



URBANISTI KI PROJEKAT IZGRADNJE OBJEKTA SOCIJALNOG STANOVANJA NA K.P.1463/9 KO VALJEVO

Valjevo, oktobar 2017.god
broj Urbanisti kog projekta 02/2017

Investitor:

Grad Valjevo,
Ul.Kara or eva br.64

Obra iva :

Preduze e za planiranje, projektovanje,
inženjering i izgradnju
„Habitat RB“ doo Valjevo
Ul.Vojvode Miši a br.22



Idejno rešenje:

Arhitektonski studio 1x2 Beograd
Ul.Radoslava Gruji a br.21

Radni tim:

Rukovodilac radnog tima:

odgovorni urbanista



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

saradnik

Vanja Kosti , dipl.ing.arh

SADRŽAJ URBANISTI KOG 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

1.0. UVOD

- 1.1. Pravni i planski osnov za izradu projekta preparcelacije
- 1.2. Obuhvat urbanisti kog projekta
- 1.3. Podaci o lokaciji postoje e stanje
- 1.4. izvodi iz planova - Izvod iz Generalnog plana gradskog naselja Valjeva (Sl.glasnik opštine Valjevo br. 20/2007)

2.0. OPIS REŠENJA PLANIRANOG STANJA

- 2.0. Opis rešenja
- 2.1. Urbanisti ki pokazatelji
- 2.2. Tehni ki opis objekta

3.0. PRAVILA ZA UREDJENJE PARCELE

- 3.1. Uslovi za izgradnju saobra ajnih površina
- 3.2. Uslovi za ure enje zelenih površina
- 3.3. Uslovi za izgradnju komunalne infrastrukture
 - 3.3.1. Vodovod
 - 3.3.2. Kanalizacija
 - 3.3.4. Elektroenergetske instalacije
 - 3.3.5. TT mreža
 - 3.3.6. Grejanje

4.0.USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE I MERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA

- 4.1.Uslovi zaštite životne sredine
- 4.2. Urbanisti ke mere od elementarnih nepogoda
- 4.3.Urbanisti ke mere zaštite od požara

5.0.SMERNICE ZA SPROVODJENJE

V. GRAFI KI DEO

- 1. Katastarsko-topografski plan..... R 1:250
- 2. Širi prikaz lokacije urbanisti kog projekta
- 3. Katastarsko-topografski plan sa prikazom obuhvata urbanisti kog projekta..... R 1:250
- 4. Regulaciono – nivelaciono rešenje.....R 1:250
- 5. Situaciono rešenje sa uređenjem zelenih površina.....R 1:250
- 6. Situaciono rešenje sa prikazom krovnih ravni.....R 1:250
- 7. Sinhron plan instalacijaR 1:250

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
- Uslovi Telekom Srbije

1. UVOD

1.1. 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)
- Uredba o standardima i normativima za planiranje, projektovanje, gradjenje I uslovima za korišćenje I održavanje stanova za socijalno stanovanje (Sl.gl.RS br.26/2013)

Planski osnov za izradu projekta je:

- Generalni plan gradskog naselja Valjeva, (Sl. glasnik opštine Valjevo br.20/07)

1.2. Obuhvat urbanisti kog projekta

Urbanisti kim projektom obuhvaena je k.p.1463/9 ko Valjevo, ukupne površine 1513m². Predmetna parcela se nalazi u delu Valjeva, u Novom naselju, gde su pretežno zastupljene javne službe. Parcela je orijentisana ka ulici 4.jula i ima pristup na nju preko k.p.1461/1 koja je javna parcela (Trg Vladike Nikolaja)

1.3. Podaci o lokaciji – postoje e stanje

Predmetna parcela se nalazi u zoni porodi nog stanovanja, stambene namene manjih gustina, sa objektima javne namene u neposrednoj blizini – pošta, ambulanta, crkva, škola, slobodnostoje e stambene zgrade kolektivnog stanovanja (stanovi socijalnog stanovanja) niže spratnosti (P+2S) i individualni stambeni objekti .

Na predmetnoj parceli postoji izgraena stambena zgrada sa stanovima socijalnog stanovanja (16 stanova), spratnosti P+2S+Pk.

Ulica sa koje se pristupa predmetnoj parceli je asfaltirana dvosmerna naseljska saobra ajnica širine 6m, bez trotoara.

Na parceli u granicama projekta nema zaštiti enih prirodnih dobarfa, flore i faune.

Teren na predmetnim parcelama je relativno ravan, sa visinskom kotom od cca 172.53 do 173.05.

1.4. Izvod iz plana

Za predmetnu parcelu planski osnov je Generalni plan gradskog naselja Valjeva (Sl. glasnik opštine Valjevo br.20/07)



Na osnovu navedenog plana k.p.1463/1 ko Valjevo nalazi se u zoni stambene namene manjih gustina koja je namenjena za izgradnju objekata porodi nog stanovanja i komercijalnog poslovanja. Na parceli je mogu a gradnja objekata kompatibilnih porodi nom stanovanju.

