

ГРАД ВАЉЕВО

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парцелама број: 18617 и 6242/2,
КО ВАЉЕВО**



ВАЉЕВО, новембар 2024. год.

НАРУЧИЛАЦ:

„ИНТЕЛТЕК“ д.о.о.
ул. Карађорђева бр.80а, Ваљево

ОБРАЋИВАЧ:

Пројектни биро ВАЉЕВОПЛАН
Узун Миркова 2/2, Ваљево

ДИРЕКТОР:

Милан Петровић, дипл.инж.грађ.

PROJEKтни BIRO
"VALJEVOPLAN"
PETROVIĆ MILAN
preduzetnik
VALJEVO, UZUN MIRKOVA 2/2

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Виолета Петровић, дипл.инж.арх.



ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА:

Марко Филиповић, маст.инж.арх.

САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Општа документација:

1. Решење Агенције за привредне регистре
2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
3. Лиценца одговорног урбанисте
4. Изјава одговорног урбанисте

А/ текстуални део:

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

Б/ графички прилози:

1. КТП са границом урбанистичког пројекта и положај локације у ширем окружењу
2. Плански контекст подручја УП-а – извод из ПГР "Центар"
3. План препарцелације (спајања) грађевинских парцела
4. Намена површина и урбанистички параметри
5. Регулационо – нивелациони план
6. Синхрон план инфраструктуре

В/ идејно решење објекта

1. Технички опис објекта
2. Биланс површина
3. Графички прилози:
 - 3.1. Основа подрума и подземне гараже
 - 3.2. Основа приземља
 - 3.3. Основа првог спрата
 - 3.4. Основа типског спрата
 - 3.5. Основа повучене етаже
 - 3.6. Основа крова
 - 3.7. Попречни пресек 1-1
 - 3.8. Фасаде објекта
4. Изгледи – 3Д модел

Г/ Прилози УП-а

Прилог 1: приказ односа пројектованог објекта и окружења

Прилог 2: ситуација рушења постојећих објеката

Д/ документација:

1. Оверен катастарско топографски план за к.п. број 18617 и 6242/2, КО Ваљево
2. Копија плана к.п. број 18617 и 6242/2, КО Ваљево
3. Копија плана подземних водова за к.п. број 18617 и 6242/2, КО Ваљево
4. Подаци е-катастра непокретности за к.п. број 18617 и 6242/2, КО Ваљево
5. Услови ЕПС Дистрибуција д.о.о. Ваљево, бр. 2541200-Д.09.04-442377-24/3 од 02.10.2024.год.
6. Услови ЈКП Водовод – Ваљево, број 01-4652/2 од 12.07.2024.год.
7. Услови ЈКП Топлана-Ваљево, број 3791 од 19.07.2024.године
8. Услови ЈКП Видрак – Ваљево, број 01-4530/1-24 од 21.10.2024.год.
9. Закључак Комисије за планове

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија
Агенција за привредне регистре

АПР - Регистар привредних субјеката

Број БП 85898/06

Датум 08.05.2006 године
Београд

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

оснивача:

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

доноси:

РЕШЕЊЕ

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

Пуно пословно име предузетника:

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

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

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

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

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

Бројеви текућих рачуна: 160-186265-98

Образложење

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



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

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

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

Поука о правном леку:

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



РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката

Београд, 01.02.2012. године.

МИШЉЕЊЕ

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

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

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

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

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

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

На основу Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник РС бр. 72/2009, 81/2009 – испр.; 64/2010 – одлука УС; 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС; 50/2013 – одлука УС; 98/2013 – одлука УС; 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19- др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", број 22/15) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/19) доносим следеће

РЕШЕЊЕ

о именовању одговорног урбанисте за израду
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ
ОБЈЕКТА на кат. парцелама 18617 и 6242/2, КО Ваљево

дипл.инж.арх. **Виолета Петроовић**
(бр. лиц. **200 0320 03**)

директор:
Милан Петровић

PROJEKTNI BIRO
"VALJEVOPLAN"
PETROVIĆ MILAN
preduzetnik
VALJEVO, UZUN MIRKOVA 2/2



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Виолета Р. Петровић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 1312954775017

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0320 03



У Београду,
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ
СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА на кат. парцелама 18617 и 6242/2, КО Ваљево

Виолета Петровић, дипл.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

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

Одговорни урбаниста:

Виолета Петровић, дипл.инж.арх.

Број лиценце:

200 0320 03

Печат:

Потпис:



A) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу чл. 60 до 64, Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 54/13-одлука УС и 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС”, бр. 32/2019), израђује се:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА на кат. парцелама број: 18617 и 6242/2, КО ВАЉЕВО

1.0. | ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Повод за израду овог пројекта је намера инвеститора да изгради још једну ламелу (стамбено-пословни објекат) у комплексу где су већ изграђене прве две ламеле тог типа. Комплекс се састоји од две парцеле: кп 18617 и кп 6242/2 на којима је планом предвиђена стамбено пословна намена различите спратности. Позивајући се на члан 60, став 6 и 7 Закона о планирању и изградњи, Комисија за планова града Ваљева је на 49-ој седници донела закључак о изради урбанистичког пројекта којим се планира висинско уједначавање објеката (Закључак Комисије за планове је приложен у документацији пројекта).

Према ПГР-у „Центар“ („Службени гласник града Ваљева”, бр. 09/2014) за објекте ивичне градње у непрекинутом низу план се директно примењује и није потребна израда урбанистичког пројекта. Али, како се планирани објекат налази на две парцеле са различитом дозвољеном висином објеката, потребно је кроз урбанистички пројекат приказати оправданост изједначавања висина објеката.

Циљ израде урбанистичког пројекта је стварање законских и планских услова за уређење локације, регулацију и нивелацију комплекса, планираног објекта и приступа са паркинзима и зеленим површинама, а све у складу са Законом о планирању и изградњи, урбанистичком и пројектном документацијом која се примењује за предметно подручје.

2.0. | ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Као правни основ коришћени су следећи закони и подзаконска акта:

- Закон о планирању и изградњи (Сл.гласник РС број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 54/13-одлука УС, 98/13 – одлука УС, број 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/2020 и 52/2021).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС”, бр. 32/2019)

Као плански основ коришћен је:

- План генералне регулације „Центар“ („Службени гласник града Ваљева”, број 09/2014)

3.0. | ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Подручје Урбанистичког пројекта обухвата катастарске парцеле број 18617 и 6242/2 у КО Ваљево, укупне површине **48а 16м²**. Парцеле се налазе на ободу градског центра и директно излазе на Душанову улицу целом западном међом. Комплекс се на југу граничи са кп 6243, на северу са кп 6257, а на истоку са кп 6242/1 (објект трговинског ланца „Лидл“) и кат. парцелама број 6250, 6251/2, 6252, 6258 на којима су објекти индивидуалне стамбене градње.

Урбанистички пројекат је рађен на овереном катастарско – топографском плану. Предметно подручје, са границом обухвата и позицијом у односу на шире окружење, приказано је на графичком прилогу **број 1.** - „Обухват урбанистичког пројекта и положај локације у ширем окружењу“.

4.0. | ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ НА ПАРЦЕЛАМА

У Душановој улици се последњих година дешава значајна урбана реконструкција и изградња више пословно-стамбених објеката. На кат. парцели број 6242/2 већ су изграђена два стамбено-пословна објекта у зони ивичне градње. Објект 1 је спратности Пр+4С, а објект 2 спратности Пр+5С+Пе. Оба објекта (ламеле) су изграђени на основу директне примене ПГР „Центар“, у свему према грађевинским дозволама и усељени.

ОБЈЕКАТ (ЛАМЕЛА) 1	
спратност	Пр+4С
брuto површина приземља објекта	546м ²
заузетост парцеле - хоризонтална пројекција објекта	563м ²
укупна брутo грађевинска површина објекта – све етажe	2800м ²
садржај објекта	
пословање – приземље објекта	3 локала
станавање	31 стан
паркирање на парцели	29ПМ

Објект 1 има нижу спратност од планом дозвољене, што је било условљено наспрамним одстојањем од источног суседа (продајни простор трговинског ланца „Лидл“).

ОБЈЕКАТ (ЛАМЕЛА) 2	
спратност	Пр+5С+Пе
брuto површина приземља објекта	548м ²
заузетост парцеле - хоризонтална пројекција објекта	590м ²
укупна брутo грађевинска површина објекта – све етажe	3976м ²
садржај објекта	
пословање – приземље објекта	1 локал (436м ²)
станавање	45 станова
паркирање на парцели	40ПМ

На кат. парцели број 18617 се налази 2 легална стамбена објекта и неколико помоћних објеката изграђених без одобрења за изградњу. Сви објекти су предвиђени за рушење како би се омогућила планирана изградња.

Сви објекти, нови и стари, су прикључени на градску инфраструктурну мрежу у Душановој улици која садржи следеће јавне инфраструктурне објекте:

- примарну водоводну мрежу
- канализацију општег система
- нисконапонску електро мрежу са јавном расветом
- телекомуникациону инфраструктуру

На простору у границама урбанистичког пројекта **нема заштићених природних добара, флоре и фауне као ни непокретних културних добара.**

5.0. ПЛАНСКА РЕГУЛАТИВА – НАМЕНА ЗЕМЉИШТА И УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Намена земљишта:

На основу Генералног урбанистичког плана Ваљева (Службени гласник града Ваљева број 05/13) парцеле се налазе у зони: **централна зона**

На основу Плана генералне регулације Центар (Службени гласник града Ваљева број 09/14) предметно подручје се налази у зони: **целина Б - шири центар, зона Б1 и Б2 – становање са делатностима.**

У наставку поглавља дати су инсерти из текста ПГР „Центар“ – цитирана су правила која се односе на израду овог урбанистичког пројекта и на основу којих су креирани простор и објекат.

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА - ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ НОВИХ ОБЈЕКТА

Положај објекта на парцели

Објекат се поставља у зону ивичне градње по правилу на грађевинску линију у непрекинутом и прекинутом низу (изузетно и самостални објекти).

Могућа је изградња изван зоне ивичне градње до испуњења индекса заузетости парцеле на основу разраде локације урбанистичким пројектом. То важи за изградњу других објеката на парцели, као и када ивични објекат својим габаритом излази из зоне ивичне градње.

Грађевинска линија

утврђена је регулационим планом – графичким прилогом и овим правилима. Нови објекти ивичне градње се постављају на грађевинску линију предвиђену планом која је претежно удаљена један метар од регулационе линије.

Унутрашња грађевинска линија

То је линија према дворишту до које је могуће изградити објекат ивичне градње без разраде урбанистичким пројектом. Међусобно растојање грађевинске и унутрашње грађевинске линије је максимално 18 метара

Паркирање и приступ

Предвидети паркирање према нормативу /зоне «А1», «А2», «Б1» и «Б2»/:

- једно паркинг место на један стан,
 - једно паркинг место на 100 м² корисног пословног простора /заокружено на цео број/
- Паркирање је обавезно на парцели за најмање 80% потребног броја паркинг места.

До 20% паркинг места може бити изван парцеле на јавним градским површинама за паркирање у складу са одговарајућом градском Одлуком која регулише ову област.

Величина паркинг места и ширина приступа морају одговарати нормативима и стандардима.

Паркиралиште мора бити организовано тако да буде обезбеђено маневрисање возилом како би оно улазило са јавне саобраћајнице и излазило на јавну саобраћајницу кретањем унапред.

Подземне гараже на грађевинској парцели које излазе изван габарита објекта могу покрити површину укупно 90% парцеле и морају бити највише 0.8 м са котом крова изнад постојеће коте терена.

