

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за изградњу стамбеног објекта апартманског типа
на Дивчибарама
– на к.п.бр. 453/2 и 453/7 К.О. Дивчибаре –



Ваљево, септембар 2021. година

ПРЕДМЕТ: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**
за изградњу стамбеног објекта апартманског типа
на Дивчибарама
на к.п. бр. 453/2 и 453/7 К.О. Дивчибаре

ИНВЕСТИТОР: „UPRIM DOO“,
Мирка Обрадовића 11, Ваљево

ОБРАЋИВАЧ: ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
ИД ПЛУС ПРОЈЕКТ ДОО из Ваљева
Насеље Милорада Павловића бр. 14/23,
14 000 Ваљево

ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА: **АЛЕКСИЋ ДРАГАНА**, дипл.инж.арх.
(лиценца: 200 1625 18)

РАДНИ ТИМ: АЛЕКСИЋ ДРАГАНА, дипл.инж.арх.
АЛЕКСИЋ ФИЛИП, дипл.инж.арх.


 **ДИРЕКТОР,**
АЛЕКСИЋ ФИЛИП, дипл.инж.арх.

С А Д Р Ж А Ј

1. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбеног објекта апартманског типа на Дивчибарама, на к.п. бр. 453/2 и 453/7 К.О. Дивчибаре

ОПШТИ ДЕО	5
------------------	-------	----------

- Извод из Регистра привредних субјеката
- Копија лиценце одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

ПРИЛОГ - ДОСТАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА	7
--	-------	----------

- Катастарско-топографски план
- Информација о локацији
 - Услови и сагласности надлежних јавних комуналних предузећа**
- Технички услови Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о, Београд, Огранак Електродистрибуција Ваљево
- Технички услови ЈКП „Водовод Ваљево“
- Технички услови предузеће за телекомуникацију „Телеком Србија“ а.д. Београд
- Технички услови ЈКП „Видрак“ Ваљево

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	8
-----------------------	-------	----------

1. Увод	.....	9
1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта	.....	9
1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта	.....	9
1.3. Обухват Урбанистичког пројекта	.....	10
1.4. Подаци о локацији - постојеће стање	.....	10
2. Извод из планске документације-намена земљишта и правила грађења	.....	11
3. Концепција предложеног решење	.....	18
3.1. Основна намена	.....	18
3.2. Планирана препарцелација	.....	18
3.3. Правила регулације и положај објекта на парцели	.....	19
3.4. Урбанистички параметри	.....	20
3.5. Начин уређења површина грађевинске парцеле	.....	22
3.6. Ограђивање грађевинске парцеле	.....	24
3.7. Обрада објекта	.....	24
3.8. Прикључење објекта на инфраструктуру	.....	24
4. Архитектонски део – технички опис планираног објекта	.....	25
5. Услови за прикључења на инфраструктурну мрежу	.....	27
5.1. Електроенергетска инфраструктурна мрежа	.....	27
5.2. Водоводна и канализациона инфраструктурна мрежа	.....	29
5.3. Телекомуникациона инфраструктурна мрежа	.....	31
5.4. Услови за прикупљање и одношење отпада	.....	31
6. Инжењерско геолошки услови	.....	32
7. Мере и услови заштите	.....	32
7.1. Мере и услови заштите животне средине	.....	32
7.2. Мере и услови заштите природних и културних добара	.....	33
7.3. Мере и услови заштите од акцидената	.....	33
7.4. Мере и услови енергетске ефикасности	.....	34
7.5. Услови за несметано кретање лица са посеб. потребама	.....	34

СПРОВОЂЕЊЕ	35
-------------------	-------	-----------

ГРАФИЧКИ ДЕО	36
---------------------	-------	-----------

1. Катастарско топографски план са обухватом УП-а и положај локације у ширем окружењу	...	P	1	:	500
2. Извод из важеће планске документације	...	P	1	:	750
3. Планирана препарцелација	...	P	1	:	250
4. Урбанистичко решење уређења простора	...	P	1	:	250
5. План регулације и нивелације са урбанистичким показатељима – ниво приземља 2	...	P	1	:	250
6. Скупни приказ комуналне инфраструктуре	...	P	1	:	250

2. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ објекта

ОПШТИ ДЕО



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000103454330

Регистар привредних субјеката

БД 76512/2015

Датум, 08.09.2015. 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), 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: Зорица Томашевић
ЈМБГ: 2904960775035

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:

Привредно друштво за пројектовање ИД ПЛУС ПРОЈЕКТ ДОО ВАЉЕВО

са следећим подацима:

Пословно име: Привредно друштво за пројектовање ИД ПЛУС ПРОЈЕКТ ДОО ВАЉЕВО

Скраћено пословно име: ИД ПЛУС ПРОЈЕКТ ДОО ВАЉЕВО

Регистарски број/Матични број: 21133787

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 109154423

Правна форма: друштво са ограниченом одговорношћу

Седиште: Ваљево, Насеље Милорада Павловића 14, стан 23, Ваљево, 14000 Ваљево, Србија

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

**Основни капитал:**

Новчани капитал

Уписан: 100,00 RSD

Уплаћен: 100,00 RSD

Подаци о члановима:

- Име и презиме: Филип Алексић
ЈМБГ: 0602987770023
Подаци о улогу члана
Новчани улог
Уписан: 100,00 RSD
Уплаћен: 100,00 RSD
Удео: 100,00%

Законски (статутарни) заступници:**Физичка лица:**

- Име и презиме: Филип Алексић
ЈМБГ: 0602987770023
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

Датум оснивачког акта: 04.09.2015 године

Регистрација документа:

Уписује се:

- Оснивачки акт од 04.09.2015 године.

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 04.09.2015. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 76512/2015, за регистрацију:

Привредно друштво за пројектовање ИД ПЛУС ПРОЈЕКТ ДОО ВАЉЕВО

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 диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона, као и члана 26. Закона о пореском поступку и пореској администрацији („Сл. гласник РС“, бр. 80/02...2/2012).

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 и 45/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), а ако се у прилогу ова потврда не налази у обавези сте да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а. Обавештавамо вас да сте у обавези да поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, 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/>).

РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Закључка Владе 05 број 021-11294/2017 од 05. децембра 2017. године

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
утврђује да је

Драгана С. Алексић

мастер инжењер архитектуре
ЛИБ 05588079210

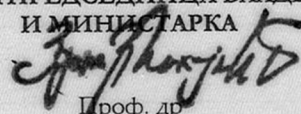
одговорни урбаниста
за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1625 18



У Београду,
27. јула 2018. године

ПОТПРЕДСЕДНИЦА ВЛАДЕ
И МИНИСТАРКА


Проф. др
Зорана З. Михајловић

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта апартманског типа, на к.п. бр. 453/2 и 453/7 К.О. Дивчибаре, у туристичкој зони Дивчибара

Алексић Драгана, маст.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

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

Одговорни урбаниста:

Број лиценце:

Лични печат:



Алексић Драгана, маст.инж.арх.

200 1625 18

Потпис:

Број техничке документације:

УП5/9-21

Место и датум:

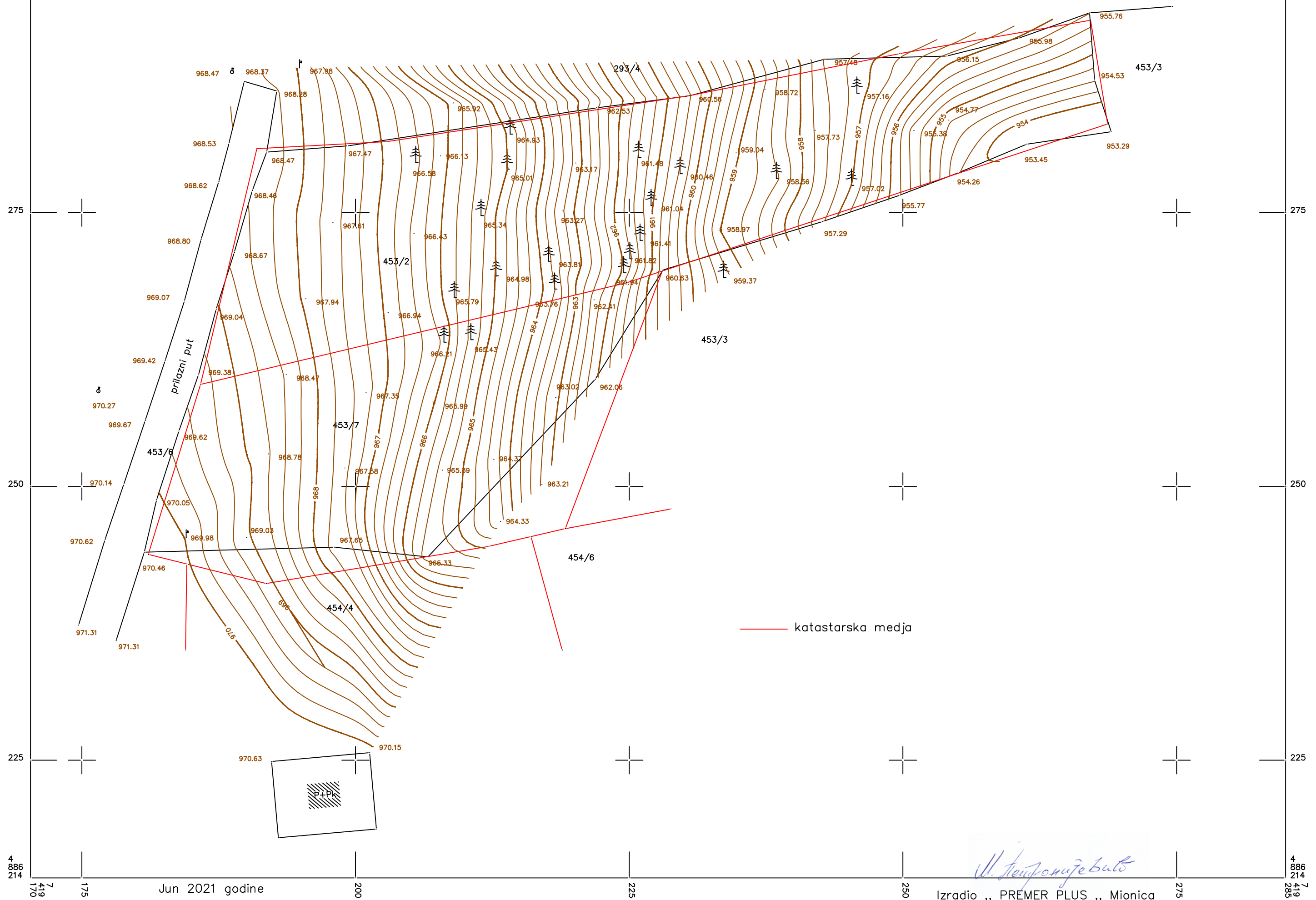
Ваљево, Септембар 2021. године

П Р И Л О Г - ДОСТАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Катастарско-топографски план к.п. бр. 453/2 и 453/7 К.О. Дивчибаре;
- Информација о локацији број: 350-74/2021-07 од 19.04.2021. године, издата од стране Градске управе града Ваљево, Одељење за урбанизам, грађевинарство, заштиту животне средине, Одсек за урбанизам, саобраћај и обједињену процедуру

Услови и сагласности надлежних јавних комуналних предузећа

- Технички услови Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о, Београд, Огранак Електродистрибуција Ваљево, број 20700-Д.09.04-161341/2, од 21.09.2021. године, за израду Урбанистичког пројекта;
- Технички услови ЈКП „Водовод Ваљево“, број 01-5566/2 од 18.08.2021. године, за израду Урбанистичког пројекта. Приложена је ситуација са уцртаном постојећом водоводном и канализационом мрежом у непосредном окружењу.
- Технички услови предузеће за телекомуникацију „Телеком Србија“ а.д. Београд, број 352310/2-2021 од 23.08.2021. године, за израду Урбанистичког пројекта;
- Технички услови ЈКП „Видрак“ Ваљево, број 01-4936/2-21 од 12.08.2021. године, за израду Урбанистичког пројекта.





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: 350-74/2021-07

Датум: 19.04.2021. год.

Карађорђева улица бр. 64, 14000 Ваљево

тел: 014/294-804, 294-787/ www.valjevo.rs

Градска управа града Ваљева, Одељење за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине, Одсек за урбанизам, саобраћај и обједињену процедуру, поступајући по захтеву „UPRIM DOO“ из Ваљева, Мирка Обрадовића, за издавање информације о локацији, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл. гласник РС“, бр. 3/10), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/15), издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

која садржи податке о могућностима и ограничењима изградње и уређења

локација

Место: Дивчибаре;

Улица и број: /;

Бр.катастарске парцеле: 453/2 и 453/7;

Катастарска општина: Дивчибаре;

Плански основ за утврђивање правила грађења и уређења, зона и намена

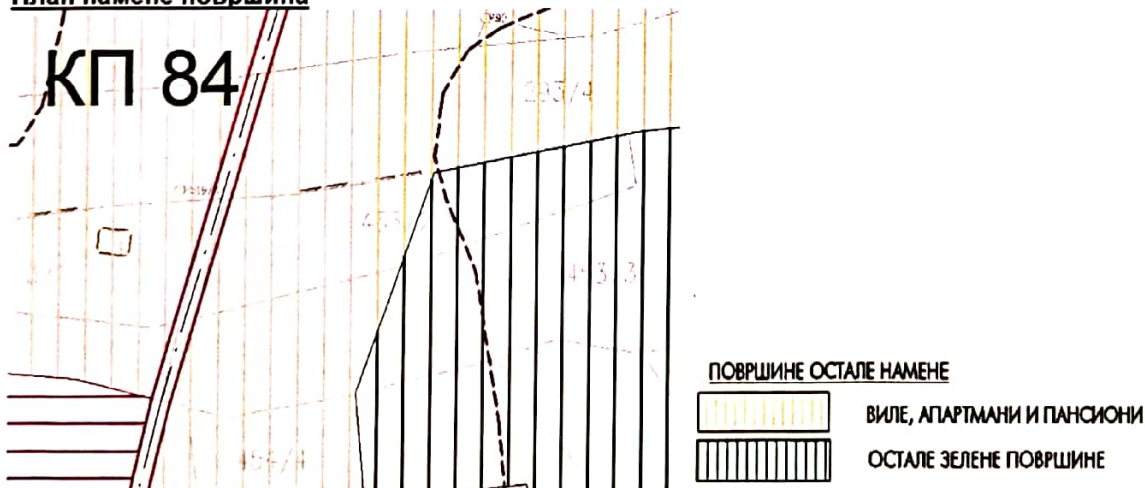
Измене и допуне ПГР за туристички центар Дивчибаре („Сл. гласник града Ваљева“, бр.2/2015 и 4/2019): према плану намене, предметне парцеле се налазе у оквиру намене:

- виле, апартмани и пансиони; део парцела је у намени остало зеленило; мањи део КП 453/2 је планирана јавна колско-пешачка улица КП84.

Врста грађевинског земљишта: Неуређено и неизграђено грађевинско земљиште.

Примењују се правила грађења и уређења утврђена планом генералне регулације.

План намене површина



Правила регулације

Регулациона линија: Планирана регулациона линија колско-пешачке КП84 је дата на графичком приказу Регулација, нивелација и саобраћајно решење из ког се види да прелази преко КП 453/2. Приликом формирања грађевинске парцеле потребно је одвојити планирано јавно земљиште у посебну катастарску парцелу.

Грађевинска линија: Положај грађевинске линије, до које је могућа изградња, дат је такође на графичком прилогу – план регулације, саобраћаја и нивелације из ког се види да се ГЛ налази на 3 m од планиране РЛ улице КП84.

Уколико је могућа изградња више објеката на парцели, растојање између њих мора да буде најмање 5 м.

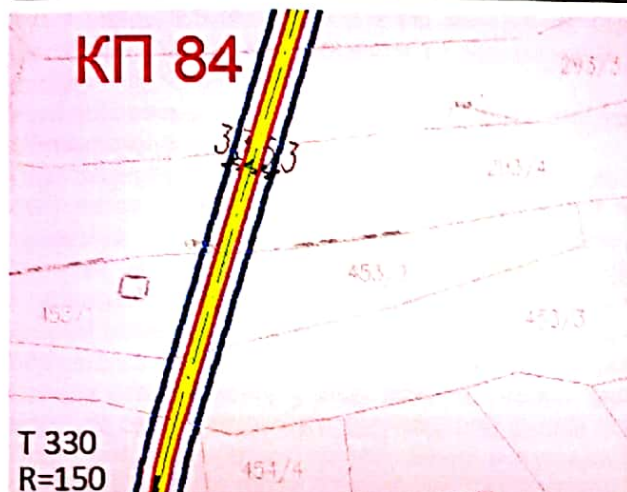
Подземна грађевинска линија важи само за изградњу испод површине земље и налази се:

- на свим парцелама које задовољавају услов минималне површине парцеле за планирану намену, на растојању од 5 м од свих међа за септичке јаме, а 2 м од свих међа за подземне етаже објеката;
- на постојећим парцелама чија је површина мања од минималне планом прописане за планирану намену, на растојању од 2 м од свих међа;
- за подземне гараже, према јавној површини, на регулационој линији.

