



Preduzece za planiranje, projektovanje, izgradnju i inženjering
 ul.Vojvode Mišica br. 22; 14000 Valjevo ; tel.:014 246-988

Projekat:	Urbanistički projekat izgradnje hotela na kp 1037/1 ko Divčibare	
Investitor:	„Autology“ doo Beograd Ul.Vajara Živojina Lukića br.9/13	
Mesto:	Divčibare	
Odgovorni urbanista:	Branko Ristić, dipl.ing.arh	
Direktor:	Branko Ristić	
Broj projekta 03/07-2018	Datum 07.2018.год.	



Preduzeće za planiranje, projektovanje, izgradnju i inženjering
ul. Vojvode Mišića br. 16
14000 Valjevo
tel.: 014 246-988

URBANISTIČKI PROJEKAT IZGRADNJE ZA K.P.1037/1 KO DIVČIBARE

**Valjevo, jul 2018.god
broj Urbanističkog projekta 03/07-2018**

Investitor: "Autology" doo Beograd
Ul. Živojina Lukića br.9

Obrađivač: Preduzeće za planiranje, projektovanje,
inženjering i izgradnju
„Habitat RB“ doo Valjevo
Ul.Vojvode Mišića br.22

Idejno rešenje: „Habitat RB“ doo Valjevo

Radni tim:
Rukovodilac radnog tima: odgovorni urbanista

Branko Ristić, dipl.ing.arh.
lic. br. 200 0567 04

saradnik Vanja Kostić, dipl.ing.arh

SADRŽAJ URBANISTIČKOG PROJEKTA:

A. OPŠTA DOKUMENTACIJA

1. Izvod iz sudskog registra
2. Licenca odgovornog urbaniste br.200 0567 04 izdata od strane inženjerske komore Srbije
3. Potvrda licence izdata od strane inženjerske komore Srbije

B. TEKSTUALNI DEO

1. Pravni i planski osnov za izradu urbanističkog projekta
2. Obuhvat urbanističkog projekta
3. Uslovi izgradnje
4. Numerički pokazatelji
5. Način uređenja slobodnih i zelenih površina
6. Način priključenja na infrastrukturnu mrežu
7. Inženjersko-geološki uslovi
8. Mere zaštite životne sredine
9. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
10. Tehnički opis objekta

V. GRAFIČKI DEO

1. Situacioni prikaz regulaciono-nivelacionog rešenjaR 1:500
 - 1.1. Situacioni prikaz regulaciono-nivelacionog rešenja.....R 1:500
2. Situacioni prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu.....R 1:500
 - 2.1. Sinhron plan infrastrukture – Izvod iz plana.....R 1:1000
 - 2.2. Prikaz povezivanja nove MBTS na postojeću SN elektromrežu.....R 1:500

G. IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA

D. DOKUMENTACIJA

- Kopija plana parcele
- List nepokretnosti
- Kopija plana vodova
- Overen katastarsko-topografski plan
- Informacija o lokaciji
- Uslovi JKP "Vodovod"
- Uslovi EPS Distribucije

A) OPŠTA DOKUMENTACIJA

B) TEKSTUALNI DEO

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU PROJEKTA

Pravni osnov za izradu projekta je:

- Zakon o planiranju i izgradnji (Sl. Glasnik RS 72/2009, 81/09, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 132/2014 I 145/14)
- Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju I izgradnju (Sl.gl.RS br.22/2015)

Planski osnov za izradu projekta je:

- Izmene i dopune Plana generalne regulacije za turistički centar Divčibare (Sl.glasnik opštine Valjevo br. 2/2015)

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

2.1.Urbanističkim projektom je obuhvaćena k.p.1037/1 ko Divčibare, ukupne površine 82a53m².

Katastarska parcela 1037/1 ko Divčibare nastala je spajanjem k.p.556/1, 556/2 i 556/3 u jednu parcelu što se vidi iz rešenja RGZ SKN od 01.08.2018.