Подземне гараже се не урачунавају у коефицијент заузетости парцеле када се простор над њима користи као партер /паркирање, зеленило, уређене стазе и платои/.

Није дозвољена промена намене гаража.

Приликом пројектовања укопаних делова објекта неопходно је урадити пројекат заштите темељног ископа као и заштиту суседних објеката.

Новопланирани колско-пешачки пролази - пасажи у унутрашњост парцела или блока:

Код објеката који својим габаритом заузимају целокупни фронт парцеле обавезно је станарима и корисницима обезбедити приступ-пролаз ка заједничком дворишту.

Минималне димензије пасажа зависе од површине дворишта и броја објеката:

- ширина 2.8м и висина од 3.0м за дворишта до 400м² са једним објектом,
- ширина од 3.5м и висина од 4.5м за дворишта до 2000м² и два објекта
- два пасажа ширине од 3.5м и висине од 4.5м за дворишта већа од 2000м², или један пасаж са окретницом за меродавно ватрогасно возило,
- ширина од 6.0м /коловоз 5.0м/ и висина од 4.5м за двосмерни саобраћај и приступ већем броју објеката.

Спратност и висина објеката

Спратност и висина објеката дефинисани су графичким прилогом и скупом правила за зону.

Спратност и висина објеката се мере од коте тротоара или коте уређеног терена у унутрашњости блока.

Висина **приземља** (мери се од тротоара или коте уређеног терена до доње стране међуспратне конструкције), одређује се у складу са наменом и износи максимум 6,0м (може имати галерију).

Висина **спратне** етаже одређује се у складу са наменом.

Кров може бити раван или кос. Максимална висина крова - слемена је 6м изнад горње коте међуспратне конструкције последњег спрата. Уколико је објекат на међи не може се пад кровних равни усмеравати ка суседу.

Кровна етажа може бити обликована као: тавански простор, поткровље или повучени спрат.

Повучене кровне етаже се формирају повлачењем фасаде у односу на грађевинску линију на делу објекта према улици и према дворишту. На самосталним објектима могуће је и повлачење са свих страна.

Повучена етажа је удаљена од грађевинске линије - основне фасадне равни минимално 2м, а висина повученог венца је максимално 3,2м изнад основног венца.

Приземље

Приземни јавни и пословни садржаји нових објеката намењени јавном коришћењу морају бити повезани са тротоаром благом рампом која не сме излазити изван грађевинске линије.

Кота пода приземља нових објеката уз улицу са пословним садржајем не може бити виша од 0.20м од коте тротоара.

Кота пода приземља нових објеката у унутрашњости блока може бити највише 1,20 м од коте уређеног терена.

Зеленило

У оквиру парцела планирати 10% површине парцеле под зеленилом, а најмање половина те површине мора бити водопрпусна.

Определити се за врсте отпорне на аерозагађења и негативне утицаје средине, а препоручује се примена принципа вертикалног озелењавања коришћењем дрвенастих пењачица (Parthenocissus, Hedera, Clematis).

У зеленило и водопрпусност се рачуна једна трећина површине паркинг простора на којима се постављају растер паркинг елементи.

Озелењене перголе над паркингом се урачунавају у зеленило са једном половином надкривене површине.

Кровно озелењавање повучених спратова је пожељно, као потреба и могућност за стварање специфичних микроклимата.

На сваких 100 м² дела парцеле који није под надземним објектом обавезно предвидети једну садницу одговарајуће врсте као за дрворед.

Дрвореде који засенчују паркинг места обавезно заштитити од оштећења, а у партеру око дрвета, ако није друкчије предвиђено, поставити перфориране плоче.

Забране

Није дозвољена денивелација између тротоара и дела парцеле између грађевинске и регулационе линије у зони ивичне градње. Ту површину обрадити као пешачку.

3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА (ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ НОВИХ ОБЈЕКТА)

3.2.2. ЦЕЛИНА ШИРИ ЦЕНТАР (ОЗНАКА "Б")

Намена простора

Становање са делатностима

Становање високих и средњих густина — високе, средње и ниске спратности и пословање.

Пословање се мора обављати у затвореним посебно опремљеним просторима.

У оквиру пословања НЕ МОГУ се налазити делатности и услуге:

- за које је обавезна израда студије процене утицаја на животну средину,
- ковачке, поткивачке, котларске, галванизерске, ауто лимарске, ливачке, пластичарске, прераде коже, качарске, каменорезачке, мљење минерала и камена, сакупљање секундарних сировина,
- све друге које загађују ваздух, које изазивају прекомерну буку и вибрације.

У оквиру пословања МОГУ се налазити делатности и услуге:

- непоменуте у тачки 1,
- аутоперионице само у оквиру гаража за више возила,
- све друге које не загађују ваздух, које не изазивају прекомерну буку и вибрације.

Тип изграђености

- Објекти у непрекинутом низу преовлађују на грађевинским линијама.
- Објекти у прекинутом низу; обавезно када суседни постојећи објект има отворе стамбених просторија на наспрамној фасади и када се примењују правила одстојања.
- Самостални објекти.

3.2.2.1. ЗОНА "Б-1" И "Б-2"

Правила за парцеле /површина, фронт, индекс, заузетост, спратност/

Правила су дефинисана за стандардне и нестандарне парцеле

Постојеће парцеле могу бити стандардних и нестандардних карактеристика.

Стандардне парцеле

	Зона „Б-1“	Зона „Б-2“
минимална површина парцеле:	500 м ²	500 м ²
минимална ширина фронта парцеле:	15м	15м
индекс заузетости максимално:	60%	60%
максимална висина венца и спратност, према графичком прилогу а не више од:	24м П+6+Пе	18м П+4+Пе

Остала правила за целину шири центар /ознаке „Б1 и Б2“/

Растојања од суседних објеката и међних линија

Растојања наспрамних објеката

Растојања објеката са наспрамним фасадама које садрже отворе стамбених просторија зависи од висине објеката. Постојећи објекти и отвори морају бити легални.

Правила растојања се не односе на наспрамне објекте који се постављају на планом предвиђеним грађевинским линијама у истој улици и одређена су ширином улице.

Растојање износи 1,3 висине вишег објекта, али не мање од 10м. Када је нижи објект доминантно јужно, растојање је једнако висини нижег објекта али не мање од 7м.

Растојање може износити 0,7 висине вишег објекта али не мање од 7м, када је "дужина преклапања" наспрамних фасада 15м или мање. Ако је нижи објект доминантно јужно, растојање може износити поливину висине нижег објекта али не може бити мање од 6м.

Бочно растојање објекта на грађевинској линији

Објекти на грађевинској линији се могу надовезивати /непрекинути низ/, када уграђене фасаде не садрже отворе, када су објекти размакнати дилатацијом, и испуњавају све потребне мере заштите суседног објекта.

Минимално 4м ако постојећи суседни објект садржи отворе за дневно осветљење стамбених просторија, а нови може садржати само отворе за вентилацију нестамбених просторија, под условом да су отвори смакнути минимум 1м.

Минимална удаљеност објекта од бочне међне линије када објект није на грађевинској линији (објекти у унутрашњости парцеле и блока)

Износи 2м (фасада према међи може имати само отворе за вентилацију нестамбених просторија) уколико то не одступа од правила о растојањима наспрамних објекта.

Када је на суседној парцели објект на међи са калканом-забатом, на том делу може се поставити објект, према суседном калкану-забату, одвојен дилатацијом, висине објекта до висине калкана.

Минимална удаљеност објекта од задње међне линије износи 4.0м.

6.0. | ПРОСТОРНИ КОНЦЕПТ И НАЧИН УРЕЂЕЊА САОБРАЋАЈНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

6.1. Просторни концепт

Предметне парцеле чине простран комплекс стамбено-пословне намене у улици Душановој, на ободу градског центра. На основу директне примене правила ПГР „Центар“ већ су реализована 2 објекта (ламеле) ивичне градње у планској **зони Б-1**. Наставак непрекинутог низа је предвиђен изградњом треће ламеле која се „умеће“ између ламеле 2 и стамбено-пословног објекта на суседној парцели број 6257. Планирани трећи објект (ламела), као и сусед на кп 6257, према Плану се налазе у зони Б-2 за коју је прописана нижа висина објекта.

Северни суседни објект је спратности: високо Приземље (6м) + 3Спрата + Петажа (са косим, двоводним кровом), тако да је **висина слемена суседног објекта на 211,05мНВ**. Слеме Објекта 2 у комплексу је на **211,18мНВ**. Планирана ламела 3 је, као „уграђени“ објект у непрекинутом низу, пројектована тако да се изврши уједначавање висина слемена са оба суседна објекта и да при том заклони „слепи“ калкански зид северног суседа. Пројектовани објект је, као и ламела 2, спратности Пр+5С+Пе и висине слемена **211,18мНВ**.

Концепт решења заснива се на доследном формирању непрекинутог низа у зони ивичне градње као афирмацији Планом сугерисане урбане матрице. Анализом правила плана, затеченог стања и релативно великих могућности простране локације, креирано је урбанистичко решење представљено у овом урбанистичком пројекту.

напомена: Комисија за планова града Ваљева је на 49-ој седници, одржаној 07.09.2023.године, на основу члана 60, став 6 и 7 Закона о планирању и изградњи, донела закључак о изради урбанистичког пројекта којим се планира висинско уједначавање објекта (Стручно мишљење Комисије за планове је приложен у документацији пројекта).

У прилогу 1 – „Анализа односа пројектованог објекта и окружења“ дата је илустрација начина инкорпорације пројектованог објекта у постојеће урбано ткиво.

6.2. Зона градње на парцели и однос према суседним објектима

За позиционирање објекта и формирање зоне грађења коришћена су правила плана наведена у поглављу 5 – *планска регулатива* и приказана на графичком прилогу бр. 2 „Плански контекст подручја УП-а – извод из ПГР Центар“.

Зона градње на парцели одређена је грађевинском линијом, унутрашњом грађевинском линијом и односом према суседним објектима. Регулациона, грађевинска и унутрашња грађевинска линија су преузете из дигиталних података регулационог плана.

Унутар планом дозвољене зоне изградње, пројектован је „уграђени“ објект у низу, намењен вишепородичном становању и пословању, спратности По+Пр+5С+Пе, са укупно 57 стамбених јединица и 3 локала у приземљу. Објект је западном фасадом постављен на задату грађевинску линију ка улици, јужном фасадом се наслања на објект – ламелу 2, а северном фасадом на суседни објект на кп 6257.

Удаљење објекта од **источног суседа износи 20,8м**. Према правилу о минималном удаљењу објекта (*„растојање износи 1,3 висине вишег објекта, али не мање од 10м. Растојање може износити 0,7 висине вишег објекта али не мање од 7м, када је „дужина преклапања“ наспрамних фасада 15м или мање“*) захтевано минимално одстојање објекта је 14,76м (висина вишег објекта 21,08 x 0,7) јер је „дужина преклапања фасада“ 8,9м.

У унутрашњости комплекса, уз северну међу парцеле пројектована је подземна гаража капацитета 20 паркинг места, нето површине 391м². Објекту се приступа помоћу колске рампе из унутрашњег дворишта, као и пешачком топлом везом из подрумске етаже објекта (ламеле)3.

Сем тога, за напајање пројектованог и других објекта у блоку, предвиђена је изградња нове трафо станице.

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

6.3. Предлог препарцелације

У графичком прилогу **број 3** – „План препарцелације“, предложено је формирање јединствене грађевинске парцеле стамбено-пословне намене од катастарских парцела број 6242/2 и 18617.

