

Ваљево, Карађорђева 120Т / [mirmedmar@gmail.com](mailto:mirmedmar@gmail.com)

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

изградње **вишепородичног** **стамбено-пословног** **објекта**  
на КП 5985 и 5986 КО Ваљево



УП 01/2022

Ваљево, децембар 2022. године

ИНВЕСТИТОР пројекта је „ WIND RESORT d.o.o. Valjevo“

Димитрија Туцовића бр.55, Ваљево

ОБРАЂИВАЧ пројекта је Мирјана Медуловић-Маринковић ПР  
СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ  
**Мирмедмар**  
Ваљево, Карађорђева 120Ћ

ОДГОВОРНО ЛИЦЕ пројектанта је

  
Мирјана Медуловић-Маринковић ПР  
СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ  
**МИРМЕДМАР**  
Ваљево

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА урбанистичког пројекта је

**Мирјана Медуловић-Маринковић** дипл.инж.арх.  
лиценца бр. 200 1426 14


ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ идејног решења је

**Анђелка Мандић-Милутиновић** дипл.инг.арх  
бр. личне лиценце 300 1690 03





## САДРЖАЈ

### ОПШТИ ДЕО

Регистрација предузећа

Лиценце одговорних пројектаната

Изјава одговорног урбанисте..... 4. стр.

### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

#### 1 УВОД

1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта..... 5. стр.

1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта.....5. - 6. стр.

1.3. Обухват Урбанистичког пројекта..... 6. стр.

1.4. Услови изградње из планске документације..... 6. - 18. стр.

#### 2. РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ

2.1. Опис параметара изградње и регулације планираног решења..... 18. - 21. стр.

2.2. Урбанистички показатељи и биланс површина.....21. – 23. стр.

#### 3. ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ КОМПЛЕКСА

3.1. Услови за изградњу и уређење саобраћајних и зелених површина.... 23. стр.

3.2. Услови за изградњу и прикључење на инфраструктуру..... 23.-25. стр.

#### 4. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

4.1. Мере и услови заштите животне средине, природних и културних добара..25. стр.

4.2. Мере заштите од пожара..... 25. стр.

4.3. Мере енергетске ефикасности..... 25. стр.

4.4. Инжењерско-геолошки услови..... 25. стр.

#### 5. ЗАВРШНЕ НАПОМЕНЕ..... 25. – 26. стр.

### Г Р А Ф И Ч К И Д Е О

1. Положај локације у ширем и ближем окужењу

2. Обухват УП -а и постојеће стање на КТП-у ..... 1:250

3. Плански основ

4. Предлог препарцелације.....1:250

5. Регулационо-нивелациони план .....1:250

6. Анализа шире локације.....1:500

7. Инфраструктурни план .....1:250

### Д О К У М Е Н Т А Ц И Ј А

- Катастарско-топографски план;
- Копија плана;
- Уверење катастра водова;
- Информација о локацији;
- Услови Електродистрибуције Србије, Огранак Електродистрибуција Ваљево;
- Услови ЈКП “Водовод Ваљево”;
- Услови Телеком Србија;
- Услови ЈКП „Видрак“ Ваљево;
- РГЗ подаци о парцелама.

### ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

## ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА





Регистар привредних субјеката

5000198445480

БП 30888/2022

Датум, 22.03.2022. године

Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019 и 105/2021), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Mirjana Medulović-Marinković  
доноси

### РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

MIRJANA MEDULOVIĆ-MARINKOVIĆ PR  
STUDIO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM MIRMEDMAR  
VALJEVO

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Mirjana Medulović-Marinković  
ЈМБГ: 2511977776017

Пословно име предузетника:

MIRJANA MEDULOVIĆ-MARINKOVIĆ PR  
STUDIO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM MIRMEDMAR  
VALJEVO

Скраћено пословно име предузетника:

MIRJANA MEDULOVIĆ-MARINKOVIĆ PR MIRMEDMAR

Пословно седиште: Karađorđeva 120 Ћ, ВАЉЕВО, Србија  
Регистарски број/Матични број: 66456587

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: 112940487

Почетак обављања делатности: 22.03.2022 године  
Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Предузетник се региструје на: неодређено време

**Издвојено место:**

Адреса: Radobić 16, РАДОБИЋ, МИОНИЦА, Србија  
Делатност: 7111 - Архитектонска делатност

**Адреса за пријем поште:** Karađorđeva 120 Ћ, спрат 1, стан 11, ВАЉЕВО, Србија

**Адреса за пријем електронске поште:** mirmedmar@gmail.com

**Образложење**

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 18.03.2022. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 30888/2022, за регистрацију:

MIRJANA MEDULOVIĆ-MARINKOVIĆ PR  
STUDIO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM MIRMEDMAR  
VALJEVO

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у дипозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

---

Миладин Маглов

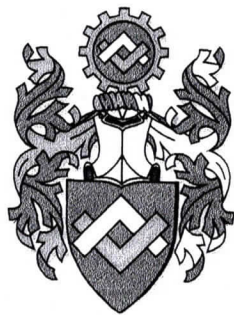
## ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

## ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и  
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Мирјана Љ. Медуловић-Маринковић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЛИБ 11577071258

одговорни урбаниста  
за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце  
200 1426 14

У Београду,  
30. јануара 2014. године



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главоњић  
дипл. инж. ел.

## Изјава одговорног урбанисте

На основу чл. 77. став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019) одговорни урбаниста урбанистичког пројекта

**Мирјана Медуловић-Маринковић**

дипл.инж.арх. лиценца бр. 200 1426 14 даје следећу изјаву:

Изјављујем да је урбанистички пројекат изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта на КП 5985 и 5986 КО Ваљево израђен у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима донетим на основу тог Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документима.

**Мирјана Медуловић-Маринковић** дипл.инж.арх.

*Сирмиски*



## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

## 1. УВОД

### 1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта

Инвеститор пројекта „WIND RESORT d.o.o. Valjevo“ Димитрија Туцовића бр.55, Ваљево, има намеру да изгради стамбено-пословни објект вишепородичног типа на кат. парцели 5985 и 5986 КО Ваљево у Ваљеву.

Планом генералне регулације на овом простору планирана је претежно изградња објекта **породичног становање** на појединачним парцелама, са највише 3 стана у објекту. Као компатибилне намене су предвиђене: **вишепородично становање**, пословање и услуге.

Спровођење плана за намену вишепородично становање врши се израдом урбанистичког пројекта, што је овим путем и урађено.

### 1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта је Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010-Одл.УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-Одл.УС, 50/2013-Одл.УС, 98/2013-Одл.УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021) и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019).

Чл. 60. Закона о планирању и изградњи прописано је да се урбанистички пројекат израђује када је то предвиђено планским документом, за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације.

Чл. 57. Закона прописано је да уколико је планским документом предвиђена израда урбанистичког пројекта, или је урбанистички пројекат израђен по захтеву инвеститора, локацијски услови се издају на основу тог планског документа и урбанистичког пројекта.

Чл. 76. Правилника прописано је да се урбанистички пројекат израђује у складу са урбанистичким планом, када је то одређено планским документом, за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације.

Чл. 77. Правилника прописана је садржина урбанистичког пројекта.

Плански основ за израду урбанистичког пројекта је **План генералне регулације „ЗАПАД“** („Службени гл. града Ваљева“, број 9/2015).

У поглављу 4.5.1.1 СТАНОВАЊЕ МАЊИХ ГУСТИНА -ОПШТА ПРАВИЛА утврђено је да се спровођење плана за намену вишепородично становање врши израдом урбанистичког пројекта.

На основу претходних ставова може се закључити да се изради урбанистичког пројекта приступило са правним и планским основом, јер је

планом генералне регулације утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта за стамбено-пословне вишепородичне објекте.

### **1.3. Обухват урбанистичког пројекта**

Урбанистичким пројектом је обухваћена кат.парцела бр. 5985 и 5986 КО Ваљево на углу Душанове ул. и Ул. цара Лазара, чија је укупна катастарска површина 7,02 ара, од које се након издвајања планираног јавног земљишта површине 0,22 ара формира грађевинска парцела са могућом вишепородичном и комерцијално-пословном наменом, површине 6,80 ари.

### **1.4. Услови изградње из планске документације**

- **ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

Општа правила уређења и грађења односе се на све намене и зоне уколико за појединачну намену није прописано другачије.

#### **Правила за положај објекта**

Положај објекта регулише се дефинисањем грађевинских линија на парцели у односу на: регулацију, бочне суседне парцеле и унутрашњу суседну парцелу.

Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да:

- не представљају сметњу функционисању објекта на парцели,
- не представљају сметњу при постављању мреже инфраструктуре,
- не смеју да угрозе функционисање и статичку стабилност постојећих објеката на суседним парцелама.

Однос грађевинске линије према регулационој линији одређује се растојањем од регулационе линије, односно од крајње линије профила саобраћајнице.

Грађевинска линија може да буде на одговарајућој регулационој линији, или да буде повучена од регулационе линије ка унутрашњости блока (парцеле).

Грађевинска линија за надземне, подземне објекте и делове објекта који су у систему функционисања саобраћаја (подземни пешачки пролази, подземне гараже) и комуналних постројења дефинише се у појасу регулације јавних површина.

Грађевинска линија надземних, подземних објеката и делова објекта који нису у систему функционисања саобраћаја и комуналних постројења не могу изаћи из оквира регулационе линије.

У односу на суседне парцеле, објекти могу бити постављени:



- слободностojeћи, када објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,
- у прекинутом низу, када објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.
- у непрекинутом низу (ивична градња) када објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, на потезима где је већ формирана таква градња.

На објектима у непрекинутом низу бочни зидови објеката према суседним парцелама изводе се без могућности отварања прозорских отвора, без обзира на висинску разлику.

Сви постојећи објекти задржавају постојећу грађевинску линију до замене објекта новим. Све нове интервенције на постојећим објектима морају да се ускладе са правилима дефинисаним у правилима за интервенције на постојећим објектима.

Према дефиницији грађевинске линије, све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних грађевинским линијама. Одступања делова објеката од овог правила дефинисана су на следећи начин:

- Уколико је различита од грађевинске линије осталих етажа објекта, грађевинска линија приземља и подземних делова објекта дефинише се посебно, растојањем у односу на грађевинску односно регулациону линију.
- Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле.
- Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулационој линији може се поклапати са регулационом или са надземном грађевинском линијом у складу са правилима зоне.

### **Правила грађења за објекте**

Објекти се могу прилагођавати условима терена и по хоризонтали и по вертикали. Дозвољена је изградња објеката компактног габарита, али и разуђеног габарита, где сви делови објекта не морају бити исте висине, нити постављени на исти начин у односу на грађевинску линију.

Дозвољена је каскадна изградња објеката. Кота приземља и кота венца, односно слемена се одређују на исти начин као и за друге објекте.

### **Одређивање спратности и висине објекта**

Правила о спратности и висини објекта важе за изградњу нових зграда, за надградњу и за доградњу постојећих зграда.

Висина објекта је удаљење венца последње етаже објекта, у равни основног фасадног платна на грађевинској линији (не еркера), од нулте коте објекта.

Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише удаљењем од коте средње линије уличне фасаде. Изражава се у метрима дужним.

Изграђени објекти чија спратност превазилази максимално дозвољене вредности за планирану зону, задржавају се са постојећом спратношћу без могућности повећања спратности ради формирања новог корисног простора.

### **Одређивање коте приземља**

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

Кота приземља планираних објеката може бити максимум 1,2m виша од нулте коте објекта.

Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, може бити максимум 1,2m нижа од коте нивелете јавног пута.

Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом ка улици (навише), уколико је нулта кота објекта виша од од нивелете јавног пута, може бити максимум 1.2m виша од нулте коте.

На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб сабраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима.

Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља је максимално 1.2m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте приземља.

### **Правила за изглед и делове објекта**

**Испади и грађевински елементи** (еркери, дократи, балкони, надстрешнице са стубовима) на објекту не могу прелазити грађевинску линију и линије зоне градње у новој изградњи .

**Испади и грађевински елементи** (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на објекту могу прелазити грађевинску али не и регулациону линију приликом нове изградње у случајевима:

- излози локала у нивоу приземља - максимално 0,3 m, по целој висини;
- конзолне рекламе - 1,0 m на висини изнад 3,0m.

**Отворене спољне степенице** могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9m.

- Степенице које савлађују висину преко 0,9m улазе у габарит објекта.
- Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

**Спољни изглед објекта**, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

- Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.
- Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.
- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

### **Обликовање завршне етаже и крова**

- Последња спратна етажа се може обликовати као:
  1. спрат са косим одговарајућим кровним покривачем и таваном без надзидка који се може бити користан простор
  2. повучена етажа у оквиру геометрије одговарајућег косог крова, с тим што припадајућа тераса улази у површину стамбене јединице
  3. поткровље, (у оквиру максималне спратности - уместо последње спратне етаже) без ограничења у висини надзидка
  4. мансардни кров (у оквиру максималне спратности - уместо последње спратне етаже) који може бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља
- Прозорски отвори на поткровљу и мансардном крову се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде.

## **Правила за ограђивање парцела**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,9m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,4m.

- Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,9m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,4m која се може постављати на подзиду у складу са тереном
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.
- Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.
- Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,4m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.
- Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.
- Обавезно је ограђивање комплекса предшколских и школских комплекса. Ограђивање је могуће урадити транспарентном оградом, или комбинацијом зиданог парапета и транспарентне оgrade. Укупна максимална висина оgrade је према потреби заштите сопствене и суседних парцела. Улазне капије, пешачке и колске се отварају ка унутрашњости парцеле
- Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се у складу са одговарајућим прописима.
- Грађевинске парцеле на којима се налазе производни објекти и остали радни и пословни објекти (складишта, радионице и си.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,2m.

## **• ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКА ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ**

Општа правила за парцелацију и препарцелацију земљишта су:

- Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђења за изградњу.
- Грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом према јавној саобраћајној површини, границама грађевинске парцеле према

суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.

- Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогући изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.
- Подела постојеће парцеле на две или више мањих парцела се врши под следећим условима:
  - а) подела се врши у оквиру граница парцеле
  - б) приступ на јавну површину новоформираних парцела може се обезбедити и са сукорисничких површина
- Спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини. Због боље организације и искоришћености простора он може бити већи од збира појединачних капацитета спојених парцела.
- Спајањем се формира парцела на којој тип изградње без обзира на величину парцеле треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.
- Грађевинска парцела мора имати **излаз на јавну саобраћајницу** односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.
- Уколико је парцела добијена након одвајања за јавну површину мања до 20% од минималне прописане за зону и намену у којој се налази сматра се грађевинском и на њој се може градити према прописаним урбанистичким параметрима

#### Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле.

За грађење, односно постављање електроенергетских и телекомуникационих објеката или уређаја, може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планским документом за ту зону, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије.

### • ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ

Регулација простора се заснива на систему елемената регулације, и то:

- урбанистичким показатељима (намена, индекс заузетости парцеле, висина објекта);
- урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне);
- правилима изградње (постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање оgrade, паркирање и гаражирање и др.).

- градска и насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) поставља се у појасу регулације.
- појаси регулације се утврђују за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила (дрвореди, паркови) у зонама парцела јавног пута као и ван тих зона (далеководи, нафтоводи, магистрални гасоводи, топловоди и сл.).
- грађевински објект поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.
- У плану су грађевинске линије одређене као:
  - а. планирана грађевинска линија на одстојању од регулационе линије или од крајње линије профила саобраћајнице. Нумерички је дефинисана котирањем;
  - б. постојећа (претежна) грађевинска линија одређена габаритом постојећег објекта на парцели и нумерички је одређена
  - с. грађевинска линија која је идентична са регулационом линијом (која је дефинисана аналитичко-геодетским елементима) графички приказана као посебан тип линије.

#### **4.5. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА**

Према одредбама ГУП-а Ваљева, као стратешког документа за израду планова генерлне регулације, делови улица Мајора Илића од Парка Пећина до ул. Радничка; ул. Радничка од Мајора Илића до Војводе Степе; ул. Војводе Степе од Радничке до Душанове; ул. Душанова од Војводе Степе до Филипа Вишњића који се налазе у контактної зони са “Центарлном зоном” према правилима однос суседних намена дозвољена је изградња ивичних објеката у прекинутом и непрекинутом низу.