2.2. Podaci o lokaciji – postojeće stanje

Predmetna parcela se nalazi u delu Divčibara – Omladinsko naselje, gde su zastupljeni različiti tipovi turističkih objekata i objekata vikend stanovanja.

Predmetna parcela je neizgrađena.

Katastarsku parcelu sa severoistočne strane tangira javna saobraćajnica (S3)

Na parceli, u granicama projekta nema zaštićenih prirodnih dobara, s`tim što se tresetište u jednom delu, na jugoistoku parcele graniči sa parcelom I zaštitna zona tresetišta zahvata deo predmetne parcele u širini od 10m a što se poklapa sa Građevinskom linijom.

Teren na predmetnim parcelama je u padu, sa visinskom kotom od 970-977

2.3. Izvod iz plana

Za predmetnu parcelu planski osnov je Izmene i dopune Plana generalne regulacije za turistički centar Divčibare (Sl.glasnik opštine Valjevo br. 2/2015)

Na osnovu navedenog plana parcela 1037/1 se nalazi u zoni Hoteli i odmarališta,

2. USLOVI IZGRADNJE**HOTELI I ODMARALIŠTA**

Površina parcele	15a
Hoteli i odmarališta	Objekti koji pružaju usluge smeštaja, hrane, pica i slično
Kompatibilnost namene	/
Broj objekata na parceli	-Ukoliko parcela nije izgrađena do maksimalnog stepena zauzetosti i ako postoje uslovi parkiranja na parceli se može graditi drugi objekat do iskorišćenja pomenutih stepena, pod uslovom da je ispoštovano međusobno rastojanje objekata od min.5m
Uslovi za formiranje parcela	-Gradjevinska parcela je parcela koja ispunjava uslove definisane opštim pravilima parcelacije i preparcelacije -Nova gradjevinska parcela u ovoj zoni mora imati minimalnu površinu 30a, približno pravilan oblik osim ukoliko zatečeno stanje to ne zadovoljava i pristup javnoj saobraćajnoj površini
Indeks zauzetosti parcele	-Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 25%
Visina objekta	-Spratnost objekta je P+2S+Pk, što je moguća izgradnja suterenske etaže ukoliko to dozvoljava teren i više spratnih nivoa u potkrovlju. Kota prizemlja je na maksimalno 1.2m iznad kote terena kod ulaza u objekat.
Izgranja novih objekata i položaj objekta na parceli	-Nadzemna gradjevinska linija se postavlja na 10m od bočnih i zadnje medjne linije, i na 5m od saobraćajnice S3 . -Podzemna gradjevinska linija je na 5m od svih medja za septičke jame i na 2m za sve podzemne delove objekta. -Međusobno rastojanje između objekata na istoj parceli je min.5m
Oblikovanje	Visina nadzitka u potkrovlju je 1.8m uz uslov da visina venca ne prelazi propisani maksimum. U potkrovljima je moguće projektovati krovne badže i krovne prozore. Krovovi mogu biti ravni i kosi, jednovodni, dvovodni i viševodni sa maksimalnim nagibom krovnih ravni od 60 stepeni. Ispadi na objektu prema regulacionoj liniji mogu prelaziti građevinsku liniju maksimalno 1,4m osim u slučaju kada se regulaciona i građevinska linija poklapaju a ispadi prema bočnim i zadnjoj medjnoj liniji ne mogu biti na rastojanju manjem od 5m. Terase, lođe i tremovi treba da su pokriveni u okviru osnovnog volumena objekta ili sopstvenim krovom
Materijalizacija	Vidni delovi objekta treba da su obrađeni prirodnim materijalima – kamen, drvo, malter, staklo. Betonski elementi objekta treba da se oblažu prirodnim kamenom, bez bojenja fuga.Zidovi mogu biti umereno obrađeni kulijeom i fasadnom i lomljenom opekom do 30% površine fasadnog platna. Na fasadi treba da preovladjuje bela boja Krovni pokrivač može biti crep, lim ili drvena šindra, boje braon, terakota, tamno zelene ili tamno sive.
Parkiranje i garažiranje vozila	-Obavezno je u okviru građevinske parcele prema normativu : 1PM na 2-10 kreveta u zavisnosti od kategorije. -Parking mesta na parceli su obavezno od raster elemenata.
Zelenilo na parceli	-Ozelenjavanje se sprovodi isključivo uz odobrenje nadležnih službi uz obavezno čuvanje i unapredjenje postojeće autohtone flore.
Pravila za ograđivanje	Ograđivanje je zabranjeno bilo kakvom vrstom ograda kao i zelenim ogradama. Ukoliko je neophodna izgradnja potpornih zidova, za njih se primenjuju ista pravila o rastojanju od susednih parcela kao i za same objekte. Maksimalna visina potpornog zida može biti 1.2m
Pristup parceli	Pristup parceli je direktno na javnu površinu

