

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
број: 2809, 2810, 2811 и 2812, КО ПОПУЧКЕ**

ВАЉЕВО, март 2020. год.

НАРУЧИЛАЦ:

„PCTEL“ doo
Попучке бб, Ваљево

ОБРАЋИВАЧ:

Пројектни биро ВАЉЕВОПЛАН
Узун Миркова 2/2, Ваљево

ДИРЕКТОР:

Милан Петровић, дипл.инж.грађ.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Виолета Петровић, дипл.инж.арх.



ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА:

Александар Николић, дипл.инж.грађ.

САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Општа документација:

1. Регистрација предузећа
2. Лиценце
3. Изјава одговорног урбанисте

А/ текстуални део:

1. Повод и циљ израде урбанистичког пројекта
2. Правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта
3. Обухват урбанистичког пројекта
4. Постојеће стање на парцелама
5. Планска регулатива – намена земљишта и услови изградње
6. Просторни концепт и начин уређења саобраћајних и зелених површина
7. Биланс површина и урбанистички показатељи
8. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу
9. Инжењерско геолошки услови
10. Мере заштите објекта и животне средине
11. Прелазне и завршне одредбе

Б/ графички прилози:

1. Катастарско топографски план са границом урбанистичког пројекта
2. Просторни и плански контекст подручја урбанистичког пројекта
3. Намена површина - урбанистичко решење
4. Регулационо - нивелационо решење
5. Синхрон план комуналне инфраструктуре

В/ идејно решење објекта

1. Идејно решење објекта: ХАЛА (реконструкција и доградња)
2. Идејно решење објекта: РАДИОНИЦА
3. Идејно решење објекта: ПАЛЕТНО СКЛАДИШТЕ

Г/ документација:

1. Катастарско топографска ситуација за предметне кат. парцеле број: 2809, 2810, 2811 и 2812, све у КО Попучке
2. Копија плана за наведене кат. парцеле
3. Лист непокретности бр. 1910 за кат. парцелу бр. 18598, КО Ваљево
4. Услови ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Ваљево, од 21.01.2020.
5. Услови Телеком Србија, Београд, број 545363/2-2019 од 29.12.2019.г.
6. Услови ЈКП Водовод – Ваљево, број 01-14344/2 од 16.12.2019.г.
7. Услови ЈКП Видрак – Ваљево, број 01-8081/2-19 од 10.12.2019.г.
8. Мишљење Градске управе, Одсека за заштиту животне средине број 501-451/2019-07 од 11.12.2019.год.

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

АПР - Регистар привредних субјеката

Број БП 85898/06

Датум 08.05.2006 године
Београд

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4. Закона о агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС бр. 55/04), чл. 23. став 2. и чл. 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр.55/04 и 61/05), решавајући по захтеву за регистрацију превођења података о регистрованом предузетнику, који је поднет од стране:

оснивача:

Име и презиме: Милан Петровић
ЈМБГ: 2208953770013
Адреса: Ресавска 1, Ваљево, Србија и Црна Гора

доноси:

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца регистрационе пријаве те се у Регистар привредних субјеката уписује **превођење предузетника**, са следећим подацима:

Пуно пословно име предузетника:

**PROJEKTNI BIRO VALJEVOPLAN
PETROVIĆ MILAN PREDUZETNIK
VALJEVO, UZUN MIRKOVA 2/2**

Матични број: **55835560**
ПИБ: **102946887**

Облик радње: самостална
Рок на који је радња основана: неодређено време
Датум почетка обављања делатности: 04.07.2003
Општина, број и датум решења о оснивању радње: Ваљево, 313-578/03-06, 04.07.2003.

Оснивач:
Име и презиме: Милан Петровић
ЈМБГ: 2208953770013
Адреса: Ресавска 1, Ваљево, Србија и Црна Гора

Седиште: Узун Миркова 2/2, Ваљево, Србија и Црна Гора,
Претежна делатност: **74202** - Пројектовање грађевинских и других објеката

Бројеви текућих рачуна: 160-186265-98

О б р а з л о ж е њ е

Подносилац регистрационе пријаве Агенцији за привредне регистре Регистру привредних субјеката дана 03.05.2006 поднео је регистрациону пријаву за превођење предузетника у Регистар привредних субјеката као

**PROJEKTNI BIRO VALJEVOPLAN
PETROVIĆ MILAN PREDUZETNIK
VALJEVO, UZUN MIRKOVA 2/2**

Решавајући по захтеву подносиоца регистрационе пријаве, с обзиром да су испуњени законом предвиђени услови, Регистратор је решио као у диспозитиву.

У складу са чл. 84. став 1. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр. 55/04 и 61/05), за ову регистрацију се не плаћа накнада.

Поука о правном леку:

Против овог решења може се изјавити жалба
Министру надлежном за послове привреде РС,
у року од 8 дана од дана пријема решења,
а преко Агенције за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката

Београд, 01.02.2012. године.

МИШЉЕЊЕ

Закон о привредним друштвима (Сл. гласник РС број 36/2011, 99/2011), чл. 4. ст. 1. прописује да привредно друштво има претежну делатност, а може обављати и све друге делатности које нису законом забрањене независно од тога да ли су одређене оснивачким актом, односно статутом, те у чл. 4. ст. 2. да се посебним законом може условити регистрација или обављање одређене делатности издавањем претходног одобрења, сагласности или другог акта надлежног органа.