#### **• СТАНОВАЊЕ МАЊИХ ГУСТИНА**

##### **Коришћење:**

Ова намена простора обухвата у плану становање као основну функцију, али и све друге делатности које су са становањем компатибилне и које се у функцији становања. То су дечије установе, школе, здравствене установе, продавнице, занатство и услуге, канцеларијско пословање, комерцијалне делатности и сл.

## СТАНОВАЊЕ МАЊИХ ГУСТИНА - ОПШТА ПРАВИЛА

Општа правила су дата за све типове становања. Уколико је у правилима за одређену намену дато другачије, важи правило за појединачну намену, а не опште правило.

Као **породично становање** дефинише се становање на појединачним парцелама, са највише 3 стана у објекту.

### Услови за формирање парцеле:

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

**Број објеката на парцели:** на свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат. Могућа је изградња других објеката на парцели у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.

На грађевинској парцели дозвољена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.

У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара осим прописаних одстојања од међа.

### Положај објекта на парцели:

објекат, према положају на парцели је слободностојећи, у низу, и прекинутом низу.

### **Грађевинска линија:**

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

### **Кота приземља:**

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

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

#### *Породично становање:*

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

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

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

#### *Породично становање:*

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

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

### **Паркирање:**

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у табели бр. 7 Нормативи за паркирање.



- Уколико је на грађевинској парцели предвиђен стационарни саобраћај, у приземљу објекта у низу мора бити обезбеђен колски приступ, минималне ширине 3.0m' и према нормативима за противпожарну заштиту.

#### **Услови за ограђивање парцеле:**

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

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

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

#### **Спровођење плана за намену становање:**

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

Објекат према положају на парцели је слободностојећи.

Проценат заузетости	максимално	50%
Спратност објеката	максимално	П+2 (дозвољено је коришћење таванског простора у складу са наменом објекта)
Уређене зелене незастрте површине	на парцели	30%

Паркирање	на сопственој парцели
број паркинг места	1 ПМ на 1 станбену јединицу; за пословање према табели 7

Висина слемена не може бити већа од 5m изнад венца.

Изузетно у ул. Мајора Илића од Парка Пећина до ул. Радничка; ул. Радничка од Мајора Илића до Војводе Степе; ул. Војводе Степе од Радничке до Душанове; ул. Душанова од Војводе Степе до Филипа Вишњића дозвољена је изградња у прекинутом и непрекинутом низу

#### **Спровођење плана за намену становање:**

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

#### **• КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ**

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

- вишепородично становање
- пословање и услуге
- верски објекти

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

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

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

#### **Положај објекта на парцели:**

објекат, према положају на парцели је слободностојећи, у прекинутом низу и у непрекинутом низу.

Табела 19.- параметри за вишепородично становање

Величина грађевинске парцеле	минимално	500 m <sup>2</sup>
Проценат заузетости	максимално	50%
Спратност објеката	максимално	П+3 (дозвољено је коришћење таванског простора у складу са наменом објекта)
Уређене зелене незастрте површине	на парцели	30%
Паркирање		на сопственој парцели
број паркинг места		1 ПМ на 1 стан пословање према табели 7

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

- **ПОСЛОВАЊЕ И УСЛУГЕ** (као компатибилна намена становању)

**Основна намена површина:** Пословање са породичним становањем.

**Пословање са породичним становањем** - обухвата шири опсег пословања (услуге, угоститељство, мањи занатско производни погони) са породичним

становањем. Пословни део може бити у оквиру основног објекта или у посебном објекту на парцели. Делатности које се дозвољавају су делатности из групе А.

### **Положај објекта на парцели:**

објекат, према положају на парцели је слободностојећи

## **2. РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ**

### **2.1. Опис параметара изградње и регулације планираног решења**

У складу са потребама инвеститора урађен је урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске анализе и разраде катастарске парцеле бр. 5985 и 5986 КО Ваљево на углу Душанове ул. и Ул. цара Лазара, чија је укупна катастарска површина 7,02 ара, од које се након издвајања планираног јавног земљишта површине 0,22 ара формира грађевинска површине 6,80 ари у циљу изградње стамбено-пословног објекта вишепородичног типа.

#### Намена земљишта

На основу Плана генералне регулације „ЗАПАД“ („Службени гл. града Ваљева“, број 9/2015) предметна парцела се налази у зони **становања мање густине**, породичних објеката са највише 3 стана у објекту. Као компатибилне намене су предвиђене: **вишепородично становање, пословање и услуге**.

Спровођење плана за намену вишепородично становање врши се изградом урбанистичког пројекта, што је овим путем и урађено.

Намена планираног објекта: - већи део је стамбена зграда са више од три стана до 2000m<sup>2</sup>, По+Пр+ЗСП, класификационе ознаке 112221, категорије Б; - мањи део је пословна зграда до 400m<sup>2</sup> у нивоу Пр, класификационе ознаке 122011, категорије Б. Описана намена објекта је компатибилна намена у стамбеној зони мање густине у складу са планским документом и реализује се путем урбанистичког пројекта.

Регулациона линија Душанове улице утврђена је Планом регулације, нивелације и саобраћајним решењем и налази се испред југоисточне границе предметне парцеле 5986, док РЛ Ул. Цара Лазара, утврђена истим планом, улази унутар ове парцеле, као и угао наведених улица. Положај регулационих линија приказан је на граф.прилогу бр. 4. Предлог препарцелације и 5. Регулационо-нивелациони план са основом приземља.

Грађевинске линије су дефинисане у графичком прилогу плана 3.2 Саобраћај, регулација и нивелација из ког се види да је грађевинска линија на планираној регулацији улица, али обзиром да је грађевинска линија за намену вишепородичног становања посебно описана у правилима за компатибилне намене, примењује се то посебно правило да је ГЛ 1 m удаљена од РЛ, што је и испоштовано.

У делу Душанове улице од Војводе Степе до Филипа Вишњића, који се налази у контактної зони са “Централном зоном” дозвољена је изградња ивичних објеката у прекинутом и непрекинутом низу за све планом предвиђене намене, што је примењено и на предметној локацији тако да се бочном североисточном страном нови објекат поставља на међу, без отвора на тој страни, на мин. растојању од 2.5m од зида суседног објекта који не садржи отворе.

Дубина зоне ивичне градње је максимално 20 m од грађевинске линије према Душановој улици, што овим пројектом није у потпуности искоришћено, већ је максимално заузет фронт Ул. цара Лазара, до дозвољене заузетости.

Планом, положај вишепородичних и пословних објеката, није условљен обавезним минималним растојањем од постојећих објеката, али су она обрађена и приказана на Регулационо-нивелационом плану, тако да је у дубини парцеле најмање растојање од северног суседа чији зид нема отворе 5,53m, а од зида са отворима 9,99m. У документацији се налазе и фотографије северног суседа-објекта.

Према општим правилима плана, грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулационој линији може се поклапати са регулационом или са надземном грађевинском линијом у складу са правилима зоне.

Како је приоритет предметне изградње било формирање потпуно незастрте компактне зелене површине и преко минималних 30% колико план условљава, а што је у пракси ретко било заступљено, паркирање је, осим 2ПМ у партеру и 2ПМ наткривена у нивоу приземља, потпуно смештено у подрумској гаражи. Због неправилног облика ГП, настале спајањем две постојеће парцеле након одвајања планираног јавног земљишта и сложене функције гараже, подземна ГЛ се приближава РЛ Ул. цара Лазара, у складу са правилом за зону у којој се гради.

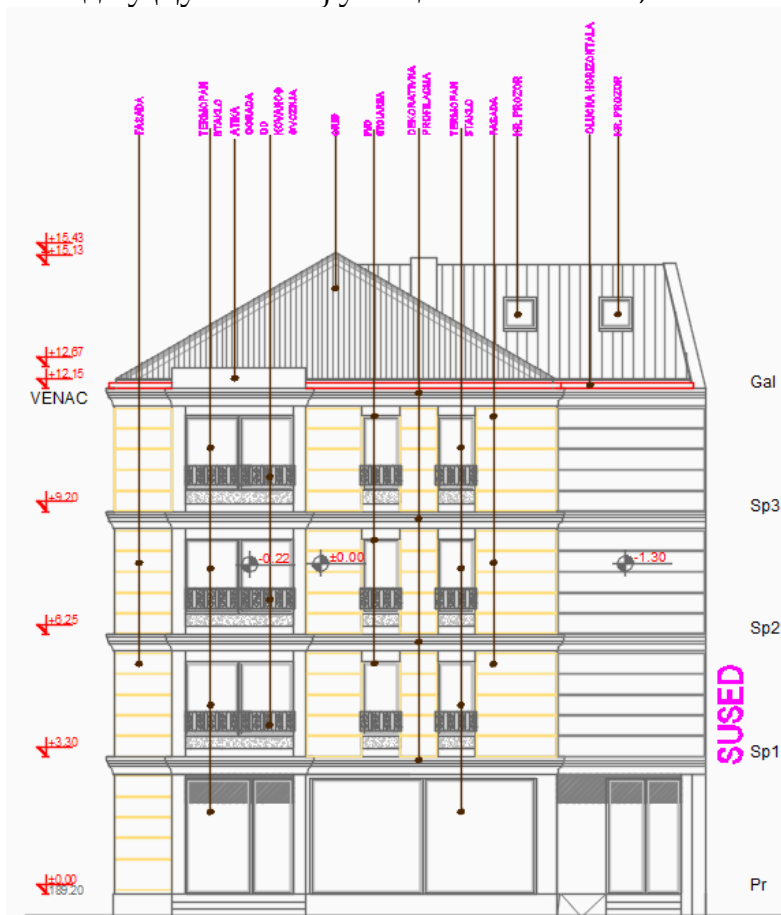
Описано решење је приказано на граф. прилогу бр. 5. Регулационо-нивелациони план.

Спратност објекта је По+Пр+3С са коришћењем тавана без надзитета у оквиру функционалних целина 3. спрата, што је у оквиру дозвољене спратности по плану.

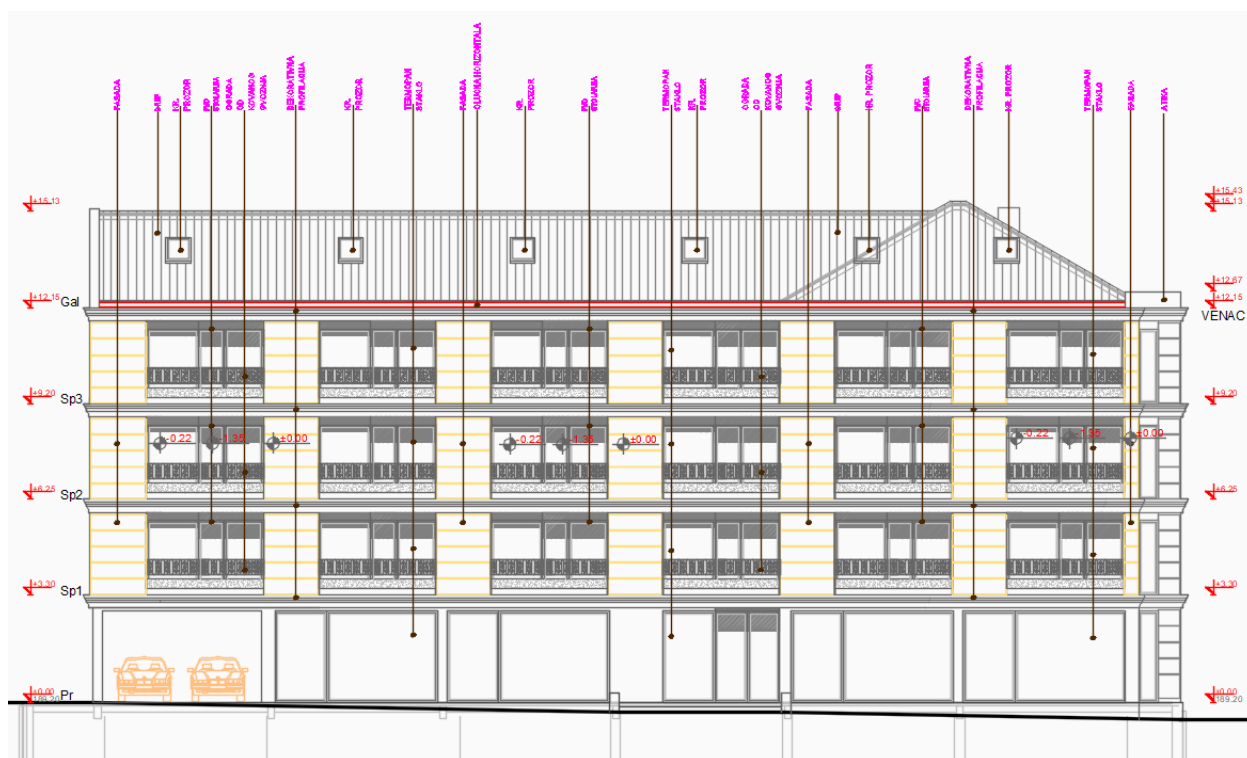
У графичком делу пројекта се налази анализа шире локације у циљу сагледавања односа висине венца планираног објекта и ширине попречног профила улице, односно растојања планираних наспрамних објеката на различитим странама улице. Однос висине венца планираног објекта на месту улаза у Ул.цара Лазара  $h$  12,15m и растојања наспрамних планираних грађевинских линија 12,1m износи 1:0,99, док је грађевинска линија постојећег стамбеног објекта на наспрамном углу на мин. 12,63m што је однос 1:1,03. Однос висине венца планираног објекта на месту улаза у Душановој улици  $h$  12,15m и растојања наспрамних планираних грађевинских линија 18,33m износи 1:1,5, док је грађевинска линија постојећих старих објеката на наспрамној страни улице од предметног објекта на 15,89m што је однос 1:1,3.

Имајући у виду да је предметна локација на углу блока, на раскрсници 3 улице, од којих су две на правцу државних путева и да се у њеној непосредној близини већ дешава трансформација породичног становања у вишепородично и у пословање, како у централној зони, тако и у зони Запада, волумен новог објекта постаје репер трансформације и оживљавања Душанове улице, а да при том не угрожава постојеће објекте до њихове трансформације у складу са планом.

Фасада у Душановој улици –  $h$  венца 12,15m



## Фасада у Улици кнеза Лазара– h венца 12,15m



Кров објекта је вишеводни, нагиба  $30^\circ$ , са кровним прозорима у волумену кровних равни.

Кота приземља објекта ( $\pm 0.00/189.20$  m) је за  $0,29$  m виша у односу на коту тротоара на улазу у пословни део објекта и за  $0,40$  m виша у односу на коту тротоара на улазу у стамбени део објекта .

Обликовање објекта полази од позиционирања неправилне основе оквирног габарита  $33,60 \times 14,15$ m који се уклапа у ивичну изградњу, пратећи регулационе линије и бочну границу парцеле.

Приземље кроз једноставну смену великих стаклених и пуних површина, у први план истиче нову пословну, комерцијално-услугну и динамичну трансформацију Душанове улице, док се погледом на горе, у пластици фасаде и детаљима ограда, огледа мирнији и романтичнији карактер ове улице.

## 2.2. Урбанистички показатељи и биланс површина

Површина кат. парцеле бр. 5985 КО Ваљево је  $0.01.88$  ha и представља постојећу изграђену грађевинску парцелу која нема директан излаз на јавну улицу. Површина кат. парцеле бр. 5986 КО Ваљево је  $0.05.14$  ha и такође представља постојећу изграђену грађевинску парцелу која има директан

излаз на јавну улицу. Одвајањем планираног јавног земљишта за улицу од КП 5986 у Предлогу препарцелације формирана је јавна парцела ЈП површине 0,22 ара, а спајањем преосталог њеног дела и КП 5985 формирана је грађевинска парцела ГП површине 6,80 ари.

Постојећи објекти – На КП 5985 изграђен је објект бр. 1, уписане површине 73m<sup>2</sup>, стамбени је и преузет из земљишне књиге, а објект бр. 2, уписане површине 15m<sup>2</sup>, је помоћни. Оба објекта се руше. На КП 5986 изграђен је објект бр. 1, уписане површине 286m<sup>2</sup>, стамбени је и преузет из земљишне књиге, а пре изградње новог објекта планирано је и његово рушење.

Габарит објекта је оквирно 33,60 x 14.15m.

Заузетост парцеле под објектом је 50% што је максимално дозвољена вредност по плану.