Минимално растојање грађевинске линије од бочне и задње међе је 5 м.

Регулација, нивелација и саобраћајно решење

ГеоСрбија



- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА
- ОЗНАКЕ ПАРЦЕЛА НА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- С 1-12 УЛИЦЕ
- КП 1-84 КОЛСКО ПЕШАЧКЕ УЛИЦЕ



- ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА
- ДРЖАВНИ ПУТ Ва РЕДА бр. 175, Ул. Вољевско (С1)
- САБИРНЕ УЛИЦЕ (С2-С12)
- КОЛСКО-ПЕШАЧКЕ УЛИЦЕ/САОБРАЋАЈНИЦЕ (КП1-КП84)

Правила изградње

Намена: Планирана претежна намена простора виле, апартмани и пансиони, у којој се налазе предметне парцеле, приказана је на графичком прилогу.

Виле, апартмани и пансиони су објекти који пружају услуге смештаја (са једном и више смештајних јединица), уз могућност додатних пратећих услуга (хране, пића и сл.), као и објекти за повремено становање и одмор (куће за одмор – викендице). У овој намени се налазе и постојећи објекти сталног становања, а могућа је изградња и нових стамбених објеката за потребе становника који имају пребивалиште на подручју овог плана. У оквиру претежих намена датих овим планом, у детаљној разради урбанистичким пројектом, може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена у компатибилне намене.

Компатибилне намене: остале зелене површине, култура, едукација, спорт и рекреација, угоститељско-услужни садржаји, јавне службе, здравство, управа, образовање, јавне зелене површине и комунални објекти.

Условно компатибилна намена: хотели и одмаралишта су условно компатибилна намена, планирана намена може да се промени у компатибилну намену само на парцелама чија је површина већа од 15а.

Остале зелене површине у грађевинском подручју (зелене површине у оквиру непосредне околине објеката – окућнице, које се не смеју ограђивати – и остале слободне зелене површине) могу да се уређују према општим условима и мерама која важе за јавне зелене површине, са могућношћу уређења трим стаза, мањих заклона од дрвета, шетних стаза, отворених спортских садржаја, клупа, али не и ложиштима.

Индекс заузетости: - виле, апартмани и пансиони..... 15%

У индекс заузетости парцеле не улази хоризонтална пројекција стрехе. Подземна етажа може бити већа од надземне уколико је у функцији гараже или помоћних садржаја као што су оставе, техничке просторије, кухињске просторије, спа и сл, али не сме да заузима више од 80% површине парцеле.

На парцелама где је један део предвиђен за грађење, а други део је остало зеленило, индекс заузетости се рачуна у односу на површину целе парцеле.

Спратност и висина: Највиша дозвољена спратност објекта осталих намена је:

- *виле, апартмани и пансиони*..... П+Пк

у оквиру ове намене, за стамбене објекте становништва које има пребивалиште на подручју овог плана..... П+1+Пк.

Дозвољено је пројектовање сутерена (етажа чији се под налази у просеку до 1 m испод нивоа терена), с тим да се у њима могу налазити само помоћни, односно пратећи садржаји – рецепција, оставе, техничке просторије, гараже, кухињске просторије, спа и сл. Ако је терен у паду преко 15%, дозвољено је предвидети два нивоа приземља – ниско и високо.

Дозвољено је у свим објектима у оквиру поткровља пројектовати више спратних нивоа.

Висина објекта од коте уређеног терена до венца на месту улаза у објекат може бити највише до: - П + 1 + Пк до 9,5 m; - П + 2 + Пк до 12,5 m. Под висином венца се подразумева кота горње ивице фасадног платна. Код објекта са једноводним и двоводним кровом, висина венца се одређује на фасади која има стреху.

Кота приземља може бити до 1,2 m изнад коте терена на месту главног улаза у објекат.

Обликовање

Ради разноврсног решења и комфора смештаја поткровне етаже је могуће пројектовати разноврсно, тако да се дозвољава висина назитка од 1,8 m, уз услов да висина венца не прелази прописани максимум. У поткровљима је могуће предвиђати кровне баце или кровне прозоре.

Кровови могу да буду равни, коси (једноводни, двоводни, четвороводни или вишеводни) или комбиновани. Максимални нагиб кровних равни је 60 степени. За изградњу објекта са двоводним кровом нагиб кровних равни мора бити према дужим странама основног габарита објекта. Код већих објеката на терену у паду треба пројектовати кров тако да је слеме крова паралелно са изохипсама.

Испади изван објекта у виду еркера, тераса, могу прелазити грађевинску линију највише 1,4 m, а не могу кад се грађевинска и регулациона линија поклапају.

Приликом парцијалног пројектовања и изградње појединих објеката (у фазама) потребно је водити рачуна о целовитости концепције организације целине, односно обезбедити да у свакој етапи реализације иста делује целовито не нарушавајући при томе општи концепт просторног размештаја и организације садржаја.

Материјализација

Видни материјали треба да су природни: камен, дрво, малтер, стакло. Сви видни делови темељних зидова; подрумских зидова и сокле треба да се раде од камена или да се облажу каменом (ломљеним каменом одређеног слога или неправилним слогом). Пожељно је да камен буде из локалних мајдана. Фуге између камења, ако су изражене, не треба фарбати.

Фасаде могу бити обрађене: у дрвету, камену, малтерисане, ако су у питању скелетна бетонска конструкција, опека или неки други блокови. Такође, фасада треба да се малтерише, ако су панелни фасадни зидови од неодговарајућих вештачких материјала (пластика, метал итд.). Дозвољена је умерена употреба кулије зидова као и зидова обрађених фасадном и ломљеном опеком (око 30% од површине фасадног платна). Треба да преовлађује бела боја.

Кровни покривач треба да буде цреп, лим или дрвена шиндра, боје браон, теракота, тамно зелени или тамно сиви, у зависности од материјала.

Растојања од суседних објеката и међних линија:

Растојање између објекта мора да буде најмање 5 m.

Минимално растојање објекта од бочне и задње границе парцеле је 5 m, а за намену *хотели и одмаралишта* 10 m.

Изградња других објеката на парцели: На свим грађевинским парцелама дозвољена је изградња више објеката у функцији претежне намене. Објекти могу да буду повезани тремовима или другом врстом суве везе, уз услов да је та веза транспарентна. Минимално растојање између два објекта је 5 m. Забрањена је изградња гаража, котларница и остава свих врста ван габарита главног објекта на парцелама следеће намене:

- централни комерцијално-туристички садржаји;
- виле, апартмани и пансиони (осим за објекте сталног становања становништва које има пребивалиште на подручју овог плана);
- викенд насеље; и
- угоститељско-услугни садржаји.

На парцелама осталих намена дозвољена је изградња помоћног објекта ако услови на парцели и урбанистички параметри то дозвољавају. Помоћни објекат може имати намену у складу са табелом компатибилности. Помоћни објекат се гради на минимално 4 m од главног објекта и на мин. 5 m од границе парцеле уз услов да се објекат гради уз границу парцеле претежно северне, односно западне оријентације. Максимална ширина помоћних објеката је 6,0 m. Помоћни објекат је макс. спратности П и висине 4 m.

Приступ парцели: За сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити приступ и излаз на јавну саобраћајну површину. Приступ парцели (постојећој или новоформираној) се може остварити на један

од наведених начина:

- директним излазом на јавни пут;
- преко посебне приступне парцеле;
- путем уговора о службености.

Директан излаз на јавну саобраћајницу (постојећу или планирану) морају имати парцеле на којима је планирана изградња објекта јавне намене. Директан излаз на јавну саобраћајницу (постојећу или планирану) или преко посебне приступне парцеле морају имати парцеле на којима је планирана намена *хотели и одмаралишта*. За парцеле свих осталих намена мора се обезбедити приступ на било који од наведених начина.

Паркирање и гаражирање возила: За паркирање возила за сопствене потребе, односно за потребе корисника објекта, мора се обезбедити паркинг место у оквиру предметне грађевинске парцеле. Овим планом се прописују следећи нормативи за одређивање потребног броја паркинг места: Треба предвидети 1 паркинг место – 1. на 2-10 кревета за туристички смештај у зависности од категорије; 2. на 50 m² нето површине за пословање; 3. на 20 m² нето површине за угоститељство; 4. на 50 m² нето површине за трговину; 5. на 1 локал или киоск за мање локале и киоске; 6. на 10-20 седишта за дворане за састанке.

Зеленило на парцели: Озелењавање и уређење окућница се спроводи искључиво уз одобрење надлежних служби, а подразумева пре свега очување и унапређење постојеће аутохтоне флоре. Окућнице не ограђивати и одржавати чистим што значи уклањање било каквог смећа, или шута као и остатака другог грађевинског материјала уз поштовање успостављених одредби о депоновању смећа. Уколико се предвиђа изградња паркинг места у оквиру индивидуалних грађевинских парцела, они морају бити од растер елемената. Општи услови и мере за ове површине су исти као за јавне зелене површине.

За целину Питомине предвидети очување влажних ливада као станишта орхидеја и других ретких врста. Посебно очувати доње делове влажних ливада у делу ка Чалачком потоку и успоставити забрану затрпавања, исушивања и друго.

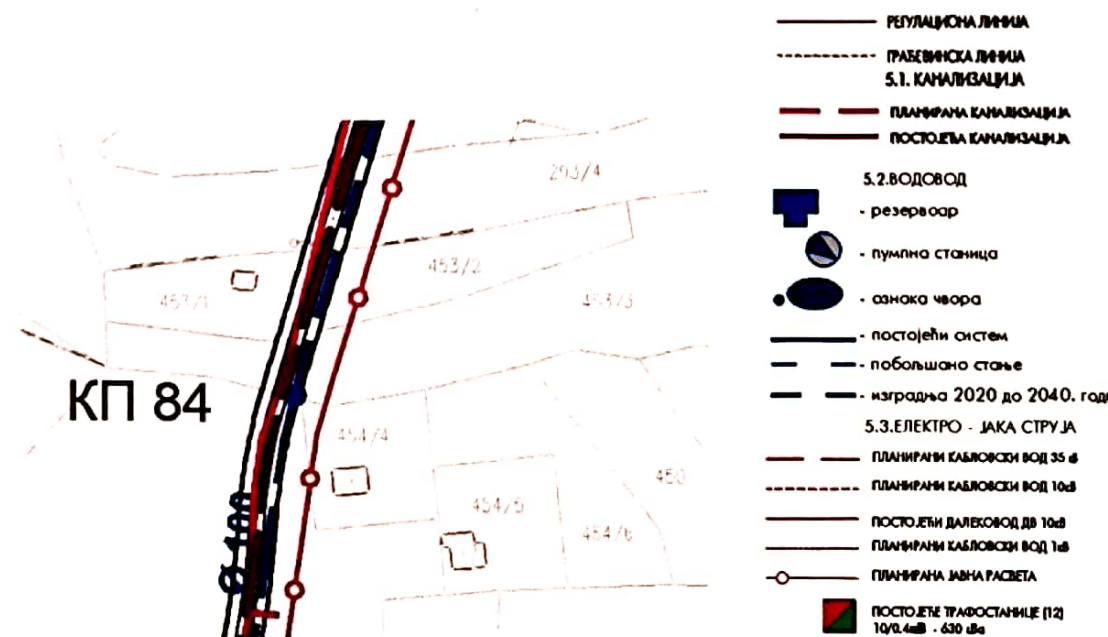
Сопственик, односно корисник шума дужан је да спроводи мере заштите шума, да штити шуме и шумска земљишта од деградације и ерозије, да извршава планове газдовања шумама, као и да спроводи остале мере прописане Законом о шумама („Сл. гласник РС“ бр. 20/2010) и прописима донетим на основу овог закона. Површине обрасле шумским врстама дрвећа које се не сматрају шумом, изузев дрвореда у насељеним местима, могу се користити уз претходну сагласност министарства надлежног за послове шумарства.

Посебни услови

За потребе израде урбанистичког пројекта обавезно је снимање постојеће вегетације (стабала) и унос у геодетску подлогу, уз обавезу задржавања квалитетног зеленила и заштићених групација шумског дрвећа.

У поглављу II 12. ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ утврђено је да се спровођење плана за све локације и намене, осим локација и објекта категорије „А“ са наменом *виле, апартмани и пансиони* (укључујући и стално становање) и *викенд насеље*, изводи израдом урбанистичког пројекта.

Синхрон план инфраструктуре



5.4.ELEKTRO – SLABA STRUJA

POSTOJEĆA TRASA OPTIČKOG KABLA

POSTOJEĆA TRASA MREŽNOG KABLA

NOVO PLANIRANA TRASA MREŽNOG KABLA

5.5.GASOVOD

PLANIRANI PRIMARNA MREŽA

Услови прикључења на инфраструктуру

За потребе изградње, услови за прикључење на инфраструктурне водове од ЈКП „Водовод Ваљево“, ЈП ЕПС „Електросрбија“ д.о.о., Телеком прибављају се у обједињеној процедури издавања локацијских услова.

Геолошки услови

При пројектовању обратити пажњу на нивелациона решења терена, тако да дође до што мањег нарушавања природног равнотежног стања, и применити потребне мелиоративне мере у циљу стабилности објекта. За сваки планирани објекат урадити детаљна истраживања ради дефинисања услова и начина градње у том рејону.

Изградњу сваког планираног објекта прилагодити инжењерско-геолошким карактеристикама рејона у коме се локација налази. По потреби прибавити мишљење, односно извештај о геотехничким условима фундирања на предметној локацији.

У односу на утврђена инжењерскогеолошка својства терена основни геотехнички захвати биће:

- дренарање терена; и
- ископи, засеци и насипања.

Дренарање терена треба извести у зонама са високим нивоом подземних вода и замочвареним теренима. У већим долинама потока треба извршити њихову регулацију и адекватно нивелисање подужног нагиба корита. Дренаже треба повезати са површинским токовима водећи рачуна о подужном нагибу.

Ископи, засеци и насипања су радови који ће се најчешће изводити у овом терену.

При ископу водити рачуна да не буду дуго отворени, а код дубљих ископа обавезно је подграђивање. Насипи морају да се изведу од материјала који није подложен линијској ерозији.

У Рејону 1 неопходно је извести напред наведене геотехничке радове како би се ови делови терена могли користити за градњу. У друга два рејона ограничања за градњу су мала или их нема, с тим што се при градњи мора придржавати геотехничких услова утврђених приликом геотехничких истраживања за поједине објекте.

Услови заштите природе и животне средине

Усклађивање коришћења простора за потребе развоја туризма и спортског рекреативних активности с потребама и циљевима очувања природе, природних добара и предела заснивати на потпуном поштовању прописаних мера и режима заштите од стране надлежних установа.

Детаљне мере заштите у фази реализације Плана, као и праћење стања животне средине ближе ће се утврђивати проценом утицаја објеката и радова на животну средину. У том контексту, носиоци пројеката на планском подручју су у обавези да се обрате надлежном органу за послове заштите животне средине са Захтевом о одређивању потребе израде Студије процене утицаја на животну средину, у складу са важећим Законом о заштити животне средине, Законом о процени утицаја на животну средину, Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину и Уредбом о утврђивању Листе пројекта за које је обавезна процена утицаја и Листе пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

Услови за прикупљање и одношење отпада

Сакупљање комуналног отпада, по функцији објеката, разврстано је на следеће типове:

Туристички смештај; спортски објекти; објекти јавне намене и др.

На површинама ове намене као и тамо где није могуће изградити посебне просторије за прикупљање отпада, изградиће се објекти за смештај планираних судова-контејнера, према правилима Плана, и то:

- **туристички смештај:** минимална габаритна димензија објекта за прикупљање отпадака, састава као кућно смеће, за смештај два контејнера, износи 5,00 x 2,00 m, чиста унутрашња висина 2,20 m;

Стандард за сакупљање отпада, састава као кућно смеће, на предметним просторима је у судовима-контејнерима запремине 1100 литара, габаритних димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m, и то за објекте у овим зонама је апроксимативно:

А. 1 контејнер на 800 m² корисне површине (1000 m² бруто површине) за туристички смештај,

Б. 1 контејнер на 600 m² корисне површине (750 m² бруто површине) за пословање.

Поред тога, на овим локацијама неопходно је постављање посуда за одлагање батерија, које се евакуишу засебно.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Предметне парцеле могу да буду грађевинске парцеле под претходно наведеним условима, након издвајања планираног јавног земљишта и под следећим условима.