Према ПГР „Центар“ регулациона линија у Душановој улици је идентична са постојећим границама парцела. Тако се нова, јединствена, грађевинска парцела формира само „брисањем“ међусобне границе између парцела 6242/2 и 18617, КО Ваљево.

ОЗНАКА НОВЕ ПАРЦЕЛЕ	НАСТАЈЕ ОД КАТ. ПАРЦЕЛА	ПОВРШИНА НОВЕ ПАРЦЕЛЕ м ²	НАМЕНА НОВЕ ПАРЦЕЛЕ
ГП	- к.п. број 18617 површине 15а 38м ² - к.п. број 6242/2 површине 32а 78м ²	48а 16м²	становање са делатностима

На новоформираној грађевинској парцели могућа је реализација свих планом захтеваних урбанистичких, регулационих и нивелационих услова.

6.4. Начин уређења саобраћајних и зелених површина

6.4.1. Саобраћајне и паркинг површине

Главни колски и пешачки улаз у комплекс обезбеђен је директно из улице Душанове кроз пасаж ширине 6,2м (коловоз 5,0м) и висине 5,0м. Пројектовани саобраћајни прикључак својим капацитетом и димензијама у потпуности одговара потребама комплекса и планским правилима о односу површине дворишта и величине пасажа (*„ширина од 6.0м /коловоз 5.0м/ и висина 4.5м за двосмерни саобраћај и приступ већем броју објекта“*).

Димензије пасажа и интерних саобраћајница, такође, омогућавају несметан приступ интервентним ватрогасним возилима у унутрашњост блока. Преко интерне саобраћајнице омогућен је и неометан колски и пешачки приступ објекту на парцели 6250 (конституисана службеност пролаза ширине 3,0м).

Колске површине и део паркинг места у партеру биће пресвучени асфалтним (бетонским) застором, део паркинг површина је под растер-плочама, а пешачке стазе су наглашене бетонским или каменим плочама.

Нивелационо решење унутар парцеле уклопљено је у нивелационо решење приступа и постојећег терена. На локацији нема већих интервенција у смислу нивелације терена, те се сав терен може сматрати природним.

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

Паркирање је решено на парцели, у дворишту комплекса. За прва 2 изграђена објекта паркирање је реализовано према захтеваним нормативима и одобрењима за грађење. Потребан број паркинг места за новопланирани објект биће обезбеђен на парцели, у непосредној близини објекта, и у подземној гаражи пројектованој за паркирање 20 возила.

Прорачун потребног броја паркинг места:

По ПГР-у паркирање решити унутар парцеле по следећим нормативима:

- *једно паркинг место на један стан,*
- *једно паркинг место на 100 м² корисног пословног простора /заокружено на цео број/*

Паркирање је обавезно на парцели за најмање 80% потребног броја паркинг места.

До 20% паркинг места може бити изван парцеле на јавним градским површинама за паркирање у складу са одговарајућом градском Одлуком која регулише ову област.

	број јединица: (станова + локала)	потребно ПМ	остварено у партеру	остварено у гаражи
Изграђени објекти:				
објект 1:	31 + 4 = 35	35x0,8=28	29	-
објект 2:	<u>45 + 4 (436м²) = 49</u>	<u>49x0,8=39</u>	<u>40</u>	-
	укупно: 83	67	68	-
Планирани				
објект 3:	57 + 3 = 60	60x0,8 = 48	31	20
укупно за комплекс		115ПМ	99ПМ	20ПМ

Како ће због изградње треће ламеле и проширења колског улаза у комплекс доћи до рушења неких паркинг места изведених за потребе Објекта 2, пројектом је предвиђена реорганизација паркинг површина тако да буде обезбеђен укупан број паркинга за потребе целог комплекса:

- за објект 1: 29ПМ
- за објект 2: 39ПМ
- за објект 3: 48ПМ

што износи потребних 116ПМ, али је пројектом остварено укупно 119ПМ.

Од укупног броја планираних паркинг места предвиђено је 6 ПМ за хендикепиране, што чини потребних 5% од броја паркинга. При пројектовању паркинг места поштовани су стандарди за паркирање путничких возила у погледу димензија паркинга.

6.4.2. Зелене површине

На локацији ће након завршетка изградње и трећег објекта бити обезбеђена захтевана зелена површина у контакту са тлом, са планираним засадом жбунастих и дрвенастих форми. Уређење и озелењавање предметне парцеле треба да унапреди и оплемени целокупни амбијент окружења. Зелене површине чине травњаци (192m^2), простор за игру деце (115m^2) и површине под растер плочама (1075m^2) које се обрачунавају с једном трећином површине (358m^2), што све скупа чини **665m^2 озелењених површина у контакту са тлом (13,8% површине целог комплекса)**.

Према плану, на сваких 100m^2 слободног дела парцеле треба предвидети једну садницу. Укупна површина парцеле ван пасажа и приземља објекта је 3010m^2 , што значи да је потребно 30 садница. На парцели постоје 3 стабла високих лишћара која је могуће сачувати. Пројектом је предвиђен разноврстан засад и то:

- 14 ком. стабала високих лишћара или четинара у травнатим површинама заједно са украсним жбунастим формама,
- 8 стабала лишћара у јамама на паркинг површинама са растер плочама,
- 12 стабала лишћара кугласте форме за дрворед на делу парцеле до улице
- и више врста пузавица или винове лозе који могу значајно употпунити зелени фонд комплекса

Пројектом је предвиђена и површина за одмор и окупљање станара, опремљена неопходним мобилијаром и са неколико справа за игру деце узраста до 10 година. Овај простор се налази у централном делу комплекса, површине је 115m^2 и ограђен заштитним баријерама од вертикалних елемената потребне висине.

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

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

Просторни концепт и начин уређења предметних површина приказани су на графичком прилогу **број 4** – „Намена површина и урбанистички параметри“ и прилогу **број 5** – „Регулационо-нивелационо решење“

7.0. | ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Имајући у виду да је пројектовани објект део комплекса блока, задржавају се елементи архитектонског компоновања претходно изведених објеката, а пре свега једноставна геометрија и комбинација традиционалних и савремених материјала

ОБЈЕКАТ / ЛАМЕЛА 3 (стамбено-пословни):

Предмет пројекта је објект вишепородичног становања са пословањем у приземљу, спратности По+Пр+5С+Пе, димензија $17,4\text{m} \times 41,0\text{m}$. Објекту се приступа главним улазом директно из Душанове улице, као и секундарним улазом из дворишта са источне стране парцеле.

Подрум је пројектован само у функцији топле везе објекта и подземне гараже. Његова бруто површина је 59m^2 , а нето 44m^2 .

Приземни део обухвата поменути главни улаз у зграду, 3 локала оријентисана ка улици, као и сервисне просторије и три стана према унутрашњем дворишту. У

приземљу објекта се налази пасаж за пролаз возила у унутрашњост блока, приступ објектима и паркинзима. Бруто површина приземља објекта је 573м² а површина пасажа износи 198м².

Први спрат има 8 станова, док типски спрат (2.-5.) садржи 10 станова, и готово је идентичан на све 4 етаже, уз мала одступања.

На повученој етажи се налази 6 станова, са великим кровним терасама које се пружају целом дужином источне и западне стране објекта.

Последња етажа је повучена 2м од основне фасадне равни са обе страна габарита. Максимална висина објекта (висина слемена) је 21,18м, мерено од нулте коте објекта која је на 190,00мНВ.

Конструкција објекта:

Конструкција објекта је предвиђена као скелетна – АБ конструкција, у комбинацији са зиданим елементима са АБ вертикалним и хоризонталним серклажима и АВ таваницом д=16-20цм. Предвиђена је израда темељне плоче. Зидови су предвиђени од шупљих клима блокова дебљине д=20цм.

Фасадна изолација је изведена од фасадне камене вуне, дебљине д=12цм, са завршном обрадом у виду фасадног силикатног малтера и фасадне опеке-листела у на фасади приземља.

Кровна конструкција је краван кров, једноводни, нагиба 1° ка унутрашњем дворишту, слемена паралелног правцу улице у комбинацији са стакленим светларником, намењеног осветљавању и вентилацији степенишног простора. Ка унутрашњем дворишту се поставља висећи олук, и вертикални олучни елементи који воду одводе у систем атмосферске канализације, и даље на јавну атмосферску канализациону мрежу, како би се избегло одвођење воде ка дворишту, тротоару и суседним парцелама. Кровни покривач је завршна ТПО мембрана.

Фасадна столарија је предвиђена од ПВЦ профила у антрацит сивој боји, застакљена термопан стаклом.

Ограде на терасама и француским балконима се предвиђају од каљеног стакла конзолно фундираног помоћу inox профила у АБ плочи. На терасама се предвиђају боксеви од перфорираног лима, са уграђеним спољашњим клима јединицама и сервисним полузатвореним делом, који се може користити као остава, простор за сушење веша и слично.

Нумерички показатељи за пројектовани објекат:

ОБЈЕКАТ (ЛАМЕЛА) 3	
намена објекта	становање са делатностима
спратност	По+Пр+5С+Пе
висина венца од нулте коте објекта	17,68м
висина слемена од нулте коте објекта	21,18м
апсолутна висина слемена	211,18мНВ
бруто површина приземља објекта	573м ²
заузетост парцеле – хоризонтална пројекција објекта	751м ²
укупна бруто грађевинска површина објекта – све етаже	4865м ²
укупна нето грађевинска површина објекта – све етаже	3940м ²
пословни простор – приземље објекта	3 локала
становање	57 станова
паркирање	60*0,8=48ПМ

8.0. | БИЛАНС ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Нумерички показатељи за парцелу / комплекс и објекте:

намена парцеле и објекта	становање са пословањем
површина парцеле/комплекса	4816м²
спратност објекта	Пр+4С до По+Пр+5С+Пе
укупна БРУТО површина приземља објекта	објекат 1: 546м ² објекат 2: 548м ² објекат 3: 573м ² пост. ТС: 16м ² нова ТС: 22м ² 1705м²
укупна БРУТО грађевинска површина објекта – све етаже	објекат 1: 2800м ² објекат 2: 3976м ² објекат 3: 4865м ² 11641м²
укупна НЕТО грађевинска површина објекта – све етаже	објекат 1: 2328м ² објекат 2: 3337м ² објекат 3: 3940м ² 9605м²

Табеларни приказ упоредних урбанистичких параметара:

Урбанистички параметри	Дозвољено	Остварено
површина грађ. парцеле	мин. 600м ²	4816м²
ширина фронта грађ. парцеле	мин. 20м	104.43м
заузетост парцеле - хоризонтална пројекција свих објекта	макс. 2889м ²	објекат 1: 563м ² објекат 2: 590м ² објекат 3: 751м ² пост. ТС: 16м ² нова ТС: 22м ² 1942м²
индекс заузетости (%)	60%	40,3%
спратност објекта	Пр+4С+Пе до Пр+6С+Пе	Пр+4С до По+Пр+5С+Пе
макс. висина венца објекта	18.0м	17,68м
висина слемена објекта		Објекат 1: 15.77м Објекат 2: 21,78м Објекат 3: 21,23м
апсолутна висина слемена објекта		Објекат 1: 204,97мНВ Објекат 2: 211,18мНВ Објекат 3: 211,18мНВ
мин. удаљеност објекта од бочних међа парцеле	0,0м обострано (објекти у низу)	0,0м
минимална удаљеност пројектованог објекта од задње међе парцеле	4,0м	16,4м

удаљеност објекта 3 од источног суседа	0,7 висине објекта ако је „преклапање“ мање од 15м = 14,76м	20,80м
проценат озелењених површина	мин. 10% (482м ²)	14,2% (665м²)
укупно потребан број паркинг места: 0,8 х (1ПМ / 1 стан)	115	99 + 20 = 119 ПМ
број садница	3004/100=30	34

9.0. | НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Приликом израде урбанистичког пројекта, добијени су услови од јавних комуналних предузећа за изградњу и прикључење објекта на инфраструктурну мрежу.