Узимајући у обзир наведену одредбу Закона о привредним друштвима, привредни субјекти пријављују за упис у Регистар који се води код Агенције за привредне регистре само једну, претежну делатност, док се за све остале делатности подразумева по самом Закону да их привредни субјект може обављати, уз прибављање претходног одобрења, сагласности или другог акта надлежног органа ако је то прописано посебним законом.

С друге стране, уколико привредни субјект жели да се у Регистар који се води код Агенције за привредне регистре упише као претежна делатност она делатност која се може обављати само на основу претходног одобрења, сагласности или другог акта надлежног органа, дужно је да исто одобрење, сагласност или други акт надлежног органа и достави приликом подношења захтева за упис те делатности у Регистар (нпр. производња, промет, дистрибуција, прерада и ускладиштење материја опасних и штетних по здравље људи и животне средине, послови банака, послови осигуравајућих друштава).

Одредбом члана 88. Закона о привредним друштвима прописано је да се на делатност предузетника, сходно примењују одредбе члана 4. овог закона о делатностима друштва.

Привредни субјект за упис у Регистар који се води код Агенције за привредне регистре не доставља потврду надлежних инспекцијских служби о испуњености услова у погледу простора у коме се делатност обавља, осим када је посебним законом прописано да је за регистрацију и обављање одређене делатности потребно прибавити такву потврду.

Из изнетог произилази да привредни субјекти могу уписати у Регистар само једну, претежну делатност, јер им је по основу Закона о привредним друштвима дозвољено да обављају и друге делатности, с тим што сам привредни субјект мора водити рачуна о испуњености услова за обављање тих делатности.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста **урбанистичког пројекта за катастарске парцеле број 2809, 2810, 2811 и 2812, КО Попучке**

Виолета Петровић, дипл.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

- да је урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, као и прописима донетим на основу Закона
- да је израђен у складу са важећим планским документима ширег подручја

Одговорни урбаниста:

Виолета Петровић, дипл.инж.арх.

Број лиценце:

200 0320 03

Печат:

Потпис:



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, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/2020) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС”, бр. 32/2019), израђује се:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

број: 2809, 2810, 2811 и 2812, КО ПОПУЧКЕ

1.0. | ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Повод за израду овог пројекта је намера инвеститора да реконструише постојећи пословни објекат и изгради нове објекте у функцији основне делатности предузећа, сагледавајући комплекс предузећа у целини. Према Плану генералне регулације за село Попучке (Сл. гласник Општине Ваљево број 9/2007) третирани простор се налази у зонама производних и комерцијалних намена.

Циљ израде урбанистичког пројекта је стварање законских и планских услова за регулацију и нивелацију планираних објеката, прилаза са паркинзима и комплетно уређење локације, а у складу са урбанистичком и пројектном документацијом која се примењује за предметно подручје.

2.0. | 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/2020).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС”, бр. 32/2019)

Као плански основ коришћен је:

- План генералне регулације за село ПОПУЧКЕ (Сл. гласник Општине Ваљево број 09/2007).

3.0. | ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Подручје Урбанистичког пројекта обухвата катастарске парцеле број 2809, 2810, 2811 и 2812, све у КО Попучке, укупне површине **1ха 21а 76м²**. У неком предходном поступку на овом подручју је урађена препарцелација и том приликом су формиране ове и овакве парцеле у складу са захтевима сада важећег плана. Катастарске парцеле број 2809 и 2810 су грађевинске парцеле производне и комерцијалне намене, а кат. парцеле број 2811 и 2812 су формиране за јавну намену – улице. Како до сада није дошло до комплетне реализације плана у овом подручју и промене власништва над парцелама саобраћајне намене, овим Урбанистичким пројектом обухваћен је цео комплекс у власништву инвеститора.

Урбанистички пројекат је рађен на овереном катастарско – топографском плану.

Предметно подручје са границом обухвата је приказано на графичком прилогу **број 1** - „Катастарско - топографски план са границом урбанистичког пројекта“.

4.0. | ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ НА ПАРЦЕЛАМА

На грађевинским парцелама постоје изграђени објекти и то:

- на к.п. 2809 пословни објекат и трафо станица
- на к.п. 2810 стари стамбени објекти, лошег бонитета, који ће бити уклоњени приликом изградње планираних објеката

Објекти на обе парцеле су прикључени на расположиву инфраструктуру (електро и водоводну мрежу).

Обе парцеле имају постојеће директне прикључке на јавни пут који су конституисани у претходном периоду приликом изградње објеката на њима.

У непосредном окружењу, на суседним парцелама, постоје изграђени пословни и стамбени објекти у односу на које се морају дефинисати услови изградње на парцелама.

5.0. | ПЛАНСКА РЕГУЛАТИВА – НАМЕНА ЗЕМЉИШТА И УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Намена земљишта:

На основу Плана генералне регулације за село ПОПУЧКЕ (Службени гласник Општине Ваљево број 09/2007) предметно подручје се налази у **зони 3 – зона концентрисане изградње и мешовите намене**.

У наставку поглавља дати су инсерти из текста ПГР за село Попучке – цитирана су правила која се односе на израду овог урбанистичког пројекта и на основу којих су креирани простор и објекти.