Дозвољава се деоба катастарских парцела до минимума утврђеног овим планом, ради корекција затечене парцелације у циљу формирања грађевинских парцела оптималних величина и облика за изградњу објеката у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима као и обезбеђења саобраћајних и других инфраструктурних коридора.

Дозвољава се формирање нове грађевинске парцеле спајањем делова две или више катастарских парцела под условом да је новоформирана парцела већа од минимума утврђеног овим планом.

Грађевинска парцела има облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима струке и важећим техничким прописима. Новоформиране парцеле треба да имају облик што ближе правоугаонику или трапезу, а одступања су могућа у циљу прилагођавања терену или затеченој парцелацији.

Грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.

Површине парцела на земљишту јавне намене дефинисана су у поглављу II.2.3.

Минимална површина грађевинске парцеле за остале намене је:

- *виле, апартмани и пансиони*..... 8 а

Дозвољава се препарцелација две катастарске парцеле без обзира на њихову површину, од којих је бар једна изграђена, тако да се новонасталим парцелама не мења површина већ само међусобна међа, односно облик парцела.

Изузетно се дозвољава формирање грађевинске парцеле са површином испод утврђеног минимума, али не мање од 3 а, уколико је она настала парцелацијом постојеће катастарске парцеле за потребе формирања јавног земљишта. Мање парцеле је могуће формирати само за објекте инфраструктуре и у поступку одређивања земљишта за редовну употребу објекта.

Дозвољена је изградња на постојећим парцелама намене *виле, апартмани и пансиони*, површине мање од 8 а, али не мање од 3 а. Постојеће парцеле намене површине мање од 3 а као и парцеле ширине мање од 15 м, нису парцеле на којима је могућа изградња нових објеката.

Максимална површина грађевинске парцеле за остале намене, није ограничена.

Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника врши се у складу са чланом 68. Закона о планирању и изградњи, на основу елабората геодетских радова који, између осталог, садржи и сагласност овог органа да је грађевинска парцела у складу са условима утврђеним у планском документу.

Израдом елабората геодетских радова руководи одговорни урбаниста архитектонске струке са одговарајућом лиценцом.

Ова информација није основ за издавање грађевинске дозволе и решења којим се одобрава извођење радова, већ садржи податке о могућностима и ограничењима изградње и уређења за урбанистичку зону у којој се налази кат.парцела и као таква представља основ за урбанистичко-архитектонску анализу конкретне грађевинске парцеле, израду одговарајуће техничке документације.

Саветник за урбанизам и обједињену процедуру
Мирјана Медуловић-Маринковић д.и.а.

Шеф Одсека за урбанизам и саобраћај
Светислав Петровић д.и.с.



Руководилац Одељења
Александар Пурић д.п.

JKP "ВОДОВОД ВАЉЕВО"
БУКА 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. 01-5566/2
18.08. 20 21. год.
ВАЉЕВО

UPRIM DOO
ul. Dr Jove Aleksić br. 2
Mionica

PREDMET: Izdavanje uslova za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju objekta apartmanskog tipa na kat. parc. 453/2 i 453/7 K.O. Divčibare

Na Vaš zahtev br. 01-5566/1 od 11.08.2021.god za izdavanje uslova za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju objekta apartmanskog tipa, spratnosti P1+P2+Pk1+Pk2+Pk3+Pk4, na kat. parc. 453/2 i 453/7 K.O. Divčibare, dostavljamo vam uslove iz naše nadležnosti.

Vodovod

Na priloženoj situaciji ucertana je postojeća javna vodovodna mreža PEØ63mm. Pritisak u mreži (na mestu priključenja) je oko 2,0 bara.

Napomena: JKP "Vodovod Valjevo" može da obezbedi sa javne vodovodne mreže max 5l/s (ukupno sanitarna i hidrantska), kako se ne bi ugrozilo redovno vodosnabdevanje. Ukoliko su potrebe budućeg objekta veće, u skladu sa tim predvideti i alternativni vid snabdevanja (rezervoar za nedostajuću količinu vode i uređaj za održavanje pritiska u mreži-na unutrašnjoj instalaciji korisnika).

Kanalizacija

Na priloženoj situaciji ucertana je postojeća javna fekalna kanalizaciona mreža.

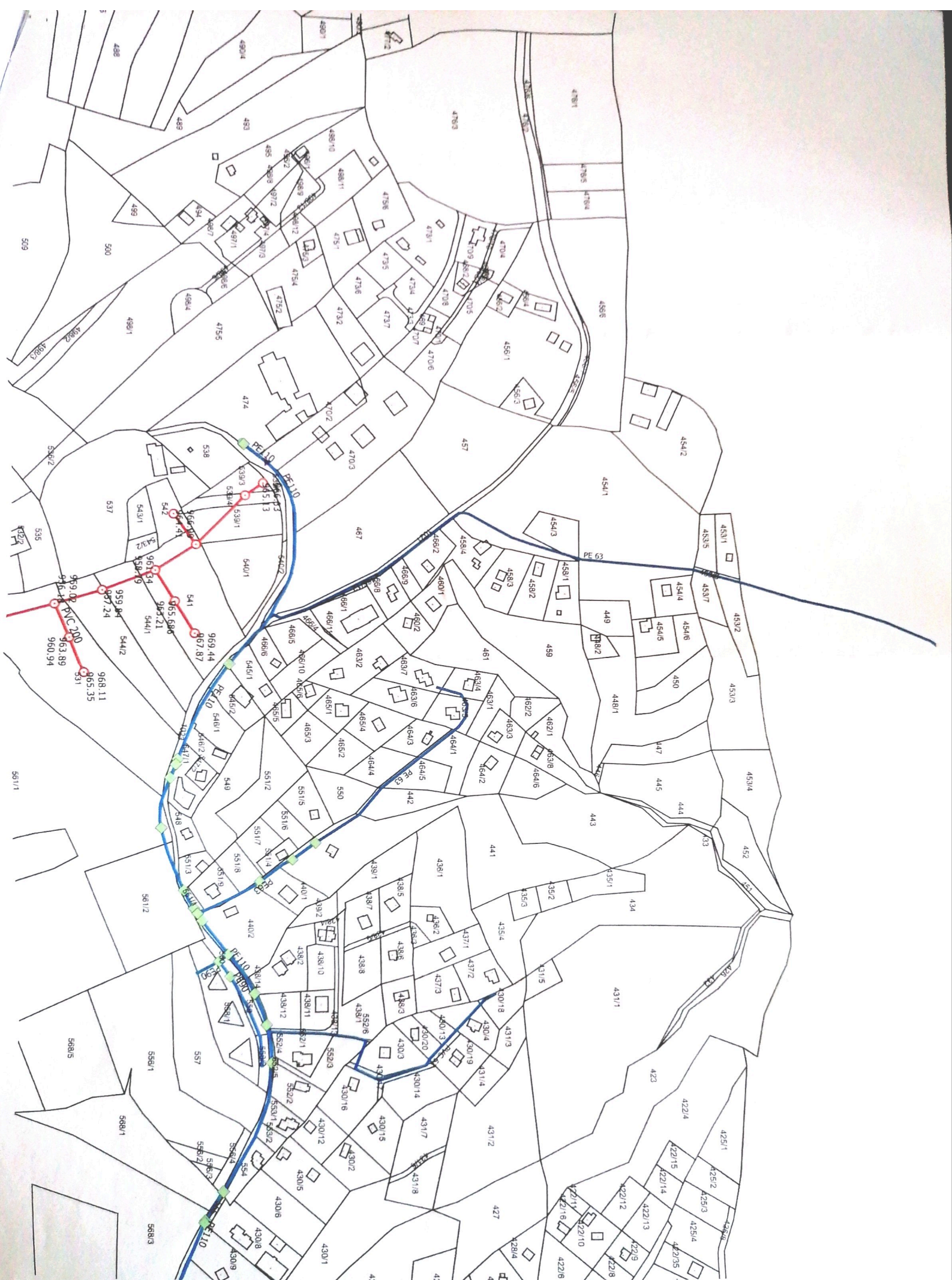
Ne dozvoljava se priključenje površinskih i drenažnih voda na javnu fekalnu kanalizacionu mrežu.

Refererent

JKP "VODOVOD VALJEVO"
Sektor tehničko projektantskih poslova
Rukovodilac



Snežana Nenadović dipl.ing.građ.



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:352310/2 -2021

ДАТУМ:23.08.2021.год

БРОЈ ИЗ ЛКРМ:39

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И

ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ

БЕОГРАД

Београд,Булевар

Уметности 16а

„UPRIM,, doo
УЛ.Јове Алексића бр.2
14 253 Мионица

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта апартманског типа на кат.пар.бр. 453/2 и 453/7 К.О. Дивчибаре.

По Вашем писаном захтеву за издавање тк услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта апартманског типа на кат.пар.бр. 453/2 и 453/7 К.О. Дивчибаре.Дирекција за технику Београд Вас обавештава да на предметној локацији не постоје ТК капацитети који би били угрожени будућим радовима .

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 прилазног пута 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 концентрације 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,

и
ОДОБРАВА
Шеф службе

Вук Раичевић дипл.инж.елек.

ЈКП „ВИДРАК“ ВАЉЕВО

БР 01- 4936/1-21

У ВАЉЕВУ 12.08.2021.ГОД

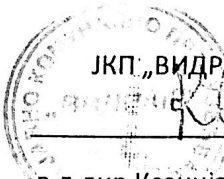
УПРИМ“ Д.О.О (Цветковић Петар)
Ул.Јове Алексића 2
Мионица

Предмет : достава услова за потребе израде урбанистичког пројекта - инвеститор – „УПРИМ“ Д.О.О

На основу поднетог захтева за потребе израде урбанистичког пројекта за потребе изградње стамбеног објекта апартманског типа на локацији КП 453/2 и 453/7 КО Дивчибаре 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 у насељеном месту Дивчибаре (Сл.гласник Града Ваљева број 21/19).

На основу увида у достављену документацију утврђено је да је пројектом предвиђена изградња 25 апартмана С обзиром на намену објекта потребно је обезбедити простор за смештај 3 контејнера запремине 1.1 м3 за потребе апартмана као и да место приласка контејнери буде доступно и приступачно за камионе за одвожење комуналног отпада.

ЈКП „ВИДРАК“ ВАЉЕВО

в.д дир Ксенија Бадем Ненадовић

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за изградњу стамбеног објекта апартманског типа
на Дивчибарама
- на к.п.бр. 453/2 и 453/7 К.О. Дивчибаре -

1. УВОД

Иницијатива за покретање поступка израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта апартманског типа на Дивчибарама, на к.п. бр. 453/2 и 453/7 К.О. Дивчибаре - (у даљем тексту: Урбанистички пројекат) покренута је од стране власника парцела друшва за производњу, промет и услуге „UPRIM DOO“ из Ваљева, који је и инвеститор израде овог Урбанистичког пројекта.

1.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Повод израде Урбанистичког пројекта на овој локацији је изградња стамбеног објекта апартманског типа, према програму инвеститора и у складу са планским поставкама важеће планске документације, којом је на овом простору планирана изградња објекта намене **виле, апартмани и пансиони**.

Изменама и допунама Плана предвиђа се директна примена плана за изградњу објекта категорије “А” са наменом *виле, апартмани и пансиони* (укључујући стално становање) и *викенд насеље*, док је за све остале локације и намене обавезна израда Урбанистичких пројеката за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација.

С обзиром да планирани стамбено-пословни објекат апартманског типа улази у “Б” категорију у складу са Правилником о класификацији објеката («Сл. гласник РС», бр. 22/15) може се закључити да се изради Урбанистичког пројекта приступило са правним и планским основом.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је стварање планских услова којим ће се прецизније дефинисати правила уређења и правила грађења, ради реализације планираног објекта, у складу са одредбама важећих планских и законских докумената.

1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- **Закон о планирању и изградњи** («Службени гласник РС», бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 – одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС РС, 50/13 – одлука УС РС, 98/13 – одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21);
- **Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** («Службени гласник РС», бр. 32/19).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- **Измене и допуне Плана генералне регулације за Туристички центар Дивчибаре** („Службени гл. града Ваљева“, број 2/15) и
- **Измена „Измене и допуне Плана генералне регулације за Туристички центар Дивчибаре“** („Службени гл. града Ваљева“, број 4/19).

1.3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Подручје Урбанистичког пројекта обухвата две катастарске парцеле број 453/2 и 453/7 К.О. Дивчибаре, које се налази у туристичкој зони Дивчибара на територији општине Ваљева. (графички прилог бр. 1. - *Катастарско топографски план са обухватом УП-а и положај локације у ширем окружењу, 1:500*).

Укупна површина обухвата је $P = 0.20\ 23$ ha.

1.4. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Подаци о парцелама (површина, врста земљишта, облик својине, власништво/корисништво) приказани су у Табели бр. 1 - *Подаци о парцелама у обухвату Урбанистичког пројекта*.

Табела бр. 1 – Подаци о парцелама у обухвату Урбанистичког пројекта

Катастарска општина (К.О. Дивчибаре)		ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛАМА			
Број	Површина (m ²)	Облик својине	Врста права	Обим удела	Врста земљишта
453/2	12 20	приватна	Својина (друштво за производњу, промет и услуге УПРИМ Д.О.О. Ваљево, Мирка Обрадовића 11, Ваљево)	1/1	Градско грађевинско земљиште
453/7	8 03				

Напомена: На предметним катастарским парцелама нема изграђених - постојећих објеката.

Предметна локација на којој се планира изградња стамбеног објекта апартманског типа са западне стране има приступ на јавну саобраћајну површину – колско пешачку улицу КП 84. Са осталих страна предметна парцела се граничи са парцелама које припадају истој просторној целини и за које важе иста правила уређења и грађења (графички прилог бр. 1. – *Катастарско топографски план са обухватом УП-а и положај локације у ширем окружењу, 1:500*).

Локација, на којој се планира изградња у нивелационом смислу има од запада ка истоку, са највишом котом од 970.46 m_nv до најниже коте од 960.50 m_nv (до границе са другом наменом у оквиру парцеле – остале зелене површине у склопу које није дозвољена изградња).

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ – намена земљишта и правила грађења

ЗОНА И НАМЕНА:

У складу са **Измене и допуне ПГР за туристички центар Дивчибаре** («Службени гласник Града Ваљева», бр.2/15) и **Измена „Измене и допуне ПГР за туристички центар Дивчибаре“** («Службени гласник Града Ваљева», бр.4/19), к.п. бр. 453/2 и 453/7 К.О. Дивчибаре налазе се у грађевинско подручју:

- Део к.п. бр. 453/2 и 453/7 К.О. Дивчибаре налази се у оквиру површина планираних за остале намене, у **зони – виле, апартмани и пансиони**.
- Део к.п. бр. 453/2 и 453/7 К.О. Дивчибаре налази се у оквиру површина планираних за остале намене – **остале зелене површине**.
- Такође мањим делом к.п. бр. 453/2 К.О. Дивчибаре је предвиђена **за колско-пешачку улицу КП84**, тј. део парцеле се налази у оквиру површина јавне намене.

Врста земљишта:

- Неизграђено и неуређено грађевинско земљиште.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

Локације за даљу разраду:

Изменама и допунама Плана предвиђа се директна примена плана за изградњу објекта категорије “А” са наменом ***виле, апартмани и пансиони*** (укључујући стално становање) и ***викенд насеље***, док је за све остале локације и намене обавезна израда Урбанистичких пројеката за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Виле, апартмани и пансиони су објекти који пружају услуге смештаја (са једном и више смештајних јединица), уз могућност додатних пратећих услуга (хране, пића и сл.), као и објекти за повремено становање и одмор (куће за одмор – викендице). У овој намени се налазе и постојећи објекти сталног становања, а могућа је изградња и нових стамбених објеката за потребе становника који имају пребивалиште на подручју овог плана.

У оквиру сваке претежне намене одређене овим планом, могућа је изградња и објекта других намена компатибилних са претежном. Евентуална промена и прецизно дефинисање намене утврђује се Урбанистичким пројектом, с тим да није дозвољена промена намене у целом блоку (део простора између јавних површина и/или површина које нису планиране за изградњу). У случају промене намене неке грађевинске парцеле у даљој разради урбанистичким пројектом, у другу компатибилну намену, важе правила грађења за ону намену за коју су рестриктивнија (нижи индекс заузетости, спратност објекта...).

Компатибилне намене за зону виле, апартмани и пансиони:

- *остале зелене површине*
- *култура, едукација*
- *спорт и рекреација*
- *угоститељско-услужни садржаји*
- *остале јавне службе и управа*
- *здравство*
- *образовање*
- *јавне зелене површине*
- *комунални објекти*

Није дозвољена изградња или било каква промена у простору, која би могла да наруши или угрози објекат или функцију на суседној парцели. Нису дозвољене намене које производе ниво буке, аерозагађења и отпадне материје које могу да угрозе друге намене у непосредном окружењу.