На основу услова јавних комуналних предузећа сачињен је прилог **број 6** - *“Синхрон план инфраструктуре”* у коме је приказан начин прикључења на спољну – градску инфраструктурну мрежу.

9.1. Водовод и канализација

водовод:

У добијеним условима ЈКП Водовод-Ваљево уцртана је постојећа јавна водоводна мрежа у улици Душановој ЛГДН200мм и ПЕØ110мм и ЛГ Ø300мм, са минималним радним притиском на месту прикључења од око 4,5 бара. Напомиње се да парцела новопроектваног објекта поседује, остављен приликом изградње водоводне мреже, како је приказано на приложеној ситуацији (прикључак изведен на цевовод ПЕØ110мм). Постојећи водоводни прикључак за кп 6250 КО Ваљево потребно је откопати на месту прикључења и укинути, а водомер изместити у новоизграђени водомерни шахт за новопроектвани стамбено пословни објекат. водоводни прикључак који треба предвидети за укидање.

- водомер поставити у водомерни шахт на растојању од максимално 1,5м унутар регулационе линије
- уколико се у објекту налази више врста потрошача (локали, склоништа, топлотна подстанница и др) предвидети посебне главне водомере за сваког потрошача посебно
- димензионисање водомера извршити на основу хидрауличког прорачуна
- уколико радни притисак, према хидрауличком прорачуну, не задовољава услове снабдевања водом, обавезно је пројектовати постројење за повећање притиска. ЈКП „Водовод Ваљево“ неће дозволити прикључење на водоводну мрежу објекта без овог постројења. У зависности од услова снабдевања ЈКП „Водовод Ваљево“ ће одредити у ком случају се испред постројења за повећање притиска мора изградити резервоар.
- према Одлуци о снабдевању водом за пиће и пречишћавању и одвођењу атмосферских и отпадних вода на територији Града Ваљева (новембар 2015.год) члан 7 „сабрањено је коришћење воде из јавног водовода за прање и заливање површина јавне намене, јавних зелених и других површина, као и свако друго не наменско коришћење воде из јавног водовода“.

канализација: на приложеној ситуацији уцртана је јавна канализациона мрежа у ул. Душановој Бет Ø800мм. Каналисање улице извршено је по општем систему.

- парцела новопроектваног објекта поседује канализациони прикључак (на Ршп, на -2,0м мерено од нивоа поклопца), остављен приликом изградње, како је приказано на приложеној ситуацији
- гранично ревизионо окно извести на растојању од 1,5м од регулационе линије
- квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Правилнику о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију (члан 3, став 8, Правилника о заштити система Града Ваљево)
- прикључење гаража, паркинга, манипулативних површина, на којима може доћи до испуштања воде са садржајем уља, масти, бензина итд. вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) нафтних деривата
- пројектант је у обавези да предвиди одвођење површинских и дренажних вода унутар парцеле засебним цевоводом, независно од цевовода фекалних и употребљених вода из објекта, до граничног ревизионог окна унутар парцеле

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

9.2. Електроенергетика

За израду овог УП-а добијени су услови Огранка Електродистрибуције Ваљево који су приложени у документацији пројекта и где се наводи:

1.1. На локацији из захтева предвидети и обезбедити простор за изградњу нове дистрибутивне монтаж-бетонске трансформаторске станице (МБТС) 10/0,4кV 2х630 кVА (грађевински део : 2х1000кVА), и коридоре за изградњу два подземна средњенапонска вода 2х(ХНЕ 49-А 3х(1х150)mm² 6/10кV), потребне дужине за прикључење нове ТС на постојећу средњенапонску (10кV) електродистрибутивну мрежу;

1.2 Нову МБТС опремити у свему према Техничкој препоруци ЕД Србије број 1а „Дистрибутивне трансформаторске станице 10/0,4кV са кабловским изводима снаге 630кVА“ IV издање март 2000. У сваком НН блоку МБТС уградити по 12 осигурачких летви за по 12 извода. Уколико ће се градити МБТС 10/0,4кV 2х630кVА, потребно је уградити два енергетска трансформатора снаге по 630кVА. Локација МБТС треба да буде што ближе јавној површини, уз обезбеђен несметан приступ за одржавање. Потребно је архитектонским пројектом предвидети димензије пролаза од јавне површине до локације нове МБТС. Неопходна висина је 5m за пролаз механизације (камиона) за замену ЕТ у МБТС. Неопходна ширина је 3m за пролаз механизације (камиона) за замену ЕТ у МБТС.

МБТС је са раздвојеним радним и заштитним уземљењем. 10кV мрежа је са изолованим звездиштем.

Потребно је обезбедити и коридоре за изградњу подземних нисконапонских водова РР00-А 4х150mm² 0,6/1кV, од МБТС до јавне површине. Изградити кабловску канализацију (која се састоји од ПВЦ цеви и шахтова) за кабловске водове 1кV.

Тачну локацију места уградње кабловске канализације ће одредити пројектант, уз обавезну сагласност овлашћеног лица ЕД Ваљево. Обезбедити коридор за постављање најмање 7+2 подземних водова

РР00-А 4х150mm² 0,6/1кV од нове МБТС 10/0,4кV до јавне површине.

Неопходно је обезбедити сагласност овлашћеног лица ЕД Ваљево на предлог локације МБТС.;

Напомена:

На к.п. бр.6267, 6280 и 6281 КО Ваљево планирана је изградња МБТС која се гради ради стварања услова за прикључење:

-Вишепородичног стамбеног објекта на к.п. бр.6267, 6280 и 6281 КО Ваљево, према издатим условима за пројектовање и прикључење број 2541200-D.09.04.-208098-24 од 24.05.2024 године.

- 1.3 На фасади објекта, на стално приступачном и лако доступном месту, предвидети слободан простор (отворе у зиду) за уградњу 10КПК (КПК1, КПК2, КПК3,...КПК10) тип 3 КПК 3х250/150 (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 9 подземних нисконапонских водова РР00-А 4х150mm² 0,6/1kV, потребне дужине, од 9 извода у новој МБТС 10/0,4kV „Душанова НОВА“ до 9КПК (КПК1, КПК2, КПК3,...КПК10) на објекту. На осигурачким летвама на изводима 1-3 у ТС поставити НВ осигураче за назначену струју од 125А;
- 1.5 На стално приступачном и лако доступном месту у приземном делу објекта, предвидети слободан простор (отворе у зиду) за уградњу 9 мерно разводна ормара за објекат МРО (МРО1, МРО2, МРО3,...МРО9). 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 директан начин мерења електричне енергије;
- 1.6 За повезивање МРО-а са КП-ма предвидети по један кабл РР00-А 4х95mm² 0,6/1kV, потребне дужине, сваки положен у посебну, двослојну коруговану канализациону цев пресека Ø90mm. На постоља осигурача у КПК поставити НВ осигураче за назначену струју од 100А;
- 1.7 За повезивање лифта у објекту извести посебан прикључак и мерно место. На спољашњем зиду објекта, поставити КПК од електроизолационог, негоривог материјала тип 2 КПК 3х250/95 за лифт (КПК10). КПК10 прикључити из нове КПК9 „улаз-излаз“ каблом NHXH-J FE180 E90 04х150mm² 0,6/1Kv приближне дужине 2m. У посебном МРО4 уградити један мерни уређај (за лифт) за све потрошаче који су прикључени на посебну инсталацију-лифт. Везу КПК10-МРО10 извести каблом NHXH-J FE180 E90 05х10mm² 0,6/1Kv.

Напомена: На наведеној локацији се налазе ЕЕО:

- постојећи кабловски вод 10kV за напајање постојеће КТС ТС 10/0,4kV „Душанова 5“ 2х630 kVA из правца Душанове улице;
- прикључни кабловски вод 1kV из постојеће КТС ТС 10/0,4kV „Душанова 5“ 2х630 kVA за напајање објекта на к.п. бр.6257 КО Ваљево;
- надземна МНН из ТС 10/0,4kV „Душанова 1“ са кућним прикључцима;
- подземна-кабловска МНН из ТС 10/0,4kV „Душанова 1“;
- надземна МНН из ТС 10/0,4kV „Душанова 6“
- подземна –кабловска МНН из ТС 10/0,4kV „Душанова 6“
- подземна-кабловска МНН из ТС 10/0,4kV „Сестара Илић“
- надземна МНН из ТС 10/0,4kV „Сестара Илић“
- подземна-кабловска МНН из ТС 10/0,4kV „Филипа Кљајића“
- надземна МНН из ТС 10/0,4kV „Филипа Кљајића“

Потребно је у складу са законом и уз сагласност ЕДС ЕД Ваљево извршити измештање ЕЕО.

Потребно је да се странка обрати ЕД Ваљево за вршење увиђаја на теребу за демонтажу и измештање постојећих ЕЕО у функцији израде Елабората.

Према члану 218 Закон о енергетици („Сл.Гласник РС“, бр.145/214, 95/2018-др.закон, 40/2021 и 35/2023-др.закон). „У заштитном појасу, испод, изнад или поред

електроенергетских објеката, супротно закону, техничким и другим прописима не могу се градити објекти, изводити други радови, нити засађивати дрвеће и друго растиње“.

Власник или носилац других права на непокретности који намерава да изводи грађевинске радове у зони заштите енергетског објекта, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, дужан је да прибави сагласност енергетског субјекта.

Сагласност из става 8. члана 218 Закона о енергетици се издаје по испуњености услова енергетског субјекта из става 7. члана 218, које инвеститор објекта/ радова доказује достављањем елабората овереног од стране овлашћеног лица у складу са законом.

Елаборат мора садржати и део МНН који се демонтира на КП бр.18617 и 6242/2 КО Ваљево, Ваљево на локацији на који се гради Вишепородични стамбени објекат.

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

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

9.3. Термотехничке инсталације

На захтев за давање услова за прикључење објекта на даљински систем из ЈКП Топлана Ваљево су одговорили да за ту сврху, у овом тренутку, нема неопходне инфраструктуре.

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

10.0. | ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Предметна парцела, као и цело подручје обухваћено ПГР-ом "Центар", простире се на алувијалним наслагама Колубаре. На површини терена заступљене су углавном прашинасто-глиновите насlage умешане са различитим материјалима техногеног порекла, насталим у периоду развоја насеља. Дебљина овог слоја је од 1.5 – 3.0 метра. Испод глина се налази слој добро градуисаног и збијеног шљунка који се простире до дубине од око 6 метара. Падину алувијалним седиментима чине неогени лапори и глине.

Шљунковити слој представља резервоар подземне воде који је у хидрогеолошкој вези са реком Колубаром. Стални ниво подземних вода је на просечној дубини од око 4.50 метара, док приликом годишњих хидрололошких максимума, подземне воде досежу до нивоа од око 2,50 метара у односу на површину терена.

По својим инжењерско-геолошким карактеристикама ова формација представља терен изразито повољан за градњу стамбено-пословних и инфраструктурних објеката. Приликом градње објеката са подрумским просторијама на дубинама већим од 2,50 м. мора се водити рачуна о заштити од продора подземних вода.