Површина под објектом је 343 m<sup>2</sup>.

Укупна BRGP - бруто развијена грађевинска површина објекта је 1549,30 m<sup>2</sup>.

Укупна BGP - бруто грађевинска површина објекта је 1983,30 m<sup>2</sup>.

Укупна NP - нето корисна површина објекта је 1628,62 m<sup>2</sup>.

Спратност објекта је По+Пр+3С. Терен парцеле је скоро раван, у незнатном паду према улицама у правцу северозапад-југоисток. Главни улаз у објект је у нивоу приземља на коти ( $\pm 0.00/189,20$  m) која је за 0.29m виша у односу на коту тротоара на улазу у пословни део објекта, а 0,40m виша у односу на коту тротоара на улазу у стамбени део објекта.

Функција – Приземљу објекта се приступа преко главног улаза у стамбени део, који се налази на предњој југоисточној фасади, са пешачке површине која се простире између јавне површине Душанове улице и објекта и преко улаза у пословни део који се налази на предњој југозападној фасади, са пешачке површине која се простире између јавне површине Улице цара Лазара и објекта. Колски приступ је на југозападној страни на 4 паркинг места у партеру и преко лифта на 17 гаражних места у нивоу подрума. На етажама од 1.-3.Сп је предвиђено становање, у нивоу По гаража за возила.

- У нивоу По су планирани гаражни простори са 3 дупле лифт платформе, које се спуштају на коту испод нивоа кпПо да би се остварило дупло



паркирање тј. 12ГМ, са још 1ГМ за инвалидна лица и 4ГМ уз ауто лифт, који од нивоа Пр из ул. Цара Лазара води до нивоа По.

- У нивоу Пр је пословни простор са санитарним блоком.

- У нивоу 1. до 3.Сп је планирано по 6 станова.

- У тавану се налази користан простор станова на 3. спрату. Коришћење тавана за становање је у складу са правилима плана.

Објект је снабдевен лифтом и интерним степеништем које води кроз све етаже.

Материјализација и обликовање су у складу са условима из плана, уклопљени у градски амбијент и детаљно су описани у идејном решењу.

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

#### **3.1. Услови за изградњу и уређење саобраћајних и зелених површина**

Приступ приземљу објекта је преко главног улаза у стамбени део, који се налази на предњој југоисточној фасади, са пешачке површине која се простире између јавне површине Душнове улице и објекта и преко улаза у пословни део који се налази на предњој југозападној фасади, са пешачке површине која се простире између јавне површине Улице цара Лазара и објекта. Колски приступ је на југозападној страни из Ул. Цара Лазара на 4 паркинг места у партеру и преко ауто лифта на 17 гаражних места у нивоу подрума.

Паркирање је предвиђено на 21ПМ (4ПМ у партеру и 17ГМ у нивоу подрумске гараже – 2х6 као лифт платформа + 1 за инвалидна лица + 4) од неопходних 18ПМ на 18 станова (1ПМ/1 стан) и 3ПМ на пословни простор (1ПМ на 100 m<sup>2</sup> површине пословног простора). Димензије паркинг места су у складу са техничким стандардима паркирања.

Зелене површине - На парцели је планирана травната водопрпусна, незастрта површина 213m<sup>2</sup> – 31% парцеле и дрворед са 8 нових стабала у дубини парцеле. На парцели је снимљено једно стабло типа Магнолије, које се уклања.

#### **3.2. Услови за изградњу и прикључење на инфраструктуру**

Инфраструктура ће се градити према условима јавних комуналних предузећа који су прибављени у поступку израде урбанистичког пројекта, као и услова који ће бити прибављени накнадно у поступку издавања

локацијских услова, са конкретнијим условима и елементима за склапање уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре.

На основу услова јавних комуналних предузећа сачињен је прилог Инфраструктурни план којим су прелиминарно разрешене трасе електроенергетских водова и водоводне мреже кроз комплекс и начин прикључења на спољну – градску инфраструктурну мрежу. Услови надлежних предузећа се налазе у документацији овог пројекта.

#### Прикључак на електроенергетску мрежу

Према условима Електродистрибуције Србије, Огранак Електродистрибуција Ваљево, бр. 2460800-Д-09.04-94332-22 од 25.03.2022. године на локацији је потребно изградити МБТС 10/0,4 kV 1x630kVA и коридоре за изградњу два подземна средњенапонска вода 2x(XHE 49-A 3x(1ц150(240))mm<sup>2</sup> 6/10kV за прикључење нове ТС на постојећу средњенапонску ЕЕ мрежу. Потребно је обезбедити и коридоре за изградњу 2 подземна нисконапонска вода PP00-A 4x150mm<sup>2</sup> 0,6/1kV од МБТС до 2 КПК на објекту.

На графичком прилогу 5. приказан је оријентационо положај нове МБТС и трасе подземних водова према условима.

Наведени услови ЕД Ваљево су у складу са планираним начином загревања објекта – појединачни котлови који се напајају електричном енергијом.

#### Прикључак на водоводну и канализациону мрежу

На основу услова ЈКП „Водовод Ваљево“ бр.01-1092/2 од 17.03.2022. год. утврђен је положај постојеће јавне водоводне мреже у Душановој улици PEØ110mm и у Ул. Цара Лазара PEØ100mm и радни притисак у мрежи од око 4,5bara.

Положај постојеће и планиране водовоне мреже приказан је на графичком прилогу бр.6 Инфраструктурни план.

Тачан положај нове трасе и начин прикључења на постојећу мрежу биће одређен Условима за пројектовање и прикључење у поступку обједињене процедуре.

Јавна фекална канализациона мрежа је изграђена у појасу Душанове улице betØ800mm, а у Ул. цара Лазара АССØ800mm. У инфраструктурном плану је приказано и предвиђено прикључење на мрежу у Душановој улици.

Прикључак на телекомуникациону мрежу извршиће се према добијеним условима „Телеком Србија“ ад бр. 90431/2-2022 од 09.03.2022. год. На графичком прилогу бр.5 приказана је оријентационо планиран ТК прикључак према постојећој мрежи.

### Прикупљање отпада

На доступном месту у приступачном делу парцеле, уз Ул. цара Лазара резервисан је простор за 2 контејнера запремине  $1,1\text{m}^3$ , према условима ЈКП „Видрак“ Ваљево бр. 01-1165/2-22 од 3.03.2022. год.

## **4. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ**

### **4.1. Мере и услови заштите животне средине, природних и културних добара**

Изградња и уређење комплекса је спроведена у складу са посебним прописима који уређују ове области и уз поштовање принципа заштите животне средине, природних и културних добара.

### **4.2. Мере заштите од пожара**

У нивоу По - врата према тампон простору уз степениште су ПП врата ватроотпорности 90 минута.

У нивоу ЗСп – са подеста степенишног простора тј. ходника, на зиду су предвиђене су пењалице којима се стиже до отвора за излазак на кров, поред тог отвора је отвор за одимљавање.

Врата ауто-лифта према два гаражама су противпожарна, ватроотпорности 90 минута.

Приликом даље разраде техничке документације за изградњу објекта биће испоштовани прописи из области заштите од пожара.

### **4.3. Мере енергетске ефикасности**

У пројекту за грађевинску дозволу биће предвиђене мере енергетске ефикасности на основу елабората енергетске ефикасности.

### **4.4. Инжењерско-геолошки услови**

Пре изградње неопходна је израда геотехничког елабората којим би се дефинисали услови градње, посебно што се парцела налази на условно стабилном терену. При градњи се мора придржавати геотехничких услова утврђених приликом геотехничких истраживања за појединачне објекте

## **5. ЗАВРШНЕ НАПОМЕНЕ**

- 1- Идејно решење које је саставни део овог урбанистичког пројекта може претрпети одређене промене у даљој детаљној конструктивној разради и финалној материјализацији и обради детаља, у оквиру

максималних урбанистичко-архитектоских вредности утврђених овим урбанистичким пројектом.

- 2- УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за кат. парцелу број 5985 и 5986 КО Ваљево урађен је у 1 примерку у аналогном (штампаном) облику и 1 примерку у дигиталном облику (pdf формат) погодном за објављивање.

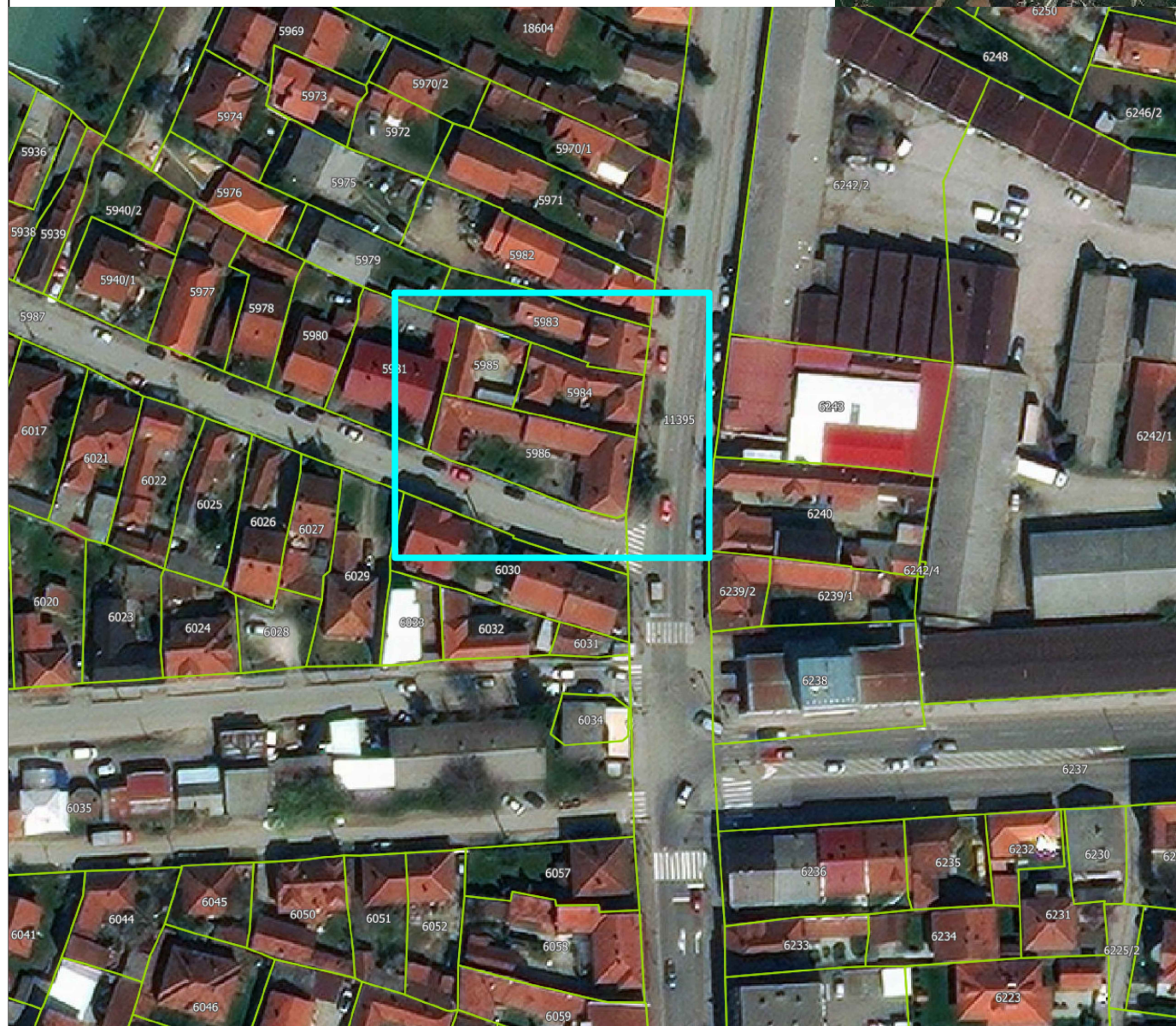
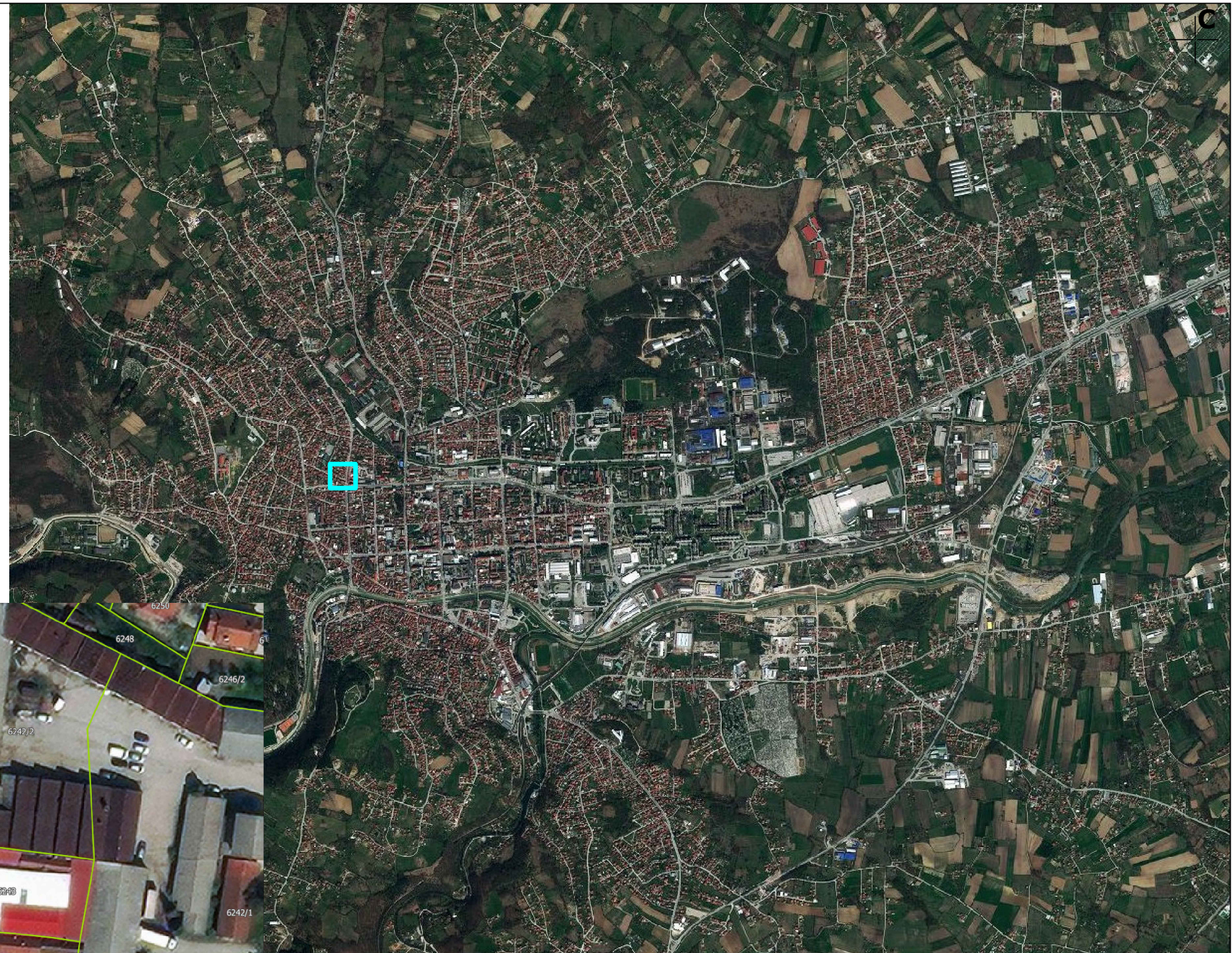
## ГРАФИЧКИ ДЕО