Забрањена је изградња индустријских објеката, складишта индустријске и друге робе, великих објеката за узгој стоке и живине и других објеката који неповољно утичу на ваздух, воде, земљиште и шуме или изгледом, прекомерном буком или на други начин могу нарушити или уништити природне и остале вредности подручја, а посебно лепоту предела, ретке и значајне врсте биљака и животиња и њихова станишта.

Постојећи објекти који не припадају планираној (или њој компатибилној) претежној намени се задржавају до привођења земљишта намени, с тим што је забрањена њихова доградња, а дозвољени су радови на текућем и инвестиционом одржавању, санацији и енергетској санацији. Реконструкција и адаптација су дозвољени само у функцији прилагођавања планираној намени.

Све остале зелене површине у грађевинском подручју (зелене површине у оквиру непосредне околине објеката – окућнице, које се не смеју ограђивати – и остале слободне зелене површине) могу да се уређују према општим условима и мерама која важе за јавне зелене површине, са могућношћу уређења трим стаза, мањих заклона од дрвета, шетних стаза, отворених спортских садржаја, клупа, али не и ложиштима.

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Положај грађевинске парцеле је утврђен регулационом линијом у односу на површину јавне намене и разделним границама парцеле према суседним парцелама. ПГР-ом се утврђују регулационе линије, а разделне границе између грађевинских парцела утврђују се у процесу парцелације и препарцелације, у складу са Законом о планирању и изградњи.

Приликом израде пројекта парцелације и препарцелације и формирања грађевинских парцела, водити рачуна о постојећим катастарским парцелама у највећој могућој мери.

• Услови за формирање нових грађевинских парцела

Дозвољава се деоба катастарских парцела до минимума утврђеног овим планом, ради корекција затечене парцелације у циљу формирања грађевинских парцела оптималних величина и облика за изградњу објеката у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима као и обезбеђења саобраћајних и других инфраструктурних коридора.

Дозвољава се формирање нове грађевинске парцеле спајањем делова две или више катастарских парцела под условом да је новоформирана парцела већа од минимума утврђеног овим планом.

Грађевинска парцела има облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима струке и важећим техничким прописима. Новоформиране парцеле треба да имају облик што ближе правоугаонику или трапезу, а одступања су могућа у циљу прилагођавања терену или затеченој парцелацији.

Грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.

Минимална површина грађевинске парцеле за остале намене је:

- **виле, апартмани и пансиони..... 8 а**
- **викенд насеље..... 3 а**
- **угоститељско-услужни садржаји..... 30 а**
- **спорт и рекреација..... 20 а**
- **остале зелене површине.....нема ограничења**

Дозвољава се препарцелација две катастарске парцеле без обзира на њихову површину, од којих је бар једна изграђена, тако да се новонасталим парцелама не мења површина већ само међусобна међа, односно облик парцела.

Изузетно се дозвољава формирање грађевинске парцеле са површином испод утврђеног минимума, али не мање од 3 а, уколико је она настала парцелацијом постојеће катастарске парцеле за потребе формирања јавног земљишта. Мање парцеле је могуће формирати само за објекте инфраструктуре и у поступку одређивања земљишта за редовну употребу објекта.

Дозвољена је изградња на постојећим парцелама намене виле, апартмани и пансиони, површине мање од 8 а, али не мање од 3 а. Постојеће парцеле намене површине мање од 3 а као и парцеле ширине мање од 15 m, нису парцеле на којима је могућа изградња нових објеката.

Максимална површина грађевинске парцеле за остале намене, није ограничена.

ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Регулациона и грађевинска линија:

Регулациона линија је делом постојећа а делом новопланирана.

Грађевинска линија се налази на 3 m од регулационе линије.

Регулација земљишта у оквиру територије Плана обезбеђује заштиту јавног интереса и резервацију површина за јавне намене и у том смислу регулациона линија раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта, и може бити подземна и надземна. Грађевинска линија се утврђује овим планом по правилу у односу на регулациону линију и представља крајњу линију до које се може вршити изградња објеката.

На деловима где је регулација правилна, предвиђају се претежно на 5 m од регулације саобраћајница типа С (изузев С1, где је растојање претежно 10 m), односно на 3 m од регулације саобраћајница типа КП. На простору са претежном наменом централних комерцијално-туристичких садржаја где су предвиђени широки тротоари грађевинска линија је на регулацији с тим да се приземље повлачи за најмање 3 m и чини колонаду. За ове објекте дужина фронта,

односно непрекинуте уличне фасаде је ограничена на највише 25 m, без обзира на величину грађевинске парцеле. Уколико је могућа изградња више објеката на парцели, растојање између њих мора да буде најмање 5 m.

Подземна грађевинска линија важи само за изградњу испод површине земље и налази се:

- на свим парцелама које задовољавају услов минималне површине парцеле за планирану намену, на растојању од 5 m од свих међа за септичке јаме, а 2 m од свих међа за подземне етаже објеката;
- на постојећим парцелама чија је површина мања од минималне планом прописане за планирану намену, на растојању од 2 m од свих међа;
- на парцелама које су формиране у поступку одређивања земљишта за редовну употребу објекта, на међи; и
- за подземне гараже, према јавној површини, на регулационој линији.

Минимално растојање објекта од бочне и задње границе парцеле је 5 m.

ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

Индекс заузетости парцеле („Из”) је однос габарита хоризонталне пројекције објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у %. У индекс заузетости парцеле не улази хоризонтална пројекција стрехе. Подземна етажа може бити већа од надземне уколико је у функцији гараже или помоћних садржаја као што су оставе, техничке просторије, кухињске просторије, спа и сл, али не сме да заузима више од 80% површине парцеле.

Индекс заузетости, за остале намене је:

- виле, апартмани и пансиони	15%
- викенд насеље	20%
- угоститељско-услужни садржаји	5%
- спорт и рекреација	5%

На парцелама где је један део предвиђен за грађење, а други део је зеленило, индекс заузетости се рачуна у односу на површину целе парцеле.

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Највиша дозвољена спратност објекта осталих намена је:

- **виле, апартмани и пансиони**..... **П+Пк**

(у оквиру ове намене, за стамбене објекте становништва које има пребивалиште на подручју овог плана П+1+Пк)

Дозвољено је пројектовање сутерена (етажа чији се под налази у просеку до 1 m испод нивоа терена), с тим да се у њима могу налазити само помоћни, односно пратећи садржаји – рецепција, оставе, техничке просторије, гараже, кухињске просторије, спа и сл.

Ако је терен у паду преко 15%, дозвољено је предвидети два нивоа приземља – нискои високо.

Дозвољено је у свим објектима у оквиру поткровља пројектовати више спратних нивоа.

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

На свим грађевинским парцелама дозвољена је изградња више објеката у функцији претежне намене. Објекти могу да буду повезани тремовима или другом врстом суве везе, уз услов да је та веза транспарентна. Минимално растојање између два објекта је 5 m.

Забрањена је изградња гаража, котларница и остава свих врста ван габарита главног објекта на парцелама намене:

- виле, апартмани и пансиони (осим за објекте сталног становања становништва које има пребивалиште на подручју овог плана);

Помоћни објекат се гради на минимално 4 m од главног објекта и на мин. 5 m од границе парцеле уз услов да се објекат гради уз границу парцеле претежно северне, односно западне оријентације. Максимална ширина помоћних објеката је 6,0 m. Помоћни објекат је макс. спратности П и висине 4 m.

АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА, ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ И ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ

• Архитектонско обликовање и материјализација објекта

Висина објекта

Висина објекта од коте уређеног терена до венца на месту улаза у објекат може бити највише до:

- П + Пк до 6,5 m;

- П + 1 + Пк до 9,5 m;

- П + 2 + Пк до 12,5 m.

Под висином венца се подразумева кота горње ивице фасадног платна. Код објеката са једноводним и двоводним кровом, висина венца се одређује на фасади која има стреху.

Кота приземља може бити до 1,2 m изнад коте терена на месту главног улаза у објекат.

Обликовање

Ради разноврсног решења и комфора смештаја поткровне етаже је могуће пројектовати разноврсно, тако да се дозвољава висина назитка од 1,8 m, уз услов да висина венца не прелази прописани максимум. У поткровљима је могуће предвиђати кровне баце или кровне прозоре.

Кровови могу да буду равни, коси (једноводни, двоводни, четвороводни или вишеводни) или комбиновани. Максимални нагиб кровних равни је 60 степени.

За изградњу објекта са двоводним кровом нагиб кровних равни мора бити према дужим странама основног габарита објекта. Код већих објеката на терену у паду треба пројектовати кров тако да је слеме крова паралелно са изохипсама.

Испади изван објекта у виду еркера, тераса, могу прелазити грађевинску линију према јавној површини највише 1,4 m, а не могу кад се грађевинска и регулациона линија поклапају. Испади изван објекта према бочној и задњој граници парцеле не смеју бити на растојањима мањим од прописаних.

Терасе, лође и тремови треба да су у оквиру основног волумена куће наткривени кровном конструкцијом или сопственим кровом.

Приликом парцијалног пројектовања и изградње појединих објеката (у фазама) потребно је водити рачуна о целовитости концепције организације целине, односно обезбедити да у свакој етапи реализације иста делује целовито не нарушавајући при томе општи концепт просторног размештаја и организације садржаја.

Материјализација

Видни материјали треба да су природни: камен, дрво, малтер, стакло. Сви видни делови темељних зидова; подрумских зидова и сокле треба да се раде од камена или да се облажу каменом (ломљеним каменом одређеног слога или неправилним слогом). Пожељно је да камен буде из локалних мајдана. Фуге између камења, ако су изражене, не треба фарбати.

Фасаде могу бити обрађене: у дрвету, камену, малтерисане, ако су у питању скелетна бетонска конструкција, опека или неки други блокови. Такође, фасада треба да се малтерише, ако су панелни фасадни зидови од неодговарајућих вештачких материјала (пластика, метал итд.). Дозвољена је умерена употреба кулије зидова као и зидова обрађених фасадном и ломљеном опеком (око 30% од површине фасадног платна). Треба да преовлађује бела боја.

Кровни покривач треба да буде цреп, лим или дрвена шиндра, боје браон, теракота, тамно зелени или тамно сиви, у зависности од материјала.

• Партерно уређење

Пешачке стазе

Приступне стазе, тротоари, пешачке улице и тргови треба да су обрађени уз минималну употребу видног бетона. У случају да је бетон видан не сме да буде заступљен у оквиру јединице мере од (1 m²) више од 30%. Ако се употребљава бетон тако да је видан до 30% треба у њега уграђивати камен, шљунак или неки други природни материјал.

Употребљавати природне материјале: камен, шљунак, дрво, опека, итд.

Степенице

Уопштено, спољне степенице би требало да буду шире од оних које се користе унутар зграде како би се скијашима олакшало њихово коришћење. Пожељан ширине газишта и висине је 38cm/14cm или 40cm/12cm. Газишта морају да имају опшивке против клизања. Ивица газишта треба да буде истакнута променом боје или материјала како би помогла људима са смањеном видном способношћу.

Предложени материјали су:

- Пуно дрво са металном ивицом која не клиза.
- Метална решетка за одвод. Бетонска подлога је обавезна како би се регулисао одвод и спречило гомилање отпадака, и мора бити доступан за чишћење.
- Камен који се визуелно уклапа са шарама суседних камених површина.
- Префабриковане бетонске плоче које могу бити успешније од лаког бетона с обзиром да може да се користи гушћи микс и постигне већа контрола завршног слоја површине како би се спречило круњење и ломљење.

Рампе

Нагиби, рампе и сигурносна ограда морају да одговарају локалним условима и укључе могућност приступа хендикепираним особама. Рампе могу бити конструисане од било ког материјала за плочнике који су наведени, ако обезбеђују глатку, употребљиву површину.

Зидови поред рампи могу бити направљени од било ког материјала за плочнике који су наведени. Зид дуж прилаза за хендикепиране особе може бити виши од зида за седење како би носио тежину држача за руке ако се тако постиже боље уклапање са пројектом целокупне зграде/пејзажа.

- **Озелењавање**

Озелењавање и уређење окућница се спроводи искључиво уз одобрење надлежних служби, а подразумева пре свега очување и унапређење постојеће аутохтоне флоре.

Окућнице не ограђивати и одржавати чистим што значи уклањање било каквог смећа или шута као и остатака другог грађевинског материјала уз поштовање успостављених одредби о депоновању смећа. Уколико се предвиђа изградња паркинг места у оквиру индивидуалних грађевинских парцела, они морају бити од растер елемената.

Општи услови и мере за ове површине су исти као за јавне зелене површине.

За целину Питомине предвидети очување влажних ливада као станишта орхидеја и других ретких врста. Посебно очувати доње делове влажних ливада у делу ка Чалачком потоку и успоставити забрану затрпавања, исушивања и друго.

Сопственик, односно корисник шума дужан је да спроводи мере заштите шума, да штити шуме и шумска земљишта од деградације и ерозије, да извршава планове газдовања шумама, као и да спроводи остале мере прописане Законом о шумама („Сл. гласник РС“ бр. 20/2010) и прописима донетим на основу овог закона. Површине обрасле шумским врстама дрвећа које се не сматрају шумом, изузев дрвореда у насељеним местима, могу се користити уз претходну сагласност министарства надлежног за послове шумарства.

ПРАВИЛА ЗА ОГРАЂИВАЊЕ

Није дозвољена изградња потпорних зидова на граници парцеле. Уколико је неопходно извршити нивелацију и каскадирање терена уз примену потпорних конструкција, за њих важе правила о растојању од суседних парцела и објеката иста као за саме објекте. Висина потпорног зида може бити максимум 1,2 m.

Није дозвољено ограђивање објеката и парцела других намена било каквом врстом ограда. Такође је забрањено ограђивање простора зеленим оградама било којом врстом засада.

ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

За сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити приступ и излаз на јавну саобраћајну површину. Приступ парцели (постојећој или новоформираној) се може остварити на један од наведених начина:

- директним излазом на јавни пут;
- преко посебне приступне парцеле;
- путем уговора о службености.

Директан излаз на јавну саобраћајницу (постојећу или планирану) морају имати парцеле на којима је планирана изградња објеката јавне намене. Директан излаз на јавну саобраћајницу (постојећу или планирану) или преко посебне приступне парцеле морају имати парцеле на којима је планирана намена хотели и одмаралишта. За парцеле свих осталих намена мора се обезбедити приступ на било који од наведених начина.

За паркирање возила за сопствене потребе, односно за потребе корисника објекта, мора се обезбедити паркинг место у оквиру предметне грађевинске парцеле. Овим планом се прописују следећи нормативи за одређивање потребног броја паркинг места:

број	врста објекта	треба предвидети 1 паркинг место на
1	туристички смештај	2-10 кревета у зависности од категорије
2	пословање	50 m ² нето површине
3	угоститељство	угоститељство 20 m ² нето површине
4	трговина	50 m ² нето површине
5	мањи локали и киосци	1 локал или киоск
6	дворана за састанке	10-20 седишта

3. КОНЦЕПЦИЈА ПРЕДЛОЖЕНОГ РЕШЕЊА

Предложено решење, у захвату Урбанистичког пројекта, конципирано је у складу са **Измене и допуне Плана генералне регулације за Туристички центар Дивчибаре** („Службени гл. града Ваљева“, број 2/15) и **Измена „Измене и допуне Плана генералне регулације за Туристички центар Дивчибаре“** („Службени гл. града Ваљева“, број 4/19), у даљем тексту важећи ПГР, одакле се преузимају правила уређења и грађења, а према програму инвеститора.

3.1. Основна намена

Предметне парцеле у обухвату Урбанистичког пројекта према важећем ПГР-у се налазе у овире површина планираних за остале намене - **виле, апартмани и пансиони**, мањим делом у оквиру **остале зелене површине**.

Једним делом предметне парцеле су предвиђене за проширење саобраћајнице, колско-пешачке улице КП384, тј. мали део катастарске парцеле бр. 453/2 К.О. Дивчибаре се налази у оквиру површина јавне намене.

3.2. Планирана препарцелација

Пројектом препарцелације ће се формирати једна нова грађевинска парцела „ГП1“ (у првом кораку ће се од к.п. бр. 453/2 К.О. Дивчибаре формирати две нове катастарске парцеле „1“ и „2“ од којих је једна намењена за јавну саобраћајну површину – колско-пешачку улицу КП84, а затим ће у другом кораку препарцелацијом тј. брисањем постојеће границе између парцела и спајањем новоформиране к.п.бр. „2“ и постојеће к.п.бр. 453/7, при чему се брисањем постојећих граница наведених парцела и успостављањем нових формирати једна нова грађевинска парцела „ГП1“). Планирана граница новоформиране грађевинске парцеле приказана је у Табели бр.2 - *Парцелација* и на графичком прилогу бр. 3. – *Планирана препарцелација, Р 1:250*.