9.3.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ 3 - ЗОНЕ КОНЦЕНТРИСАНЕ ИЗГРАДЊЕ И МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ

Просторне целине 3.1-становање, 3.2-производне делатности, 3.3.-комерцијалне делатности: Примарна намена су објекти за потребе делатности и то технологија које испуњавају услове заштите животне средине (просторна целина 3.2.).

Секундарна намена су објекти услужних делатности уз могућност стамбеног простора на парцели и објекти становањ (просторне целине 3.3 и 3.1).

За објекте пословне намене објекат се поставља као слободностојећи или у прекинутом низу уз сагласност суседа. По правилу све делатности и услуге се морају обављати у објектима.

Ако се врши радикална реконструкција (доградња, надзиђивање и др.) објекат се мора градити под условима који су прописани за изградњу новог објекта.

- Положај објекта на парцели:

Положај грађевинске линије утврђује се у складу са постојећом ситуацијом на парцели, суседним парцелама и другим парцелама, односно у складу са грађевинском линијом на страни улице или зоне у којој се објекат налази, и у односу на регулационе линије постојећих и нових саобраћајница, у односу на заштитне коридоре инфраструктуре.

Најмања удаљеност објеката од објеката на суседним парцелама:

- пословни објекти (просторне целине 3.3 и 3.2). - између два пословна објекта износи 6м
- стамбени и пословни објекти - између слободностојећег стамбеног и пословног објекта износи 4,5м
- између стамбеног објекта у прекинутом низу и пословног објекта износи 3м
- растојање основног габарита (без испада) пословног објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 3м, односно од линије парцеле стамбене намене минимално 4м.
- код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за непходна растојања од граница парцела и од суседних објеката могуће су мање измене без промене габарита (адаптација, санација као и претварање таванског простора у користан простор).
- у претежно изграђеном подручју, у случају трансформације стамбене у нестамбену намену, одстојање од парцеле стамбене намене може бити мање од предвиђеног (постојеће), али се морају предузети мере заштите суседне парцеле стамбене намене од потенцијалних негативних утицаја.

- Висина објекта

Вертикална регулација и међусобна одстојања објеката одређују се у складу са околностима на парцели, ширини уличне регулације, одстојањима према постојећим објектима и према условима из Правилника о општим условима.

За објекте на парцелама које нису стамбене намене максимална висина објекта може бити 10м до венца.

Максимална спратност објекта стамбене намене По+Пр+1 спрат без могућности формирања стамбеног простора у тавану.

Максимална спратност објекта пословне намене (производни део) је приземље са технолошком висином уз могућност формирања спратне етаже у зависности од технолошког поступка.

Максимална спратност објекта пословне намене (административни део, изложбени део, пратеће функције и сл.) је По+П+1 .

Објекти пратећег садржаја су спратности П+0 у дворишном делу парцеле иза главног објекта и на удаљености минимално 1,5м од границе суседне парцеле. Изузетно када су намењени трговини и сличним услугама могу се поставити у наставку или испред стамбеног објекта на грађевинској линији.

- Дозвољени индекси

- Индекс изграђености је однос између бруто развијене површине свих етажа и површине парцеле. Индекс изграђености земљишта максимално 0.6.

- Индекс заузетости је однос бруто површине под габаритом свих објеката на парцели и површине грађевинске парцеле. Индекс заузетости земљишта максимално 0.5.

- У оквиру грађевинске парцеле под зеленилом треба да буде минимално 30% а под интерним саобраћајницама, паркинзима и манипулативним површинама до 20%.
 - Величина грађевинске парцеле нестамбене намене (делатност уз могућност становања) износи:
 - минимално.....1000м² (изузетно 800м² за постојеће парцеле)
 - оптимално1200 - 1500м²
 - максимално..... према конкретним условима на локацији
- Најмања ширина фронта грађевинске парцеле нестамбене намене износи 15м.

- **Објекти пратећег садржаја**

Уз пословне објекте, у оквиру грађевинске парцеле а у оквиру дозвољеног процента изграђености могу се градити и објекти пратећег садржаја који су у функцији производног процеса и непходних пратећих делатности уз тај процес, уз поштовање правила изградње прописаних за пословне објекте.

У оквиру стамбеног дела грађевинске парцеле, уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног степена изграђености односно степена заузетости и ако постоје услови паркирања, може се градити и други објекат до искоришћења поменутих степена, под условима да су испуњени услови растојања из Правилника о општим условима.

Помоћни објекти и гараже, простори за услужне делатности у функцији становања могу се градити на парцелама уз услов да њихови габарити улазе у обрачун степена изграђености и заузетости парцеле и у складу са прописаним одстојањима из Правилника о општим условима.

- **Паркирање и гаражирање возила**

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1паркинг на 100м² бруто грађевинске површине или једно паркинг место на један стан или једну пословну јединицу уколико су стан или пословна јединица мањи од 100м² бруто површине.

Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели испод и изнад нивоа терена. Уколико су испод нивоа терена њихова површина не улази у обрачун степена искоришћености односно заузетости парцеле.