PRAVILA GRADJENJA U ZONI STAMBENIH NAMENA MANJIH GUSTINA

Osnovna namena površina	-Porodi no stanovanje i komercijalno poslovanje.
Kompatibilnost namene	-Sa pretežno stambenom namenom kompatibilna namena je centralna zona -Opšta pravila i parametri za sve namene su isti
Broj objekata na parceli	-Ukoliko parcela nije izgradjena do maksimalnog stepena zauzetosti i izgradjenosti i ako postoje uslovi parkiranja na parceli se može graditi drugi objekat do iskoriš enja pomenutih stepena, pod uslovom da je ispoštovano medjusobno rastojanje objekata. -Na parceli se mogu graditi pomo ni objekti i garaže uz uslov da njihovi gabariti ulaze u obra un stepena zauzetosti i zgradjenosti parcel i da su ispoštovana pravila rastojanja
Uslovi za formiranje parcela	-Gradjevinskom parcelom se smatra svaka postoje a katastarska parcela koja ispunjava uslove definisane opštim pravilima parcelacije i preparcelacije -Nova gradjevinska parcela mora imati minimalnu širinu i frontu prema ulici 12m i minimalnu površinu 350m ² za slobodnostoje e objekte sa maksimalno etiri stambene jedinice. -Parcela mora imati pristup javnoj površini direktno ili obezbe enim prolazom min. širine 2.8m i visine 3m
Indeks zauzetosti parcele	-Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 40%
Visina objekta	-Visina venca objekta je do 9m a objekta zajedno sa krovom 11m što definiše orijentacionu planiranu spratnost P+2S -Regulacionim planom visina može biti propisana i druga ije od ovih iz plana -Najve a dozvoljena spratnost objekata svih vrsta u zoni retkih naselja I porodi ne izgradnje je do etiri nadzemne etaže
Izgranja novih objekata i položaj objekta na parceli	-Gradjevinska linija se uskla uje sa postoje om situacijom na parceli -Izme u dva slobodnostoje a stambena objekta na istoj ili susednoj parceli minimalno rastojanje je 4m -Kada je stambeni objekat na gra evinskoj liniji rastojanje od južne medje je 2.5m i 1.5m od severne me e
Parkiranje i garažiranje vozila	-Obavezno je u okviru gra evinske parcele prema normativu : 1PM na jedan stan ili jednu stambenu jedinicu -0.7 parking mesta od ukupno potrebnog broja parking mesta za parcele namenjene sociujalnom stanovanju -10% od ukupnog broja parking mesta za potrebe parkiranja osoba sa invaliditetom
Zelenilo na parceli	-Minimalna površina pod zelenilom je 25% površine parcele -Minimalno jedna sadnica visokog zelenila na 30m ² površine dvorišta zajedno sa parkingom

2.0. Opis rešenja planiranog stanja

2.1. Na katastraskoj parceli 1463/9 planirana je izgradnja drugog objekta kolektivnog stanovanja sa dve funkcionalne celine – otvorena garaža u prizemlju objekta sa 8

garažnih mesta i stambeni deo. U skladu sa članom 49 Pravilnika o opštim pravilima parcelacije i regulacije maksimalna spratnost objekta u zoni stambene namene je četiri nadzemne etaže (P+3S). Bruto građevinska površina pod objektom je 380m² (379,95m²) a ukupna bruto površina objekta je 1342,28m². Objektu se pristupa iz dvosmerne saobraćajnice, dvosmernim prilazom širine 5.5m preko k.p.1461/1 koja je parcela javne namene (Trg Vladike Nikolaj). U prizemlju objekta pozicioniran je ulaz u objekat, garaža, zajedničke prostorije i dve stambene jedinice – dve garsonjere. U dvorišnom delu parcele nalazi se 6 parking mesta. Jedno parking mesto na parceli i jedno garažno mesto planirani su za lica sa posebnim potrebama. Ukupan broj parking mesta je 14 a prema normativu za projektovanje zgrada socijalnog stanovanja – 0.7 parking mesta od ukupno potrebnog broja parking mesta. Ukupan broj stanova je 20. Kod obraduna parking mesta nisu uzeti u obzir postojeći i stanovi jer je prilikom njihove izgradnje parkiranje planirano na javnoj površini

a) Regulaciona i građevinska linija

Predmetna parcela, kao i sve susedne parcele su parcele javne namene u vlasništvu grada Valjeva pa građevinska linija nije definisana regulacionom linijom nego se objekat na parceli postavlja uz poštovanje međusobnih rastojanja objekata na istoj i susednim parcelama. Rastojanje planiranog od postojećih objekata veće je od 4m i veće je od polovine visine višeg objekta. Rastojanje objekta od postojećeg trafostanice je 1.5m što je rastojanje potrebno za održavanje objekta trafostanice.