Табела бр. 2 – Препарцелација

ПАРЦЕЛАЦИЈА				ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА			
Постојећа катастарска парцела		Новоформиране катастарска парцеле		Катастарске парцеле		Новоформирана грађевинска парцела	
Број	Површина (m ²)	Број	Површина (m ²)	Број	Површина (m ²)	Број	Површина (m ²)
453/2	12 20	1	11	2	12 09	ГП1	20 12
		2	12 09	453/7	8 03		

На основу важећег ПГР-а, дозвољена је изградња на постојећим парцелама намене виле, апартмани и пансиони, површине мање од 8 а, али не мање од 3 а, а површине новоформиране грађевинске парцеле је 6.99 а².

Приликом даље разраде Урбанистичког пројекта користиће се површина новоформиране грађевинске парцеле ГП1 - П= 0.20 12 ha.

3.3. Правила регулације и положај објекта на парцели

Приступ грађевинској парцели (колско - пешачки) је обезбеђен директним излазом на јавну површину – колско пешачку улицу КП 84.

Грађевинска линија као и позиција планираног објекта дефинисана је на графичком прилогу бр. 4 – *Урбанистичко решење уређења* простора, Р 1:250. У односу на саобраћајницу - колско пешачку улицу КП 84, грађевинска линија је удаљена 3 m од регулационе линије, према важећем ПГР-у.

Планирану физичку структуру

На предметној локацији планира се изградња једног надземног објекта, стамбени објекат апартманског типа, спратности П1+П2+4Пк, правоугаоног облика основе приближног габарита 15.05x19,7m. Површина земљишта коју објекат заузима је 296,5 m².

У склопу планираног објекта налази се 25 апартманских јединица. На приземљу 1 се налази 3 апартмана, а на осталим етажама по 6 апартмана, осим на последње две етаже поткровља, где су смештени дуплекси, и које заједно имају 4 апартмана. Све етаже поседују заједничке просторије комуникација. У склопу етаже приземља 1 поред апартмана налазе се и помоћне просторије. Није предвиђена фазна изградња објекта.

Објекат је слободностojeћи лоциран у југозападном делу грађевинске парцеле у оквиру зоне могуће изградње, која је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији колско пешачке улице КП 84 и минималном прописаном удаљеношћу од суседних граница парцела.

Објекат је постављен паралелно дужом страном објекта у односу на изохипсе, и повучен у растојању од 4.5 – 11.2 m у односу на регулациону линију колско пешачке улице КП 84 (минимално прописано 3 m).

Од северне границе грађевинске парцеле удаљење планираног објекат је 11.5 – 11.9 m (минимално прописано 5 m).

Од источне границе грађевинске парцеле удаљење планираног објекат је 10.5 – 18.5 m (минимално прописано 5 m).

Од јужне границе грађевинске парцеле удаљење планираног објекта износи 6.4 – 8.1 m (минимално прописано 5 m).

Планирана изградња је условљена урбанистичким условима изградње одређеним у планском документу, геометријом парцеле и односом према суседним парцелама. Позиција објекта приказана је на графичком прилогу бр. 4 – *Урбанистичко решење уређења простора*, Р 1:250.

Висинска регулација

Спратност објекта је П1+П2+4Пк (четири нивоа). Спратна висина објекта износи 2.90 m. Висина објекта у највишем делу, тј. до коте слемена износи 17.92 m (апсолутна кота 986.47 m_{nv}).

Венац објекта (од коте уређеног терена на месту улаза у објекат) износи 3.20 m (апсолутна кота 971.75 m_{nv}).

3.4. Урбанистички параметри

Према **важећем ПГР-у** предметне парцеле к.п. бр. 453/2 и 453/7 К.О. Дивчибаре налазе се у зони **вила, апартмани и пансиони** и делом у зони **остале зелене површине** за коју су прописани урбанистички параметри приказани у Табели 3. - *Приказ планираних и прописаних урбанистичких параметара на грађевинској парцели.*

У табели број 3 дат је и упоредни приказ, идејним решењем планираних урбанистичких параметара и параметара прописаних **важећим ПГР-ом**.

Табела бр. 3 – Приказ планираних и прописаних урбанистичких параметара на грађевинској парцели

Урбанистички параметри	прописани	планирани
Мин. површина парцела	3 а за постојеће парцеле 8 а за планиране парцеле	20 12 а
Грађевинска линија	3 m у односу на регулациону линију	4.5 – 11.2 m у односу на регулациону линију
Растојање објекта од суседних граница парцела (m)	5 (мин.)	11.5 – 11.9 m од северне границе парцеле, 10.5 – 18.5 m од источне границе парцеле 6.4 – 8.1 m од јужне границе парцеле
Индекс заузетости (%)	15 (макс.)	14.7 %
Површина земљишта под објектом-заузетост (макс.)	301.8 m ²	296.5 m²

Спратност објекта (макс.)	П+Пк Дозвољено је предвидети два нивоа приземља-ниско и високо, ако је терен у паду преко 15%. Дозвољено је у свим објектима у оквиру поткровља пројектовати више спратних нивоа.	П1+П2+4Пк (четири нивоа)
Кота приземља објекта	Макс. 1.2m изнад коте терена на месту главног улаза у објекат	±0.00m (апсолутна кота на уласку у приземље објекта је 968.55mnv.) поклапа се са котом терена испред главног улаза у објекат
Висина венца објекта (макс.)	6.5 m од коте уређеног терена до венца на месту улаза у објекат. Под висином венца се подразумева кота горње ивице фасадног платна. Код објекта са једноводним и двоводним кровом, висина венца се одређује на фасади која има стреху.	3.20 m (апсолутна кота 971.75 mnv)
Висина слемена објекта	/	17.92 m (апсолутна кота 986.47 mnv)
елене површине (%)	/	58.2% = 1171.2м2
Паркирање	1ПМ на 2-10 кревета у зависности од категорије туристичког смештаја	Остварено 18ПМ, од којих је 1ПМ намењено за особе са посебним потребама

У табели бр. 4 - Површина објекта према идејном решењу, дат је преглед нето и бруто површина објекта чија се изградња планира на грађевинској парцели. Идејно решење стамбено објекта апартманско типа урађено је од стране „ИД ПЛУС ПРОЈЕКТ“ ДОО, из Ваљева.

Табела бр. 3– Површина објекта према идејном решењу

Ознака објекта	Намена објекта	спратност	Корисна (нето) површина етаже (m²)		Бруто површ. етаже (m²)	Укупна корисна (нето) површина објекта (m²)	Укупна бруто површина објекта (m²)
1	Стамбени објекат апартманског типа	П1+П2+4Пк	Приземље 1	234.3	296.5	1082.6	1374.5
			Приземље 2	230.6	292.3		
			Поткровље 1	233.1	291.1		
			Поткровље 2	188.4	234.1		
			Поткровље 3	127.9	164.5		
			Поткровље 4	68.3	96.0		

У табели бр. 5 - Класификација објекта, исказана је класа и категорија објекта чија се изградња планира на грађевинском комплексу, у складу са Правилником о класификацији објеката («Сл. гласник РС», бр. 22/15).

Табела бр. 5 – Класификација објекта

КЛАСИФИКАЦИЈА ОБЈЕКТА		
тип објекта:	слободностојећи	
категорија објекта:	Б	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:
	100 %	112221 – издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. У којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак – до 2000 m ² и П+4+Пк (ПС)

3.5. Начин уређења површина грађевинског комплекса

Уређење грађевинске парцеле подразумева нивелацију и одводњавање ван простора суседа, уређење партера и унутрашњих саобраћајних и пешачких површина, уређење зелених површина. Предметна парцела је уређена у складу са наменом. Нивелација је приказана на графичком прилогу бр. 5. - *План регулације и нивелације са урбанистичким показатељима-ниво приземље 2, Р 1:250.*

Нивелација

Терен је у паду од запада ка истоку, са највишом котом од 970.46 mпv до најниже коте од 960.50 mпv (до границе са другом наменом у оквиру парцеле – остале зелене површине у склопу које није дозвољена изградња), са блажим падом терена у појасу уз саобраћајну површину тј. западну границу парцеле (~од 10 до 13 %), мало стрмијег средишњег појаса предметне парцеле (~од 15 % до 20%) и најстрмијег појаса уз јужну границу парцеле (~30%).

Објекат је позициониран у средишњем појасу парцеле где се пад терена креће од 15 % до 20%. Овакав пад терена је и омогућио формирање две приземне етаже објекта.

Апсолутна кота објекта - приземља 2 је на 968.55 mпv (±0.00) и иста је као кота терена тј. Кота нивелете на пешачкој стази испред улаза у објекат. Апсолутна кота приземља 1 је 965.65 mпv (-2.90). Приземље 1 је са уличне стране укопано и нема засебан улаз споља, већ му се приступа унутрашњим степеништем и лифтом из приземља 2.

Нивелационо решење унутар парцеле уклопљено је у терен колико год се то могло. Приликом израде пројектне документације, могу се вршити мање корекције и прецизирање предложеног нивелационог решења.

Сву атмосферску воду прикупиће зелене површине на предметној парцели, тако да посебно планирано одводњавање у оквиру парцеле није неопходно.

Колско/Пешачке површине у оквиру грађевинског комплекса прилагођене су намени простора и положају објекта. Организована су два колска и један пешачки приступ на грађевинску парцелу са јавне површине - колско пешачке улице КП 84.

Предвиђена је двосмерне интерна саобраћајница ширине 5.5 m, са паркинг местима огранизованим управно на њу. Приликом пројектовања интерне саобраћајнице и паркин места водило се рачуна да се у што већој мери избегне угрожавање постојећег шумског фонда на парцели. Интерна саобраћајница унутар парцеле је дефинисане тако да одговара постојећем терену обезбеђујући несметано функционисање возила.

Приступ на интерну саобраћајницу са јавне саобраћајнице смештен је у северном углу парцеле, од осе јавне саобраћајнице на апсолутној коти 968.75 m_nv (са подужним падом од 12.5 %) и на коју се надовезује 13 п.м.

Други колски приступ са јавне саобраћајнице је на апсолутној коти 970.00 m_nv (са подужним падом од 11.4 %), смештен у југозападном углу парцеле који опслужује само 5 п.м. и налази се у непосредној близини улаза у објект.

Пешачки приступ са јавне саобраћајнице налази се на апсолутној коти 969.05 m_nv, која је за 50 см виша у односу на коту ± 0.00 m на којој се налази приземље 2 објекта. Од главног пешачког приступа води степениште и рампа до улаза у објект.

Обрада пешачких површина - стаза треба да буде од природних материјала: камен, шљунак, дрво, опека, итд, уз што мању употребу бетона (у случају да је бетон видан не сме да буде заступљен у оквиру јединице мере од (1 m²) више од 30%). Ако се употребљава бетон тако да је видан до 30% треба у њега уграђивати камен, шљунак или неки други природни материјал.

Све саобраћајне и пешачке површине и приступе објектима потребно је прилагодити коришћењу лицима са посебним потребама, применом Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама («Сл. гласник РС», бр. 22/15).

Зелене површине

Слободне зелене површине уредити ниским и високим зеленилом (пре свега водити рачуна о очувању и унапређењу постојеће аутохтоне флоре, тј. по могућству задржати високо зеленило уколико постоји на предметној локацији које не ремети изградњу планираног објекта). Спровести неопходне мере одржавања, неге и заштите над зеленим површинама.

Зелене површине су предвиђене у оквиру предметне локације где год је то могуће, тј. конципирањем објекта на парцели, интерне саобраћајнице и организацијом паркинг места се водило рачуна да што мање стабала буде угрожено планираном изградњом. Од укупне површине грађевинског комплекса, зелене површине чине 58,2 %.

Према снимљеној позицији стабала на предметној катастарској парцели, будућом изградњом биће угрожено:

- На месту планираног објекта 2 стабла
- На месту планиране саобраћајнице и паркинга 1 стабло

Како би се надокнадила изгубљена стабла, планира се минимално 5 нових садница аутохтоних врста засада, белог бора и брезе и доатног ниског зеленила, жбунастих аутохтоних врста.

Смештај возила је предвиђен у оквиру грађевинске парцеле, ван површине јавне саобраћајнице. Потребан број паркинг места одређен је према нормативу 1ПМ на 2-10 кревета у зависности од категорије туристичког смештаја. Планирани објекат ће имати 25 апартманских јединица, у склопу којих има минимум по 2 лежаја по апартману, тако да је на грађевинској парцели обезбеђено 18 паркинг места за паркирање путничких аутомобила.

Паркинг места су димензија 2.30x5.00 m у складу са чланом 3. Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова («Сл. гласник РС», бр. 58/12, 74/15 и 82/15), осим једно паркинг место које је обезбеђено за особе са посебним потребама, димензија 3.70x5.00 m.

Паркирање је организовано на отвореној површини грађевинске парцеле у две зоне под углом од 90° у односу на правац кретања интерним саобраћајницама.

Паркинг места израдити од растер елемената.

3.6. Ограђивање грађевинске парцеле,

Према важећем Плану није дозвољено ограђивање објекта и парцела других намена било каквом врстом ограда. Такође је забрањено ограђивање простора зеленим оградама било којом врстом засада. Није дозвољена изградња потпорних зидова на граници парцеле. Уколико је неопходно извршити нивелацију и каскадирање терена уз примену потпорних конструкција, за њих важе правила о растојању од суседних парцела и објекта иста као за саме објекте. Висина потпорног зида може бити максимум 1,2 m.

3.7. Обрада објекта је планирана у складу са наменом и од стандардних материјала примерених врсти објекта. Опис архитектонског решења, конструкције, спољашње и унутрашње обраде планираног објекта дат је у поглављу 4. – Архитектонски део – технички опис планираног објекта.

3.8. Прикључење објекта на инфраструктуру врши се према условима одговарајућих комуналних јавних предузећа и дато је у поглављу 5. – Услови за прикључења на инфраструктурну мрежу.

4. АРХИТЕКТОНСКИ ДЕО – ТЕХНИЧКИ ОПИС ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

Архитектонско решење и диспозиција објекта

Предмет израде Идејног решења је изградња Стамбеног објекта апартманског типа на К.П. бр. 453/7 и 453/2 К.О. Дивчибаре спратности П1+П2+ПК1+ПК2+ПК3+ПК4.

Објекат је већим делом позициониран у јужном делу к.п. 453/7 и мањим на к.п. 453/2 поштујући удаљења дата планом, како би се максимално дистанцирао од суседа и како би се задржао што већи шумски фонд који је смештен у источном делу парцеле 453/7. Парцела 453/2 остаје мање урбанизована у већем свом делу јер обилује шумском вегетацијом наручито у свом доњем (источном) делу гледајући прилаз са јавне површине. Концепт објекта заснива се на прилагођавању објекта конкретној локацији односно идеја планинске куће преовлађује у облику двоводног крова нагиба 60 ° који се прелива на све нивое у потпуности осим приземља која су обрађена у ломљеном камену, односно на јужној и северној старни делом композитним плочама у нијансама и текстури дрвета.

Објекту се пешачки прилази преко рампе и степеништа са колско пешачке улице КП84 са западне стране. Улаз је на коти +0.00(968.55) и подудара се тереном који од ове позиције креће да пада према источној страни працела. Улаз у објекат дискретно уводи бетонска жардињера са зеленилом која се завршава у “процепу” објекта у коме је смештен светларник степеништа и делом наслоњена на део фасаде Приземља 2 прави баријеру између станова у овом делу објекта и јавне површине.

Све етаже у објекту су решене као стамбене осим П1 које у свом саставу поседује још скијашницу, оставу и техничку просторију. Сви апартмани поседују видне поделе дневне и ноћне зоне осим гарсоњера код којих су зоне обједињене. Апартмани у Приземљу 1 су окренути према источној страни која обилује зеленилом и пружа одређени вид приватности док су укопаном делу остали скијашница, оставе и техничка просторија. Преостали нивои објекта садрже само апартмане са структуре која се понавља до нивоа ПК3 на којем су смештени дуплекси. Укупан броја апартмана је двадесет и пет. Нивои су међусобно повезани комуникацијама у виду ходника, степеништа и лифта.

Колски приступ објекту је предвиђен преко колско пешачке улице КП84 са западне стране и то у две зоне, прва у северном и југозападном делу. Прва зона паркирања је на северној страни и дефинише их колски пут ширине 5.5 м на који се надовезује 13 пм. Приступни путеви унутар парцеле су дефинисани тако да одговарају постојећем терену обезбеђују несметано функционисење возила и испоштују у највећој мери постојећу флору. Друга зона паркирања је мањи паркинг простор уз југозападну страну парцеле у непосредној близини улаза у објекат дефинише га 5 п.м. Укупан број паркинг места је 18 што одговара условима који су задатим важећим планом (1пм на 2-10 кревета у зависности од категорије туристичког смештаја).