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

Urbanistički pokazatelji	Zadato Izmenom i dopunom PGR-a za turistički centar Divčibare	ostvareno
Minimalna površina	15a	82a53m2
Minimalna širina	/	48.40m
Namena površina	-Hoteli i odmarališta	Hotel
Tip objekata	Slobodnostojeći	Slobodnostojeći
Ukupna bruto površina objekata	/	4336m2 (objekat 1 1344m2 (objekat 2 1336m2 i (objekat 3 1656m2)
Indeks zauzetosti	25%	$(919/8253)*100=11,13\%$
Građevinska linija	-5m od S3	>5m od S3
Rastojanje objekata od bočnih i zadnje granice parcele	-10m od bočnih i zadnje granica parcele i	- 10m do 14,5m od Severne medje, 10m od JZ medje i 13,24m do 26.5m od jugoistočne međe
Visina objekata	P+2S+Pk	P+2s+Pk (dva nivoa)- Objekat 1 i Objekat 2 i Su+P+2S+Pk(dva nivoa)-Objekat 3
Normativ za parkiranje	-1PM na 6 kreveta =34PM	47 parking mesta
Rastojanje objekata na istoj parceli	5m	11m
Kota prizemlja	+1,2m od kote uređenog terena na laz u objekat (973,50)	+0,35 (973,85)

5.NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

5.1.Zelenilo na parceli se zasniva uz primenu autohtonih biljnih vrsta koje dočaravaju prirodni planinski ambijent. Na slobodnom delu parcele zadržava se postojeća flora a uz objekte i parkinge sade se niski i visoki zasadi takođe autohtonih biljnih vrsta (bor, smreka, kleka, breza..)

5.2.Parking mesta na parceli se popločavaju raster pločama a saobraćajnice se asfaltiraju.

5.3. Evakuacija otpada

Za potrebe korisnika predmetne građevinske parcele predviđena su četiri kontejnera zapremine 1100l za čije postavljanje je predviđeno mesto na parceli koje će biti u okviru zasebnog objekta izgrađenog od drveta.

6.NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Planirani objekat biće priključen na javnu infrastrukturu mrežu prema uslovima nadležnih javnih preduzeća. (Elektrodistribucije Valjevo i JKP vodovod Valjevo).

Prema tim uslovima prikazani su svi infrastrukturni sistemi i način priključenja objekta na Prikaz saobraćajnr i komunalne infrastrukture – grafički prilog br.3, 3-1 i 3-2

6.1.Energetska mreža i postrojenja

Prema uslovima EPS Distribucije br.8N.1.1-0-D-09,04,-226331/1 od 03.08,2018,godine planirani objekti priključuju se na javnu NN elektromrežu preko MRO (svaki objekat po dva MRO) postavljenog u prizemnom delu objekta, na lako dostupnom mestu.

Za potrebnu snabdevanja objekata električnom energijom investitor je u obavezi da izgradi novu MBTS 10/0,4kV, „Divčibare NOVA – Autology”. Novu MBTS postaviti na lokaciju za koju je dobijena saglasnost ED-a (u krajnjem severoistočnom uglu parcele, opremiti u skladu sa uslovima i povezati sa postojećim MBTS Divčibare 7 i Divčibare 9 sa po dva podzemna kabla XHE 49-A 3x(3x150)mm² 6/10kV.