b) Visinska regulacija

Visina objekta od terena, na koti -0.68, apsolutna kota je 173,00 (Visina kote venca je +13,12m, apsolutna kota 186,12)

Planirana visina venca je manja od 14m a što je u skladu sa visinom objekata kompatibilne namene

Ulaz u garažu je na koti terena.

v) Nivelacija

Nivelaciono prilaz objektu je uskladjen sa nivelacijom postojećeg saobraćajnice (ulica 4.jula) i terena kod objekta. Nivelacija površina je u skladu sa podacima iz overene katastarsko-topografske podloge

Kota prizemlja uskladjena je sa kotom prizemlja postojećeg objekta na parceli a u skladu sa pravilima plana (+0.68 od kote terena na ulazu u objekat)

2.2. Tabela uporednih parametara

Urbanistički pokazatelji	Zadato GP-om gradskog naselja Valjeva, Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju i Uredbom o standardima i normativima za planiranje, projektovanje, građenje i uslovima za korišćenje i održavanje stanova za socijalno stanovanje	ostvareno
Minimalna površina	/	1513m ²
Minimalna širina	12m	50.93m

Namena površina	Porodi no stanovanje i komercijalno poslovanje sa kompatibilnom namenom	Kompatibilna namena -Centralna zona, širi centar
Tip objekata	Slobodnostoje i, objekti u prekinutom nizu i dvojni objekti	Slobodnostoje i
Ukupna bruto površina objekta	/	1342,28m ² (2102.28m ² oba objekta)
Stepen zauzetosti	40%	37,67%
Gra evinska linija	U skladu sa postoje om situacijom na parceli i susednim parcelama	U skladu sa postoje om situacijom na parceli i susednim parcelama
Rastojanje objekata me usobno i od bo nih granica parcele	- Rastojanje slobodnostoje eg stambenog objekta i poslovnog objekta na istoj ili susednoj parceli je min.5.5m -Kada je objekat na gra evinskoj liniji odstojanja iznose min. od medje za stambeni objekat 2.5južno i 1.5 severno od objekta -Izme u dva slobodnostoje a stambena objekta na istoj ili susednoj parceli min.4m	- Rastojanje od objekta na istoj parceli je 11,39m a rastojanje od objekta na susednoj parceli je 14.93 i 19.62m
Visina objekata	P+3S	P+3S
Zelene površine	25% -Min.jedna sadnica visokog zelenila na 30m ² površine dvorišta zajedno sa parkingom	-34% -21 sadnica visokog zelenila
Normativ za parkiranje	-1PM na 1 stan ili jednu poslovnu jedinicu - 0.7 parking mesta od ukupnog broja potrebnih parking mesta za zgrade socijalnog stanovanja -10% od ukupnog broja parking mesta za potrebe lica sa posebnim potrebama	8 garažnih mesta i 6 parking mesta (dva mesta su za lica sa posebnim potrebama)

2.3. Tehni ki opis objekta

Objekat je pravougaonog oblika, orijentisan blago u pravcu severoistok-jugozapad sa stanovima orijentisanim ka severoistokuistoku i jugozapadu

U objektu je projektovano 20 stambenih jedinica .

U prizemlju objekta projektovane su dve stambene jedinice, tri zajedni ke prostorije i otvoren garažni prostor orijentisan ka severoisto noj strani parcele

Na etažama se projektovano po 6 stambenih jedinica

Komunikacije na parceli ostvarene su u vidu interne saobraćajnice za kolski i pešački pristup i u vidu trotoara za pristup objektu i prilaznoj rampi ulaza u objekat. Unutrašnje komunikacije ostvarene se u vidu vetrobrana, ulaznog hola sa stepeništem i hodnicima za pristup stanovima. Konstrukcija objekta je armirano-betonski skeletni sistem. Krov na objektu je ravan krov. Spoljašnji zidovi su porobetonskog bloka, $d=30\text{cm}$, unutrašnji zidovi su giterbloka $d=20\text{cm}$ a pregradni zidovi unutar stanova su od opeke $d=8\text{cm}$. U objektu su predviđeni dimnjaci i ventilacioni kanali za stambene jedinice.

3.0. PRAVILA ZA UREDJENJE PARCELE

3.1. Uslovi za uređenje zelenih površina

Minimalni procenat slobodnih površina na parceli je 25%

Ostvareni procenat zelenih površina u direktnom kontaktu sa tlom je 34% sa ukupno 21 sadnicom visokog zelenila.

Zelene površine su pozicionirane uglavno linearno uz granicu parcele a najveći deo zelenih površina nalazi se na jugoistočnom delu parcele.