Приступ парцели мора бити обезбеђен пролазом или пасажом минималне ширине 2.5м и висине 3.0м за путничка и комбинована возила. За теретна возила и уколико не постоји могућност другог прилаза парцели противпожарног возила /објекат се налази даље од 25м од коловоза/ приступ парцели мора бити обезбеђен пролазом и пасажом минималне ширине 3.5м и минималне висине 4.5м.

На парцелама са не стамбеном наменом мора постојати најмање једно паркинг место за теретно возило

- **Ограђивање**

Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Ограда се поставља на подзид, ограда на парцели нестамбене намене мора бити зид минималне висине 2м, глатке или малтерисане површине према парцели стамбене намене.

Капије на уличној огради не могу се отварати изван регулационе линије. Грађевинска парцела се може преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

6.0. ПРОСТОРНИ КОНЦЕПТ И НАЧИН УРЕЂЕЊА САОБРАЋАЈНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

6.1. Просторни концепт

Овим урбанистичким пројектом третирано је подручје катастарских парцела број: 2809, 2810, 2811 и 2812, све у КО Попучке. У предходном поступку на овом подручју је урађена препарцелација и том приликом су од затечених парцела формиране нове парцеле у складу са захтевима важећег урбанистичког плана.

Катастарске парцеле број 2809 и 2810 су део јединственог пословно – привредног комплекса производне и комерцијалне делатности у коме су **обједињене намене просторних целина 3.2. и 3.3.**

Према важећем урбанистичком плану, ове парцеле се налазе у **зони интензивне изградње мешовите намене**, што је приказано на графичком прилогу **број 2.** - „Просторни и плански контекст подручја урбанистичког пројекта“.

У складу са условима из плана и захтевима инвеститора, пројектом се предвиђа реконструкција и доградња северног дела постојеће хале (**објекат 1**) и изградња нових објеката у функцији допуне и одржавања основне делатности предузећа:

објекат 2) ауторадионица за одржавање сопствених возила

објекат 3) палетно складиште

објекат 4) аутоперионица за одржавање сопствених возила

објекат 5) портирница

За сада, на северној половини кат. парцеле бр. 2809 инвеститор нема конкретне планове за проширење грађевинског фонда. Тај део је третиран као резервна површина за будућу изградњу са дефинисаним грађевинским линијама у оквиру којих је могућа изградња објекта и уређење парцеле према задатим параметрима из урбанистичког плана, што је све приказано у графичком прилогу **број 3:** „Намена површина – урбанистичко решење“.

Површина зоне изградње у другој фази реализације износи **1169м²** и у оквиру ње се морају реализовати задати плански параметри (индекс изграђености, проценат зелених површина, потребан број паркинг места итд.)

Катастарске парцеле број 2811 и 2812 су у предходном поступку, према задатим регулационим условима из плана, формиране за јавну намену – улице. Како до сада није дошло до комплетне реализације плана у овом подручју и промене власништва над парцелама саобраћајне намене, овим Урбанистичким пројектом обухваћен је цео комплекс у власништву инвеститора, уз доследну примену свих планских услова кроз анализу и разраду локације.

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

6.2. Начин уређења саобраћајних и зелених површина

Колско-пешачки улаз у комплекс сада се одвија преко постојећег прилаза који је конституисан приликом изградње објекта бр.1 на кат. парцели бр. 2810.

Планирани колски и пешачки улази у комплекс су са **примарне јавне саобраћајнице** (кат. парцела бр. 2811) и **секундарне саобраћајнице** (кат. парцела бр. 2812), како је то означено у графичком прилогу. Саобраћајни прикључци својим капацитетом и димензијама у потпуности одговарају потребама комплекса.

До тренутка комплетног привођења планираној намени зоне, инвеститор ће користити ове парцеле за комуникацију у комплексу. Након изградње планираних улица и надвожњака, комуникација између два дела комплекса одвијаће се јавним улицама и пролазом испод надвожњака.

У самом комплексу уређени су колски приступи објектима за возила којима се врши снабдевање (утовар и истовар робе) и обезбеђен је потребан број паркинг места за аутомобиле запослених и корисника.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле биће пресвучене бетонским или асфалтним коловозним застором.

Прорачун потребног броја паркинг места:

По ПГР-у паркирање решити по следећим нормативима:

– једно паркинг место на 100 м² бруто површине објекта /заокружено на цео број/

		потребно ПМ	остварено ПМ
Укупна бруто површина објеката	обј. 1: 2335м ² обј. 2: 263м ² обј. 3: 474м ² обј. 4: 100м ² обј. 5: 10м ² укупно: 3182м ²	32	33

Паркирање је решено у комплексу. Укупно је предвиђено 31 паркинг место за путничке аутомобиле и 1 паркинг место за теретно возило. Према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом (Сл. гласник РС бр. 22/2015), од укупног броја паркинг места предвиђено је 2 ПМ за хендикепиране, димензија 3,7х5,0м, што чини 6% од укупног броја паркинга (мин. потребно 5%).

При пројектовању паркинг места поштују се стандарди за паркирање путничких и теретних возила у погледу димензија паркинг места

Нивелационо решење унутар парцеле уклопљено је у нивелационо решење околних улица и приказано је у графичком прилогу **број 4: „Нивелационо – регулационо решење“**.