ЛЕГЕНДА



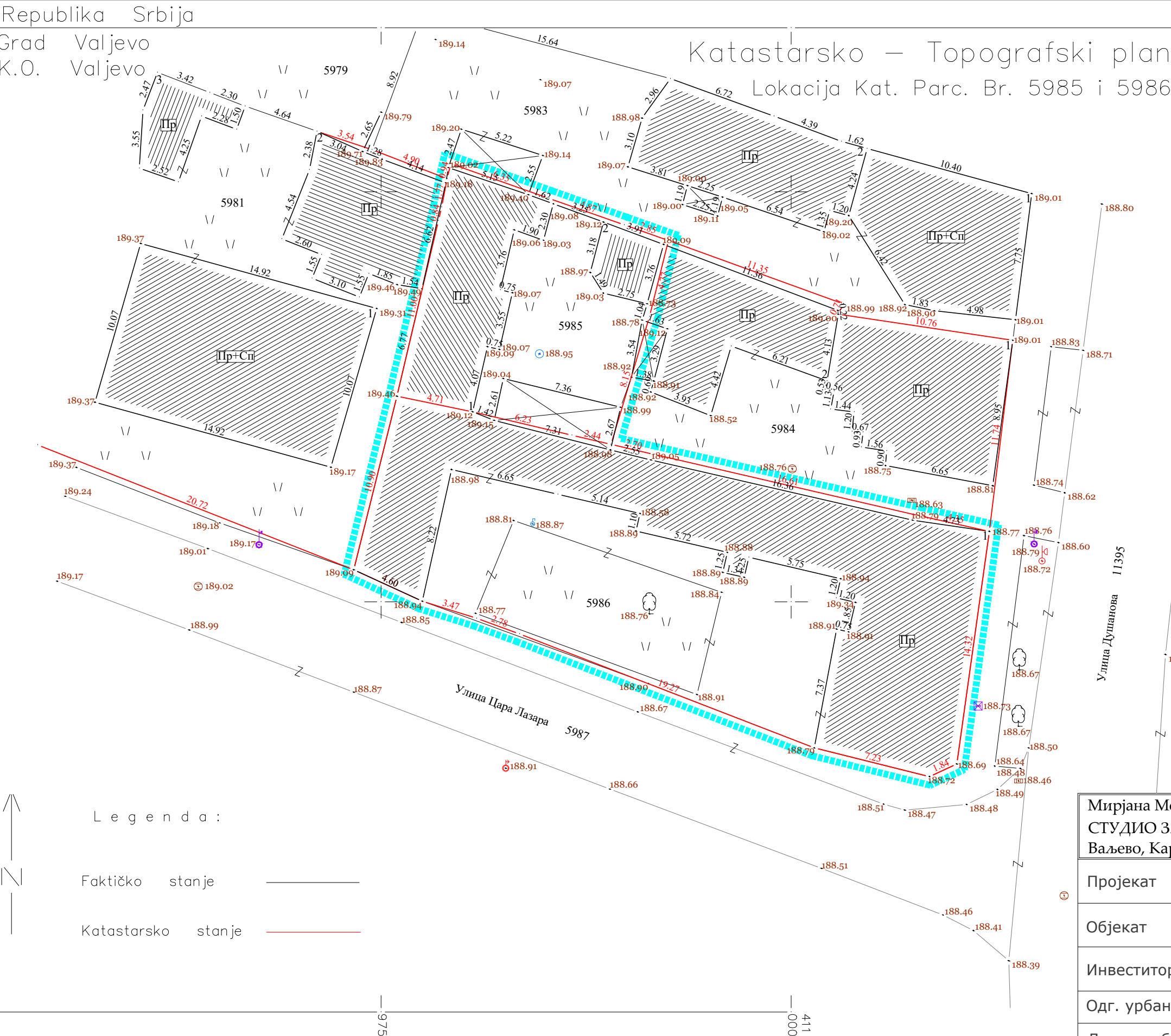
Простор обхваћен урбанистичким пројектом



Мирјана Медуловић-Маринковић ПР СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ <i>Мирмедмар</i> Ваљево, Карађорђева 120ТЈ / mirmedmar@gmail.com		
Пројекат	Урбанистички пројекат <b>1 - ШИРЕ И БЛИЖЕ ОКРУЖЕЊЕ</b>	
Објекат	Изградња <b>стамбено-пословног објекта</b> вишепородичног типа	
Инвеститор	<b>"WIND RESORT DOO VALJEVO"</b> Димитрија Туцовића бр.55, 14000 Ваљево	
Одг. урбаниста	Мирјана Медуловић-Маринковић д.и.а. <i>Мирјана Медуловић-Маринковић</i>	
Лиценца број	200 1426 14	
Локација	Катастарска парцела број <b>5985 и 5986</b> КО Ваљево	
Садржај	Сателитски снимци	
број пројекта	размера	датум
УП 01/22	/	децембар 2022. г.
		лист број 1







ЛЕГЕНДА:

- Obuhvat UP-a
- Katastarsko stanje
- Faktičko stanje

Legend :

- Faktičko stanje
- Katastarsko stanje

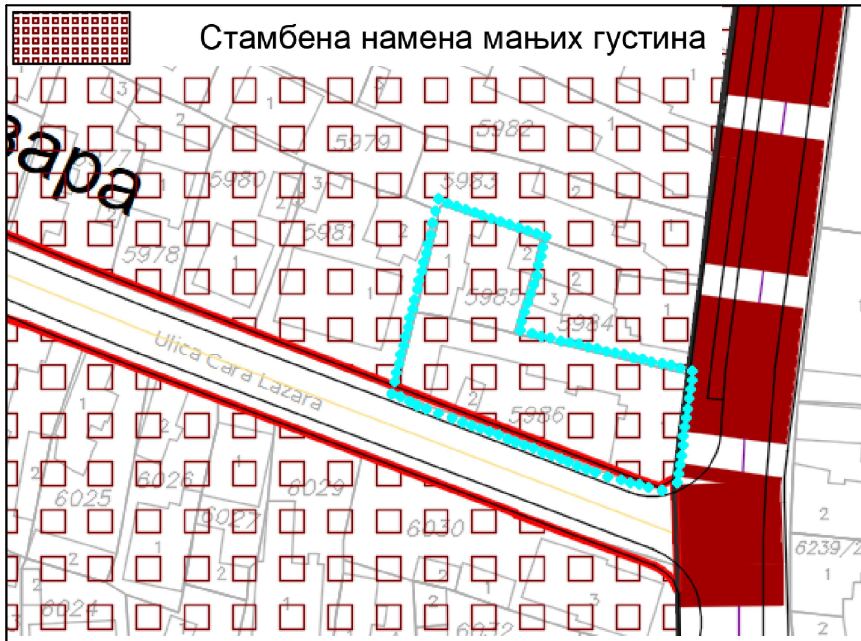
Snimljeno Septembar 2022. godine

Snimio i izradio:  
S.Z.R. " Geometar "

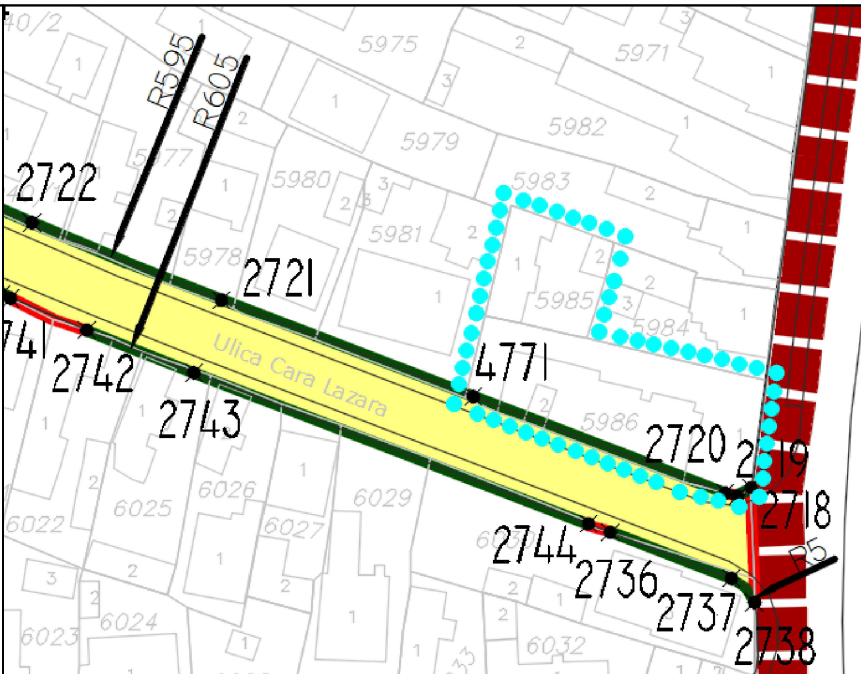
Мирјана Медуловић-Маринковић ПР СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ <i>Мирмедмар</i> Ваљево, Карађорђева 120Ћ / mirmedmar@gmail.com		
Пројекат	Урбанистички пројекат <b>2 - ОБУХВАТ ПРОЈЕКТА</b>	
Објекат	Изградња <b>стамбено-пословног објекта</b> вишепородичног типа	
Инвеститор	<b>"WIND RESORT DOO VALJEVO"</b> Димитрија Туцовића бр.55, 14000 Ваљево	
Одг. урбаниста	Мирјана Медуловић-Маринковић д.и.а.	
Лиценца број	200 1426 14	
Локација	Катастарска парцела број <b>5985 и 5986</b> КО Ваљево	
Садржај	Постојеће стање	
број пројекта	размера	датум
УП 01/22	/	децембар 2022. г.





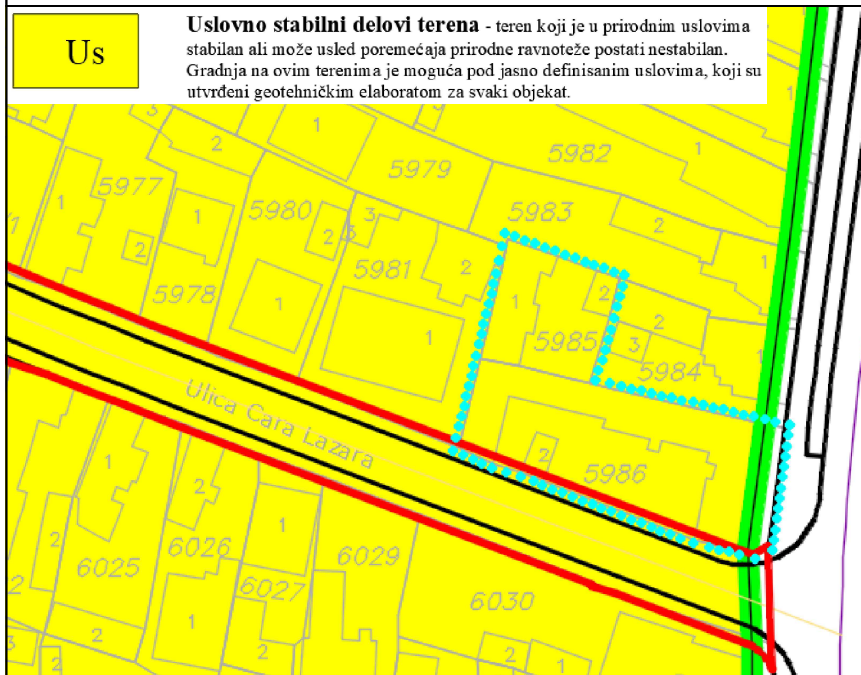


НАМЕНА ПОВРШИНА

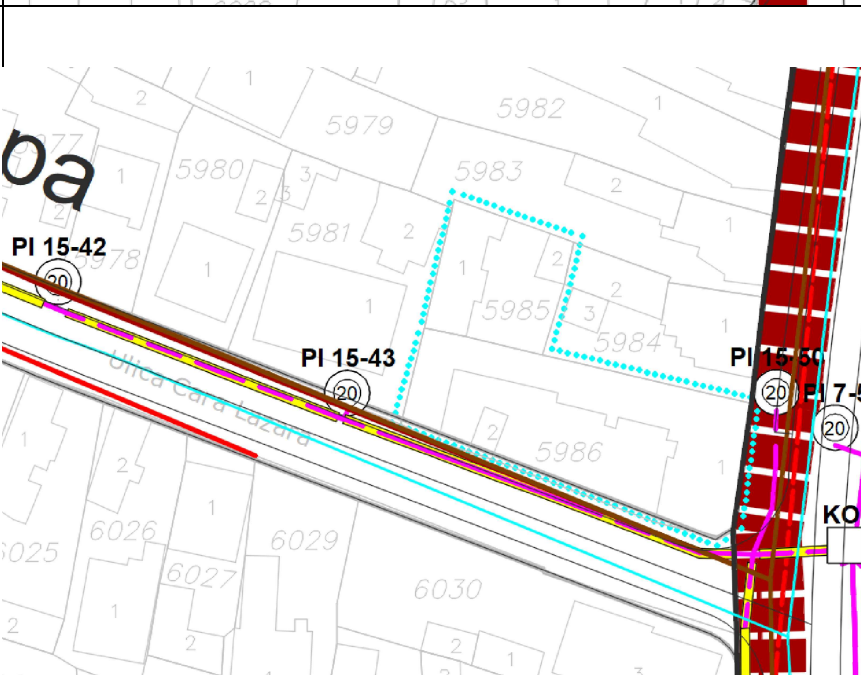


ПЛАНИРАНО ЈАВНО

Север



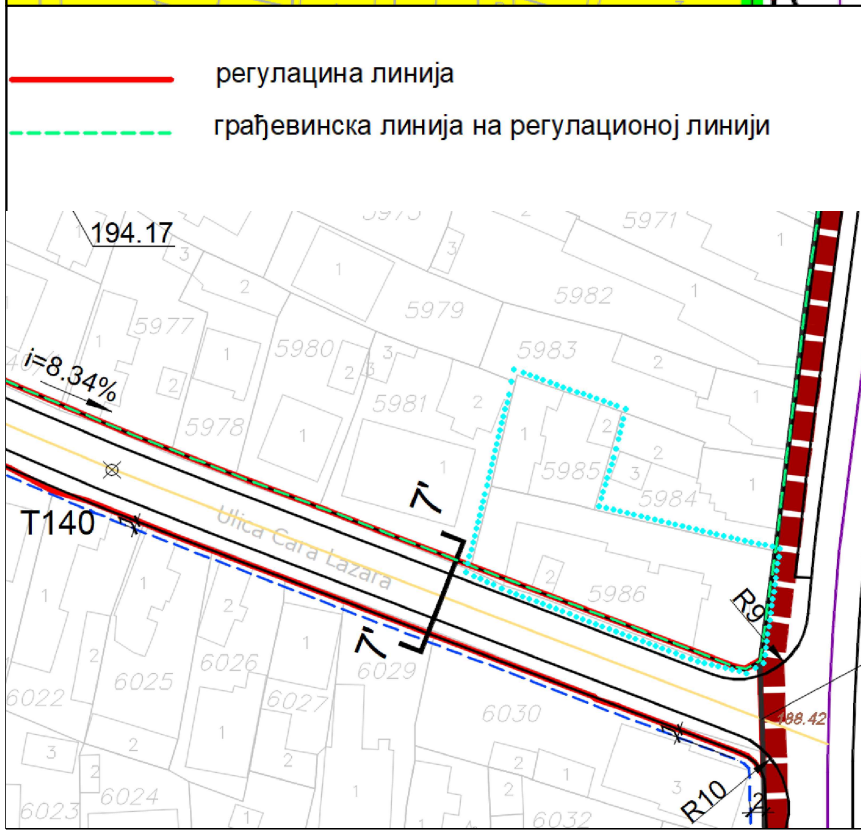
КАРТА СТАБИЛНОСТИ



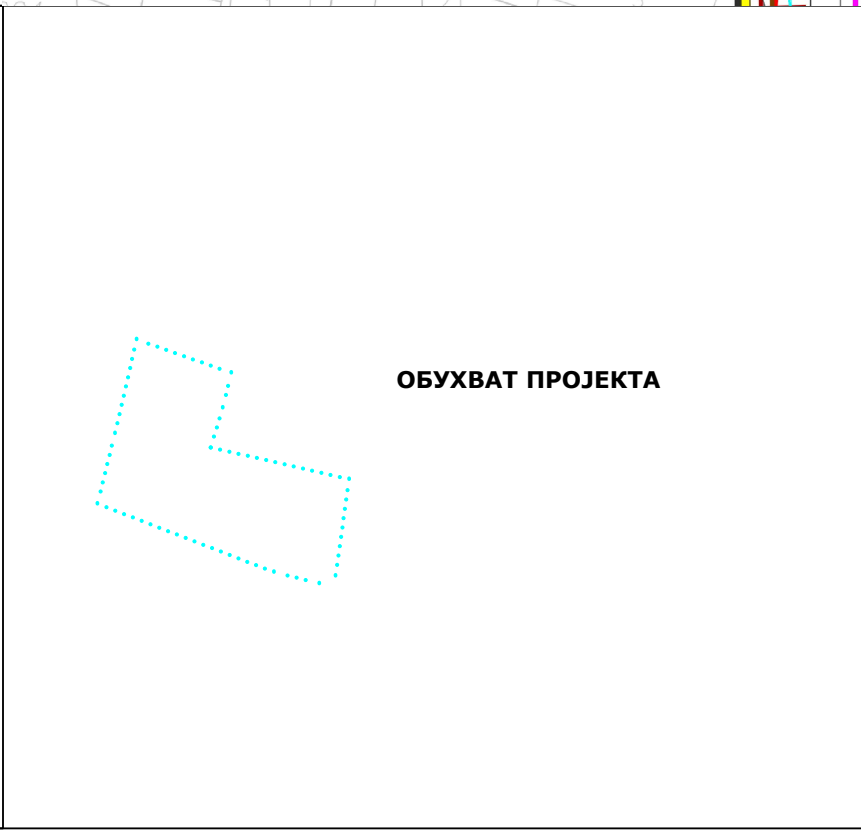
ИНСТАЛАЦИЈЕ

ЛЕГЕНДА

- Граница Плана генералне регулације
- Постојећи кабловски вод 35kV
- Постојећа примарна мрежа
- Постојећа канализациона мрежа
- Постојећи подземни ТК кабл



