

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за кат. парцелу број 235/4, КО ПЕТНИЦА

ВАЉЕВО јануар 2018.

ИНВЕСТИТОР:

Петровић Драган
нас. Ослободиоци Ваљева бр.39/4
Ваљево

ОБРАЂИВАЧ:

Пројектни биро „Ваљевоплан“
Ваљево

ДИРЕКТОР:

Милан Петровић, дипл.инж.грађ.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Виолета Петровић, дипл.инж.арх.

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА:

Марко Филиповић, маст.инж.арх.

САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Општа документација:

1. Регистрација предузећа
2. Лиценце

А/ текстуални део:

1. Правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта
2. Обухват урбанистичког пројекта
3. Планска регулатива – услови изградње
4. Просторни концепт и начин уређења слободних и зелених површина
5. Биланс површина и урбанистички показатељи
6. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу
7. Инжењерско геолошки услови
8. Мере заштите објекта и животне средине
9. Мере заштите непокретног културног добра
10. Прелазне и завршне одредбе

Б/ графички прилози:

1. Постојеће стање са границом урбанистичког пројекта
2. Просторна и планска условљеност
3. Урбанистичко решење
4. Регулационо - нивелационо решење
5. Синхрон план инфраструктуре

В/ идејно решење реконструкције и доградње стамбеног објекта бр. 1

1. Технички опис
2. Постојеће стање
3. Новопроековано:
 - основа приземља
 - основа поткровља
 - основа кровних равни
 - пресеци
 - фасаде објекта

Г/ идејно решење реконструкције и доградње стамбеног објекта бр. 2

1. Технички опис
2. Постојеће стање
3. Новопројектовано:
 - основа приземља
 - основа поткровља
 - основа кровних равни
 - пресек
 - фасаде објекта

Д/ документација:

1. Копија плана парцеле
2. Препис листа непокретности
3. Катастарско топографска ситуација
4. Информација о локацији
5. Уговор о конституисању права службености пролаза

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

A) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу чл. 60 до 64, Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 54/13-одлука УС и 98/13 – одлука УС и број 132/14) израђује се:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за кат. парцелу број 235/4, КО ПЕТНИЦА

1.0. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Као правни основ коришћени су следећи закони и подзаконска акта:

- Закон о планирању и изградњи (Сл.гласник РС број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 54/13-одлука УС, 98/13 – одлука УС, број 132/14 и 145/14).

Као плански основ коришћен је:

- План генералне регулације за подручје села Бујачић, Петница и Клинци, са детаљном разрадом туристичко рекреативног центра "Петница" (Службени гласник општине Ваљево број 02/2008)

2.0. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Подручје Урбанистичког пројекта обухвата катастарску парцелу број 235/4, површине 14а 95м², у КО Петница. На парцели се већ налазе стамбени објекти који су предмет реконструкције и доградње.

3.0. ПЛАНСКА РЕГУЛАТИВА – УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Намена земљишта:

На основу Плана генералне регулације за подручје села Бујачић, Петница и Клинци, са детаљном разрадом туристичко рекреативног центра "Петница") источни део предметне парцеле налази се у зони ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ СА ОБЈЕКТИМА, док се западни део парцеле налази у зони ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ.

У наставку поглавља дати су инсerti из текста ПГР-а и цитирана су правила која која се односе на израду овог урбанистичког пројекта и на основу којих су креирани простор и објекти.

5.4.1.14. Појединачне грађевинске парцеле у атарима (удаљене од магистралног, регионалног и локалног пута)

Намена грађевинских парцела

Објекти пољопривредних домаћинстава и пољопривредно - прерађивачки објекти.

Величина грађевинске парцеле

Величина стамбеног дела грађевинске парцеле пољопривредног домаћинства је минимум 8 ари.

Минималан однос површине стамбеног према економском делу грађевинске парцеле је 30% : 70%.

За изградњу објеката на економском делу парцеле утврђује се степен искоришћености земљишта до 20%.

Опремање грађевинских парцела

Минимално опремање грађевинске парцеле подразумева следеће:

- приступни пут,
- водоснабдевање,
- прикупљање отпадних вода,
- прикључак на електроенергетску мрежу,
- прикључак на телекомуникациону мрежу и
- прикупљање отпада.

Ако није изводљиво, а ни рационално градити канализациони систем, обавезно је уређење непропусних септичких јама и организовање службе која ће се старати о њиховом пражњењу и одвожењу ван слива до канализационих система и ППВО. Пражњење непропусних септичких јама се обавља по принципу обавезности, без захтева корисника.

Регулација

Растојање грађевинске линије од регулационе линије, за нове и реконструисане објекте је 5.0 м.

Растојање грађевинске линије од регулационе линије за економски објекат је најмање 8,0 м. Растојање од 5,0 м се увећава за најмање 3,0 м зеленог појаса.

Организација, ограђивање и одводњавање грађевинских парцела

Примењује се традиционални начин организације и уређења парцела и концепција изградње објеката прилагођена потребама корисника и очекиваном квалитету живљења.

Обавезно је прилагођавање изградње објеката и уређења парцела предеоном лику села Подгорине.