Висинске коте осовинских тачака су дате оријентационо, тако да приликом даље разраде техничке документације оне могу бити промењене, пре свега у циљу правилног и адекватног одвођења површинских вода са предметне локације.

Зеленило: на локацији је обезбеђена захтевана зелена површина у контакту са тлом, површине: 2629м² (у уређеном делу комплекса) + 351м² (30% површине резервисане зоне градње за 2. фазу реализације), што укупно износи 2980м², тј. 30,9% површине целог комплекса, са планираним засадом жбунастих и дрвенастих форми.

За потребе озелењавања примењивати врсте које су отпорне на климатске услове а по форми, колориту и др. задовољавају естетске вредности (декоративне). Пожељно је користити првенствено аутохтоне врсте у смислу формирања стабилне еколошке основе система зеленила. Садни материјал треба да има високе биолошке и декоративне вредности, при чему се не смеју користити врсте које су детерминисане као алергене и инвазивне (токсичне и алергогене, врсте са бодљама и отвореним плодовима, медоносне врсте и сл.) које, због својих карактеристика, могу да изазову нежељене ефекте.

Код врста које имају коренов систем који би могао да денивелише околну подлогу, приликом садње поставити прстенове који би усмерили корен у жељеном правцу.

Ограђивање: цео комплекс се ограђује транспарентном оградом висине 1м која се поставља на бетонско сокло висине 0,4м, сем ка парцели 1428/12 на којој се налази стамбени објекат. У том делу, према условима из плана, ограда мора бити зидана, глатке или малтерисане површине.

Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Капије на огради према улици не могу се отворати изван регулационе линије.

Грађевинска парцела се може преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade
Ограда не сме ометати безбедно обављање јавног саобраћаја а капије се отварају ка унутрашњости парцеле или су клизне.

Просторни концепт и начин уређења предметних површина приказани су у графичким прилозима **број 3** – „Намена простора - урбанистичко решење“ и **број 4** – „Регулационо-нивелационо решење“

7.0. | БИЛАНС ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Нумерички показатељи за парцеле и објекте:

ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА к.п.2809 к.п. 2810	<div>4012м²</div> <div>5619м²</div> <hr/> <div>укупно: 9631м²</div>	
НАМЕНА ПАРЦЕЛА	производно – комерцијална	
Бруто грађевинска површина објеката Објекат 1: Објекат 2: Објекат 3: Објекат 4: Објекат 5:	<div>2335м²</div> <div>263м²</div> <div>474м²</div> <div>100м²</div> <div>10м²</div> <hr/> <div>укупно: 3182м²</div>	
Нето грађевинска површина објекта Објекат 1: Објекат 2: Објекат 3: Објекат 4: Објекат 5:	<div>2055м²</div> <div>256м²</div> <div>470м²</div> <div>95м²</div> <div>9м²</div> <hr/> <div>укупно: 2885м²</div>	
СПРАТНОСТ објеката	Пр до Пр+1С	
ВИСИНА објеката	висина венца:	висина слемена
Објекат 1:	4,61м до 6,85м	6,50м до 10,06м
Објекат 2:	7,01м	8,31м
Објекат 3:	4,68м	6,40м
Објекат 4:	3,70м	4,30м
Објекат 5:	3,00м	3,50м
АПСОЛУТНА ВИСИНА објеката	висина венца	висина слемена
Објекат 1:	166,11 до 168,35	168,0 до 171,56
Објекат 2:	167,91мнв	169,21мнв
Објекат 3:	165,48мнв	167,19мнв
Објекат 4:	164,50мнв	165,10мнв
Објекат 5:	163,70мнв	164,20мнв

Табеларни приказ упоредних урбанистичких параметара:

За парцелу број 2810:

Урбанистички параметри	Дозвољено	Остварено
површина грађ. парцеле	мин. 1000м ²	5620м²
ширина фронта парцеле	мин. 15м	45,4м
индекс заузетости (%)	50%	26,6%
бруто површина приземља објекта (објекти 1, 5 и ТС)	2.810м ²	Σ 1498м ²
спратност објекта	По+Пр+1С	Пр+1С
висина објекта до венца	макс. 10м	9,62м
удаљеност грађ. линије од регулационе линије	10,0м и 5,0м	10,0м и 5,0м
удаљеност објекта од бочних међа парцела	мин. 4,5м	мин 5,9м
удаљеност од суседних стамбених објекта	мин. 4,5м	мин. 8,1м
Проценат озелењених површина	30% (1686м ²)	31,1% (1746м ²)
Број паркинг места: 1 ПМ / 100м ²	23 ПМ (2345м ² /100=23.4)	25 ПМ

За парцелу број 2809:

Урбанистички параметри	Дозвољено	Остварено
површина грађ. парцеле	мин. 1000м ²	4292м²
ширина фронта парцеле	мин. 15м	46,5м
бруто површина приземља објекта: објекти 2,3 и 4 објекти 2. Фазе (50% од 1169м ²)	укупно 2006м ²	Σ објекти 2, 3 и 4: 837м ² + 584м ² укупно: 1421м ²
индекс заузетости (%)	50%	33,1%
спратност објекта	По+Пр+1С	Пр
висина објекта до венца	макс. 10м	6,73м
удаљеност грађ. линије од регулационе линије	10,0м, 5,0м и 3,0м	10,0м, 5,0м и 3,0м
удаљеност објекта од бочних међа парцеле	мин. 4,0 и 4,5м	мин 4,5м
удаљеност од суседних стамбених објекта	мин. 4,5м	16,6м
Проценат озелењених површина	30% (1288м ²)	938м ² + 351м ² (2. Фаза) 1289м ² = 30,03%
Број паркинг места: 1 ПМ / 100м ²	14 ПМ (1402м ² /100=14)	8ПМ (837м ² /100) у 2.фази: 6ПМ (584м ² /100)

8.0. | НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

У поступку израде урбанистичког пројекта тражени су услови од јавних комуналних предузећа за изградњу и прикључење објекта на инфраструктурну мрежу.