САОБРАЋАЈ И РЕГУЛАЦИЈА



ОБУХВАТ ПРОЈЕКТА

Мирјана Медуловић-Маринковић ПР СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ <i>Мирмедмар</i> Ваљево, Карађорђева 120Т / mirmedmar@gmail.com		
Пројекат	Урбанистички пројекат <b>3 - ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА</b>	
Објекат	Изградња <b>стамбено-пословног објекта</b> вишепородичног типа	
Инвеститор	<b>"WIND RESORT DOO VALJEVO"</b> Димитрија Туцовића бр.55, 14000 Ваљево	
Одг. урбаниста	Мирјана Медуловић-Маринковић д.и.а.	
Лиценца број	200 1426 14	
Локација	Катастарска парцела број <b>5985 и 5986</b> КО Ваљево	
Садржај	Графички извод из планског документа	
број пројекта	размера	датум
УП 01/22	/	децембар 2022. г.
		лист број 3





Republika Srbija

Grad Valjevo

K.O. Valjevo

903  
960

950

925

903  
900

410  
950

2721

4771

2719

2720 2718

Legend a :

Faktičko stanje

Katastarsko stanje

Snimljeno Septembar 2022. godine

Snimio i izradio:  
S.Z.R. " Geometar "

ГП= 6.80 а

ЛП= 0.22 а

Улица Цара Лазара

Улица Душанова

Координате нових међних тачака:

1 x 4 903 927.52 y 7 410 973.48  
2718 x 4 903 915.44 y 7 411 010.14  
2719 x 4 903 914.37 y 7 411 008.35  
2720 x 4 903 914.75 y 7 411 006.83  
2721 x 4 903 939.56 y 7 410 942.01  
4771 x 4 903 927.16 y 7 410 974.42

ЛЕГЕНДА:

- Обухват УП-а  
Катастарско стање  
Катастарске међе које се укидају  
Фактичко стање  
Планирана регулациона линија  
Планирана грађевинска линија на регулационој линији

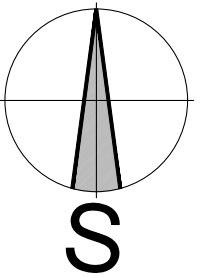
5985	Постојећа катастарска парцела - 1.88 а
5986	Постојећа катастарска парцела - 5.14 а
ЛП	Планирана јавна парцела за улицу - 0.22 а
ГП	Новоформирана грађевинска парцела - 6.80 а
	Јавна намена - Улица
5985 1	Објект који се руши - 73 m <sup>2</sup>
5985 2	Објект који се руши - 15 m <sup>2</sup>
5986 1	Објект који се руши - 286 m <sup>2</sup>

Мирјана Медуловић-Маринковић ПР  
СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ Мирмедмар  
Ваљево, Карађорђева 120Т / mirmedmar@gmail.com

Пројекат	Урбанистички пројекат <b>4 - ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ</b>
Објекат	Изградња <b>стамбено-пословног објекта</b> вишепородичног типа
Инвеститор	<b>"WIND RESORT DOO VALJEVO"</b> Димитрија Туцовића бр.55, 14000 Ваљево
Одг. урбаниста	Мирјана Медуловић-Маринковић д.и.а.
Лиценца број	200 1426 14
Локација	Катастарска парцела број <b>5985 и 5986</b> КО Ваљево
Садржај	Препарцелација са постојећим стањем
број пројекта	размера датум
УП 01/22	Р 1:250 децембар 2022.г. лист број 4







ЛЕГЕНДА:

- Обухват УП-а
- Катастарско стање
- Фактичко стање
- Планирана регулациона линија
- Планирана грађевинска линија на регулационој линији
- Планирана грађевинска линија 1m од регулационе линије
- Планирана дубина ивичне градње 20m од грађевинске линије
- Грађевинска линија у односу границе парцеле
- Грађевинска линија приземља -пројектована
- Подземна грађевинска линија -пројектована
- Зид суседног објекта који не садржи отворе

	Планирано	Пројектовано
Величина грађевинске парцеле	мин. 500 m <sup>2</sup>	680 m <sup>2</sup>
Процент заузетости	макс. 50%	50%
Спратност објекта	макс. П+3 (уз коришћење тавана)	П+3 (уз коришћење тавана)
Уређене зелене незастрте површине	30%	31%
Паркирање	-1 ПМ на 1 стан -1 ПМ на 100 m <sup>2</sup> пословног простора	4 ПМ + 17ГМ = 21 (18ПМ /18 станова + 3ПМ / пословни простор)

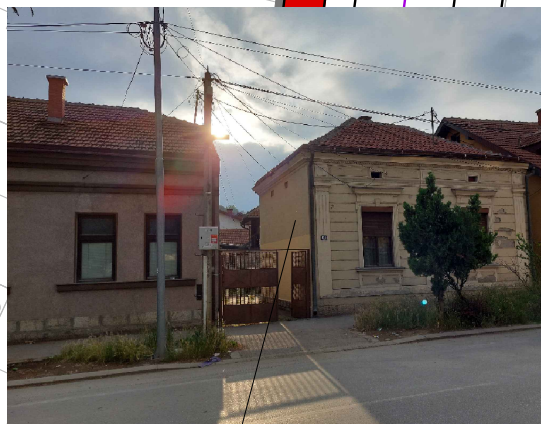
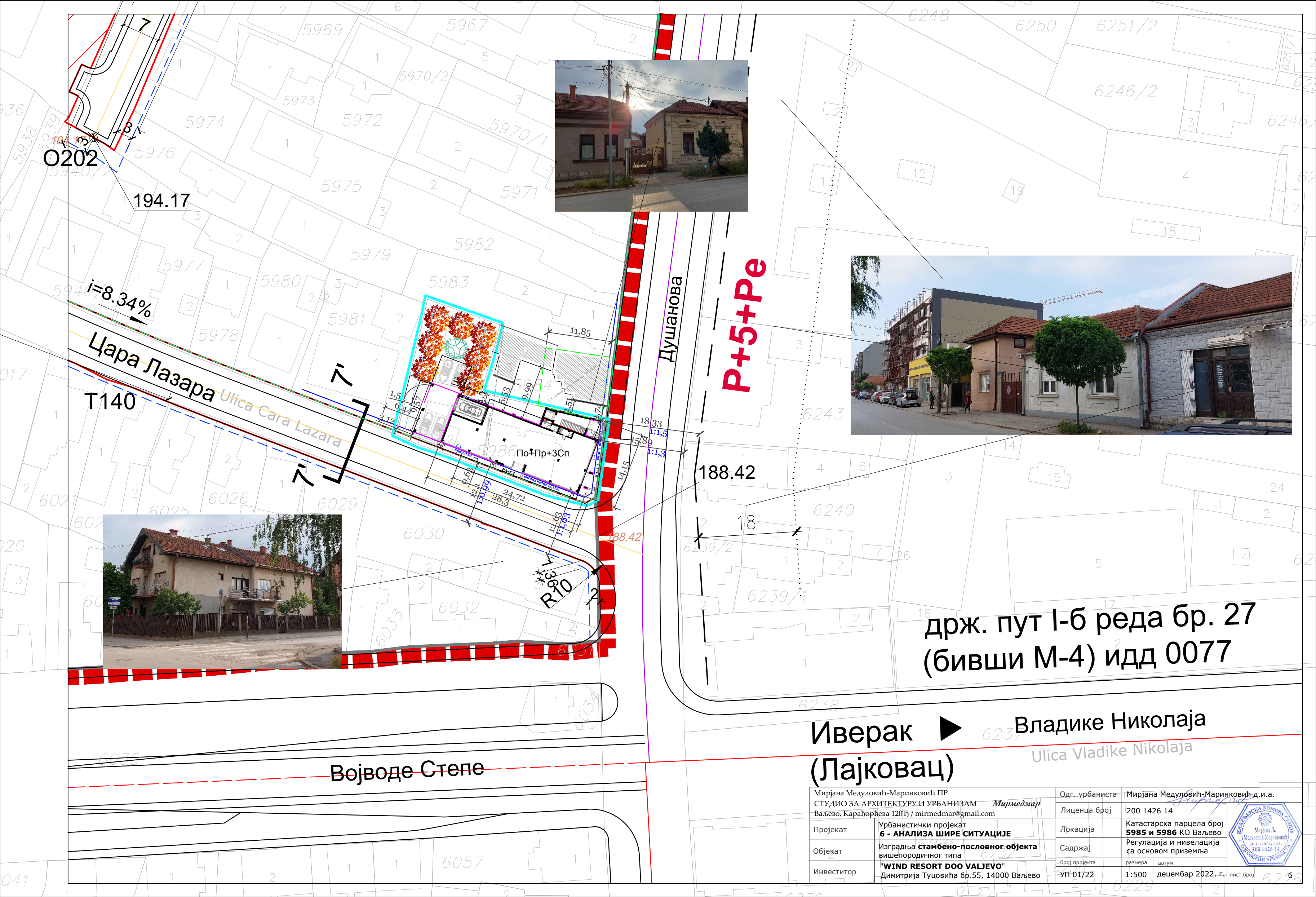
Табела урбанистичких параметара

ГП	површина грађевинске парцеле 680m <sup>2</sup> -100%
	површина под објектом 343m <sup>2</sup> - 50%
	паркинг места 2 нивоПр +2 нивоПарт.+17 нивоПо= 21ПМ
	колско-пешачка површина 121m <sup>2</sup> - 18%
	плато за контејнере 2x 1,1m <sup>3</sup> 3m <sup>2</sup> < 1%
	уређене травнате површине 213m <sup>2</sup> - 31%
	стабла која се саде - 8 стабала
ЈП	планирана јавна парцела 0,22 а

Мирјана Медуловић-Маринковић ПР СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ <i>Мирмедмар</i> Ваљево, Карађорђева 120Тј / mirmedmar@gmail.com		
Пројекат	Урбанистички пројекат <b>5 - РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН</b>	
Објекат	Изградња <b>стамбено-пословног објекта</b> вишепородичног типа	
Инвеститор	<b>"WIND RESORT DOO VALJEVO"</b> Димитрија Туцовића бр.55, 14000 Ваљево	
Одг. урбаниста	Мирјана Медуловић-Маринковић д.и.а.	
Лиценца број	200 1426 14	
Локација	Катастарска парцела број <b>5985 и 5986</b> КО Ваљево	
Садржај	Регулација и нивелација са основом приземља	
број пројекта	размера	датум
УП 01/22	Р 1:250	децембар 2022. г.
лист број		5







држ. пут I-б реда бр. 27  
(бивши М-4) идд 0077

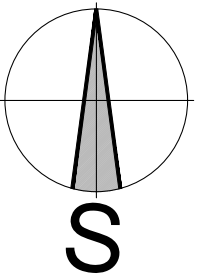
Иверак ► Владике Николаја  
(Лајковац) Ulica Vladike Nikolaja

Војводе Степе

Мирјана Медуловић-Маринковић ПР СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ Мирмедмар Ваљево, Карађорђева 120Б / mirmedmar@gmail.com		Одг. урбаниста	Мирјана Медуловић-Маринковић д.и.а.	
Пројекат	Урбанистички пројекат 6 - АНАЛИЗА ШИРЕ СИТУАЦИЈЕ	Лиценца број	200 1426 14	
Објекат	Изградња <b>стамбено-пословног објекта</b> вишепородичног типа	Локација	Катастарска парцела број <b>5985 и 5986</b> КО Ваљево	
Инвеститор	"WIND RESORT DOO VALJEVO" Димитрија Туцовића бр.55, 14000 Ваљево	Садржај	Регулација и нивелација са основом приземља	
		број пројекта	размера	датум
		УП 01/22	1:500	децембар 2022. г.
		лист број		6







ЛЕГЕНДА:

- Обухват УП-а
- Катастарско стање
- Фактичко стање
- Планирана регулациона линија
- Планирана грађевинска линија 1m од регулационе линије

- Пост. примарна водоводна мрежа
- Планирани водоводни прикључак
- Пост. фекална канализациона мрежа
- План. канализациони прикључак
- Пост. ЕЕ мрежа 35kV
- План. прикључак нове МБТС на пост. ЕЕ мрежу
- План. прикључак КПК1 и КПК2 на нову МБТС
- Пост. подземни ТК кабл
- План. прикључак на ТК мрежу
- Пост. ТТ канализација
- Пост. оптички кабл

Мирјана Медуловић-Маринковић ПР СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ <i>Мирмедмар</i> Ваљево, Карађорђева 120Т / mirmedmar@gmail.com		
Пројекат	Урбанистички пројекат <b>7 - ИНФРАСТРУКТУРНИ ПЛАН</b>	
Објекат	Изградња <b>стамбено-пословног објекта</b> вишепородичног типа	
Инвеститор	<b>"WIND RESORT DOO VALJEVO"</b> Димитрија Туцовића бр.55, 14000 Ваљево	
Одг. урбаниста	Мирјана Медуловић-Маринковић д.и.а.	
Лиценца број	200 1426 14	
Локација	Катастарска парцела број <b>5985 и 5986</b> КО Ваљево	
Садржај	Синхрон план инфраструктуре	
број пројекта	размера	датум
УП 01/22	Р 1:250	децембар 2022. г.
		лист број 7



## ДОКУМЕНТАЦИЈА



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Ваљево

Војводе Мишића 39

Број: 953-013-21937/2022

КО: Ваљево

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

5986, 5985

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:

28.11.2022 године у 08:49

Slobodanka Jovanović  
29/11/2022 15:30:02

Овлашћено ли

М.П.

А

А

А

А



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД**  
**Сектор за катастар непокретности**  
**Одељење за катастар водова Ваљево**  
**Број: 956-305-27678/2022**  
**Датум: 24.11.2022. године**  
**Доктора Пантића 114-116, Ваљево**

Републички геодетски завод - Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ваљево, поступајући по захтеву BIRO ZA GEODETSKE RADOVE GEOSISTEM STEVANOVIĆ MILOŠ PREDUZETNIK VALJEVO, Војводе Мишића 41, Ваљево, на основу члана 29. Закона о општем управном поступку («Службени гласник РС», број 18/16 и 95/18) и члана 52. став 1. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова («Службени гласник РС» број 41/18, 95/18, 31/19 и 15/20) издаје

### **УВЕРЕЊЕ**

Потврђује се да сагласно подацима катастра водова за општину/град ВАЉЕВО, на кп 5985 и 5986 КО Ваљево НЕМА евидентираних података о геодетском мерењу водова и подземних инсталација.

Ово уверење се издаје подносиоцу захтева на основу података из службене евиденције Републичког геодетског завода - Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ваљево. Уверење се може користити: Као део техничке документације и у друге сврхе се не може употребити.

Републичка административна такса на захтев за издавање уверења наплаћена је у износу од 330,00 динара сходно тарифном броју 1. Закона о републичким административним таксама («Службени гласник РС», бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20 и 62/21).

Републичка административна такса за пружање услуга РГЗ-а наплаћена је у износу од 680,00 динара у складу са Законом о републичким административним таксама («Службени гласник РС», бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20 и 62/21).