U okviru sadnje visokog zelenila planirana je sadnja drvoreda uz severnu medjnu liniju od kuglastog bagrema, lipe uz parking prostor, breze i smreke u grupacijama uz južnu medjnu liniju.

3.2. Uslovi za izgradnju ograde

Ogradjivanje parcele nije predviđeno.

3.3. Uslovi za izgradnju infrastrukture

3.3.1. Vodovod

Prema uslovima JKP Vodovod Valjevo br.01-8082/2 od 06.10.2017.godine novoprojektovani objekat može se priključiti na vodovodnu mrežu – postojeća javna PE Ø110.

3.3.2. Kanalizacija

Prema uslovima JKP Vodovod Valjevo br.01-8082/2 od 06.10.2017.godine objekat se može priključiti na javnu kanalizacionu mrežu putem postojeće i priključka na parceli, PVC cev Ø160.

3.3.3. Energetska mreža i postrojenja

Prema uslovima EPS Distribucije br.8N-1.2.0.-D.09.04-268057/1 od 09.10.2017.godine moguće je priključak planiranog objekta na spoljnu elektromrežu. Snabdevanje objekta elektroenergijom je iz postojeće 10/0.4kV trafostanice „Novo naselje 10“, koja se nalazi na predmetnoj parceli, podzemnim kablom PPOO-A 4x150mm² 0.6/1kV, u svemu prema uslovima.

3.3.4. TT mreža

Novoprojektovani objekat na predmetnoj lokaciji bi se priključio na postojeće sisteme TT veza i kapaciteta, prema uslovima Telekom Srbija br. 378849/2 od 10.10.2017.godine.

3.3.5. Toplovodna mreža i postrojenja

Na predmetnom području nije predviđen sistem toplovoda

3.3.6. Evakuacija otpada

Za potrebe korisnika predmetne građevinske parcele predviđena su dva kontejnera zapremine 1100l za ulije postavljanje koje predviđeno mesto na parceli.

3.6. Javne površine za objekte i aktivnosti od opšteg interesa

Na području obuhvata projekta nema javnih površina za objekte i aktivnosti od opšteg interesa

3.7. 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) kao i Pravilnikom o sadržini Projekta geoloških istraživanja i elaborata o rezultatima geoloških istraživanja ((Sl.gl.RS br.51/96)

4.0.USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE I MERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEŠTIH NEPOGODA I PROSTORNO-PLANSKI USLOVI OD INTERESA ZA ODBRANU ZEMLJE

4.1.Uslovi za zaštitu životne sredine

U cilju očuvanja kvaliteta životne sredine 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 brojne preventivne mere.

U plansku i tehničku dokumentaciju ugraditi sledeće mere zaštite životne sredine:

- Projektu dokumentaciju uskladiti sa VIII stepenom seizmičnosti terena
- Gradilište ograditi klasičnom metalnim tablama kako bi se smanjilo raznošenje prašine tokom izvođenja zemljanih radova
- Projektom protivpožarne zaštite predvideti odgovarajuću opremu i uređaje za gašenje požara.
- Predvideti odlaganje vrstog otpada u kontejnere
- Obezbediti efikasno odvođenje atmosferskih i drenažnih voda sa svih površina na parceli
- Obezbediti infrastrukturnu opremljenost lokacije, posebno vodosnabdevanje i evakuaciju otpadnih voda
- Neophodno je razdvojiti atmosferske i druge otpadne vode

Betonirati ili asfaltirati sve manipulativne površine a zelene površine planski urediti

4.2.Urbanisti ke mere zaštite od elementarnih nepogoda

Radi zaštite od potresa planirani objekti moraju biti realizovani i kategorisani prema Pravilniku o tehnickim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmi kim podru jima (Sl.list SRJ 11/96)

4.3.Urbanisti ke mere zaštite od požara

Radi zaštite od požara objekti moraju biti realizovani u skladu sa tehni kim protivpožarnim propisima, standardima i normativima:

Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara (Sl.Gl. RS 11/96), Pravilnikom o tehni kim normativima ya elektri ne instalacije niskog napona (Sl.list SFRJ br.53/88 i 54/88 i 28/95 i Pravilnikom o tehni kim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja (Sl.list SRJ br.11/96),

4.0. SMERNICE ZA SPROVODJENJE

Ovaj Urbanisti ki projekat ura en u tri identi na primerka predstavlja osnov za izdavanje Lokacijskih uslova u skladu sa lanom 54 Zakona o planiranju i izgradnji (Sl.gl.RS br.72/09, 81/09, 64/10 24/11, 132/2014 i 145/2014) i upu uje se u gradsku upravu grada Valjeva na potvr ivanje uskladjenosti sa zakonom i planskim dokumentom

Odgovorni urbanista:



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