На основу услова јавних комуналних предузећа сачињен је прилог **број 5** - *“Синхрон план комуналне инфраструктуре”* у коме је приказан начин прикључења на спољну инфраструктурну мрежу.

8.1. Водовод и канализација

У добијеним условима ЈКП Водовод-Ваљево уцртана је постојећа јавна водоводна мрежа LGDN200мм на коју се прикључује објект и наведено да је притисак на месту прикључења око 3,5бара. Предметне парцеле (бр. 22809 и бр. 2810) су формиране од више катастарских парцела које су поседовале свој водоводни прикључак. На кп 2810 постоји водоводни прикључак и водомерни шахт (водомери DN80мм за хидрантску мрежу и DN20мм за санитарну мрежу). Уколико постојећи водоводни прикључак задовољава потребе будућих објеката исти задржати а други прикључак (за кат. парцелу бр. 2809) ставити ван функције.

Такође, у условима се наводи да на предметном подручју не постоји јавна канализациона мрежа. Зато је на обе парцеле предвиђена изградња санитарне, водонепропусне септичке јаме, на позицији која је лако доступна комуналном возилу за редовно пражњење јама.

Како у овом подручју не постоји атмосферска канализација, одвођење атмосферске воде са кровова и платоа решено је адекватним падовима у зелену – травнату површину која заузима 30% површине целе парцеле.

Профили инсталација у графичком прилогу су подложни изменама, након урађених прорачуна у току израде ПГД-а.

8.2. Електроенергетика

За израду овог УП-а добијени су услови Огранка Електродистрибуције Ваљево који су приложени у документацији пројекта.

У њима се прво описује постојеће стање и наводи да:

1. На катастарској парцели број 2810 К.О. Попучке је изграђена зидана трансформаторска станица (ЗТС) 10/0,4кV „Попучке 13 – ПП Милић“ 1х630кVA са уграђеним енергетским трансформатором снаге 400кVA (630кVA), СН (10кV) блоком са четири ћелије (једна трафо и три водне, од чега су трафо и две водне активне, а једна водна је резервна- T(A)+B(A)+B(A)+B(P)) и НН блоком са шест извода (на три извода су уграђене осигурачке летве и на њих су прикључени изводни каблови (активни изводи), а на сваком од преостала три извода је, на импровизован начин, везано по једно постоље осигурача (монофазно) и једножилни кабл, тако да је од три извода, формиран један прикључак, са три постоља осигурача и три једножилна кабла. Овај прикључак није активан (нису постављени НВ осигурачи на постољима)). ТС је уцртана на ситуацији у прилогу;
2. На катастарској парцели број 2810 К.О. Попучке су положена два средњенапонска подземна вода (10кV), непознатог типа и пресека. Познато је да су ова два вода положена од ТС 10/0,4кV „Попучке 13 –ПП Милић“ према

армирано бетонском стубу који је изграђен на кат. парцели број 1432/3 К.О. Попучке, али није позната ни приближна траса по којој су пожени ови каблови. Ова два вода су шематски уцртана на ситуацији у прилогу;

3. На локацији за коју се израђује урбанистички пројекат су положена четири нисконапонска подземна вода (1кV), непознатог типа и пресека. Познато је да се почетак сва четири вода налази у ТС 10/0,4кV „Попучке 13 – ПП Милић“. За један вод је познато да је изграђен од ТС 10/0,4кV „Попучке 13 – ПП Милић“ до армирано бетонског стуба који је изграђен на граници кат.парцели броју 1428/9, 1428/10 и 2810 К.О. Попучке (стуб А). Други вод је изграђен од ТС 10/0,4кV „Попучке 13 – ПП Милић“ до некадашњег мерног места у објекту на кат.парцели број 2810 К.О. Попучке. За сва вода није познато шта напајају. Други вод је искључен, а преостала три су активни. Ни за један од наведених водова није позната ни приближна траса по којој су изграђени;
4. На катастарској парцели број 2810 К.О. Попучке је изграђен надземни нисконапонски (1кV) вод (дистрибутивна електрична мрежа ниског напона из ТС 10/0,4кV „Попучке ПП Милић“). Овај вод је изграђен проводницима (НН СКС Х00/О-А 3x35mm²+54,6mm² 0,6/1кV и Х00-А 4x16mm² 0,6/1кV) на упориштима од армирано-бетонских (АБ) стубова и носача на објектима. Део овог вода и упоришта на кат. парцели број 2810 К.О. Попучке су приказани топографским симболима на цртежу у прилогу;
5. На стубу А је постављен издвојени мерни ормар (ИМО) са бројилом број 522550 за мерење утрошене електричне енергије у делу објекта 1 на катастарској парцели број 2810 К.О. Попучке. На стубу А је постављен и спољашњи прикључак (НН СКС), а од стуба А до носача на објекту је постављен надземни унутрашњи прикључак (НН СКС). Одобрена вршна снага је 17,25kW;
6. У објекту 1 на катастарској парцели број 2810 К.О. Попучке је постављен мерно разводни ормар (МРО) са два бројила (број 548101 и 261124) за мерење утрошене електричне енергије у делу објекта 1 на катастарској парцели 2810 К.О. Попучке. Од армирано бетонског стуба на катастарској парцели број 2810 К.О. Попучке до носача на објекту је постављен надземни спољашњи прикључак (НН СКС), а од непознатог места на објекту до МРО је положен унутрашњи прикључак (кабл непознатог типа и пресека). Одобрена вршна снага је 17,25kW и 11,04kW;