### **ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ**

Nebojša Asanović  
24.11.2022 14:46:24





**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**Град Ваљево**

Градска управа града Ваљева

Одељење за урбанизам, грађевинарство,  
саобраћај и заштиту животне средине

Одсек за урбанизам, саобраћај и обједињену процедуру

Број: **350-325/2020-07**

Датум: **03.07.2020. године**

Градска управа града Ваљева, Одељење за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине, Одсек за урбанизам, саобраћај и обједињену процедуру, поступајући по захтеву који је поднео **МАКСИМОВИЋ (Саво) ЖЕЉКО**, Поп Лукина 53/1, Ваљево, за издавање информације о локацији, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 - УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020), издаје

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ**

**која садржи податке о могућностима и ограничењима градње на предметним катастарским парцелама на основу планских докумената**

*на локацији:*

Место: **Ваљево**

Улица и број: **Душанова (локација на углу Душанове и Цара Лазара)**

Бројеви катастарских парцела: **5986; 5985**

Катастарска општина: **Ваљево**

Површине катастарских парцела: **0.05.14 ха; 0.01.88 ха**

Потес – звано место: **„ДУШАНОВА“**

Катастарска култура и класа: **земљиште под зградом-објектом, земљиште уз зграду-објекат**

Бруто површина под објектима: **299 м<sup>2</sup>; 88 м<sup>2</sup>**

*плански основ за утврђивање правила грађења и уређења и намена*

- На основу **Плана генералне регулације „ЗАПАД“**, („Сл. гласник града Ваљева“, бр. **9/2015**) предметне парцеле се налазе у зони:

**ОСТАЛА НАМЕНА – остало грађевинско земљиште**  
**СТАНОВАЊЕ – СТАМБЕНА НАМЕНА МАЊИХ ГУСТИНА**  
**УСЛОВНО СТАБИЛАН ТЕРЕН**

**ЈАВНА НАМЕНА**

**ПЛАНИРАНА ЈАВНА САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА**

**- мањи, југозападни део кат. парцеле бр. 5986 КО Ваљево, уз Улицу цара Лазара**

**НАПОМЕНА**

**За примену компатибилне намене, која је дозвољена правилима важећег урбанистичког плана, обавезна је израда и спровођење урбанистичког пројекта.**

*врста грађевинског земљишта: **изграђено грађевинско земљиште***



## СТАНОВАЊЕ МАЊИХ ГУСТИНА

### Коришћење:

Ова намена простора обухвата у плану становање као основну функцију, али и све друге делатности које су са становањем компатибилне и које се у функцији становања. То су дечије установе, школе, здравствене установе, продавнице, занатство и услуге, канцеларијско пословање, комерцијалне делатности и сл.

Становање, у складу са ГУП-ом Ваљева је дефинисано као **стамбена намена мањих густина** и као основна намена је дефинисана у четири категорије:

#### – **стамбена намена мањих густина**

- стамбена намена мањих густина – у зонама забрањене градње око комплекса посебне намене
- стамбена намена мањих густина – условно након санације терена
- стамбена намена мањих густина – условно у зонама забрањене градње око комплекса посебне намене

## СТАНОВАЊЕ МАЊИХ ГУСТИНА - ОПШТА ПРАВИЛА

Општа правила су дата за све типове становања. Уколико је у правилима за одређену намену дато другачије, важи правило за појединачну намену, а не опште правило.

Као **породично становање** дефинише се становањена појединачним парцелама, са највише 3 стана у објекту.

### Услови за формирање парцеле:

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

**Број објеката на парцели:** на свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објект. Могућа је изградња других објеката на парцели у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.

На грађевинској парцели дозвољена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија наменана угрожава главни објект и суседне парцеле у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.

У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара осим прописаних одстојања од међа.

### Положај објекта на парцели:

објект, према положају на парцели је слободностојећи, у низу, и прекинутом низу.

### Грађевинска линија:

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

### Кота приземља:

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

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

#### *Породично становање:*

- Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 1,5 м северне оријентације и 2,5 м јужне оријентације.
  - Испади на објекту (еркери, дократи и балкони) не могу прелазити грађевинску и линије зоне градње.
- Помоћни објекти запотребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте.



### Међусобно одстојање објеката на парцели:

#### Породично становање:

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

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

#### Паркирање:

– паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у табели бр. 7 Нормативи за паркирање.

– Уколико је на грађевинској парцели предвиђен стационарни саобраћај, у приземљу објекта у низу мора бити обезбеђен колски приступ, минималне ширине 3.0 м и према нормативима за противпожарну заштиту.

#### Услови за оградивање парцеле:

– Грађевинске парцеле према улици могу се оградивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м.

– дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 м транспарентна и пуна.

– ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,

– парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле

– како је на великом делу подручја плана терен у нагибу могућа је изградња потпорних зидова према правилима одстојања од међа дата за изградњу објеката; изузетно на међи уз сагласност суседа

#### Минимални степен комуналне опремљености:

– нови објекат треба да има прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије

– до реализације канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких водонепропусних сенгруппа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

– до изградње водоводне мреже дозвољава се водоснабдевање из бунара уз доказ о исправности воде.

#### Спровођење плана за намену становање:

– директно спровођење ПГР на појединачним парцелама уколико парцела није у оквиру подручја планираном за даљу планску разраду

– израдом урбанистичког пројекта за намену вишепородично становање

	Процент заузетости	максимално	50%
	Спратност објекта	максимално	П+2 (дозвољено је коришћење таванског простора у складу са наменом објекта)
	Уређене зелене незастрте површине	на парцели	30%

	Паркирање	на сопственој парцели
	број паркинга места	1 ПМ на 1 стамбену јединицу; за пословање према табели 7

Висина слемена не може бити већа од 5м изнад венца.

Изузетно у ул. Мајора Илића од Парка Пећина до ул. Радничка; ул. Радничка од Мајора Илића до Војводе Степе; ул. Војводе Степе од Радничке до Душанове; ул. Душанова од Војводе Степе до Филипа Вишњића дозвољена је изградња у прекинутом и непрекинутом низу.

### КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ

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

- вишепородично становање
- пословање и услуге
- верски објекти

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

#### ○ **ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ** (као компатибилна намена становању)

- У деловима улица Мајора Илића од Парка Пећина до ул. Радничка; ул. Радничка од Мајора Илића до Војводе Степе; ул. Војводе Степе од Радничке до Душанове; ул. Душанова од Војводе Степе до



Филипа Вишњића који се налазе у контактної зони са „Централном зоном” дозвољена је изградња ивичних објеката у прекинутом и непрекинутом низу за све планом предвиђене намене. не дозвољава се у целинама 1 и 2.

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

**Положај објекта на парцели:**

објекат, према положају на парцели је слободностојећи, у прекинутом низу и у непрекинутом низу.

Табела 19. - параметри за вишепородично становање

Величина грађевинске парцеле	минимално	500 м <sup>2</sup>
Проценат заузетости	максимално	50%
Спратност објекта	максимално	П+3 (дозвољено је коришћење таванског простора у складу са наменом објекта)
Уређене зелене незастрте површине	на парцели	30%
Паркирање		на сопственој парцели
број паркинг места		1 ПМ на 1 стан пословање према табели 7

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

○ **ПОСЛОВАЊЕ И УСЛУГЕ** (као компатибилна намена становању)

**Основна намена површина:** Пословање са породичним становањем.

**Пословање са породичним становањем** - обухвата шири опсег пословања (услуге, угоститељство, мањи занатско производни погони) са породичним становањем. Пословни део може бити у оквиру основног објекта или у посебном објекту на парцели. Делатности које се дозвољавају су делатности из групе А.

**Положај објекта на парцели:**

објекат, према положају на парцели је слободностојећи

#### Услови прикључења на комуналну инфраструктуру

На основу Плана генералне регулације „ЗАПАД“ („Сл. гласник града Ваљева“, бр. 9/2015) нису дефинисани услови прикључења на комуналну инфраструктуру (водовод, фекална канализација, кишна канализација, електроинсталација, телеком, топлана, водопривреда, сектор за ванредне ситуације...), па је у поступку електронског издавања локацијских услова или решења о одобрењу за извођење радова, преко интернет портала (ЦЕОП) Агенције за привредне регистре Републике Србије, потребно прибавити техничке услове надлежних органа и ИЈО.

#### Графички прилози:

1. Планирана намена површина-ПГР „Запад“
2. Саобраћајно решење са нивелацијом и регулацијом-ПГР „Запад“
3. Регулација површина јавне намене-ПГР „Запад“
4. Карта стабилности терена-ПГР „Запад“
5. Ортофото приказ локације-РГЗ ГЕОСРБИЈА

**Издата информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.**

САВЕТНИК

за послове урбанизма и обједињене процедуре

Јован Јовановић д.и.а.

ШЕФ ОДСЕКА

Светислав Петровић д.и.с.

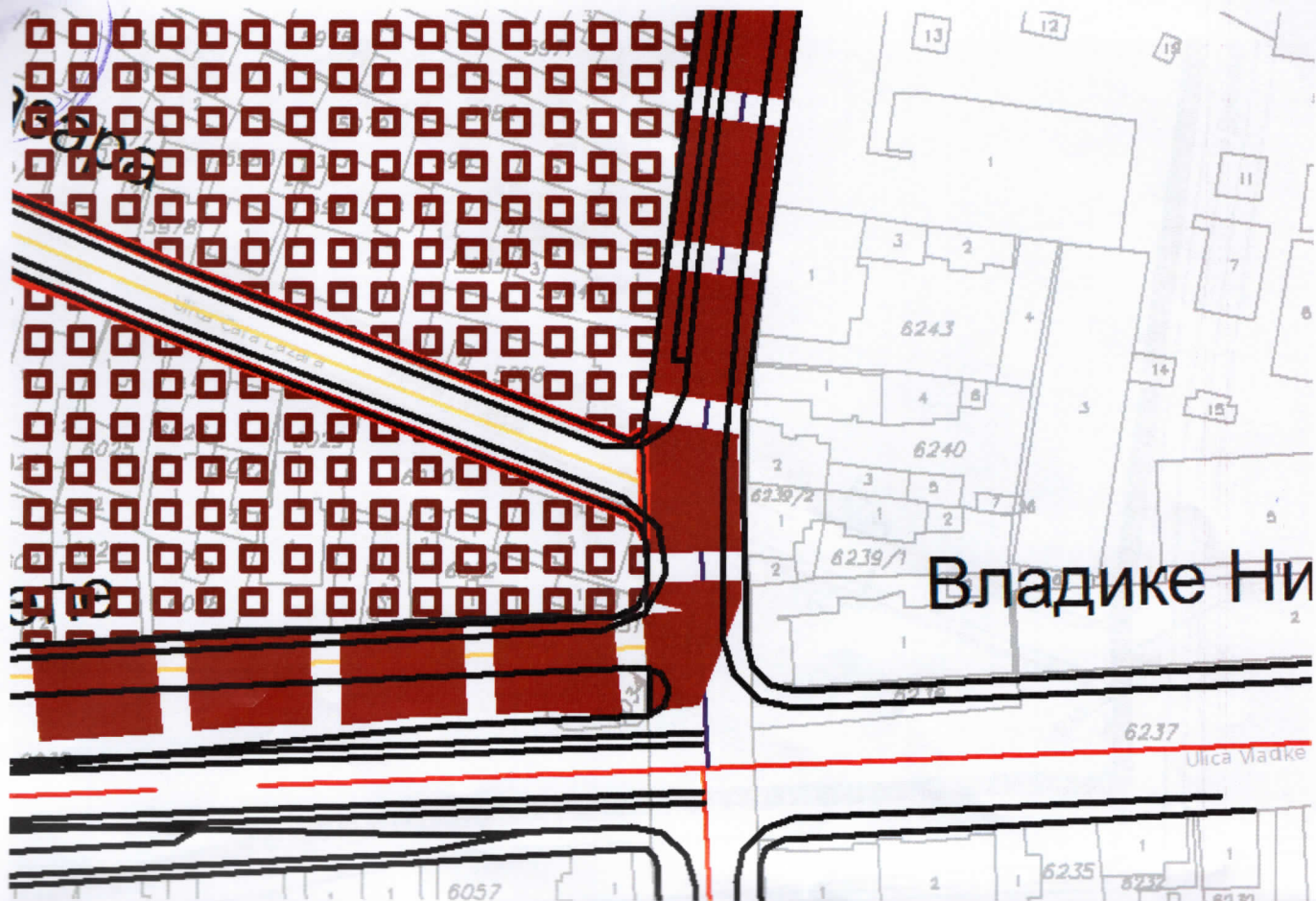
РУКОВОДИЛАЦ

Одељења за урбанизам, грађевинарство,  
саобраћај и заштиту животне средине

Александар Пурић дипл. правник



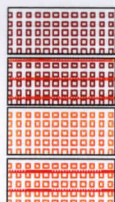
# ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА-ПГР „ЗАПАД“



## ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА



Становање



Стамбена намена мањих густина

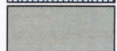
Стамбена намена мањих густина - у зони забрањене градње

Стамбена намена мањих густина - условно, након санације терена

Стамбена намена мањих густина - условно у зони забрањене градње



Пословање и услуге



Саобраћајне површине - приступни путеви



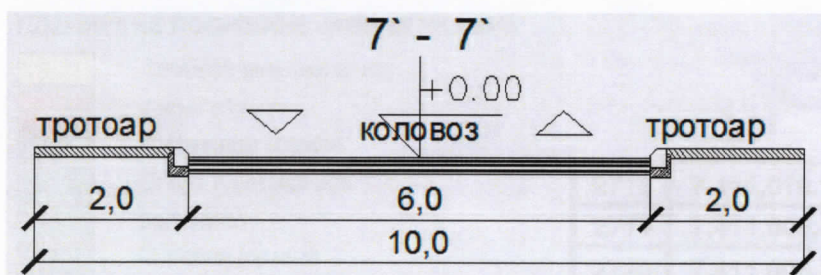
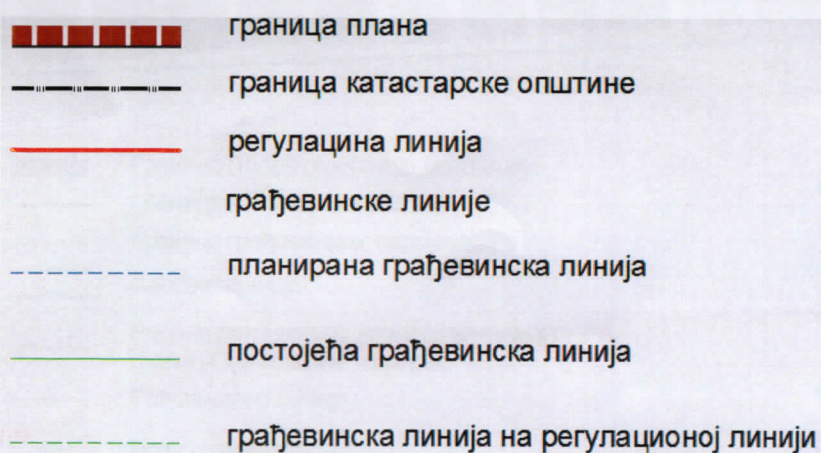
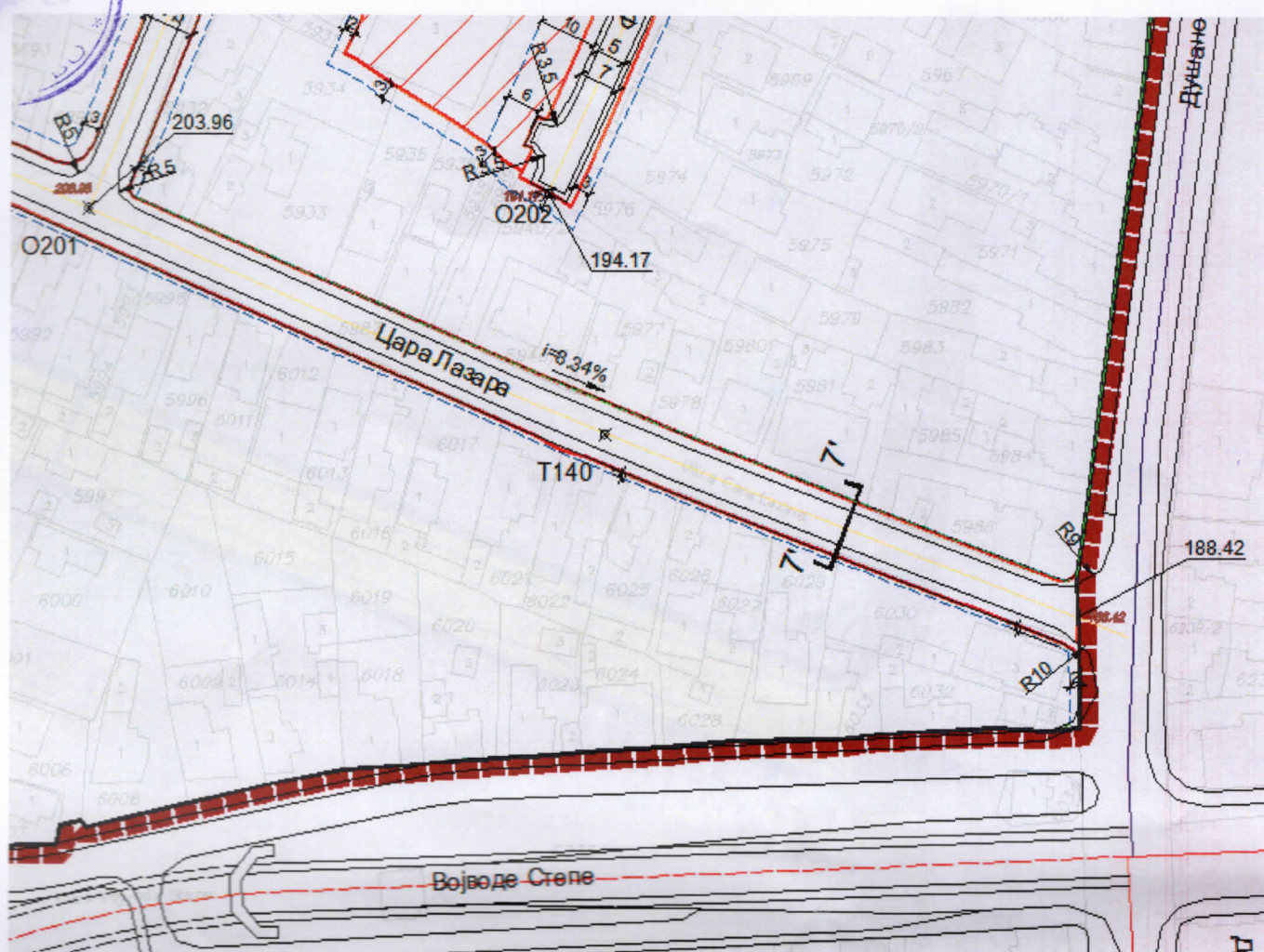
Спорт и рекреација