Iz nove MBTS podzemnim kablovima (za svaki objekat po dva) PPOO –A 4x150mm² 0,6/10kV povezati KPK na novoprojektovanim objektima. Svaki KPK povezati sa MRO kablom PPOO 4x95mm² 0,6/1KV koji se polažu u dvoslojnu korugovanu kanalizacionu cev fi90mm.

NOVU MBTS, KPK i MRO opremiti prema uslovima i Tehničkoj preporuci ED Srbije 13 i Tehničkoj preporuci ED Srbije 13-dodatak 2.

Na objektu predvideti mesto KPK i RO unutrašnjih instalacija kao i sistem zaštite od napona dodira i napona koraka kao TT sistem sa zaštitnim uređajem diferencijalne struje, temeljnim uzemljivačem i merama izjadnačenja potencijala.

Bliži uslovi za projektovanje i priključenje objekta biće propisani u redovnom postupku objedinjene procedure.

6.2. Vodovod

Prema uslovima JKP Vodovod Valjevo br.01-7713/2 od 24,07,2018,godine pokraj predmetne parcele postoji izgrađena javna vodovodna mreža – Pefi110 i objekti će biti priključeni na javnu vodovodnu mrežu prema uslovima propisanim u redovnom postupku objedinjene procedure prilikom izrade projekta za građevinsku dozvolu.

6.3. Kanalizacija

Prema uslovima JKP Vodovod Valjevo br.01-7713/2 od 24,07,20 ,godine pokraj predmetne parcele ne postoji izgrađena javna kanalizaciona mreža.

Sobzirom da ne postoje uslovi za priključenje objekta na javnu kanalizacionu mrežu, otpadne vode će se prikupljati u vodonepropusnu PVC cisterne za otpadne vode koje će se postaviti na parceli vlasnika a do mometa sticanja uslova za priključenje na javnu kanalizacionu mrežu.

7. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Za svaku intervenciju ili izgradnju novog objekta u daljoj fazi projektovanja uraditi geološka istraživanja u skladu sa Zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima (Sl.gl.RS br.88/11) kaoi Pravilnikom o sadržini Projekta geoloških istraživanja i elaborata o rezultatima geoloških istraživanja ((Sl.gl.RS br.51/96)

U odnosu na utvrđena inženjerskogeološka svojstva terena treba obratiti pažnju na dreniranje terena iskope, zaseke i nasipanje terena.

Drenažu treba povezati sa površinskim tokovima, vodeći računa o podužnom nagibu.

Kod iskopa voditi računa da ne budu dugo otvoreni, a dublje iskope obavezno podgaditi.

Nasip obavezno izvesti od materijala koji nije podložan eroziji.

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

8.1. U cilju zaštite i očuvanja predela na predmetnoj lokaciji i neposrednoj okolini kao i minimiziranja mogućih negativnih uticaja, kako pri izvođenju radova na izgradnji i normalnoj eksploataciji tako i u slučaju udesa, neophodno je predvideti i preduzeti preventivne mere i to:

-očuvanje karaktera planinskog područja uz poštovanje naturalnosti predela i uklapanje rešenja u okolinu.

-Krčenje grupacija šumskog drveća i drugog zelenila svesti na najmanju moguću meru, ukloniti ostatke posečenog drveća a zaostale panjeve pokriti zemljom da ne budu vidljivi.

-Zadržati deo osušenih stabala a nova pošumljavanja izvesti samo autohtonim vrstama.

-Prilikom izvođenja zemljanih radova zaštititi potoke kako ne bi došlo do zasipanja stenama i zemljom, vlažna mesta drenirati i nasuti, zaštititi razvoj siromašnih travnih zajednica na čistinama na ivicama saobraćajnica, kosinama i nasipima.

-Zaštititi tresave i vlažna mesta iznosom mulja kako bi se zaustavio proces zarastanja i opstanak tresave.