На основу тога су дати следећи услови:

За потребе доградње постојећих и изградње нових објеката на катастарским парцелама број 2809, 2810, 2811 и 2812 К.О. Попучке са додатним условима на једновремену снагу од 40kW, са укупном вршном снагом од 85 kW, потребна је изградња нових односно реконструкција и уклањање постојећих ЕЕО:

1. У ТС 10/0,4кV „Попучке ПП Милић“ уклонити три постоља осигурача са осталом опремом на изводима 4,5 и 6. Уклонити постојеће каблове непознатог типа и пресека, постављене од ТС 10/0,4кV „Попучке ПП Милић“ до мерног места у објекту 1 на катастарској парцели број 2810 К.О. Попучке. Из разводног ормара у објекту 1 уклонити мерну групу број 11483;

2. Уклонити ИМО са бројилом број 522550 и осталом мерном и заштитном опремом са стуба А . Уклонити спољашњи и унутрашњи прикључак мерног места на стубу А. Уклонити МРО са два бројила (број 548101 и 261124) и осталом мерном и заштитном опремом у објекту 1. Уклонити спољашњи и унутрашњи прикључак за мерно место у објекту 1.

3. На фасади постојећег објекта, на лако приступачном и стално доступном месту, предвидети слободан простор (отвор у зиду) за уградњу КПК тип 2 КПК 3x250/95 (према Техничкој препоруци број 13 – додатак 2) и МРО прилагођен за мерне и заштитне опреме за полуиндиректни начин мерења ел. енергије од електроизолационог, негоривог материјала. У МРО предвидети простор за уградњу три СМТ преносног односа 150/5А/А, НН прекидача за назначену струју од 200А са краткоспојном и прекострујном заштитом, МПК и мерну групу за полуиндиректни начин мерења ел. енергије. Напомена: Може се користити слободностојећи МРО са приграђеном КПК који треба поставити на лако приступачном и стално доступном месту уз објекат;

4. За потребе прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу подземног нисконапонског вода РР00-А4x150mm² 0,6/1kV, потребне дужине, од извода 4 у ТС 10/0,4kV „Попучке 13 –ПП Милић“ до нове КПК на објекту. На осигурачкој летви на изводу 4 у ТС поставити НВ осигураче за назначену струку од 200А;

5. За повезивање МРО са КПК предвидети кабл РР00 4x70mm² 0,6/1kV (или еквивалентан), потребне дужине, положен у посебну, двослојну коруговану канализациону цев пресека Ø90mm. На постоља осигурача у КПК поставити НВ осигураче за назначену струју од 160А;

6. Главну разводну таблу електричне инсталације постојећег објекта и нових објеката напојити каблом, одговарајућег типа и пресека из новог МРО;

У случају потребе измештања електроенергетских објеката морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз предходну сагласност „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ваљево. Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу са чл.217 Закона о енергетици (СЛ. Гласник РС бр. 145/14), сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање. Грађевинске радове у непосредној близини електроенергетских објеката вршити ручно, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуције Ваљево ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

8.3. Телекомуникационе инсталације

Дирекција за технику Београд је извршила оријентационо уцртавање постојећег подземног ТК кабла. На ситуацији се види да ће постојећи подземни ТК кабл доћи под удар планираних радова и дати су следећи ТК услови:

1. Неопходно је урадити **Техничко решење/Пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова** у сарадњи са надлежном Службом „Телекома Србија“. Таково решење мора бити **саставни део** потребне техничке

документације. Извод из Пројекта за грађевинску дозволу који садржи поменуто Техничко решење са графичким прилогом и предмером и предрачуном материјала и радова, са издатим Техничким условима, треба доставити обрађивачу услова, ради добијања сагласности.

2. Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих ТК каблова, изводе се о трошку инвеститора. Обавеза инвеститора је да регулише имовинско – правне односе и прибави потребне сагласности за будуће трасе ТК каблова, пре почетка радова на њиховом измештању.
3. Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.
4. Приликом избора извођача радова на измештању постојећих ТК каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова „Телекома Србија“ а.д.
5. Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуације) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова угрожених изградњом, на које је „Телеком Србија“ а.д. дао своју сагласност. За непоступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.
6. Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 10 (десет) дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова, који се изводе пре грађевинских радова на изградњи предметног објекта, у писаној форми обрати „Телекому Србија“ а.д., надлежној Извршеној јединици у чијој надлежности је одржавање ТК објеката и каблова у зони планиране изградње, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).
7. „Телеком Србија“ ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“.