Описани инжењерско-геолошки услови су уопштени, тако да се за сваки појединачни објекат морају одредити услови фундирања и градње објекта.

Према постојећој документацији предметни простор припада 8° MCS са коефицијентом сеизмичности $K_s=0,025$.

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.

Приликом градње свих врста објеката (стамбених, индустријских, инфраструктурних, потпорних конструкција...) на овим теренима неопходна је израда геотехничког елабората којим би се дефинисали услови градње, предупредила евентуална оштећења објеката услед неадекватних параметара коришћених при пројектовању и сперечио негативан утицај на стабилност терена. С обзиром на солидан степен истражености простора, овакав елаборат је могуће изградити на основу истражних радова мањег обима, везаним искључиво за микролокацију на којој се гради, а пропорционалним величини објекта

11.0. | МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОБЈЕКТА И ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

11.1. Противпожарна заштита

Посебне мере заштите од пожара приликом изградње објеката спроводе се применом одредаба важећих закона који се односе на заштиту од пожара.

За противпожарну заштиту целокупног комплекса пројектом је предвиђена могућност уласка противпожарног возила кроз пасаж ширине 6,0м и висине 5,0м. Унутар комплекса омогућена је путања кретања возила и Т-окретница.

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

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

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

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

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

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

- 1) утврђени посебним прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара и експлозија;

2) утврђени проценом ризика од пожара којом су исказане мере заштите од пожара за конструкцију, материјале, инсталације и опремање заштитним системима и уређајима. Уколико испуњеност захтева заштите од пожара није могуће доказати на начин прописан домаћом регулативом, Министарство може прихватити доказивање испуњености захтева заштите од пожара и према страним прописима и стандардима као и према признатим методама прорачуна и моделима уколико су тим прописима предвиђени.

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

11.2. Заштита од земљотреса

Према постојећој документацији предметни простор припада 8° MCS са коефицијентом сеизмичности $K_s=0,025$. Догођени максимални сеизмички интензитет на подручју Ваљева је био 7° MSK-64 као манифестација земљотреса Мионица.

Основна мера заштите од земљотреса представља примену принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.

С обзиром на то да законска регулатива у овој области није у довољној мери развијена и усаглашена са светским стандардима, у смислу прописивања посебних мера заштите у примени је Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (*Службени лист СФРЈ, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90*).

11.3. Заштита природног и културног наслеђа

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

Обавеза инвеститора је, сходно члану 99. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, број 36/2009, 88/2010, 91/10 - исправка и 14/16), да уколико у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералогско – петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, о томе обавести министарство надлежно за послове животне средине и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Уколико би се у току извођења грађевинских и других радова наишло на археолошко налазиште, археолошке предмете као и природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералогско-петрографског порекла (за које се претпоставља да има својство природног споменика), извођач је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе или надлежно Министарство, као и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени (на основу члана 109. Закона о културним добрима, „Службени гласник РС“, број 71/94, 52/11-др. закони и 99/11-др. закони).

11.4. Заштита животне средине

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

- на предметној локацији, није планирана делатност која угрожава квалитет животне средине, производи буку или непријатне мирисе;
- на предметној локацији, није планирана изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;

- обезбеђено је прикључење планираног објекта на комуналну инфраструктуру, у складу са законским прописима;

Заштита животне средине подразумева поштовање општих мера заштите животне средине и природе, као и свих техничко-технолошких мера и прописа утврђених позитивном законском регулативом и условима надлежних органа и институција.

Мере заштите имају за циљ спречавање угрожавања животне средине и здравља људи тако што ће негативне утицаје на животну средину свести у границе прихватљивости. Делатности које се могу одвијати на парцели треба да задовоље еколошке и функционалне критеријуме, односно да обезбеде задовољавајућу удаљеност од суседних парцела, безбедно одлагање отпадака, као и спречавање свих видова загађења тла, подземних вода и ваздуха.

У даљој разради, надлежни орган ће обавестити инвеститора, уколико буде потребно, да поднесе захтев за одлучивање о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04 и 36/09).

11.5. Сакупљање комуналног отпада

Са циљем заштите земљишта и подземних вода од загађења у складу са посебним законима треба обезбедити одговарајући начин прикупљања и поступања са отпадним материјалом.

Према новим условима ЈКП „Видрак“, добијеним након обављеног јавног увида УП-а, за изградњу објекта-3 је потребно поставити 5 контејнера запремине 1,1м³. Имајући у виду потребе корисника у већ изграђеним и усељеним објектима, пројектом је предложено постављање укупно **13 (7 + 5)** контејнера запремине 1,1м³.

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

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

Трајно депоновање и одлагање отпадних материја било каквог отпада на предметној локацији изван специјалних судова је забрањено.

12.0. | ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Идејно решење које је саставни део овог урбанистичког пројекта може претрпети одређене промене у даљој конструктивној разради, финалној материјализацији и обради детаља, у оквиру максималних урбанистичко-архитектоских параметара утврђених овим урбанистичким пројектом.

Комплет елабората **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА** на кат. парцелама број 18617 и 6242/2, КО Ваљево, урађен је у три примерка у аналогном (штампаном) облику и један примерак у дигиталном облику (pdf формат) погодном за објављивање.




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

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парцелама број: 18617 и 6242/2,
КО ВАЉЕВО**



Б) ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

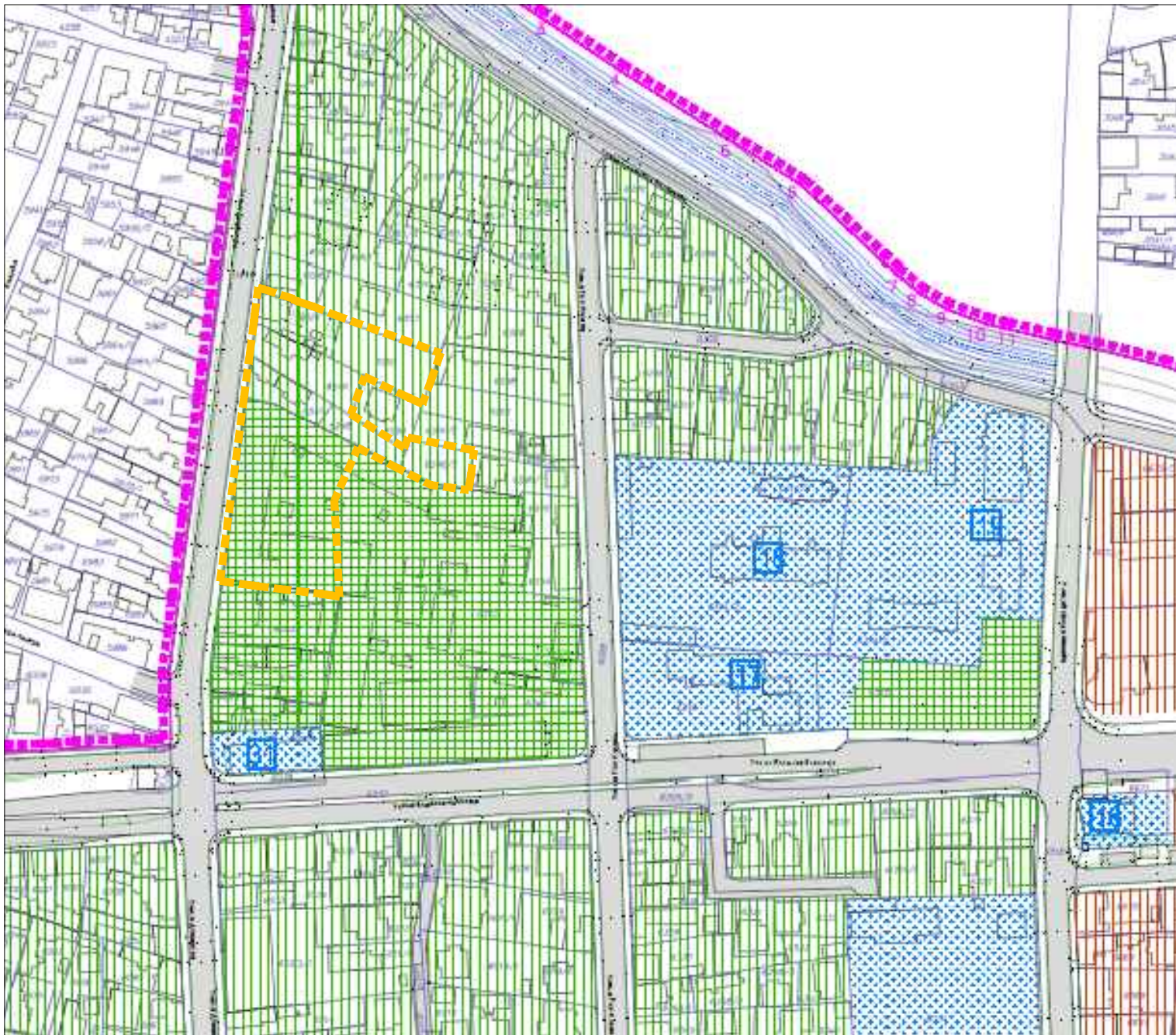


ПОЛОЖАЈ ЛОКАЦИЈЕ У ШИРЕМ ОКРУЖЕЊУ



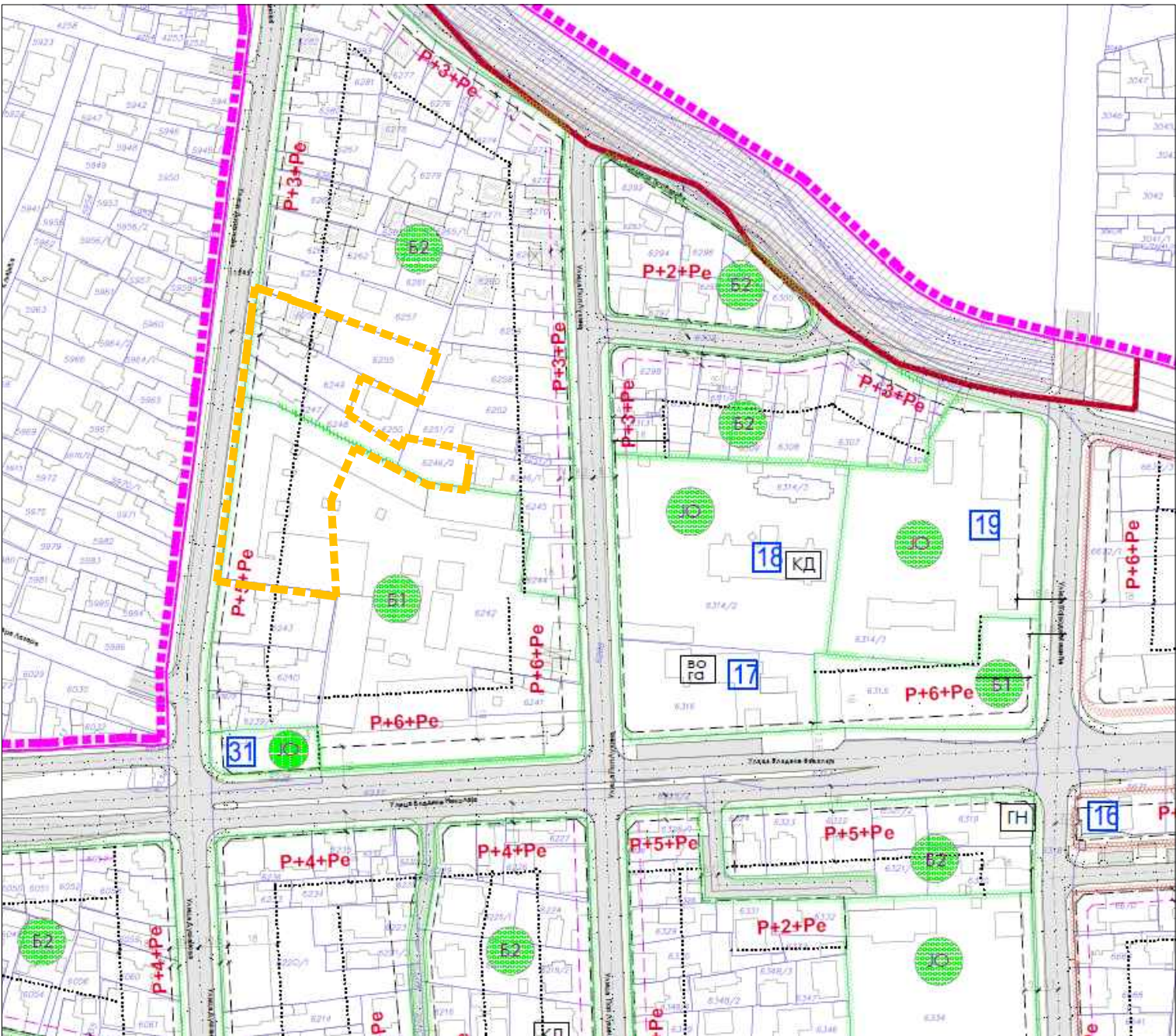
- ГРАНИЦА УРБ. ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ НА ПАРЦЕЛИ
- ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ ИВИЧНЕ ГРАДЊЕ (2 ломене)

