објекти
<b>Плански основ:</b>	План генералне регулације “ЗАПАД” (“Службени гласник Града Ваљева”, број 9/2015).
<b>Саобраћајни приступ грађевинској парцели:</b>	Директан, преко приступног пута – к.п.бр. 7754/1 КО Ваљево
<b>Број објекта на парцели:</b>	Број објекта на грађевинској парцели није ограничен, под условом да је испоштован максимални индекс заузетости земљишта; према Идејном решењу, планирана је изградња једног вишепородично стамбеног објекта.
<b>Услови за формирање грађевинске парцеле:</b>	Предметна к.п.бр. 7754/6 КО Ваљево испуњава услов да буде грађевинска парцела
<b>Положај објекта на парцели и типологија:</b>	<p>Објект високоградње је по типологији објект - слободностојећи и налази се унутар простора дефинисаног грађевинском линијом и границама грађења (удаљењима од бочних и задње границе парцеле и удаљењима од стамбених објекта 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 објекта 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>Због денивелације терена, планирани објект има сутеренску етажу, а подземна грађевинска линија је унутар зоне ограничене грађевинском линијом и границама грађења.</p> <p>Због постојеће денивелације, планирана је изградња потпорног зида, уз приложену сагласност власника суседне парцеле.</p> <p>Положај грађевинске линије и граница грађења је приказан на графичком прилогу <b>број 4.</b> - “Ситуациони приказ зоне предвиђене за изградњу”.</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>
<b>Индекс заузетости:</b>	<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, дозвољени индекс заузетости парцеле износи 50%.</p>
<b>Спратност објекта:</b>	максимално П+3, с тим што је дозвољено коришћење таванског простора у складу са наменом објекта. Према Идејном решењу, пројектован је објект спратности Су+П+3+Пк (формирано у крову без надзитета)
<b>Кота пода приземља:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.2 m виша од нулте коте.</li> <li>• за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2 m виша од коте приступног тротоара.</li> </ul>
<b>Услови за ограђивање грађевинске парцеле:</b>	Планирано је ограђивање предметне локације.
<b>Услови за слободне и зелене површине:</b>	Обезбедити минимално 30% зелених површина од укупне површине грађевинске парцеле, по реализацији свих планираних објекта на парцели.

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ИЗГРАДЊЕ на кп.бр. 7754/6 КО Ваљево**

<b>Паркирање:</b>	Паркирање возила се обезбеђује на сопственој грађевинској парцели, према критеријуму 1ПМ на један стан. Планирано је укупно 24 ПМ ( 18 ПМ за путничка возила – на парцели и 6 ПМ за путничка возила у оквиру сутеренске етаже).
<b>Нивелациони услови:</b>	Нивелација је одређена уз поштовање услова постојећег стања и нивелације Порторашке улице и приступног пута на које је ослоњена предметна локација. 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 <b>број 6.</b> - <i>“Регулационо-нивелационо решење”</i> .
<b>Инфраструктурни објекти:</b>	У складу са условима надлежних институција: <ul style="list-style-type: none"><li>• услови, број 01-0169/2 од 23.01.2017. године, издати од ЈКП “Водовод” - Ваљево;</li><li>• технички услови, број 8Н.1.2.0-Д.09.04-37970/1 од 13.02.2017, издати од “ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА” - огранак Ваљево;</li><li>• технички услови, број 13151/2 од 23.01.2017. године, издата од Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија”, извршна једница Ваљево;</li></ul>
<b>Фазност изградње:</b>	Дозвољена је могућност фазне изградње, која се прецизира у Локацијским условима.

## **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 града Ваљево.

Потврђен Урбанистички пројекат (заједно са Планом генералне регулације “ЗАПАД”) 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.

јул, 2017.

Одговорни урбаниста:

\_\_\_\_\_  
Драгана Бига, дипл.инж.арх.

## **ГРАФИЧКИ ДЕО**

# ДОКУМЕНТАЦИЈА

## општа документација:

- копија плана – број 953-1/16-1306 од 12.12.2016 године, издата од стране Републичког геодетског завода , служба за катастар непокретности Ваљево;
- препис листа непокретности број 17109, издата од стране Републичког геодетског завода , служба за катастар непокретности Ваљево;
- оверен катастарско-топографски план – октобар, 2016;
- уговор о купопродаји, ОПУ: 1205-2016 од 29.11.2016.године;

## услови надлежних институција издати за потребе израде урбанистичког пројекта:

- решење, број 020-45/3 од 03.02.2017.године, издати од Завода за заштиту природе Србије – Београд;
- услови, број 01-0169/2 од 23.01.2017. године, издати од ЈКП “Водовод” - Ваљево;
- технички услови, број 8Н.1.2.0-Д.09.04-37970/1 од 13.02.2017, издати од “ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА” - огранак Ваљево;
- технички услови, број 13151/2 од 23.01.2017. године, издата од Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија”, извршна једница Ваљево;
- мишљење, број сл/2017 од 27.06.2017.године, издато од Одељења за грађевинско земљиште и инфраструктуру, Одсек за инфраструктуру

општа документација:

- копија плана – број 953-1/16-1306 од 12.12.2016 године, издата од стране Републичког геодетског завода , служба за катастар непокретности Ваљево;
- препис листа непокретности број 17109, издата од стране Републичког геодетског завода , служба за катастар непокретности Ваљево;
- оверен катастарско-топографски план – октобар, 2016;
- уговор о купопродаји, ОПУ: 1205-2016 од 29.11.2016.године;

услови надлежних институција издати за потребе израде урбанистичког пројекта:

- решење, број 020-45/3 од 03.02.2017.године, издати од Завода за заштиту природе Србије – Београд;
- услови, број 01-0169/2 од 23.01.2017. године, издати од ЈКП “Водовод” - Ваљево;
- технички услови, број 8Н.1.2.0-Д.09.04-37970/1 од 13.02.2017, издати од “ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА” - огранак Ваљево;
- технички услови, број 13151/2 од 23.01.2017. године, издата од Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија”, извршна једница Ваљево;
- мишљење, број сл/2017 од 27.06.2017.године, издато од Одељења за грађевинско земљиште и инфраструктуру, Одсек за инфраструктуру

# **ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА**

**одговорни пројектант:**

**Анђелка Мандић - Милутиновић дипл.инж.арх.**

**Лиценца број 300 1690 03**

# **ЕЛАБОРАТ О ГЕОТЕХНИЧКИМ УСЛОВИМА**

**одговорни пројектант:**

**Драган Петровић дипл.инж.геологије**

Лиценца број 391 L628 12

“ПАШТРИЋАНАЦ” д.о.о. Ваљево