Фотокопије свих добијених услова приложене су у свесци Г) - Документација пројекта

9.0. | ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Предметна подручје обухваћено урбанистичким пројектом простире се на алувијалној равници Колубаре испод терасног одсека од Перајице до Рабаса.

Алувијални нанос је формиран у условима честе миграције тока Колубаре и изразито је хетерогеног састава са честом појавом сочива финозрног, доста заглињеног песка,

муља, јако стишљивог и слабо носивог, што је уобичајена појава у профилома алувијалних равни које треба заменити, ако се врши фундирање у њима .

С обзиром да је терен раван он је и стабилан у природним условима, тако да се у инжењерскогеолошком погледу могу градити све врсте објеката без значајнијих ограничења.

Сеизмичке карактеристике терена

За подручје Ваљева основни степен сеизмичког интензитета одређен је картом сеизмичке регионализације територије СР Србије. Овом картом територија града сврстана је у зону са 70МЦС и коефицијентом сеизмичности $K_s = 0,02$ – добра тла $K_s = 0,025$ – средња тла (плављени делови терена) . Микрорегионализација која је рађена за подручје града дала је корекцију основног степена која се креће у распону ± 10 МЦС.

Од највећег значаја за урбанизацију су земљотреси амплитуде од 4,5-6 са даљине од 10-40км.Пошто ће највероватнији период осциловања бити од 0,27 сец.до 0,35 сец. препоручује је градња објеката са основним тоном осциловања око 0,5 сец

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Службени лист СФРЈ бр. 31/1981, 49/1982, 29/1983, 21/1988 и 52/1990) и другим законима и прописима.

10.0. | МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОБЈЕКТА И ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

10.1. Противпожарна заштита

Ради заштите од пожара, објекти морју бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима, у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, број 111/09. 20/15, 87/18 и 87/18-др.закон), Закон о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“, број 87/18) и осталим законским прописима из предметне области.

За сваку изградњу нових објеката или интервенцију на постојећим објектима морају се обезбедити мере заштите од пожара и то:

1. Изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољне количине воде за гашење пожара,
2. Удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене,
3. Приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката,
4. Безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање,
5. Могућности евакуације и спасавања људи.

Објекти на парцели морају имати обезбеђене основне захтеве заштите од пожара тако да се у случају пожара:

- 1) очува носивост конструкције током одређеног времена;
- 2) спречи ширење ватре и дима унутар објекта;
- 3) спречи ширење ватре на суседне објекте;
- 4) омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

Сматра се да су основни захтеви заштите од пожара испуњени уколико су спроведени захтеви заштите од пожара:

- 1) утврђени посебним прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара и експлозија;
- 2) утврђени проценом ризика од пожара. којом су исказане мере заштите од пожара за конструкцију, материјале, инсталације и опремање заштитним системима и уређајима.

Испуњеност основних захтева заштите од пожара према признатим методама прорачуна и моделима доказује се функционалном пробом система у реалним условима приликом утврђивања подобности за употребу у погледу спроведености мера заштите од пожара из члана 36. Закона о заштити од пожара.

10.2. Сакупљање комуналног отпада

За сакупљање чврстог комуналног отпада обезбеђено је место на парцели, лако доступно преко колске површине. Простор за контејнере је, према нормативима, ограђен са три стране оградом висине 70цм.

Према условима ЈКП „Видрак“ добијеним у процедури израде УП-а, довољно је поставити 1 контејнер запремине 5м³.

Уколико је то могуће поставити судове за разне врсте отпада: општи комунални отпад, стакло, конзерве, ПЕТ амбалажу.

10.3. Заштита природног и културног наслеђа

Према евиденцији и валоризацији природних и непокретних културних добара у Плану генералне регулације за село Попучке на подручју обухваћеном овим пројектом нема утврђених природних и непокретних културних добара нити евидентираних објеката градитељског наслеђа.

Уколико би се у току извођења грађевинских и других радова наишло на археолошко налазиште, археолошке предмете као и природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералогско-петрографског порекла (за које се предпоставља да има својство природног споменика), извођач је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе или надлежно Министарство, као и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.

10.4. Заштита животне средине

За потребе израде урбанистичког пројекта затражено је МИШЉЕЊЕ о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину. Од Градске управе, Одсека за заштиту животне средине добијено је мишљење број 501-451/19-07 од 11.12.2019.год, у коме се наводи:

- Да није неопходно упутити инвеститора на подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину
- Одсек за заштиту животне средине даје овакво мишљење након разматрања сажетог техничког описа планиране изградње, приказаних у достављеној документацији приликом подношења захтева.

- Према Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.гл.РС број 114/2008), овај пројекат, планиран на кат. парцелама 2809 и 2810, није разматран Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које се може тражити процена утицаја на животну средину („Сл.гл.РС број 114/2008).

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

11.0. | ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Комплет елабората **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 2809, 2810, 2811 И 2812, КО ПОПУЧКЕ**, урађен је у три примерка у аналогном (штампаном) облику и једном примерку у дигиталном облику (pdf формат) погодном за објављивање.



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