нaручицaц прoјектa	"ИНТЕЛТЕК" д.о.о. ВAЉЕВO, ул. Кaрaђорђeвa бр.80a	
oбрaђивaч прoјектa	ПРOЈЕКТНИ БИРO "ВAЉЕВOПЛAН" ВAЉЕВO, Узун Миркoвa 2/2	
нaзив прoјектa	УРБАНИСТИЧКИ ПРOЈЕКАТ ЗА ИЗГРAДЊУ СТАМБЕНО - ПOСЛOВНОГ ОБЈЕКА нa кaт. пaрцeлaмa брoј 18617 и 6242/2, КО ВAЉЕВO	
нaзив пpилoгa	ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРOЈЕКА И ПOЛOЖAJ ЛOКАЦИЈЕ У ШИРЕМ OKРУЖЕЊУ	пpилoг брoј 1 рaзмepa 1:250 нoвeмбap 2024.
pyкoвoдилaц изpaдe	oдгoвopни урбaнистa: Вioлeтa Пeтpoвић, дипл.инж.apx. лицeнцa брoј: 200 0320 03	



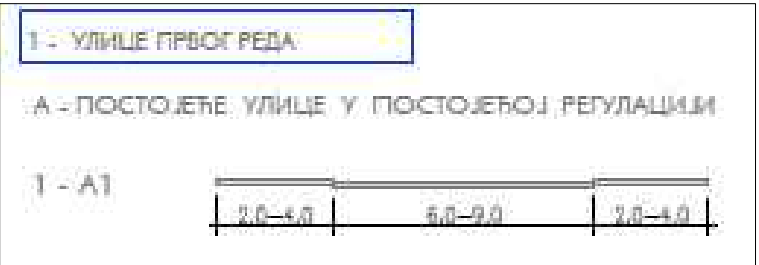
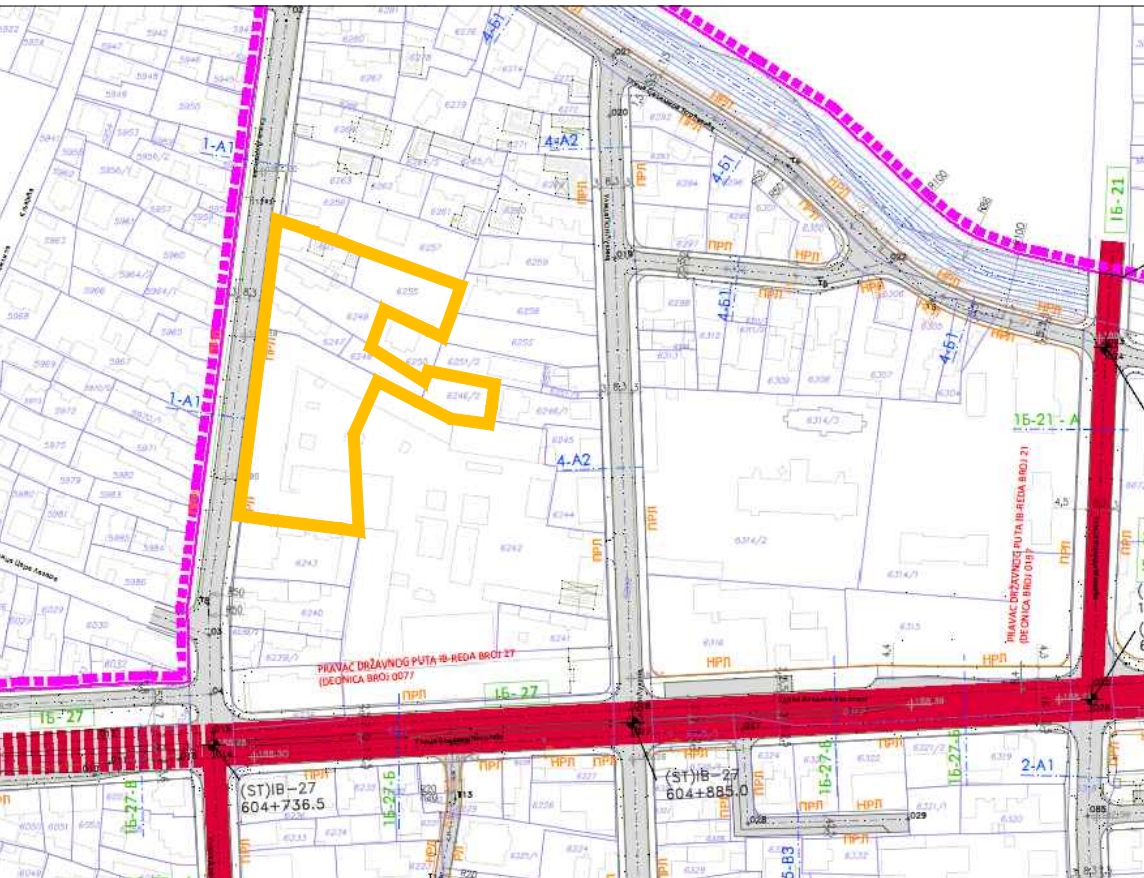
ИЗВОД ИЗ ПГР "ЦЕНТАР"

прилог: ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА



ИЗВОД ИЗ ПГР "ЦЕНТАР"

прилог: УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА



ИЗВОД ИЗ ПГР "ЦЕНТАР"

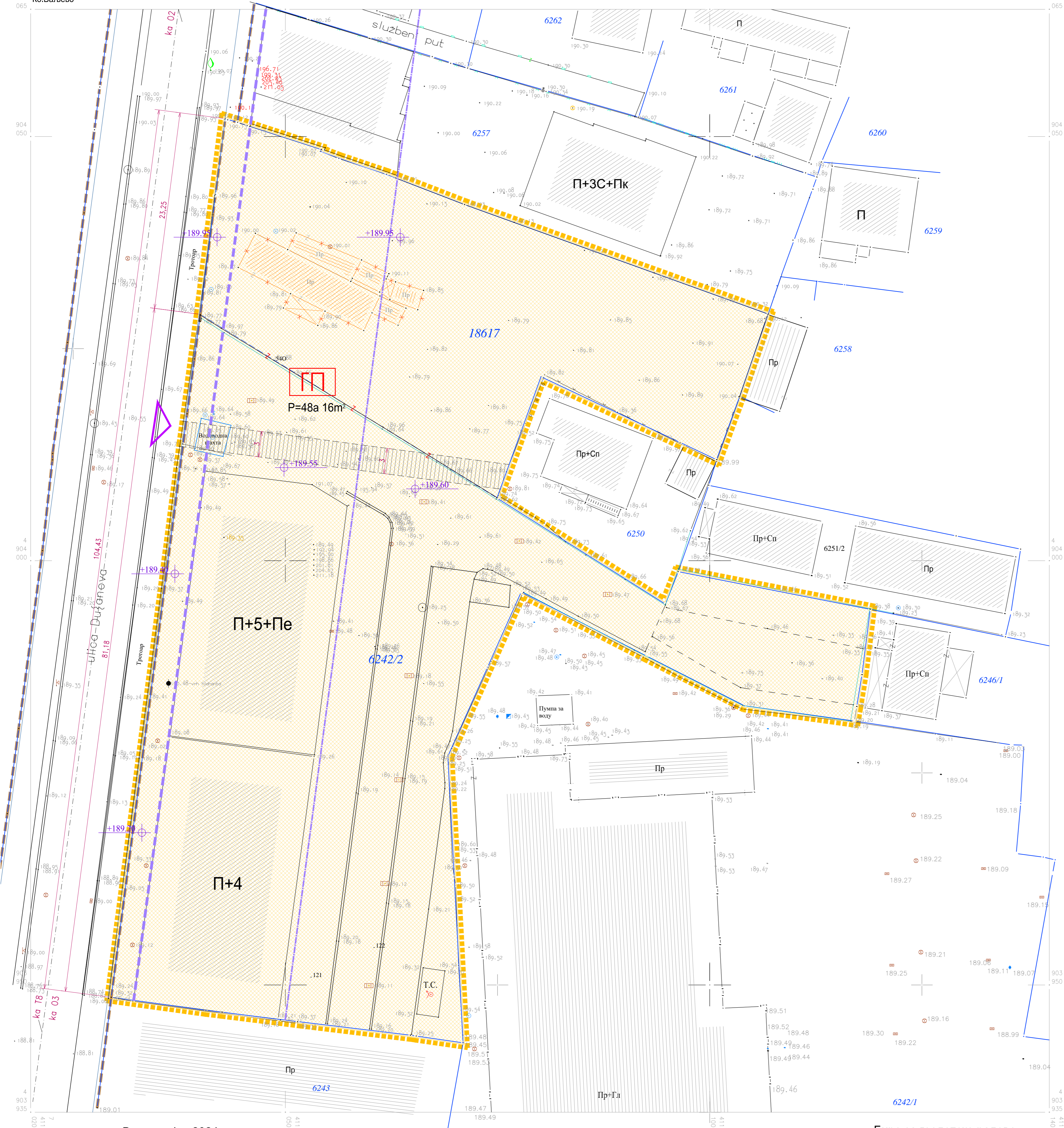
прилог: САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

наручилац пројекта	"ИНТЕЛТЕК" д.о.о. ВАЉЕВО, ул. Карађорђева бр.80а	
обрађивач пројекта	ПРОЈЕКТНИ БИРО "ВАЉЕВОПЛАН" ВАЉЕВО, Узун Миркова 2/2	
назив пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА на кат. парцелама број 18617 и 6242/2, КО ВАЉЕВО	
назив прилога	ПЛАНСКИ КОНТЕКСТ ПОДРУЧЈА УП-а - ИЗВОД ИЗ ПГР "ЦЕНТАР"	прилог број 2 размера новембар 2024.
руководилац израде	одговорни урбаниста: Виолета Петровић, дипл.инж.арх. лиценца број: 200 0320 03	

Р.Србија
Град Ваљево
Ко.Ваљево

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

P=1:500



Ваљево, јул 2024.год.