8.2. U cilju zaštite životne sredine predviđeni su sledeći uslovi i mere:

- Projektnu dokumentaciju uskladiti sa VIII stepenom seizmičnosti terena i inženjersko-geološkim uslovima

-Parking prostor sa zelenim zasadima vizuelno smanjuje zagađenje prostora

-Ozelenjavanje sprovesti tako da se stvori zelena tampon zona duž obodnih saobraćajnica

-Projektovanjem kosih krovova i korišćenjem potkrovlja smanjuju se negativni efekti klimatskih uslova i zahteva adekvatna termoizolacija, provetrenost krovne konstrukcije i formiranje vertikalnih prozora.

-Projektom protivpožarne zaštite predvideti odgovarajuću opremu i uređaje za gašenje požara.

-Predvideti odlaganje čvrstog otpada u kontejnere u skladu sa propisima i standardima

-Obezbediti infrastrukturnu opremljenost lokacije, posebno vodosnabdevanje i evakuaciju otpadnih voda

- Gradilište ograditi ma kako bi se smanjilo raznošenje prašine tokom izvođenja zemljanih radova

8.3. U cilju zaštite od erozije planirati:

-Vremenski period u kome se izvode radovi treba da bude što kraći, u toku iste građevinske sezone od majsja do oktobra.

-Potrebno je u što većoj meri koristiti mašine sa pneumaticima kako bi se smanjila oštećenja površine terena

-Formirati rigole za odvođenje vode sa trupa puta.

-Gorivo i cement skladištiti na lokacijama koje su van domašaja vodotokova.

-Koristiti prekrivke za zaštitu od erozije

- Pored gradilišta formirati bazene zapremine 4m³ u koje se uvode površinske vode koji se povremeno čiste od taloga.
- Humusno-akumulativni sloj zemljišta sačuvati kako bi se iskoristio za revegetaciju i restauraciju predela.
- Pristupne puteve raditi istovremeno sa infrastrukturom, tokom iste sezone

9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Na predmetnoj lokaciji nema zaštićenih kulturnih dobara

10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Za izgradnju kompleksa hotela, prema zahtevu investitora, izrađeno je Idejno rešenje objekata.

Na parceli je planirana izgradnja tri objekta –hotela, spratnosti P+2S+Pk dva objekta I Su+P+2S+PK treći objekat. Uslužni sadržaji – recepcija i restoran sala sa kuhinjom smešteni su u suterenskom delu objekta 3. Planiranim objektima zauzeto je 11,13% površine parcele.

Objekti su u okviru gabarita 17,68x17,38m + trem 1,90x4,25m. U svakom objektu projektovane su 24 hotelske smeštajne jedinice- apartmana I to 8 četvorokrevetnih I 16 dvokrevetnih što za ceo kompleks iznosi 72 hotelske smeštajne jedinice.

Parcela je relativno pravilnog oblika, prostire se u pravcu severoistok – jugozapad sa terenom u padu sa obe strane ka sredini parcele. Severoistočnom međom naslanja se postojeći javni put – S3. Novoprojektovani objekti su slobodnostojeći, postavljeni u zapadnoj polovini parcele, na međusobnoj udaljenosti od 11m.

Napomena:Sobzirom da su dva novoprojektovana objekta istih gabarita I sadržaja a u trećem objektu je dodat suteran, opisi se odnose na sva tri objekta. Suteran je projektovan samo u objektu 3 -objekat u središtu parcele.

ARHITEKTONSKO REŠENJE

Glavni ulaz u objekat je u nivou prizemlja sa severne strane, a preko natkrivenog trema. Svaka etaža u objektu sadrži dva četvorokrevetna I četiri dvokrevetna apartmana sa zajedničkim komunikacionim prostorijama.

U drugom nivou potkrovlja projektovan je zajednički proctor za rad koji je unutrašnjim stepenicama I toboganom povezan sa prvim nivoom potkrovlja.