Економски објекти пољопривредног домаћинства постављају се у посебан економски део, поред стамбеног дела парцеле.

На неизграђеном делу стамбене парцеле, однос зелених површина према површинама са тврдим застором не може да буде мањи од 2:1.

Ограђивање парцела се не препоручује, а ако се парцеле и окућнице ограђују примењују се матерјали и тип ограде у духу традиције села подгорине (плот или тараба, плетена и жива ограда); висина ограде и капије не може да прелази 1.20 м.

Ограде се постављају на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Парцеле у сеоском насељу могу се преграђивати у функционалне целине (тамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем слободним падом према риголама, са најмањим падом од 1,5%.

Врста објеката

- **Породични стамбени објекти,**
- економски објекти,
- објекти пољопривредно - прерађивачких капацитета.

Висина објекта и делова објекта

Висина објекта не може да прелази **П+ Пк** (поткровље без могућности формирања мансарде или више спратних нивоа).

Максимална висина назитка 1,6м рачунајући од коте пода подкровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, намењене оставама или гаражирању возила, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Уколико су подземне етаже намењене оставама, или гаражирању возила њихова површина не улази у обрачун бруто развијене грађевинске површине.

Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете приступног пута.

Кота приземља може бити највише 1,20м виша од нулте коте.

За објекте на стрмом терену са нагибом од приступног пута (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете приступног пута, кота приземља може бити највише 1,20 м нижа од коте нивелете приступног пута.

Обликовање и материјализација објеката

Објекти по својим габаритима, облику и диспозицији не смеју нарушавати формиране физичке структуре, просторни склоп и амбијент сеоског простора.

Примењује се једноставан габарит објеката.

По правилу се примењује трем у приземљу стамбеног објекта.

Објекте градити квалитетно, од искључиво класичних и еколошки добрих материјала, без употребе штетних материјала као што су азбестне плоче.

Применити локалне грађевинске материјале за изградњу објеката:

- опека, блокови, бетон,
- кречене површине зидова,
- камена сокла и дрво (сталарија, трем, кровна стреха) у обради фасадних планова,
- цреп и ћерамиду за кровни покривач.

Кров и спољни омотач

Примењује се четвороводни кров са испадом стрехе већим од 0,8 м.

Обавезна је топлотна изолација нових и реконструисаних објеката по спољном омотачу (фасада, под и кров).

Прозорске отворе пројектовати и градити тако да површина застакљеног дела не прелази 1/7 површине пода просторије која се осветљава.

Постојећи објекти

Доградња објеката дозвољена је само у склопу реконструкције целог објекта, како би се обезбедило целовито естетско функционално и техничко сагледавање објеката. За доградњу објеката примењују се правила утврђена за изградњу објеката.

Породични стамбени објекти

Нови стамбени објекти постављају се као самостални објекти на стамбеном делу грађевинске парцеле. Свака грађевинска парцела има приступни пут. Приступ парцели мора бити обезбеђен пролазом минималне ширине 2,5 м за путничка и 3,5 м ширине за теретна и пољопривредна возила.

Паркирање путничких возила је у оквиру стамбеног дела парцеле. По нормативу обезбедити једно паркинг место на један стан. Паркирање теретних и пољопривредних возила је обавезно у оквиру економског дворишта.

У стамбеном објекту пољопривредног домаћинства, а у оквиру зоне економског улаза, који је повезан са економским двориштем, обезбедити просторије за гардаробу и санитарне просторије.

Просторије намењене за дневни боравак (дневна соба, кухиња и трпезарија), потребно је оријентисати према стамбеном дворишту.

4.0. | **ПРОСТОРНИ КОНЦЕПТ И НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА**

4.1. Просторни концепт

На парцели постоје 2 објекта: 1 легализован стамбени објекат и 1 помоћни објекат који је у поступку легализације. Оба објекта су предмет реконструкције и доградње. Очигледно је да су објекти постојали и у време израде ПГР-а јер је део парцеле у коме су смештени објекти у плану означен као **грађевински део парцеле са објектима**.

»Објекат 1« је спратности Су+Пр, висине кровног венца 3,6м, приближног габарита 8,5х11м. Постојећа бруто површина износи 124м² и објекат на парцели заузима 80,16м². Радови на постојећем објекту подразумевају реконструкцију и доградњу на западној фасади у габариту од 3,51х7,41м, као и надградњу и формирање поткровне етаже. Новоројектовани објекат је спратности: Су+Пр+Пк, максималне висине кровног венца 4,30м. Објекат је приближног габарита ~12х11м, правоугаоног облика основе са БРГП=230,67м² и на парцели заузима 45,55м².

»Објекат 2« је приземан, габарита 4,1х3,1 и планира се доградња приземља и поткровља над целим габаритом. Новоројектовани објекат је спратности: Пр+Пк, максималне висине кровног венца 4,21м у односу на терен, укупног габарита у основи 3,1х8,3м и са укупном БРГП=75м². Објекат на парцели заузима 36,4м².

Све интервенције на објектима не одступају од планом дозвољених урбанистичких параметара и приказане су у овом урбанистичком пројекту.