Остале зелене површине



# САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ И РЕГУЛАЦИЈОМ-ПГР „ЗАПАД“



Координате осних и темених тачака и елементи кривина

O201	7410837.94	4903978.69
T140	7410927.83	4903939.64

T140	02 32 04	600	13.27	26.54	0.15
------	----------	-----	-------	-------	------





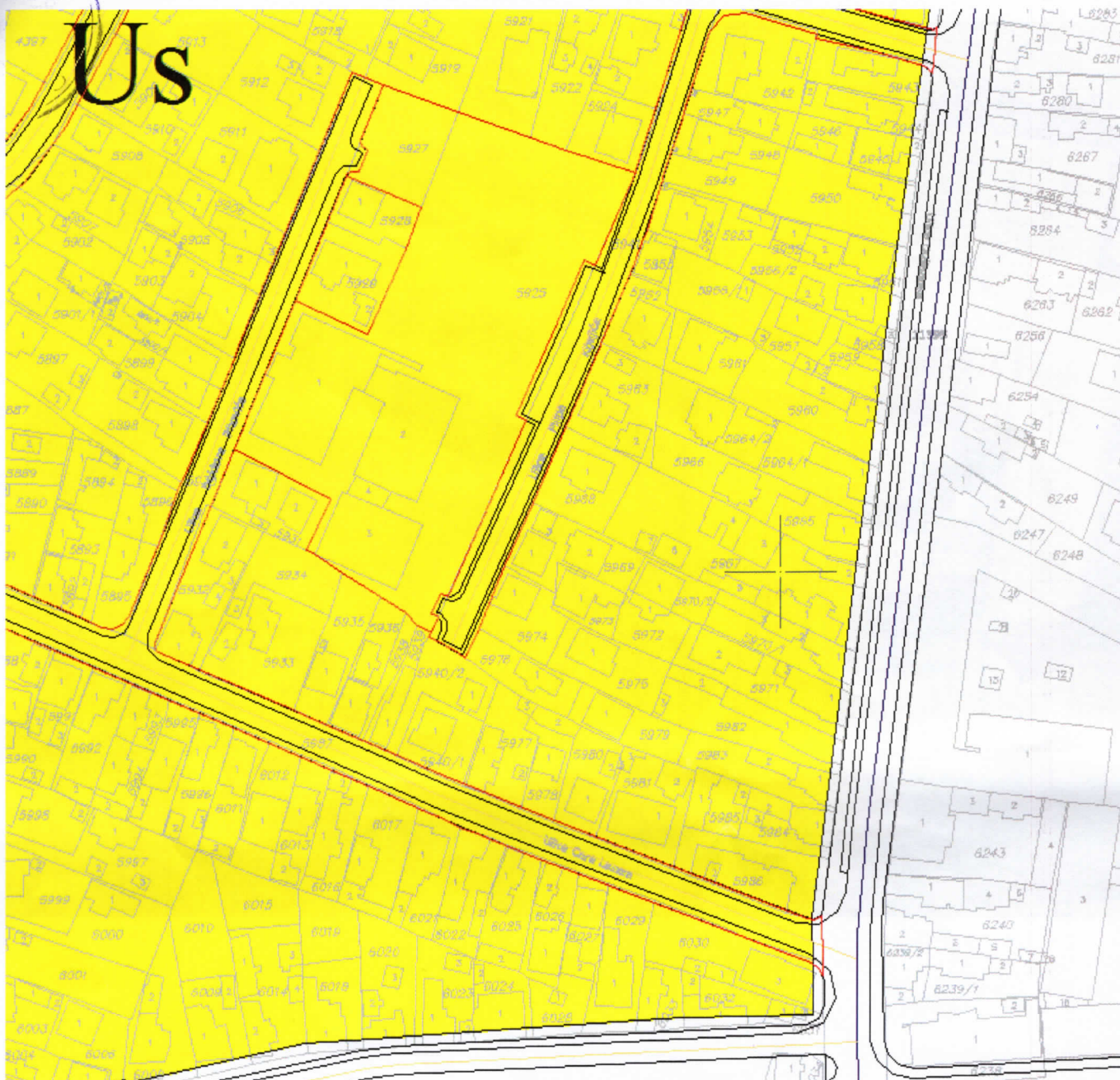
- ПРЕДСТАВЛЕНИЕ

ПРЕДСТАВЛЕНИЕ

- ПРЕДСТАВЛЕНИЕ

ПРЕДСТАВЛЕНИЕ





St

**Stabilni delovi terena** - teren pogodan za gradnju svih vrsta objekata bez većih ograničenja. Prilikom gradnje objekata većih gabarita neophodno je izvršiti geomehanička ispitivanja manjeg obima kako bi se definisali uslovi fundiranja objekta, kao i režim podzemnih voda.

Us

**Uslovno stabilni delovi terena** - teren koji je u prirodnim uslovima stabilan ali može usled poremećaja prirodne ravnoteže postati nestabilan. Gradnja na ovim terenima je moguća pod jasno definisanim uslovima, koji su utvrđeni geotehničkim elaboratom za svaki objekat.

Ns

**Nestabilni delovi terena** - teren na kome su prisutne pojave fosilnih ili privremeno umirenih klizišta. Ovi tereni nisu povoljni za gradnju stambenih i infrastrukturnih objekata. U slučaju gradnje neophodna je izrada geotehničkog elaborata kojim bi se definisali uslovi fundiranja objekta, kao i mera sanacije dela padine na kojoj se objekat gradi, koje obavezno moraju prethoditi gradnji.

Ns

**Izrazito nestabilni delovi terena** - teren na kome su česte i stalne pojave aktivnih klizišta. Gradnja na ovim terenima je jako otežana i uglavnom ekonomski neisplativa. Eventualnoj gradnji bi morale prethoditi odgovarajuće mere sanacije šireg dela padine na kome se objekat gradi, definisane u projektu sanacije padine, uz obavezan stručni nadzor prilikom izvođenja radova.

**Zabareni delovi terena** - teren sa maksimalnim nivoom podzemnih voda iznad 1m., ili periodično plavljeni tereni

Klizište aktivno

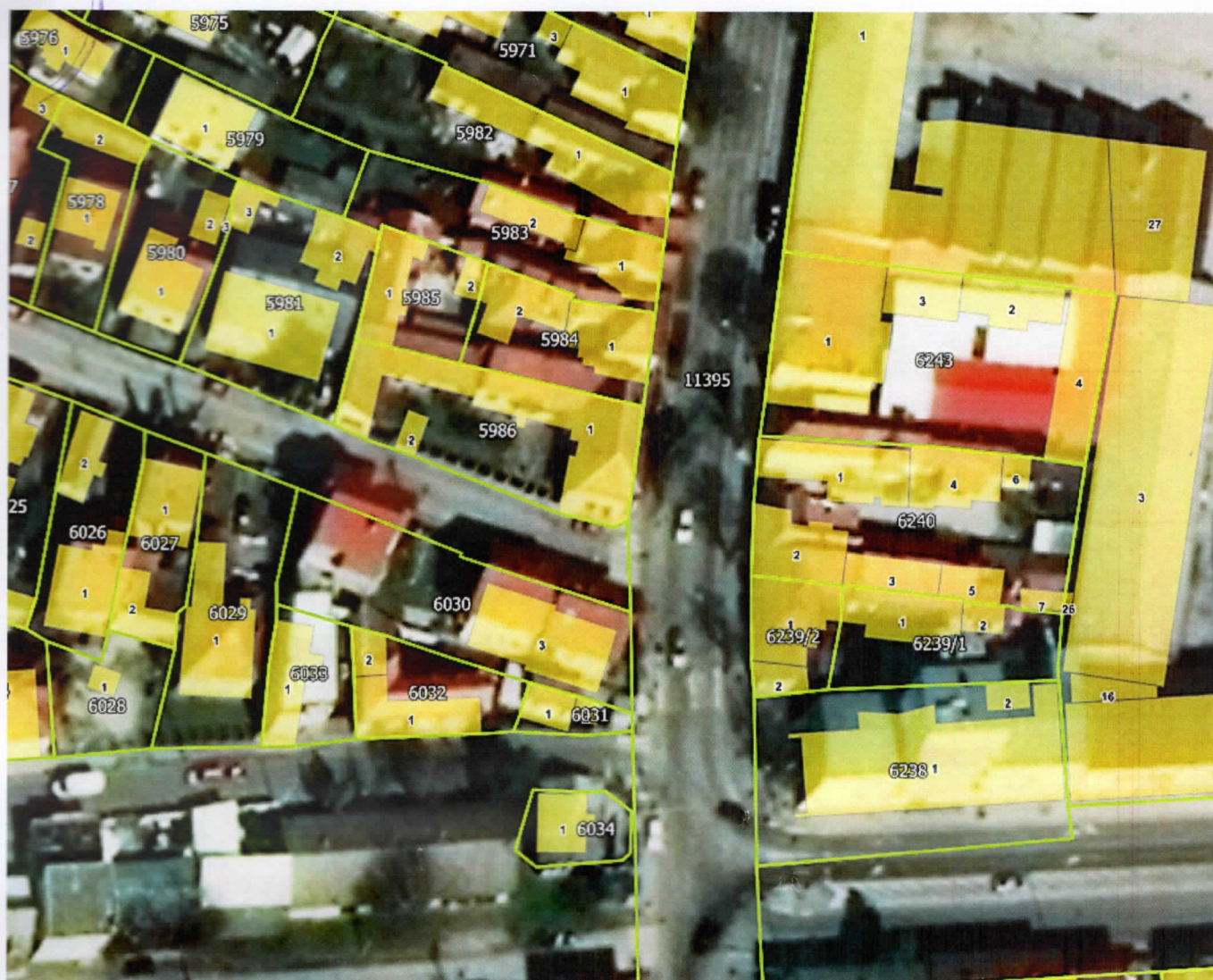
Klizište umireno ili fosilno

Klizište sanirano ili delimično sanirano

Jaruga

Granica plana







ЈКП „ВИДРАК“ ВАЉЕВО

БР 01- 1165 /2-22

У ВАЉЕВУ 03.03.2022.ГОД

„WIND RESORT“ Д.О.О  
Димитрија Туцовића 55  
14000 ВАЉЕВО

Предмет : достава услова за потребе израде урбанистичког пројекта – инвеститор „WIND RESORT“ Д.О.О, обрађивач пројекта „ANA PROJEKT“ Д.О.О

На основу поднетог захтева за потребе израде урбанистичког пројекта за потребе изградње стамбеног – пословног објекта на локацији КП 5985/5986 КО Ваљево достављамо вам неопходне услове из надлежности вршиоца комуналне делатности.

ЈКП „ВИДРАК“ Ваљево као вршилац комуналне делатности врши делатност изношења и депоновања комуналног отпада а све у складу са Одлуком о управљању комуналним отпадом ( Сл.гласник Града Ваљева број 21/19).

На основу увида у достављену документацију утврђено је да је пројектом предвиђена изградња 17 станова и 1 пословни простор. С обзиром на намену објекта потребно је обезбедити простор за смештај 2 контејнера запремине 1.1 м3 за потребе станова и пословног простора као и да место приласка контејнерима буде доступно и приступачно за камионе за одвожење комуналног отпада.

Услове доставити : [anaprojektvaljevo@gmail.com](mailto:anaprojektvaljevo@gmail.com)

ЈКП „ВИДРАК“ ВАЉЕВО

  
дир Ксенија Бадем



Наш број: 2460800-D-09.04--94332-22

ВИНД РЕСОРТ

Ваш број:

ДИМИТРИЈА ТУЦОВИЋА бр.

Ваљево, 25.03.2022

14104 ВАЉЕВО

**ПРЕДМЕТ:** Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 5985,5986 на К.О. Ваљево, ), ВАЉЕВО, ДУШАНОВА 51 И 53А

Поводом Вашег захтева, наш број 2460800-D-09.04--94332-22, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 5985,5986 на К.О. Ваљево, ), ВАЉЕВО, ДУШАНОВА 51 И 53А, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложу документацију, достављамо Вам следеће услове:

- 1.1. На локацији из захтева предвидети и обезбедити простор за изградњу нове дистрибутивне монтажано-бетонске трансформаторске станице (МБТС) 10/0,4kV 1x630kVA (грађевински део: 1x1000kVA) , и коридоре за изградњу два подземна средњенапонска вода 2x(XHE 49-A 3x(1x150(240))mm<sup>2</sup> 6/10kV) , потребне дужине, за прикључење нове ТС на постојећу средњенапонску (10kV) електродистрибутивну мрежу;
- 1.2. Нову МБТС опремити у свему према Техничкој препоруци ЕД Србије број 1а „Дистрибутивне трансформаторске станице 10/0,4kV са кабловским изводима снаге 630kVA“ IV издање март 2000. Уколико ће се градити МБТС 10/0,4kV 2x630kVA, потребно је уградити два енергетска трансформатора снаге по 630kVA. Локација МБТС треба да буде што ближе јавној површини, уз обезбеђен несметан приступ за одржавање.  
Потребно је обезбедити и коридоре за изградњу подземних нисконапонских водова PP00-A 4x150mm<sup>2</sup> 0,6/1kV, од МБТС до јавне површине. Пре одређивања тачне локације нове МБТС неопходно је обезбедити сагласност овлашћеног лица ЕД Ваљево на предлог локације;
- 1.3. На фасади објекта, на стално приступачном и лако доступном месту, предвидети слободан простор (отворе у зиду) за уградњу 2 КПК (КПК1, КПК2) тип 3 КПК 3x250/150 (према Техничкој препоруци ЕД Србије 13 - додатак 2 „Кабловска прикључна кутија и кабловски прикључни разводни орман“ Септембар II издање, 1999.);
- 1.4. За потребе прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу 2 подземна нисконапонска вода PP00-A 4x150mm<sup>2</sup> 0,6/1kV, потребне дужине, од 2 извода у новој МБТС 10/0,4kV „Ваљево НОВА- WIND RESORT“ до 2 КПК (КПК1, КПК2) на објекту. На осигурачким летвама на изводима 1-2 у ТС поставити НВ осигураче за назначену струју од 225А за извод 1 и 200А за извод 2;



- 1.5. На стално приступачном и лако доступном месту у приземном делу објекта, предвидети слободан простор (отворе у зиду) за уградњу 2 мерно разводна ормара за објекат МРО (МРО1, МРО2) . Бројила у МРО распоредити тако да једновременно оптерећење било ког МРО не прелази 130kW. У сваком МРО обезбедити простор димензија према Техничкој препоруци ЕД Србије 13 додатак „Прикључци на нисконапонску мрежу и електричне инсталације у зградама“ Септембар II издање, 1998. година, за уградњу мерних и заштитних уређаја и опреме за директни начин мерења електричне енергије;
- 1.6. За повезивање МРО-а са КПК-ма предвидети по један кабл PP00 4x95mm<sup>2</sup> 0,6/1kV, потребне дужине, сваки положен у посебну, двослојну коруговану канализациону цев пресека Ф90mm. На постоља осигурача у КПК поставити НВ осигураче за назначену струју од 160А за КПК 1 и 200А за КПК 2;
- 1.7. За повезивање лифта у објекту извести посебан прикључак и мерно место. На спољашњем зиду објекта, поставити КПК од електроизолационог, негоривог материјала, тип 2 КПК 3x250/95 за лифт (КПК37). КПК3 прикључити из нове КПК2, „улаз-излаз“ каблом NHXN-J FE180 E90 04x150mm<sup>2</sup> 0,6/1kV приближне дужине 2m. У посебном МРО3 уградити један мерни уређај (за лифт) за све потрошаче који су прикључени на посебну инсталацију - лифт. Везу КПК3-МРО3 извести каблом NHXN-J FE180 E90 05x10mm<sup>2</sup> 0,6/1kV.