Suteran je planiran u trećem objektu gledano od jugozapadne međne linije (centralni deo parcele), na mestu gde to dozvoljava teren. U suterenu objekta su planirani uslužni sadržaji za turiste – recepcija, restoran sala I prateće prostorije (kuhinjski blok), prostor za zaposlene, ostave I sanitarnim čvorovi.

Na parceli je planirana izgradnja unutrašnjih saobraćajnica širine 3,5 I 5,5m sa parkingom za 47 vozila.

KONSTRUKCIJA

Projektovani objekat je sa masivnom konstrukcijom i nosećim zidovima zidanim giter blokovima, ili gas-beton blokovima, d=25cm, a na betonskim trakastim temeljima. Tavanice su armiranobetonske, oslanjaju se na fasadne zidove objekta i arm.bet.grede, kao i na unutrašnje noseće zidove objekta.

Krov objekta je složen, viševodni, sa nagibom krovnih ravni od 50°, pokriven je šindrom, sa potrebnim limarskim opšivkama i olucima. Krovna konstrukcija je drvena, tipa rožnjača na pravim stolicama, a oslanja se na fasadne noseće zidove objekta i međuspratnu konstrukciju iznad prvog nivoa potkrovlja I na zidove nadzidka.

Noseći fasadni zidovi objekta oblažu se termoizolacijom, finalno obrađuju dekorativnim fasadnim malterom, delimično oblažu drvenim talpama i kamenom.

Unutrašnji, pregradni zidovi zidaju se šupljom opekom d=12cm.

Objekat se fundira na trakastim temeljima od nearmiranog betona koji su povezani AB horizontalnim serklažima u nivou podne ploče na tlu. Na međusobnom sučeljavanju nosećih, zidanih zidova objekta predviđena je izrada vertikalnih AB serklaža.

SPOLJAŠNJA OBRADA

Fasadni zidovi oblažu se termoizolacijom, finalno obrađuju dekorativnim fasadnim malterom, delimično oblažu kamenom a delimično drvenim talpama.

Krovni pokrivač je šindra, limene opšivke su od pocinkovanog lima.

Fasadna stolarija je PVC stolarija u boji i teksturi drveta sa termoizolacionim staklom i kopcima u prizemlju objektu.

UNUTRAŠNJA OBRADA

Zidovi kupatila se oblažu keramičkim pločicama celom visinom prostorije, od poda do plafona. U kuhinji zidovi se oblažu keramičkim pločicama do visine od 1,50m iznad gotovog poda. Svi ostali unutrašnji zidovi se malterišu i boje posnom bojom.

Plafoni se oblažu gipskartonskim pločama, ili malterišu.

Podovi u sobama su od parketa, u kupatilima i kuhinji su keramičke pločice, a u stepenišnom prostoru i hodniku je granitna keramika.

Unutrašnja vrata su drvena, sa konstrukcijom od drveta i ispunom od kartonskog saća, kao i sa oblogom i okvirom od furniranog medijapana.

INSTALACIJE U OBJEKTU

Predviđeno je da se u objektu izvedu instalacije vodovoda i kanalizacije, kao i elektroinstalacije, uobičajene za ovaj tip objekata.

Objekat će se grejati na el.energiju- pojedinačno grejanje jedinca, stin što su u objektima projektovani dimnjaci za moguću ugradnju kamina i grejanje na čvrsto gorivo .

5.0.SMERNICE ZA SPROVODJENJE

Ovaj Urbanistički projekat urađen u tri identična primerka predstavlja osnov za izdavanje Lokacijskih uslova u skladu sa članom 53a i 54 Zakona o planiranju i izgradnji (Sl.gl.RS br.72/09, 81/09, 64/10 24/11, 132/2014 i 145/2014) i upućuje se u gradsku upravu grada Valjeva, Komisiji za planove, na potvrđivanje uskladenosti sa zakonom i planskim dokumentom

Odgovorni urbanista:

.....
Branko Ristić, dipl.ing.arh
br.licence 200 0567 04

V) GRAFIČKI DEO