Биро за геодетске радове
"ГЕОСИСТЕМ"
Ул.Војводе Мишића 41

УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА:

- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА = ПОСТОЈЕЋА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)
- УНУТРАШЊА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)

КООРДИНАТЕ ЗАДАТИХ ОСОВИНСКИХ
И ТЕМЕНИХ ТАЧАКА УЛИЦЕ

	X	Y
02	7 411 045,71	4 904 127,33
03	7 411 017,82	4 904 905,18
T8	7 411 272,88	4 904 023,57

ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА УРБ. ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ КОЈА СЕ УКИДА

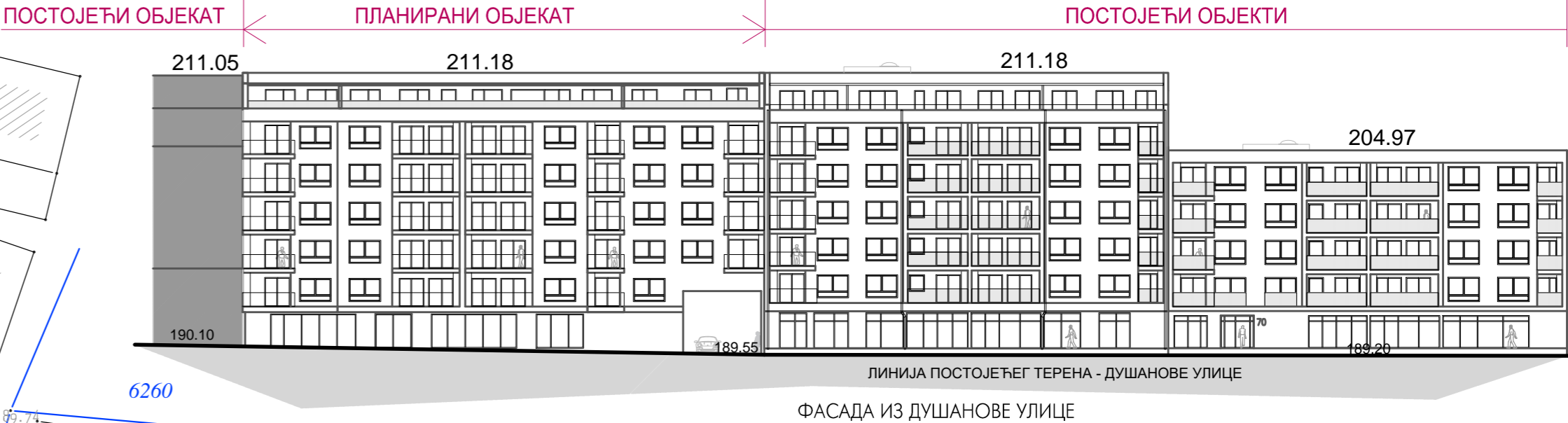
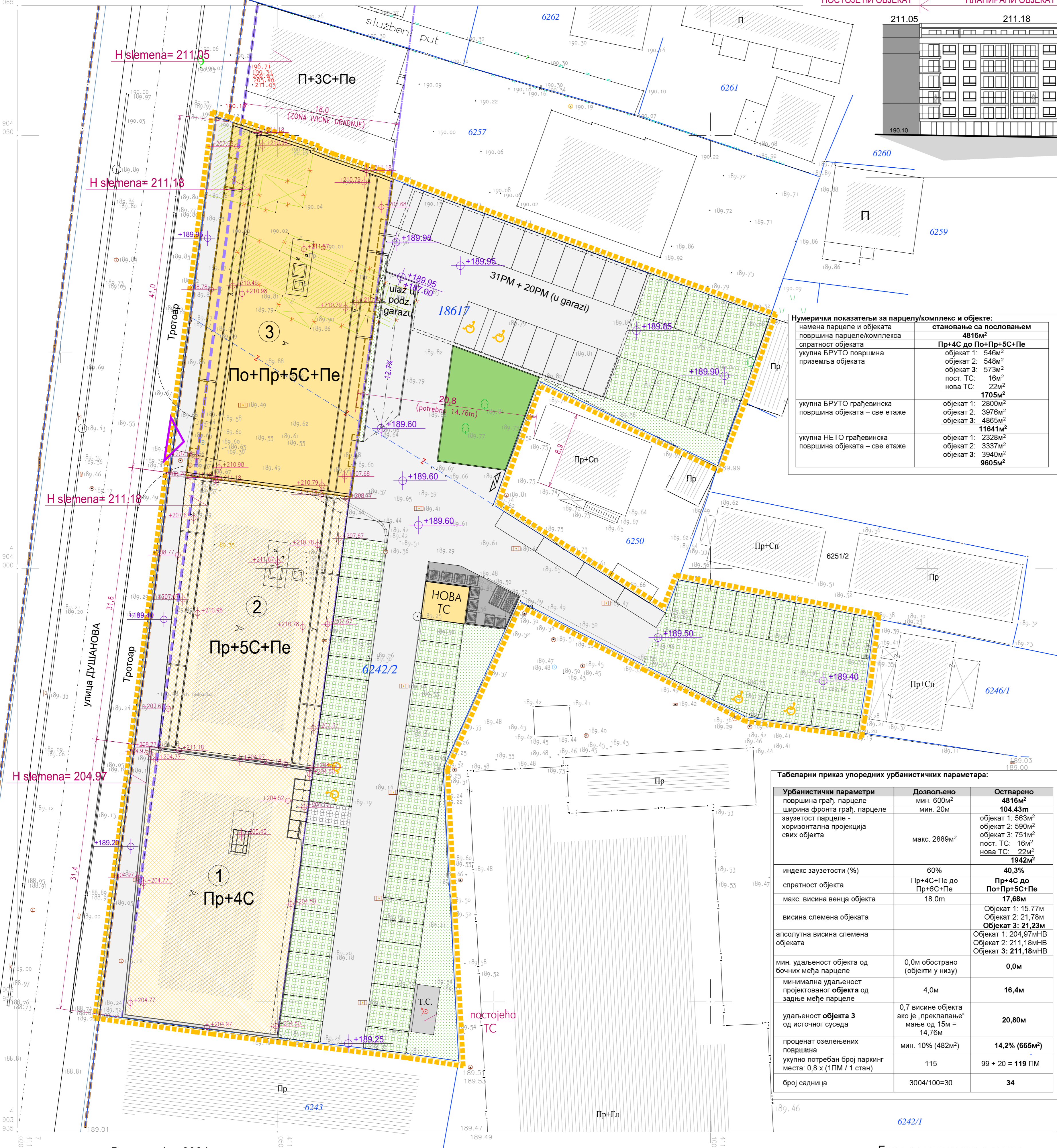
- ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ (2 ламеле)
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ КОЈИ СЕ РУШЕ

НОВОФОРМИРАНА ПАРЦЕЛА:

- ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА
намена: СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ
- СЛУЖБЕНОСТ ПРОЛАЗА ДО КАТ. ПАРЦЕЛЕ број 6250
- УЛАЗ У ПАРЦЕЛУ

ОЗНАКА НОВЕ ПАРЦЕЛЕ	НАСТАЈЕ ОД КАТ. ПАРЦЕЛА	ПОВРШИНА НОВЕ ПАРЦЕЛЕ м²	НАМЕНА НОВЕ ПАРЦЕЛЕ
ГП	- к.п. број 18617 површине 15а 38м² - к.п. број 6242/2 површине 32а 78м²	48а 16м²	становање са делатностима

наручилац пројекта	"ИНТЕЛТЕК" д.о.о. ВАЉЕВО, ул. Карађорђева бр.80а	
обрађивач пројекта	ПРОЈЕКТНИ БИРО "ВАЉЕВОПЛАН" ВАЉЕВО, Узун Миркова 2/2	
назив пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА на кат. парцелама број 18617 и 6242/2, КО ВАЉЕВО	
назив прилога	ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ (СПАЈАЊА) ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА	
руководилац израде	одговорни урбаниста: Виолета Петровић, дипл.инж.арх. лиценца број: 200 0320 03	
		прилог број 3 размера 1:250 новембар 2024.



Нумерички показатељи за парцелу/комплекс и објекте:	
намена парцеле и објекта	становање са пословањем
површина парцеле/комплекса	4816м²
спратност објекта	Пр+4С до По+Пр+5С+Пе
укупна БРУТО површина приземља објекта	објекат 1: 546м² објекат 2: 548м² објекат 3: 573м² пост. ТС: 16м² нова ТС: 22м²
укупна БРУТО грађевинска површина објекта – све етаже	1705м²
укупна НЕТО грађевинска површина објекта – све етаже	објекат 1: 2800м² објекат 2: 3976м² објекат 3: 4865м²
	11641м²
	објекат 1: 2328м² објекат 2: 3337м² објекат 3: 3940м²
	9605м²

- ЛЕГЕНДА:
- ГРАНИЦА УРБ. ПРОЈЕКТА
 - ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
 - ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ КОЈА СЕ УКИДА

ОБЈЕКТИ КОЈИ СЕ РУШЕ
(сви постојећи објекти на кп 18617)

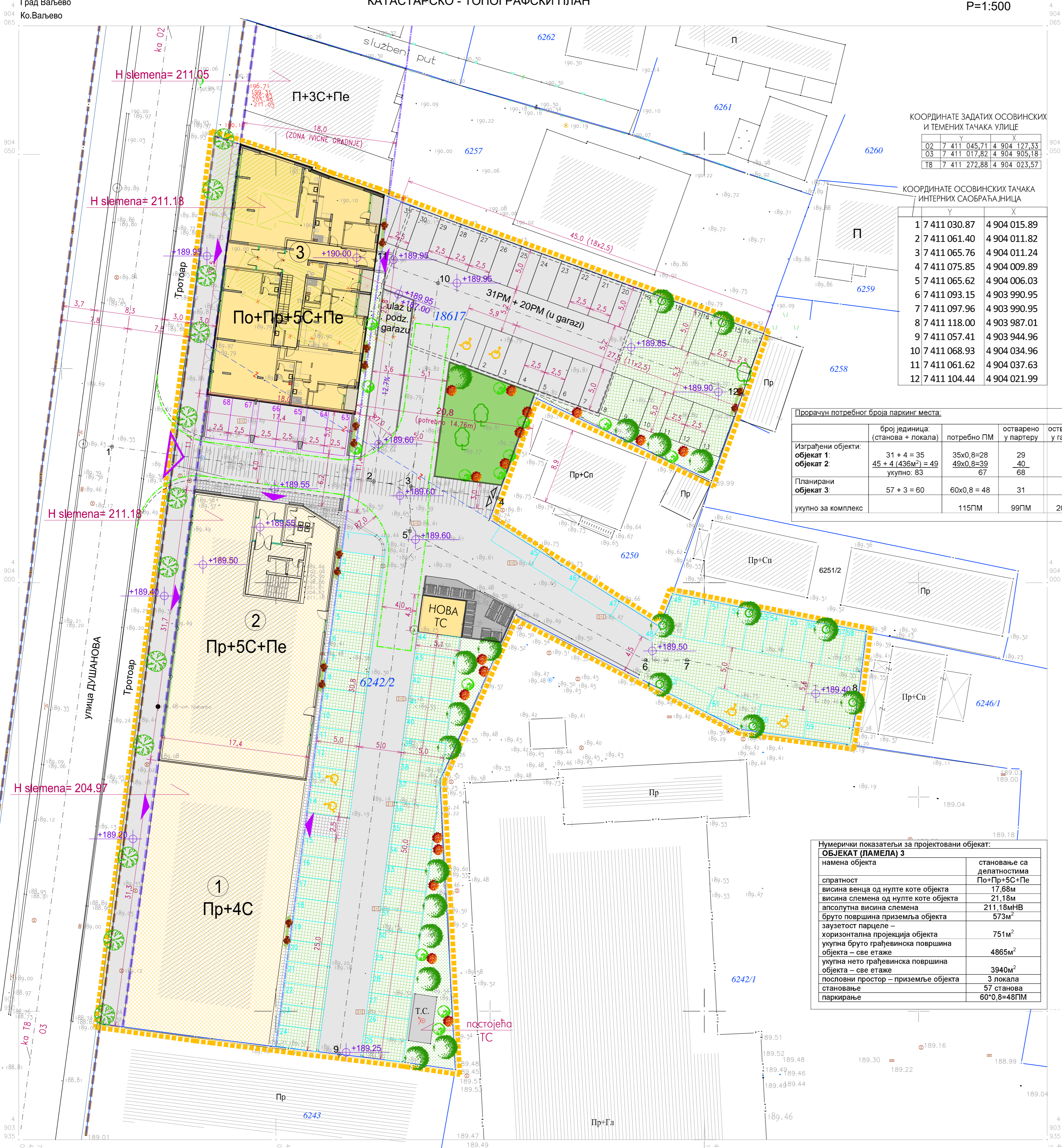
- УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА:
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА = ПОСТОЈЕЋА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
 - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)
 - УНУТРАШЊА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)