У поглављу биланси површина и урбанистички показатељи је табеларни приказ свих важних урбанистичких параметара.

4.2. Начин уређења слободних и зелених површина

Парцели и објектима се приступа двојачко: са **постојеће** саобраћајнице уз јужну границу парцеле (где је и планом предвиђена јавна саобраћајница са бициклическим стазом) и са северне јавне саобраћајнице (локални пут Ваљево – Петница) преко конституисане службености пролаза. У графичком прилогу »3.Урбанистичко решење« дата је скица конституисане службености прилаза, а у документацији се налази фотокопија уговора.

На парцели је предвиђено паркирање (2 паркинг места).

Слободна зелена површина у делу парцеле намењеном становању је уређена као партерно зеленило са засадом жбунастих и дрвенастих форми. Део парцеле ван зоне градње намењен је за воћњак.

5.0. | БИЛАНС ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Нумерички показатељи за ОБЈЕКАТ бр.1:

БРУТО ГРАЂЕВИНСКА површина надземно	186,94м ²
Укупна БРУТО ИЗГРАЂЕНА површина	230,67м ²
ПОВРШИНА под објектом	106,18м ²
СПРАТНОСТ	Су+Пр+Пк
ВИСИНА објекта у односу на коту терена на улазу	висина венца: +4,90м висина слемена: +7,30м
АПСОЛУТНА ВИСИНА објекта	висина венца: 204,96м висина слемена: 207,36м

Нумерички показатељи за ОБЈЕКАТ бр.2:

БРУТО ГРАЂЕВИНСКА површина надземно	75,01м ²
Укупна БРУТО ИЗГРАЂЕНА површина	75,01м ²
ПОВРШИНА под објектом	36,36м ²
СПРАТНОСТ	Пр+Пк
ВИСИНА објекта у односу на коту терена на улазу	висина венца: +4,21м висина слемена: +6,27м
АПСОЛУТНА ВИСИНА објекта	висина венца: 203,36м висина слемена: 205,42м

Нумерички показатељи за ПАРЦЕЛУ:

Укупна ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	1495м ²
БРУТО ГРАЂЕВИНСКА површина објекта надземно	261,95м ²
Укупна БРУТО ИЗГРАЂЕНА површина објекта	305,68м ²
Укупна ПОВРШИНА под објектима / ЗАУЗЕТОСТ	142,54м ² 9,5%
ПАРКИРАЊЕ	2ПМ на парцели
ПОВРШИНА под бетонским и каменим застором	192,46м ²
ЗЕЛЕНИЛО	1160м ² 77,6%

6.0. | НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Објекти су већ прикључени на водоводну и електроенергетску мрежу. Канализациона мрежа у овом делу насеља не постоји па су објекти прикључени на постојећу водонепропусну септичку јаму која се налази у североисточном делу парцеле.

Планирана реконструкција и доградња не изискује значајно увећање постојећих капацитета и задржавају се постојећи прикључци.

7.0. | ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Терен на овој локацији је изграђен од лапоровито глиновитих седимената. У површинском делу је заступљена глина жуто-смеђе боје дебљине 1 до 2м, а испод су заступљене лапоровите глине сиве боје.

Објекти су фундирани у слојевима добро носиве глине.

Предметна локација спада у стабилне чему нарочито доприноси позиција у односу на брану која практично „**подупире**“ целу ову падину.

8.0. | МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОБЈЕКТА И ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

8.1. Противпожарна заштита

На основу Закона о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/09 и 20/2015) приликом пројектовања објектата и електричних, громобранских, гасних и дугих инсталација морају се поштовати важећи технички прописи.

У смислу мера заштите од пожара морају се водити рачуна и о прописима из:

- Правилника о начину израде техничке документације за објекте високоградње (Сл.лист РС бр. 15/2008)

-Правилник о техничким нормативима за заштиту објектата од атмосферског пражњења (Сл. лист РС бр. 11/96)

8.2. Заштита животне средине

На основу Закона о процени утицаја на животну средину (Сл. Гласник РС бр.135/04 и 36/09) као и Уредбе о утврђивању листе пројектата за које је обавезна процена утицаја и листе пројектата за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, предметни стамбени објекти не спада у групу објектата за које је неопходна процена утицаја на животну средину.

9.0. | МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На овој локацији, као и у непосредном окружењу нема споменика културе или локалитета који указују на археолошка налазишта. Ако се приликом извођења

грађевинских и других радова наиђе на нека археолошка налазишта или предмете од важности природних добара а на основу Закона о културним добрима (Сл. Гласник РС бр.71/94), извођач радова је дужан да обустави све радове и о томе обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе. Инвеститор је дужан да одмах предеузме мере да се налазиште не оштети и да се сачувају места и положај у коме су предмети откривени.

10.0. | ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Комплет елабората **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ** за кат. парцелу број **235/4 у КО Петница** урађен је у 2 примерка у аналогном (штампаном) облику и 1 примерак у дигиталном облику (pdf формат) погодном за објављивање.

Одговорни урбаниста:
Виолета Петровић, дипл.инж.арх.
Лиценца број 200 0320 03