Табела бр. 6– Приказ површина по етажама

Спратност	Број апратмана	Нето површина (m ²)	Бруто површина(m ²)
П1	3	234.3	296.5
П2	6	230.6	292.3
ПК1	6	233.1	291.1
ПК2	6	188.4	234.1
ПК3	4	127.9	164.5
ПК4		68.3	96.0

НЕТО УКУПНО	1082.6 m ²
БРУТО УКУПНО	1374.50 m ²

Конструкција објекта

Конструктивно објекта је фундиран на темељној плочи дебљине дефинисане по статичком прорачуну. Међуспратне плоче су АБ које се ослањају у два правца и преносе оптерећење преко АБ платана чији су осовинска растојања у рационалним конструктивним распонима рачунајући на сеизмичку активност у датом подручју. Вертикална комуникација кроз објекат се остварује преко АБ степеништа и лифта који је смештен у АБ окно.

Зидани део објекта је од термо блока d-20cm укурћен са вертикалним и хоризонталним серкложима. Преградни зидови унутар стамбених јединица су од гитер блока.

Кровна конструкција је дрвена од резане грађе четинара II класе затворена са унутрашње стране гипскартонским плочама и термоизолована. Кровна конструкција се “затвара” подашчаванњем и подконструкцијом која је неопходна за монтажу фалцованог лима.

Материјализација објекта

Спољни зидови објекта на нивоу приземља 2 на подужним странама према улици су обложени каменом док супротна страна према истоку је термоизолована и бојена у бело силикатним бојама. Приземље 1, део који није укопан је у потпуности обложен ломљеним каменом. Уже стране објекта окренуте према северу и југу су комбинација камена и композитних плоча у нијансама дрвета.

Фасадна столарија је од ПВЦ профила у боји према пројекту.

Инсталације у објекту

У објекту су планиране инсталације водовода и канализације, инсталације јаке и слабе струје. Објекат је предвиђено опремити најсвременијим електро-енергетским, хидротехничким инсталацијама које су пројектоване и израђене у складу са правилницима.

5. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

5.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА

Од стране „ЕПС Дистрибуције“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ваљево издати су Технички услови број 20700-Д.09.04-161341/2 од 21.09.2021.године године, за израду Урбанистичког пројекта.

На катастарским парцелама број 453/2 и 453/7 К.О. Дивчибаре налази постојећи електроенергетски објекти (ЕЕО) у власништву ОДС „ЕПС Дистрибуција“ Београд д.о.о, Огранак Ваљево (у даљем тексту ЕД Ваљево):

-постојећа надземна МНН из ТС 10/0,4kV „Дивчибаре Стеван Филиповић“. По потреби извршити измештање деонице постојеће МНН каблирањем. Измештање извршити тако да нова траса кабловског вода 1kV иде јавним површинама у складу са синхрон планом датим уз ПГР Дивчибаре. Тачну трасу, као и тип и локације нове деонице МНН ће одредити пројектант, уз обавезну сагласност овлашћеног лица ЕД Ваљево;

Увидом у приложену документацију, утврђено је да се на катастарским парцелама број 453/2 и 453/7 К.О. Дивчибаре планира изградња објекта П1+П2+Пк1+Пк2+Пк3+Пк4, који ће укупно имати 25 апартманских јединица, 1 заједничку потрошњу и лифт.

Приложеним захтевом није дефинисан начин грејања објекта. Прорачун је урађен под претпоставком да је начин грејања објекта електричном енергијом.

Увидом у приложену документацију планирана једновремена и инсталисана снага пројектованог објекта је 322,92 kW: 25 апартманских јединица (25x11,04kW) и 1 заједничка потрошња (1x11,04kW) и лифт (1x11,04kW).

1. Прикључење нових објекта са 25 апартманских јединица, 1 заједничком просторијом и 1 лифтом у којима ће се користити грејања просторија на електричну енергију, на катастарским парцелама број 453/2 и 453/7 К.О. Дивчибаре на дистрибутивни систем електричне енергије (ДСЕЕ), може се извршити на следећи начин:

- 1.1. На локацији из захтева предвидети и обезбедити простор за изградњу нове дистрибутивне монтажно-бетонске трансформаторске станице (МБТС) 10/0,4kV 1x630kVA (1x1000kVA) и коридоре за изградњу два подземна средњенапонска вода 2x(ХНЕ 49-А 3x(1x150)mm² 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. Потребно је уградити енергетски трансформатор снаге 400kVA. 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 РР00-А 4x150mm² 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 две КПК (КПК1, КПК 2) 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 два подземна нисконапонска вода РР00-А 4x150mm² 0,6/1kV, потребне дужине, од извода бр. 1 и 2 у новој МБТС 10/0,4kV до две КПК (КПК1, КПК 2) објекату. На осигурачким летвама на изводима 1 и 2 у ТС поставити НВ осигураче за назначену струју од 250А;
- 1.5. На стално приступачном и лако доступном месту у приземном делу објекта, предвидети слободан простор (отворе у зиду) за уградњу два 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 РР00 4x95mm² 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 225А;
- 1.7. Извести посебан прикључак и мерно место за „лифт“ у објекту. На спољашњем зиду објекта, поставити КПК од електроизолационог, негоривог материјала, тип 2 КПК 3x250/95 за „лифт“ (КПК3). КПК3 прикључити из нове КПК2, „улаз-излаз“ каблом NHXN-J FE180 E90 04x150mm² 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 05x10mm² 0,6/1kV;
- 1.8. У случају потребе за измештањем електроенергетских објеката морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз претходну сагласност „Електродистрибуција Србије“ Електродистрибуција Ваљево. Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу са чл.217. Закона о енергетици („Сл.гласник РС“ бр. 145/14), сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање. Грађевинске радове у непосредној близини електроенергетских објеката вршити ручно, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите

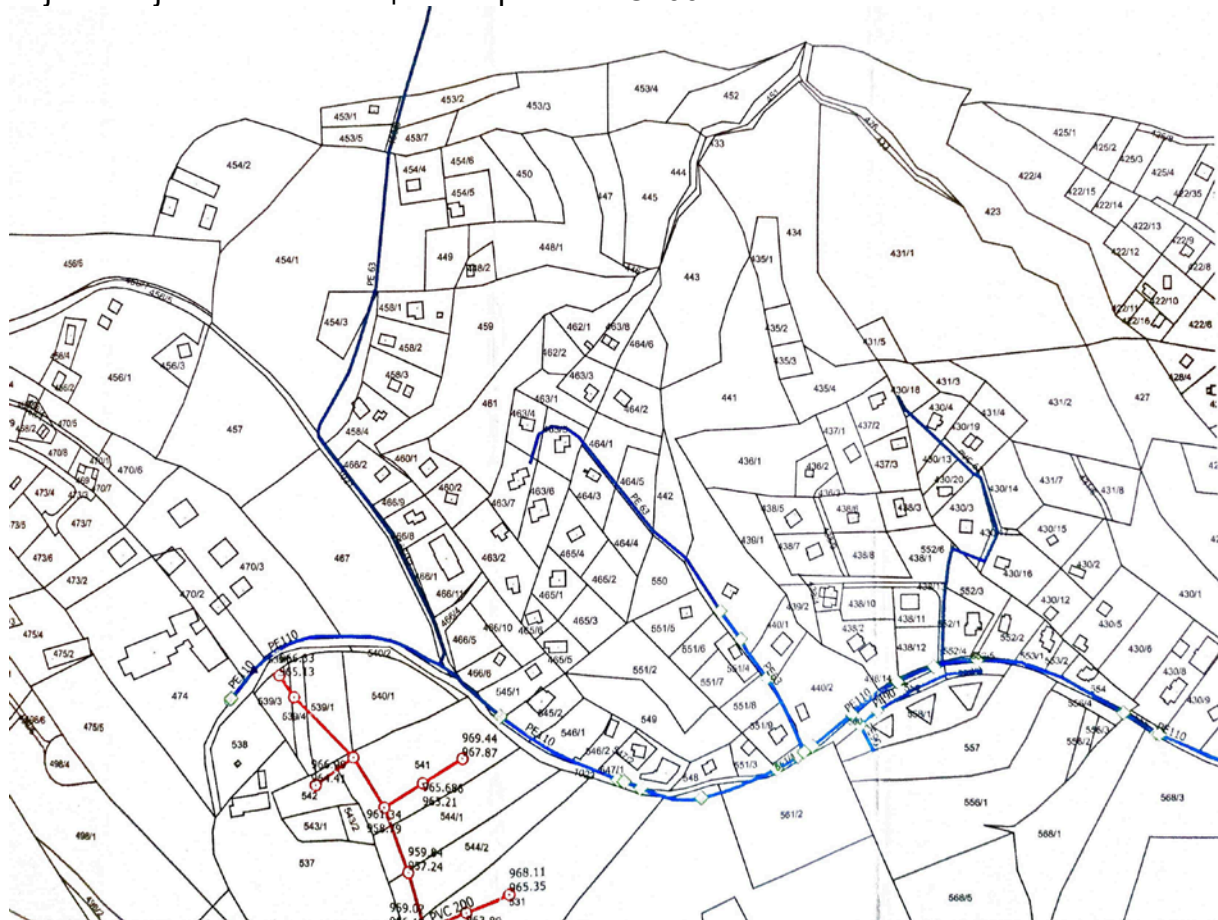
Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Електродистрибуција Ваљево ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

5.2. ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА

Од стране надлежног комуналног предузећа „Водовод Ваљево“ добијени су Технички услови број 01-5566/2 од 18.08.2021. године.

• ВОДОВОД И ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Према издатим условима од стране ЈКП „Водовод Ваљево“ на приложеној ситуацији учртана је постојећа изграђена јавна водовона мрежа PE63, као и најближа јавна канализациона мрежа PVC200.



• ВОДОВОД

Према издатим условима дуж саобраћајнице, са које се приступа предметној локацији, налази се постојећа водоводна линија од полиетилена пречника Ø63mm. Притисак у мрежи на месту прикључења је око 2,0 бара. ЈКП „Водовод Ваљево“ може да обезбеди са јавне водоводне мреже мах 5 l/s, како се не би угрозило редовно водоснабдевање. Уколико су потребе будућег објекта веће, предвидети и алтернативни вид снабдевања (резервоар за недостајућу количину воде и уређај за одржавање притиска у мрежи-на унутрашњој инсталацији корисника).

Опис прикључка на водоводну мрежу и планирано алтернативно водоснабдевање

Објекат унутар границе обухваћене урбанистичким пројектом има могућност да се пијаћом водом снабдева из постојеће јавне водоводне мреже. Према условима

JKП „ВОДОВОД“ Ваљево, постојећа водоводна линија PE63мм простире се дуж главне саобраћајнице.

Водомерни шахт је планиран на површини предвиђеној за зеленило, уз регулациону линију унутар парцеле. Начин прикључења на водовод, димензије водомерног шахта и пречник водомера се одређују условима JKП „ВОДОДВОД“ Ваљево. Од водоводне шахте предвидети развод санитарне воде до објекта према ситуационом плану. Од водоводне шахте је, такође, потребно предвидети развод хидрантске мреже. Према условима JKП „ВОДОВОД“ Ваљево, максимална количина воде коју је могуће обезбедити на прикључку износи 5 l/s, а како је према Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. Гл. РС“, 3/2018) минимална потребна количина воде 10 l/s, биће потребно предвидети резервоар за складиштење воде који ће се налазити у оквиру техничких просторија приземља 1, као и постројење за надвишење притиска у хидрантској мрежи. Такође, за потребе противпожарне заштите, предвиђена је спољна хидрантска мрежа. Све водоводне инсталације изван објекта су од полиетиленских цеви.

Минимални притисак на хидрантима спољне мреже не може бити мањи од 2,5 bar. Спољна хидрантска мрежа мора бити прстенаста, пречника минимално Ø90 mm. Хидранти су надземни Ø80mm, а растојање између хидраната не може бити веће од 80m. Најмање растојање од зида објекта до хидраната не може бити мање од 5m. И спољња хидрантска мрежа морају имати одговарајуће металне ормане за смештај припадајуће опреме.

• ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

НАПОМЕНА: Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта За издавање локацијске дозволе потребно је да грађевинска парцела има могућност прикључка на саобраћајну и електроенергетску инфраструктуру и водовод и канализацију. Као привремено решење, или тамо где друго решење није изводљиво, дозвољене су водонепропусне септичке јаме. Забрањена је изградња прелива и њихово изливање у окружење.

Како су за потребе израде предметног Урбанистичког пројекта достављени подаци о изграђеној инфраструктури у непосредном окружењу, а у складу са Закључцима Комисије за планове града Ваљева, предвиђа се изградња недостајуће инфраструктуре у складу са Уговором о изградњи недостајуће инфраструктуре са надлежним предузећима и Градом Ваљевом након добијања локацијских услова и прецизнијим подацима надлежног JKП „Водовод Ваљево“, због чега су у предметном урбанистичком пројекту приказани прикључци на трасе планиране канализационе и водоводне мреже до постојећих.

Планирана канализациона мрежа

Канализациона мрежа изван објекта ће бити од ПВЦ цеви пречника Ø160mm и Ø200mm, са изводима из објекта у правцу канализационог шахта са системом за препумпавање, а затим у правцу јавне саобраћајнице тј. јавне канализационе мреже. На поменутој мрежи планирани су ревизиони шахтови намењени за одржавање и прикључивање.

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

На овом подручју не постоји атмосферска канализација, тако да сву атмосферску вода прикупиће зелене површине на предметној парцели.

5.3. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, је утврдило да на предметној локацији која је у обухвату овог Урбанистичког пројекта, не постоје ТК капацитети који би били угрожени будућим радовима и издало је Техничке услове број 352310/2-2021 од 23.08.2021. године, за потребе израде Урбанистичког пројекта.

За прикључење будућег објекта на тк мрежу потребно је у приземљу објекта или првом подземном нивоу, на сувом и приступачном месту монтирати оптички дистрибутивни орман димензија 600x450x200 мм. Ормане обавезно уземљити. Од ормана кроз подрумски део и темељ па све до тротоара улице прилазног пута ископати ров (0,4x0,8) и положити две цеви Ø40. На местима ломљења трасе планирати ревизиона окна димензија 0,6x0,6x0,1м. Окно које буде у коловозу планирати тешки поклопац. Од ормана доње концентracије до сваког апартамана односно завршне оптичке (ZOK) кутије положити савитљиву-неготиву (ребрасту) цев Ø20 или неки други медијум кроз који ће бити увучен оптички кабл. Увлачење каблa кроз поменуте цеви и све пратеће радове изводи Телеком.

Препоручује се инвеститору да инсталације унутар апартамана 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-негориву цев за исту трасу. Крајеве каблa завршити на дознама женских RJ 45 са три утичнице. Поред завршне оптичке кутије и RJ дозне потребно је обезбедити напајање (утичница 220V) да би се омогућила непрекидност тк сервиса.

5.4. УСЛОВИ ЗА ПРИКУПЉАЊЕ И ОДНОШЕЊЕ ОТПАДА

Од стране предузећа ЈКП „Видрак“ Ваљево добијени су Технички услови број 01-4936/2-21 од 12.08.2021. године за израду Урбанистичког пројекта.

Приликом израде пројекта неопходно је обезбедити место за смештај контејнера које мора бити безбедно и приступачно у циљу приласка камиона за одвоз комуналног отпада а све у складу са чланом 22. Одлуке о управљању комуналним отпадом (Сл. Гласник града Ваљева, бр. 21/19).

За потребе планираног стамбеног објекта апартманског типа са 25 апартманских јединица неопходно је обезбедити 3 контејнера запремине 1.1 м3. Позиција контејнера биће уз регулациону линију, због што лакше приступачности и пражњења истог.

6. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

При пројектовању обратити пажњу на нивелациона решења терена, тако да дође до што мањег нарушавања природног равнотежног стања, и применити потребне мелиоративне мере у циљу стабилности објекта. За сваки планирани објекат урадити детаљна истраживања ради дефинисања услова и начина градње у том рејону.

Изградњу сваког планираног објекта прилагодити инжењерско-геолошким карактеристикама рејона у коме се локација налази. По потреби прибавити мишљење, односно извештај о геотехничким условима фундирања на предметној локацији.

При ископу водити рачуна да не буду дуго отворени, а код дубљих ископа обавезно је подграђивање. Насипи морају да се изведу од материјала који није подложен линијској ерозији.

У инжењерскогеолошком погледу предметни део терена је претежно изграђен од чврстог стенског комплекса, преко кога је заступљен само тањи елувијални покривач дебљине до 0,8 m. У морфолошком погледу услови изградње појединих садржаја су различити и зависе од нагиба терена. У сваком случају делови терена са благим нагибима су у морфолошком погледу повољни за градњу, док су стрмији делови, где се нагиби крећу и до 40°, у морфолошком погледу неповољни за градњу јер би захтевали већи обим нивелационих радова.