- НАМЕНА ПОВРШИНА:
- ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ (2 ламеле)
 - ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ
 - ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ - УЛИЦЕ
 - ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- АСФАЛИРАНЕ / БЕТОНСКЕ ПОВРШИНЕ
- РАСТЕР ПЛОЧЕ / ПАРКИНГ ПРОСТОР
- ПРОСТОР ЗА ОДМОР И ИГРУ ДЕЦЕ
- ЗЕЛЕНЕ / ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ
- ПРОСТОР ЗА КОНТЕЈНЕРЕ ЗА СМЕЋЕ

Табеларни приказ упоредних урбанистичких параметара:		
Урбанистички параметри	Дозвољено	Остварено
површина грађ. парцеле	мин. 600м²	4816м²
ширина фронта грађ. парцеле	мин. 20м	104.43м
заузетост парцеле - хоризонтална пројекција свих објекта	макс. 2889м²	објекат 1: 563м² објекат 2: 590м² објекат 3: 751м² пост. ТС: 16м² нова ТС: 22м² 1942м²
индекс заузетости (%)	60%	40,3%
спратност објекта	Пр+4С+Пе до Пр+6С+Пе	Пр+4С до По+Пр+5С+Пе
макс. висина венца објекта	18.0м	17,68м
висина слемена објекта		Објекат 1: 15.77м Објекат 2: 21.78м Објекат 3: 21.23м
апсолутна висина слемена објекта		Објекат 1: 204,97мНВ Објекат 2: 211,18мНВ Објекат 3: 211,18мНВ
мин. удаљеност објекта од бочних међа парцеле	0,0м обострано (објекти у низу)	0,0м
минимална удаљеност пројектованог објекта од задње међе парцеле	4,0м	16,4м
удаљеност објекта 3 од источног суседа	0,7 висине објекта ако је „преклапање“ мање од 15м = 14,76м	20,80м
процент озелењених површина	мин. 10% (482м²)	14,2% (665м²)
укупно потребан број паркинг места: 0,8 x (1ПМ / 1 стан)	115	99 + 20 = 119 ПМ
број садница	3004/100=30	34

наручилац пројекта	"ИНТЕЛТЕК" д.о.о. ВАЉЕВО, ул. Карађорђева бр.80а	
обрађивач пројекта	ПРОЈЕКТНИ БИРО "ВАЉЕВОПЛАН" ВАЉЕВО, Узун Миркова 2/2	
назив пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА на кат. парцелама број 18617 и 6242/2, КО ВАЉЕВО	
назив прилога	НАМЕНА ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	прилог број 4 размера 1:250 новембар 2024.
руководилац израде	одговорни урбаниста: Виолета Петровић, дипл.инж.арх. лиценца број: 200 0320 03	



КООРДИНАТЕ ЗАДАТИХ ОСОВИНСКИХ И ТЕМЕНИХ ТАЧАКА УЛИЦЕ			
	Y	X	
02	7 411 045,71	4 904 127,33	
03	7 411 017,82	4 904 905,18	
T8	7 411 272,88	4 904 023,57	

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА ИНТЕРНИХ САОБРАЋАЈНИЦА			
	Y	X	
1	7 411 030.87	4 904 015.89	
2	7 411 061.40	4 904 011.82	
3	7 411 065.76	4 904 011.24	
4	7 411 075.85	4 904 009.89	
5	7 411 065.62	4 904 006.03	
6	7 411 093.15	4 903 990.95	
7	7 411 097.96	4 903 990.95	
8	7 411 118.00	4 903 987.01	
9	7 411 057.41	4 903 944.96	
10	7 411 068.93	4 904 034.96	
11	7 411 061.62	4 904 037.63	
12	7 411 104.44	4 904 021.99	

Прорачун потребног броја паркинг места.				
	број јединица: (станава + локала)	потребно ПМ	остварено у партеру	остварено у гаражи
Израђени објекти:				
објекат 1:	31 + 4 = 35	35x0,8=28	29	-
објекат 2:	45 + 4 (436м²) = 49	49x0,8=39	40	-
	укупно: 83	67	68	-
Планирани објекат 3:	57 + 3 = 60	60x0,8 = 48	31	20
укупно за комплекс		115ПМ	99ПМ	20ПМ

Нумерички показатељи за пројектовани објект:	
ОБЈЕКАТ (ЛАМЕЛА) 3	
намена објекта	станавање са делатностима По+Пр+5С+Пе
спратност	17,68м
висина венца од нулте коте објекта	21,18м
висина слемена од нулте коте објекта	211,18мНВ
апсолутна висина слемена	573м²
брuto површина приземља објекта	751м²
заузетост парцеле – хоризонтална пројекција објекта	4865м²
укупна брuto грађевинска површина објекта – све етаже	3940м²
укупна нето грађевинска површина објекта – све етаже	3 локала
пословни простор – приземље објекта	57 станава
станавање	60°0,8=48ПМ
паркирање	

- ЛЕГЕНДА:
- ГРАНИЦА УРБ. ПРОЈЕКТА
 - ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
 - ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ КОЈА СЕ УКИДА

- ОБЈЕКТИ КОЈИ СЕ РУШЕ (сви постојећи објекти)
- ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ (2 ламеле)
- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ

- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА = ПОСТОЈЕЋА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)
- УНУТРАШЊА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)

- НАМЕНА ПОВРШИНА:
- ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ - УЛИЦЕ
 - ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- ТРАСА Т-ОКРЕТНИЦЕ ВАТРОГАСНОГ ВОЗИЛА

- ПАРКИНГ МЕСТА ЗА НОВИ ОБЈЕКАТ (31ком)
- НОВА ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ (6ком)
- ИЗГРАЂЕНА ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ (63ком)

- СЛУЖБЕНОСТ ПРОЛАЗА ДО КАТ. ПАРЦЕЛЕ број 6250

- АСФАЛТИРАНЕ / БЕТОНСКЕ ПОВРШИНЕ
- РАСТЕР ПЛОЧЕ / ПАРКИНГ ПРОСТОР
- ПРОСТОР ЗА ОДМОР И ИГРУ ДЕЦЕ
- ЗЕЛЕНЕ / ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ

- ПОСТОЈЕЋИ ВИСОКИ ЛИШЋАРИ (3ком)
- ВИСОКИ ЧЕТИНАРИ / ЛИШЋАРИ (14ком)
- ВИСОКИ ЛИШЋАРИ У РАСТЕР ПЛОЧАМА (8ком)
- ЛИШЋАРИ КУГЛАСТЕ ФОРМЕ ЗА ДРВОРЕД (12ком)
- ЧЕТИНАРСКО И ЗИМЗЕЛЕНО ШИБЉЕ
- ПУЗАВИЦЕ / ЛОЗА

- ПРОСТОР ЗА КОНТЕЈНЕРЕ ЗА СМЕЋЕ

наручилац пројекта	"ИНТЕЛТЕК" д.о.о. ВАЉЕВО, ул. Карађорђева бр.80а	
обрађивач пројекта	ПРОЈЕКТНИ БИРО "ВАЉЕВОПЛАН" ВАЉЕВО, Узун Миркова 2/2	
назив пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА на кат. парцелама број 18617 и 6242/2, КО ВАЉЕВО	
назив прилога	РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ	прилог број 5 размера 1:250 новембар 2024.
руководилац израде	одговорни урбаниста: Виолета Петровић, дипл.инж.арх. лиценца број: 200 0320 03	

- ГРАНИЦА УРБ. ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ КОЈА СЕ УКИДА
- ОБЈЕКТИ КОЈИ СЕ РУШЕ
(сви постојећи објекти)
- ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ (2 ламеле)
- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА =
ПОСТОЈЕЋА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
(преузета из ПГР-а)
- УНУТРАШЊА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
(преузета из ПГР-а)

- ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ - УЛИЦЕ
- ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- АСФАЛТИРАНЕ ПОВРШИНЕ
- РАСТЕР ПЛОЧЕ / ПАРКИНГ ПРОСТОР
- ПРОСТОР ЗА ОДМОР И ИГРУ ДЕЦЕ
- ЗЕЛЕНЕ / ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ

- ПОСТОЈЕЋА ТРАФО СТАНИЦА
- НОВОПЛАНИРАНА ТРАФО СТАНИЦА
- КАБЛОВСКИ ВОД РР00-А 4х150mm² 0,6/1kV

- ПОСТОЈЕЋА ЈАВНА ВОДОВОДНА МРЕЖА
- ПОСТОЈЕЋА САНИТАРНА ВОДОВОДНА МРЕЖА
- ПЛАНИРАНА САНИТАРНА ВОДОВОДНА МРЕЖА
- ПОСТОЈЕЋА ХИДРАНТСКА МРЕЖА
- ПЛАНИРАНА ХИДРАНТСКА МРЕЖА
- ЈАВНА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА ОПШТЕГ СИСТЕМА
- ПОСТОЈЕЋА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ПЛАНИРАНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ПОСТОЈЕЋА МРЕЖА АТМОСФЕРСКЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ
- ПЛАНИРАНА АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА ЗА ОЛЧИНЕ ВЕРТИКАЛЕ
- ПОСТОЈЕЋА АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА СА ПАРКИНГ ПОВРШИНА
- ПЛАНИРАНА АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА СА ПАРКИНГ ПОВРШИНА
- КОНТЕЈНЕРИ ЗА СМЕЋЕ 8 x 1.1м² + 5 x 1.1м² (за објект 3)

наручилац пројекта	"ИНТЕЛТЕК" д.о.о. ВАЉЕВО, ул. Карађорђева бр.80а	
обрађивач пројекта	ПРОЈЕКТНИ БИРО "ВАЉЕВОПЛАН" ВАЉЕВО, Узун Миркова 2/2	
назив пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА на кат. парцелама број 18617 и 6242/2, КО ВАЉЕВО	
назив прилога	СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ	прилог број 6 размера 1:250 новембар 2024.
руководилац израде	одговорни урбаниста: Виолета Петровић, дипл.инж.арх. лиценца број: 200 0320 03	