#### НАПОМЕНА:

1. За потребе изградње објекта на катастарској парцели број 18604 КО ВАЉЕВО издати су Услови за пројектовање и прикључење (УПП) број 2460800-D-09.04--11643-22 од 24.01.2022 год. У УПП 2460800-D-09.04--11643-22 је предвиђена изградња нове МБТС 10/0,4kV „Ваљево НОВА“ 1x630kVA;
2. За потребе изградње објекта на катастарској парцели број 5925, 5927 КО ВАЉЕВО издати су Услови за пројектовање и прикључење (УПП) број 02/259/263/2021 од 18.11.2021. год. У 02/259/263/2021 је предвиђена изградња нове МБТС 10/0,4kV „Ваљево НОВА“ 1x630kVA.

У случају потребе за измештањем постојећих електроенергетских објеката морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз претходну сагласност „Електродистрибуција Србије“ 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, 95/2018-др. закон и 40/2021), 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 Електродистрибуција Ваљево ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

Прилог:

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Директор огранка  
  
Иван Драгићевић, дипл. инж. електр.



JKP "ВОДОВОД ВАЉЕВО"  
ВУКА КАРАЏИЋА 26  
ТЕЛ: 014/222 512 ; 014/224 508

РАЧУН БРОЈ 160-6999-31  
ПИБ 100070077  
МАТИЧНИ БРОЈ 07136277



**JKP**  
**ВОДОВОД**  
**ВАЉЕВО**

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
ВОДОВОД ВАЉЕВО

Бр. 01-1092/2  
17.03. 2022. год.  
ВАЉЕВО

„WIND RESORT“ d.o.o.  
ul. Dimitrija Tucovića br. 55  
14000 Valjevo

**PREDMET:** Izdavanje uslova za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na kat.parc. 5985 i 5986 K.O.Valjevo

Na vaš zahtev br. 01-1092/1 od 02.03.2022.god. za izdavanje uslova za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta investitora „WIND RESORT“ d.o.o. objekta na kat.parc. 5985 i 5986 K.O.Valjevo, na priloženoj situaciji ucertana je postojeća javna vodovodna i fekalna kanalizaciona mreža na predmetnom području.

Javna vodovodna mreža u ul. Dušanovoj je PEØ110mm, u ul. Cara Lazara LGDN100mm, sa minimalnim radnim pritiskom na mestu priključenja od oko 4,5 bara.

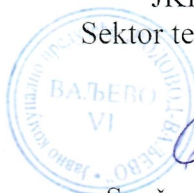
Javna fekalna kanalizaciona mreža u ul. Dušanovoj je betØ800mm, a u ul. Cara Lazara ACCØ250mm.

Priključenje garaža, parkinga, manipulativnih površina, na koje može doći do ispuštanja vode sa sadržajem ulja, masti, benzina itd. vršiti preko taložnika i separatora (odvajača) naftinih derivata.

Referent

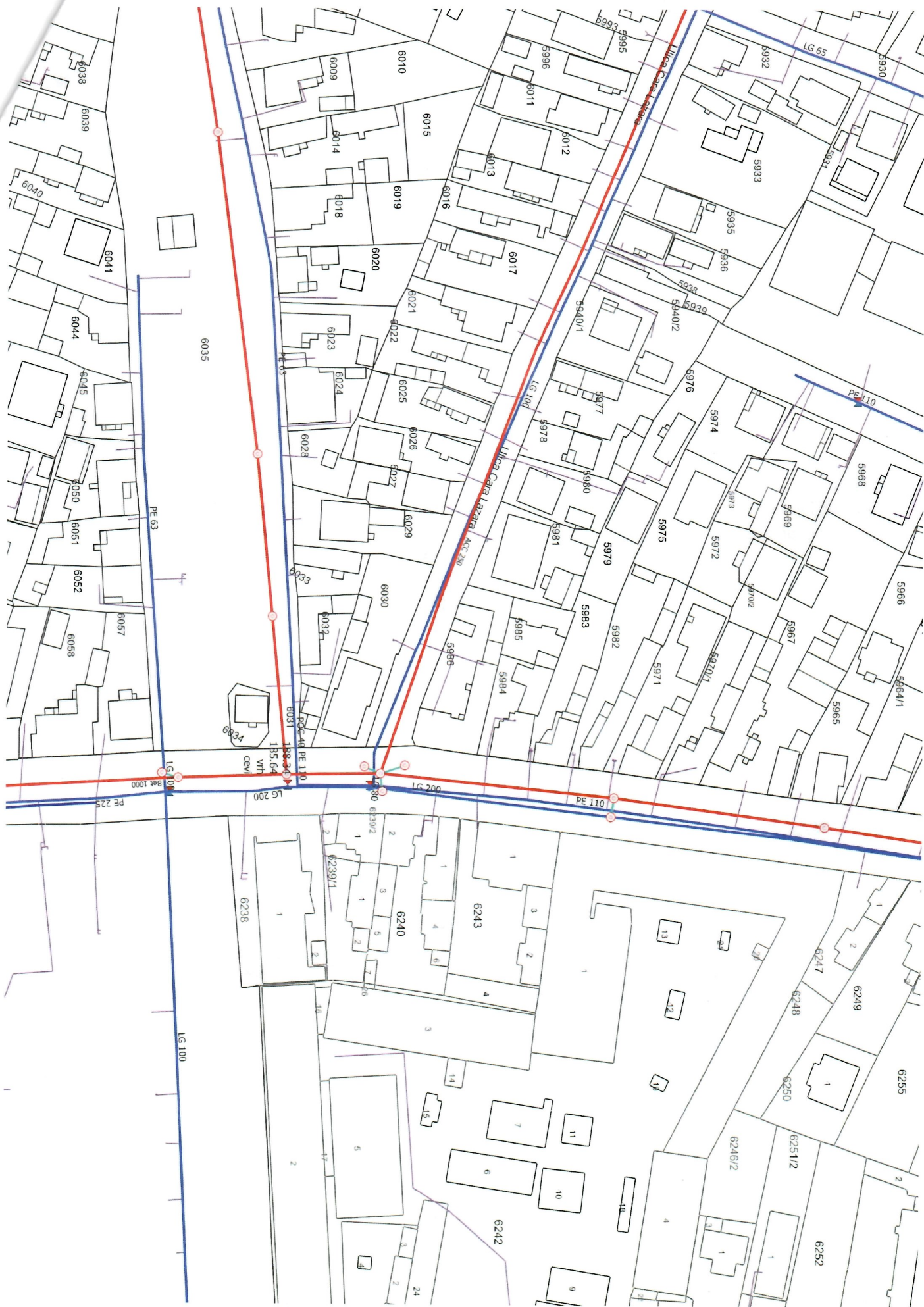
JKP "VODOVOD VALJEVO"

Sektor tehničko projektantskih poslova  
Rukovodilac



Snežana Nenadović dipl.inž.građ.





Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:90431/2-2022

ДАТУМ:09.03 .2022.год

БРОЈ ИЗ ЛКРМ:39

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ

И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ

БЕОГРАД

Београд,Булевар

Уметности 16а

WIND RESORT d.o.o

Ул. Димитрија Туцовића бр.55

14 000 Ваљево

**ПРЕДМЕТ:** Захтев за издавање тк услова за потрбе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног пословног објекта на кат.пар.бр. 5985 и 5986 К.О. Ваљево.

По Вашем писаном захтеву за издавање тк услова за изградњу пословно стамбеног објекта на кат.пар.бр. 5985 и 5986 К.О. Ваљево. Дирекција за технику Београд Вас обавештава да на предметној локацији не постоје ТК капацитети који би били угрожени будућим радовима. Напомињемо да на тротоару уз ивицу поменуте парцеле постоји подземни тк кабл за може бити угрожен приликом прикључења будућих објеката на инфра структуру ,водовод ,канализацију и енергетику. Пре рушења постојећег објекта потребно је да се инвеститор обрати нашим надлежним службама ( на тел. 014/3152013) ради демонтаже постојећег приводног тк кабла који се завршава на крову објекта који се руше.

За прикључење будућег објекта на нашу тк мрежу потребно је у приземљу или првом подземном нивоу, на сувом и приступачном месту монтирати оптички дистрибутивни орман димензија 600x450x200мм. Ормане обавезно уземљити. Од ормана кроз подрумски део и темељ па све до тротоара улице Душанова ископати ров (0,4x0,8) и положити две цеви фи 40. На местима ломљења трасе планирати ревизиона окна димензија 0,6x0,6x1м. Окно које буде у коловозу планирати тешки поклопац. Од ормана доње концентације до сваког апартмана (пословног простора) односно завршне оптичке (ЗОК) кутије положити савитљиву - негориву (ребрасту) цев фи 20 или неки други медијум кроз који ће бити увучен оптички кабл. Увлачење кабла кроз поменуте цеви и све пратеће радове изводи Телеком.

Препоручује се инвеститору да инсталације унутар станова или локала реализује F/UTP кабловима категорије минимум 6е, препорука је 7е категорије. Од завршне оптичке кутије па до сваке локације где се очекује да ће станари користити ТВ, приступ интернету или телефонском прикључку треба поставити по један UTP

кабл, користећи исту савитљиву –негориво цев за исту трасу . Крајеве кабла завршити на дознама женских RJ 45 са три утичнице. Поред завршне оптичке кутије и RJ дозне потребно је обезбедити и напајање (утичница 220V) да би се омогућила непрекидност тк сервиса.

Ови услови важе годину дана од дана издавања.

Контакт телефони: 014/315 2002 .

С поштовањем,

**ОДОБРАВА**

20  
  
**Шеф службе**

---

**Вук Раичевић дипл.инж.елек.**





Република Србија

Републички геодетски завод

Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 2725

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 30.3.2022. 8:23:11

Штампaj

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	309eefc9-8ad9-41d2-a5ca-525c42b6bfea
Матични број општине:	70360
Општина:	ВАЉЕВО
Матични број катастарске општине:	707830
Катастарска општина:	ВАЉЕВО
Датум ажурности:	29.03.2022. 15:02
Служба:	ВАЉЕВО

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ДУШАНОВА
Број парцеле:	5985
Површина m²:	188
Број листа непокретности:	2725

Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	100

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"WIND RESORT" ДОО ВАЉЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

Забележба парцеле

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.





Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 2725

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 30.3.2022. 8:21:13

Штампај

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	b9b030a6-25f9-4f8f-b170-d389a81ef6f4
Матични број општине:	70360
Општина:	ВАЉЕВО
Матични број катастарске општине:	707830
Катастарска општина:	ВАЉЕВО
Датум ажурности:	29.03.2022. 15:02
Служба:	ВАЉЕВО

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ДУШАНОВА
Број парцеле:	5985
Површина m <sup>2</sup> :	188
Број листа непокретности:	2725

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m <sup>2</sup> :	73

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"WIND RESORT" ДОО ВАЉЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Забележка парцеле

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

### 2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ДУШАНОВА
Кућни број:	53
Кућни подброј:	А
Површина m <sup>2</sup> :	73
Корисна површина m <sup>2</sup> :	0
Грађевинска површина m <sup>2</sup> :	0
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ДЕО ОБЈЕКТА ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ/ИЗГРАЂЕН ПРЕ ПРОПИСА/ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа поткровље:	

### Имаоци права на објекту

Назив:	"WIND RESORT" ДОО ВАЉЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на објекту - Г лист

Терет број:	*
Врста терета:	ДЕО ОБЈЕКТА НЕМА ДОЗВОЛУ (УПОТРЕБНУ ИЛИ ГРАЂЕВИНСКУ)
Датум уписа:	27.12.2012.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 2725

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 30.3.2022. 8:23:39

Штапај

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	43fda0f0-2f8f-4e1f-bad4-42f4cbd74602
Матични број општине:	70360
Општина:	ВАЉЕВО
Матични број катастарске општине:	707830
Катастарска општина:	ВАЉЕВО
Датум ажурности:	29.03.2022. 15:02
Служба:	ВАЉЕВО

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ДУШАНОВА
Број парцеле:	5985
Површина m²:	188
Број листа непокретности:	2725

Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	15

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"WIND RESORT" ДОО ВАЉЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Забележка парцеле

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 2722

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 30.3.2022, 8:25:33

Штампај

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	40427bd1-f7ef-4de5-8619-0ec4f56bb8d8
Матични број општине:	70360
Општина:	ВАЉЕВО
Матични број катастарске општине:	707830
Катастарска општина:	ВАЉЕВО
Датум ажурности:	29.03.2022, 15:02
Служба:	ВАЉЕВО

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ДУШАНОВА
Број парцеле:	5986
Површина m <sup>2</sup> :	514
Број листа непокретности:	2722

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m <sup>2</sup> :	285

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"WIND RESORT" ДОО ВАЉЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Забележба парцеле

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.





\* Број листа непокретности: 2722

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 30.3.2022. 8:26:38

Штампај

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	9c6726e2-0898-4557-9a39-3ec07cfc5823
Матични број општине:	70360
Општина:	ВАЉЕВО
Матични број катастарске општине:	707830
Катастарска општина:	ВАЉЕВО
Датум ажурности:	29.03.2022. 15:02
Служба:	ВАЉЕВО

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ДУШАНОВА
Број парцеле:	5986
Површина m <sup>2</sup> :	514
Број листа непокретности:	2722

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m <sup>2</sup> :	285

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"WIND RESORT" ДОО ВАЉЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Забележба парцеле

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

### 2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ДУШАНОВА
Кућни број:	51
Кућни подброј:	
Површина m <sup>2</sup> :	285
Корисна површина m <sup>2</sup> :	0
Грађевинска површина m <sup>2</sup> :	0
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа поткровље:	

### Имаоци права на објекту

Назив:	"WIND RESORT" ДОО ВАЉЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на објекту - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Забележба објекта

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 2722

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 30.3.2022. 8:27:10

Штампај

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	ea9293c7-34b0-48dd-8e0b-21d3ab692b38
Матични број општине:	70360
Општина:	ВАЉЕВО
Матични број катастарске општине:	707830
Катастарска општина:	ВАЉЕВО
Датум ажурности:	29.03.2022. 15:02
Служба:	ВАЉЕВО

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ДУШАНОВА
Број парцеле:	5986
Површина m²:	514
Број листа непокретности:	2722

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	14

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"WIND RESORT" ДОО ВАЉЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Забележба парцеле

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.