Хидрогеолошки услови изградње објеката и извођење радова у оквиру овог рејона су повољни, јер су нивои подземних вода по правилу испод 5 m, осим у деловима непосредно уз водотоке.

При планирању коришћења овог простора треба имати у виду да темељење објеката по правилу ће бити у чврстом стенском комплексу који се одликује великом носивошћу и занемерљивим слегањем.

Предметни простор припада 7° MCS са коефицијентом сеизмичности $K_s=0,02$. Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Службени лист СФРЈ бр. 31/1981, 49/1982, 29/1983, 21/1988 и 52/1990) и другим законима и прописима.

7. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

7.1. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

При изради Урбанистичког пројекта поштовати основне мере и услове заштите животне средине:

- Потпуно инфраструктурно опремање објеката, према условима надлежних институција;
- Пројектовати заштиту од пожара унутрашњом хидрантском мрежом, сагласно противпожарним условима;
- Одвођење фекалних вода из санитарних уређаја и из објекта на грађевинској парцели извршити канализационом мрежом до колектора фекалне канализације – септичке јаме на парцели;

- Сва опрема на локацији мора бити атестирана, испитана и контролисана према упутствима произвођача сагласно стандардима и нормама;
- У оквиру предметне парцеле није дозвољено спаљивање отпада и других горивих материјала;
- Пражњење контејнера и евакуацију комуналног отпада са локације организовати преко надлежног комуналног предузећа. Партерним решењем предвидети простор за контејнере за комунални отпад и мере за одржавање комуналног реда.

7.2. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Заштита природних добара

У оквиру предметне локације нема заштићених природних добара, нити добара предложених за заштиту.

Уколико се у току земљаних радова на припреми локације наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, сходно члану 99. Закона о заштити природе («Сл. гласник РС», бр. 36/09, 88/10, 91/10-испр., 14/16 и 95/18-др.закон), налазач је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежно Министарство и да преузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Заштита непокретних културних добара

На предметној локацији нема регистрованих културних добара, ни археолошких налазишта.

Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима, «Сл. гласник РС», бр. 71/94, 52/11-др. закони и 99/11-др.закон).

7.3. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД АКЦИДЕНАТА

Могући акциденти су избијање пожара, поплава и земљотрес.

Заштита од пожара

Ради заштите од пожара, објекат мора бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима, у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, број 111/09 и 20/215) и осталим законским прописима из предметне области.

Заштита од поплава обезбеђује се изградњом система канализације за површинско одводњавање, као делова ширег система уређења грађевинског земљишта.

Заштита од сеизмичких утицаја обезбеђује се пројектовањем и извођењем објекта са заштитним конструктивним системом који одговара карактеру објекта и сеизмичности подручја – VII степен МЦС скале, а све у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Службени лист СФРЈ бр. 31/1981, 49/1982, 29/1983, 21/1988 и 52/1990).

7.4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

При изградњи објекта поштовати **принципе енергетске ефикасности зграда** дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда («Службени гласник РС», број 61/11). Објекти високоградње, у зависности од врсте и намене, морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

Енергетска ефикасност зграде је задовољена ако су испуњена следећа својства зграде:

- Обезбеђени минимални услови комфора (ваздушни, топлотни, светлосни и звучни комфор) и
- Потрошња енергије за грејање, хлађење, припрему топле санитарне воде, вентилацију и осветљење зграде не прелази дозвољене максималне вредности по m².

Избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта, као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала, може се постићи енергетска повољност објекта.

При пројектовању термотехничких система потребно је предвидети елементе система грејања, климатизације и вентилације са високим степеном корисности.

Сви појмови и параметри, као и начин израчунавања топлотних својстава зграда дефинисани су Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, број 61/11).

У складу са чланом 4. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС», бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 – одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС РС, 50/13 – одлука УС РС, 98/13 – одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20), прописана енергетска својства утврђују се издавањем сертификата о енергетским својствима објекта који издаје овлашћена организација.

Сертификат о енергетским својствима објекта чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе и обавезан је од 30.09.2012. године. Услови, садржина и начин издавања сертификата о енергетским својствима зграда прописани су Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда («Службени гласник РС», бр. 69/12 и 44/18 – др.закон).

7.5. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА

При изради Урбанистичког пројекта и техничке документације, као и реализацији планираног објекта, поштовати све мере дефинисане Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама («Службени гласник РС», бр. 22/15).

СПРОВОЂЕЊЕ

Урбанистички пројекат доставити надлежном одељењу Градске управе града Ваљева на потврђивање да је урађен у складу са урбанистичким планом и важећим законским прописима.

Пре потврђивања урбанистичког пројекта, надлежно одељење Градске управе града Ваљева ће организовати јавну презентацију урбанистичког пројекта у трајању од седам дана.

По истеку рока за јавну презентацију, надлежни орган је дужан да, у року од три дана, достави комисији за планове урбанистички пројекат са свим примедбама и сугестијама са јавне презентације. Комисија за планове дужна је, да у року од 8 дана од дана пријема изврши проверу усклађености урбанистичког пројекта са планским документом и Законом, размотри све примедбе и сугестије са јавне презентације и извештај са мишљењем и предлогом о прихватању достави органу надлежном за потврђивање урбанистичког пројекта.

Урбанистички пројекат је израђен у 3 (три) истоветна примерка, од којих се 1 (један) примерак налази код наручиоца посла, а по 1 (један) примерак у Градској управи града Ваљева и Предузећу ID PLUS PROJEKT DOO из Ваљева.

Ваљево, септембар 2021. године
Број: УП5/9-21

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА,
Драгана С. Алексић

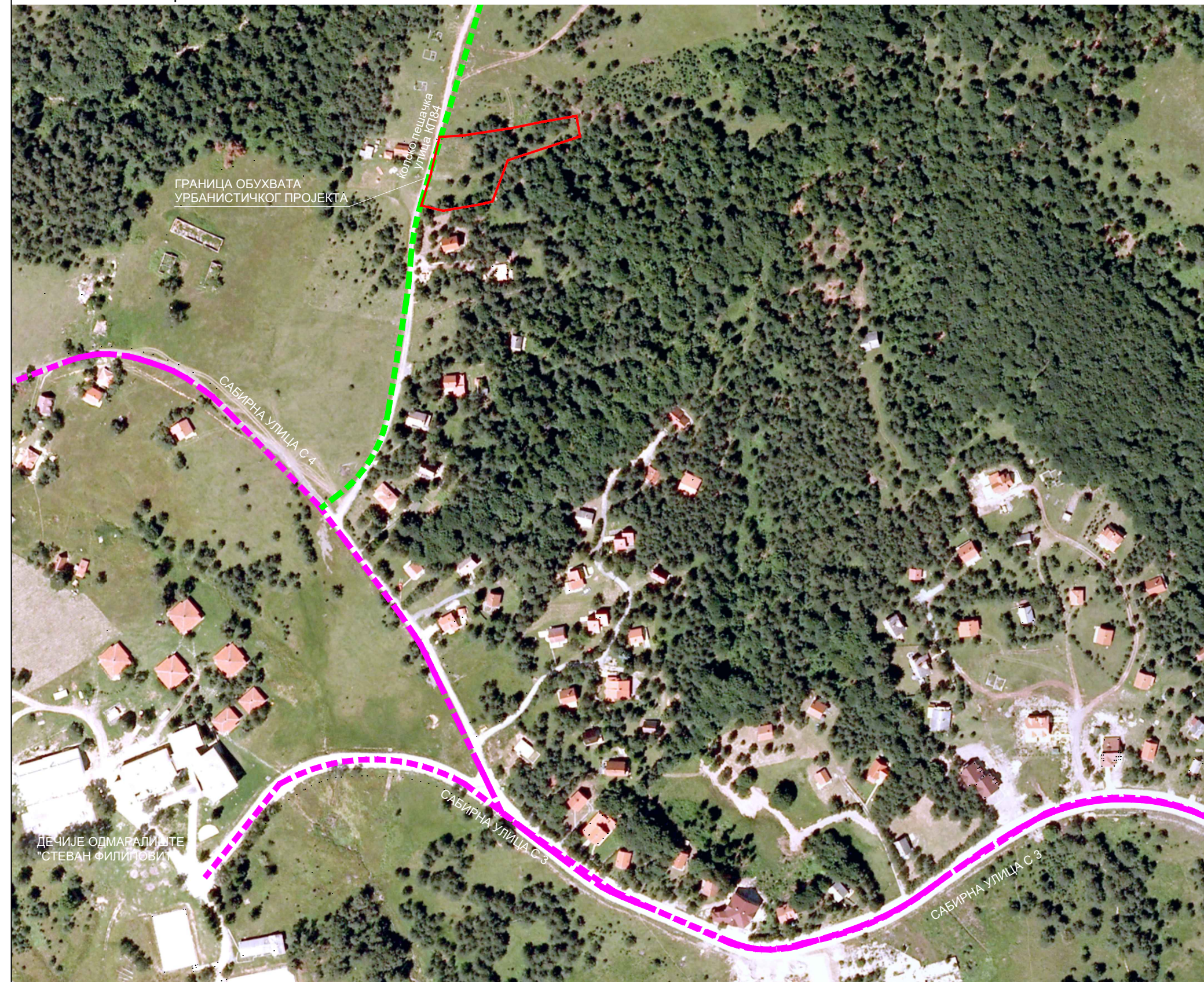
ДРАГАНА С. АЛЕКСИЋ, дипл.инж.арх
(лиценца: 200 1625 18)

Г Р А Ф И Ч К И Д Е О

1. Катастарско топографски план са обухватом УП-а и положај локације у ширем окружењу	... Р 1 :	500
2. Извод из важеће планске документације	... Р 1 :	750
3. Планирана препарцелација	... Р 1 :	250
4. Урбанистичко решење уређења простора	... Р 1 :	250
5. План регулације и нивелације са урбанистичким показатељима – ниво приземља 2	... Р 1 :	250
6. Скупни приказ комуналне инфраструктуре	... Р 1 :	250



...P=1:2500



ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
ИД ПЛУС ПРОЈЕКТ ДОО
ВАЉЕВО - Ул. М.Павловића 14/23

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА К.П. БР. 453/2 и 453/7 К.О. ДИВЧИБАРЕ

1. Катастарско топографски план са обухватом УП-а и положај локације у ширем окружењу

бр. и назив цртежа:

Септембар 2021. год.
датум:

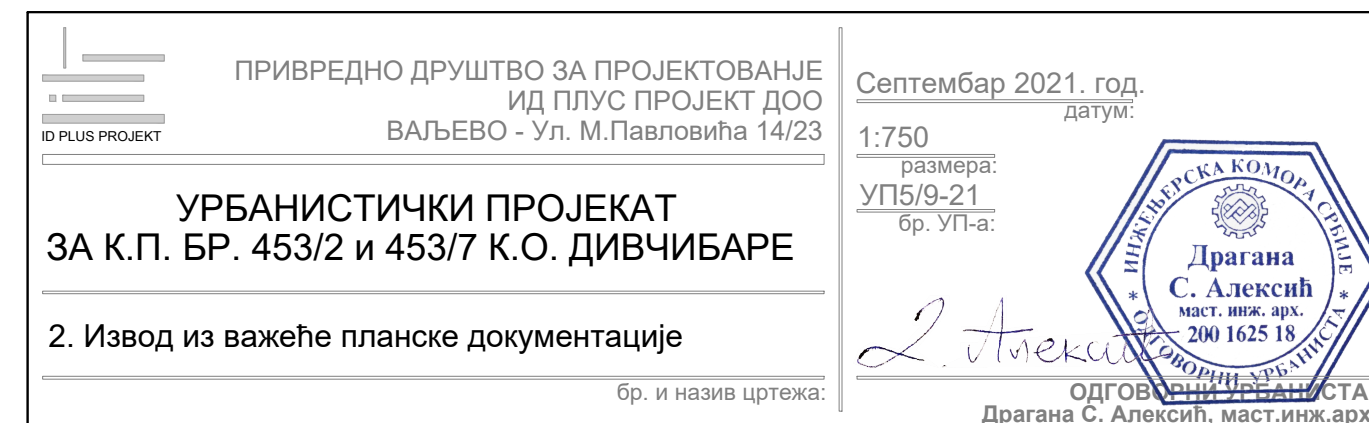
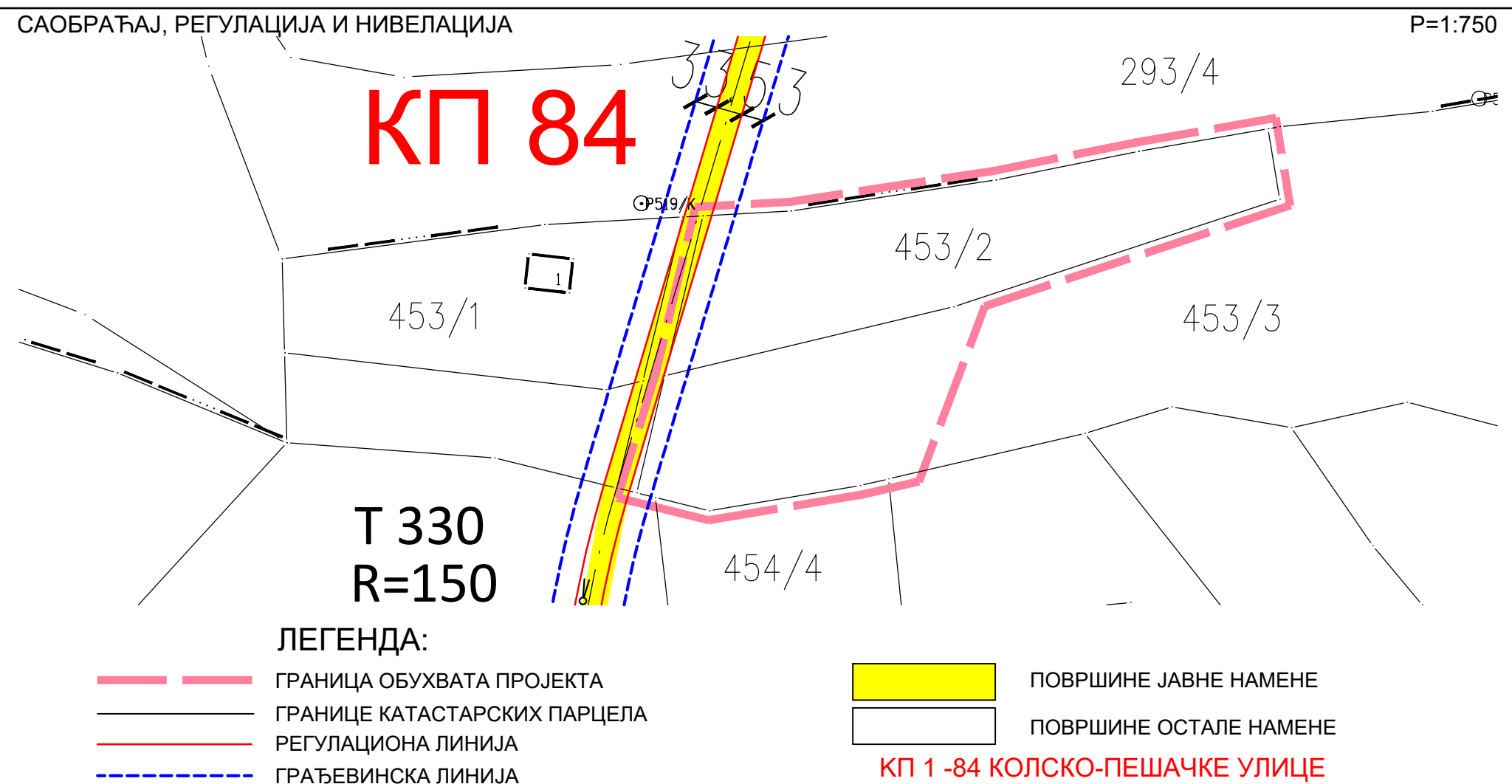
1:500
размера:
УП5/9-21
бр. УП-а:



С. Алексий
маст. инж. арх.
200 1625 18

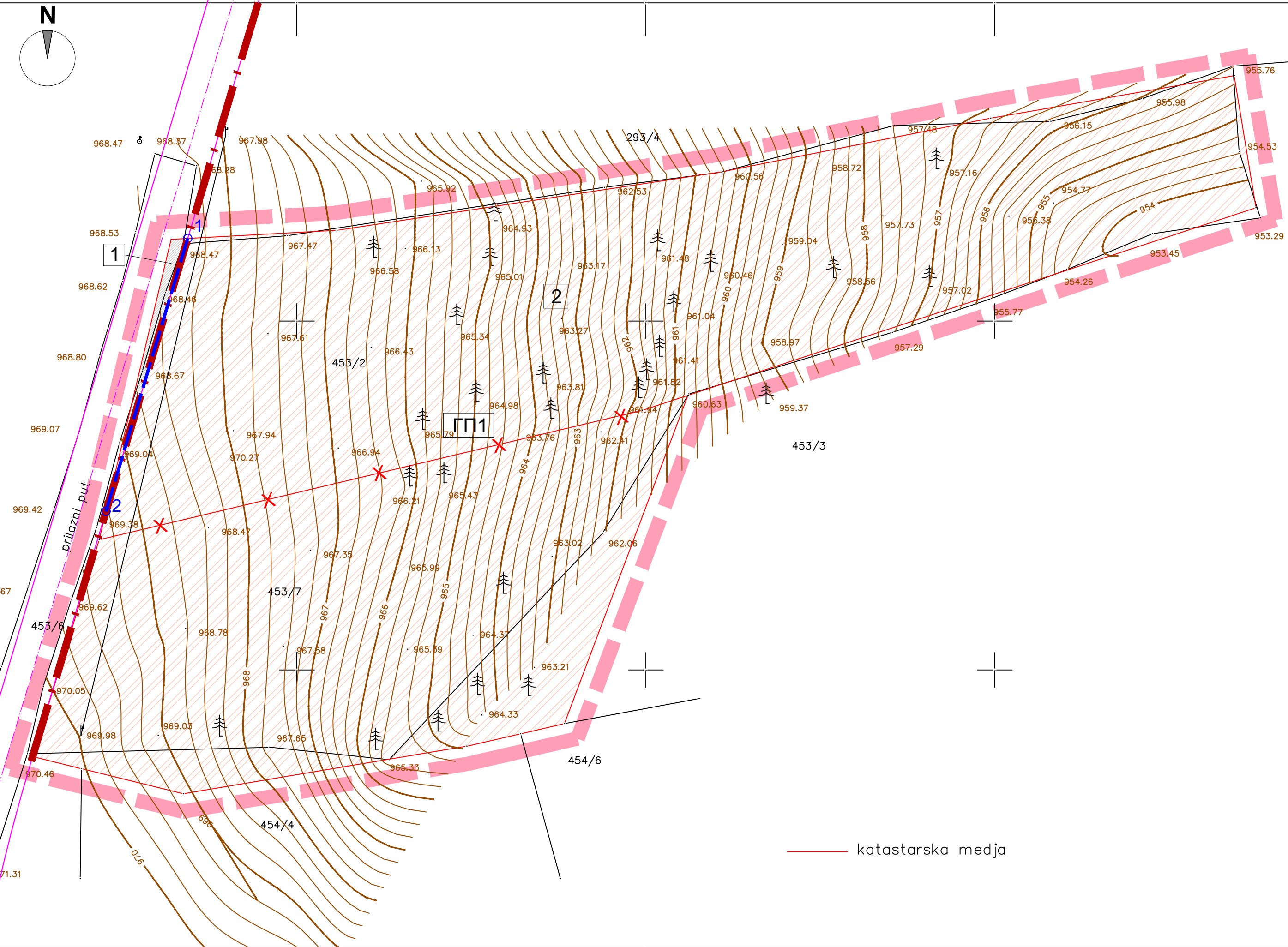
ОДГОВОРНИ УСТАНИСТА

Драгана С. Алексий, маст. инж. арх.



evo
are

KATASTARSKO–TOPOGRAFSKI PLAN



ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- ПОСТОЈЕЋА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ КОЈА СЕ УКИДА
- ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- БРОЈ НОВЕ ГРАНИЧНЕ ТАЧКЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)
- КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА
- КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА - ЈАВНА САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА
- ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

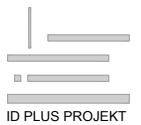
ПАРЦЕЛАЦИЈА

Постојећа катастарска парцела			Новоформиране катастарске парцеле		
број парцеле	Површина (m²) из координата	Површина (m²) из операта	број парцеле	Површина (m²) из координата	Површина (m²) из операта
453/2	1220	1220	1	11	11
			2	1209	1209
УКУПНО	1220	1220		1220	1220

координате нових граничних тачака			координате осовинских и темених тачака		
број тачке	Y	X	број тачке	Y	X
1	7,419,192.18	4,886,280.92	T331	7,419,225.64	4,886,398.86
2	7,419,186.33	4,886,261.36	T330	7,419,174.80	4,886,228.93

ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА

Катастарске парцеле			Новоформирана грађевинска парцела		
број парцеле	Површина (m²) из координата	Површина (m²) из операта	број парцеле	Површина (m²) из координата	Површина (m²) из операта
2	1209	1209	ГП1	2012	2012
453/7	803	803			
УКУПНО	2012	2012		2012	2012



ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
ИД ПЛУС ПРОЈЕКТ ДОО
ВАЉЕВО - Ул. М.Павловића 14/23

Септембар 2021. год.
датум:

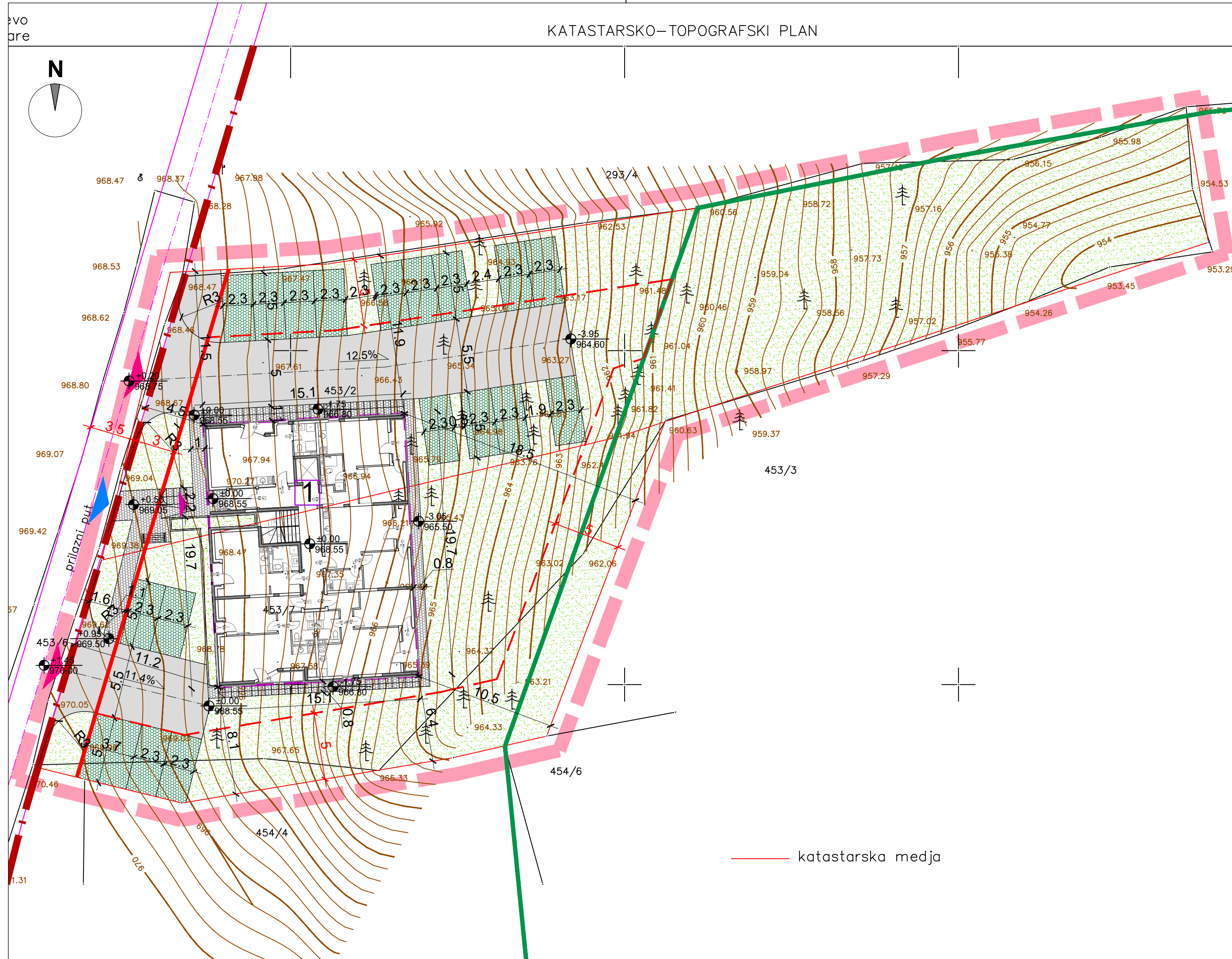
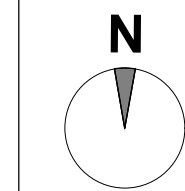
1:250
размера:
УП5/9-21
бр. УП-а:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА К.П. БР. 453/2 и 453/7 К.О. ДИВЧИБАРЕ

3. Планирана препарцелација

бр. и назив цртежа:

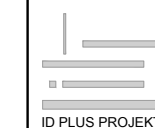
Драгана С. Алексић
маст. инж. арх.
200 1625 18



katastarska medja

ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ПОСТОЈЕЋА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)
- МИНИМАЛНО РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
- ГРАНИЦА ИЗМЕЂУ ДВЕ РАЗЛИЧИТЕ НАМЕНЕ
- ИНТЕРНА КОЛСКО-ПЕШАЧКА САОБРАЋАЈНИЦА
- ПОПЛОЧАНЕ ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ
- ПАРКИНГ МЕСТА (ПОПЛОЧАНА РАСТЕР ПЛОЧАМА)
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- КОЛСКИ УЛАЗ НА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ
- ПЕШАЧКИ УЛАЗ НА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ
- УЛАЗ У ПРИЗЕМЉЕ 2 ОБЈЕКТА
- ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ АПАРТМАНСКОГ ТИПА (СПРАТНОСТИ П1+П2+Пк1+Пк2+Пк3+Пк4)
- ГАБАРИТ ОБЈЕКТА - ПРИЗЕМЉЕ 1 (заузетост под објектом у контакту са тлом)
- ВИСИНСКА КОТА
- ПАД УРЕЂЕНИХ ПОВРШИНА



ID PLUS PROJEKT

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
ИД ПЛУС ПРОЈЕКТ ДОО
ВАЉЕВО - Ул. М.Павловића 14/23

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА К.П. БР. 453/2 и 453/7 К.О. ДИВЧИБАРЕ

5. План регулације и нивелације са урбанистичким показатељима - ниво приземље 2

бр. и назив цртежа:

Септембар 2021. год.
датум:

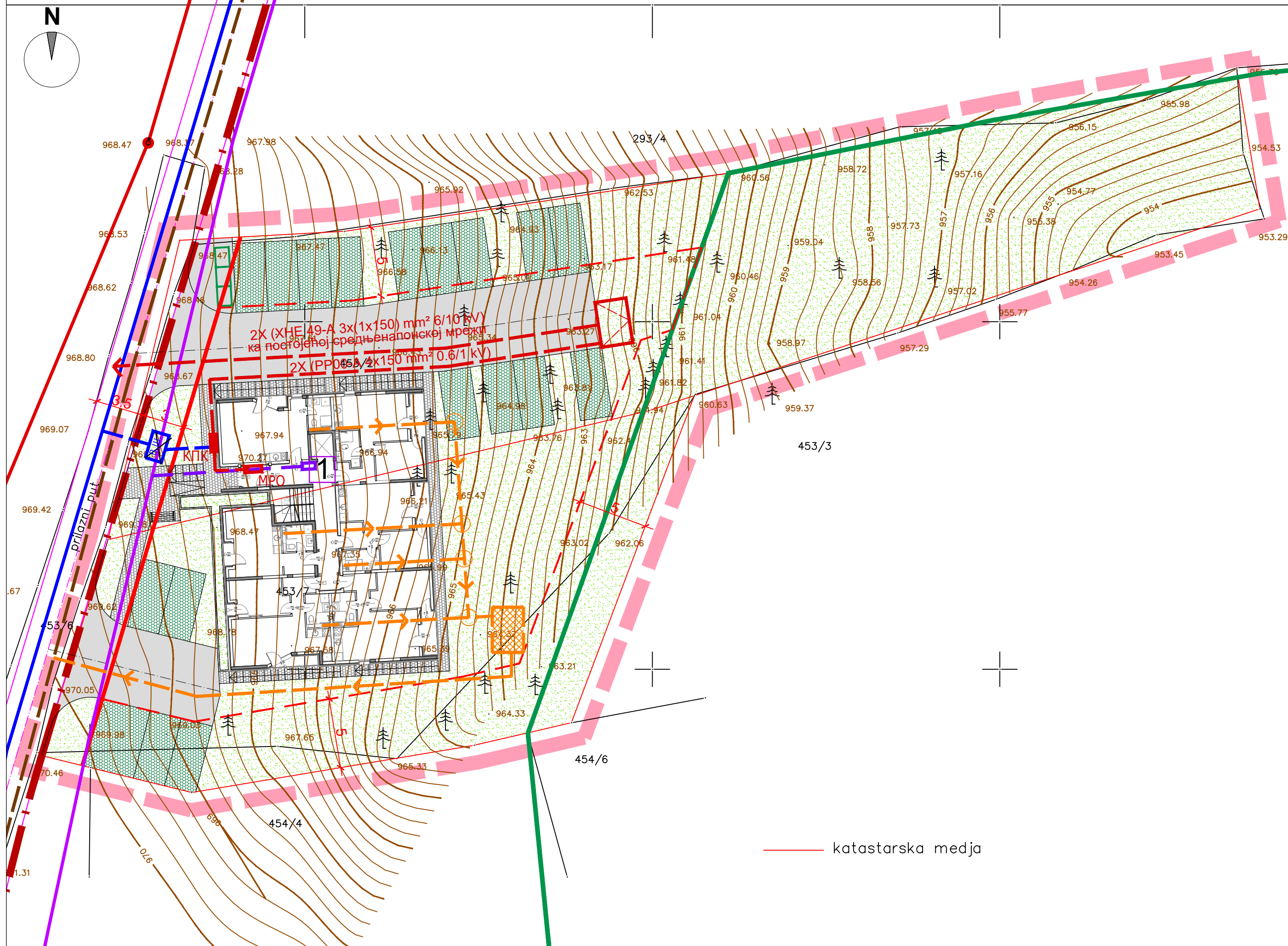
1:250
размера:
УП5/9-21
бр. УП-а:



Драгана С. Алексић
маст. инж. арх.
200 1625 18
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Драгана С. Алексић, маст.инж.арх.

evo
are

KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN



— katastarska medja

ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ПОСТОЈЕЋА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)
- МИНИМАЛНО РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
- ГРАНИЦА ИЗМЕЂУ ДВЕ РАЗЛИЧИТЕ НАМЕНЕ
- ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ АПАРТМАНСКОГ ТИПА (СПРАТНОСТИ П1+П2+Пк1+Пк2+Пк3+Пк4)

ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА:

- ПОСТОЈЕЋА ЕЛЕКТРО МРЕЖА
- ПОСТОЈЕЋИ СТУБ МНН
- ПОСТОЈЕЋА ВОДОВОДНА МРЕЖА
- ТРАСА МРЕЖНОГ КАБЛА

ПЛАНИРАНА КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА:

- ПЛАНИРАНА МБТС 10/0.4kV 1x630 kVA
- ПЛАНИРАНИ НИСКОНАПОНСКИ ПОДЗЕМНИ ВОД
- КАБЛОВСКЕ ПРИКЉУЧНЕ КУТИЈЕ (КПК1, КПК2 и КПК3)
- МЕРНО РАЗВОДНИ ОРМАНИ (МРО1, МРО2 и МРО3)
- ПЛАНИРАНА ВОДОВОДНА МРЕЖА
- ПЛАНИРАНА ЈАВНА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА
- ПЛАНИРАНА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА
- КАНАЛИЗАЦИОНИ ШАХТ СА СИСТЕМОМ ЗА ПРЕПУМПАВАЊЕ
- ПЛАНИРАНИ ПОДЗЕМНИ ТТ КАБЛ
- ОПТИЧКИ ДИСТРИБУТИВНИ ОРМАН
- ПОСУДА ЗА ПРИКУПЉАЊЕ СМЕЋА (капацитета 1,1 m³)



ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
ИД ПЛУС ПРОЈЕКТ ДОО
ВАЉЕВО - Ул. М.Павловића 14/23

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА К.П. БР. 453/2 и 453/7 К.О. ДИВЧИБАРЕ

6. Скупни приказ комуналне инфраструктуре

бр. и назив цртежа:

Септембар 2021. год.
датум:

1:250
размера:
УП5/9-21
бр. УП-а:



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Драгана С. Алексић, маст.инж.арх.