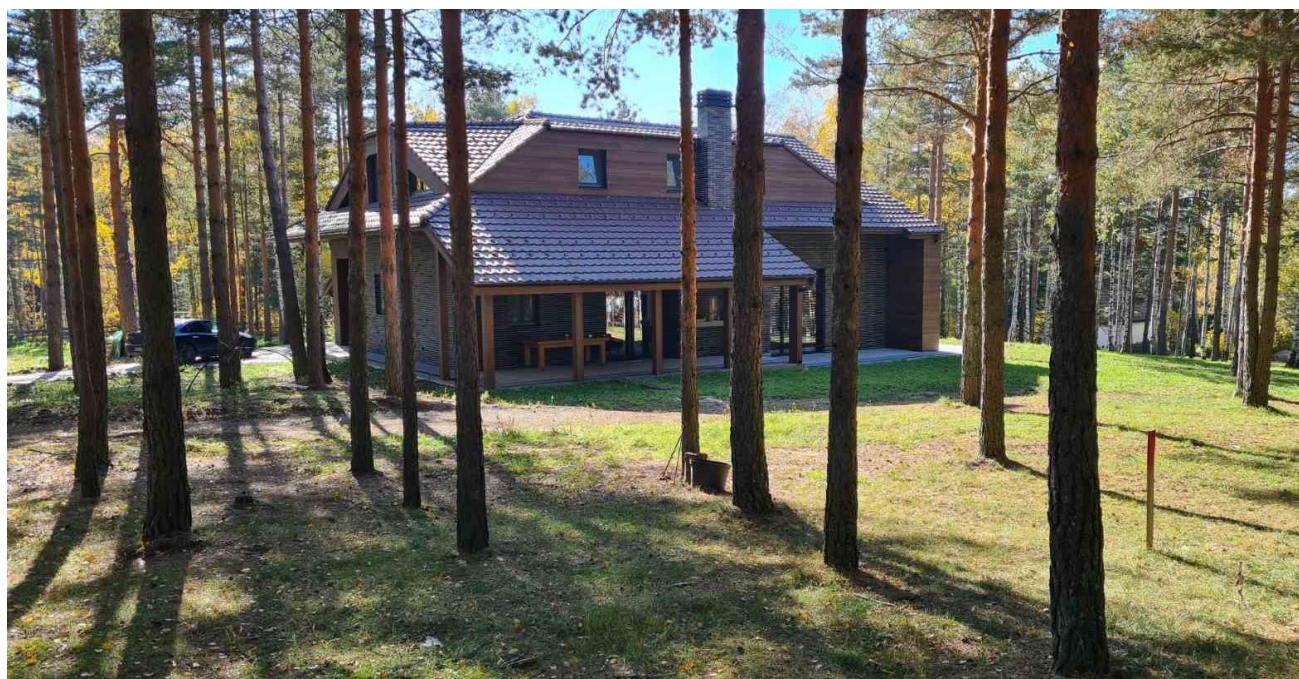


УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за урбанистичко - архитектонску разраду локације
и изградње стамбеног објекта апартманског типа
на К.П. 794/1 К.О. Дивчибаре



Ваљево, октобар 2022.год

НАРУЧИЛАЦ:

BG REAL ESTATE INVESTMENTS d.o.o.,
ул. Вишњићева 8, Београд-Стари Град МБ

ОБРАЂИВАЧ:

Предузеће за планирање, пројектовање,
инжењеринг, **„Хабитат РБ“** доо Ваљево
Ул. Војводе Мишића бр. 22

ДИРЕКТОР:

Ристић Бранко

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА :

Ристић Бранко, дип. инж. арх
лиценца бр. :200 0567 04

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ:

„Хабитат РБ“ доо Ваљево
Ул. Војводе Мишића бр. 16
Ристић Бранко дипл. инж. арх.

САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- 1.Извод из АПР-а
- 2.Лиценце
- 3.Изјава одговорног урбанисте

Б.ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта
2. Повод израде урбанистичког пројекта
- 3.Обухват урбанистичког пројекта
- 4.Постојаће стање на парцели
- 5.Плански основ - намена И услови изградње
- 6.Просторни концепт са уређењем саобраћајних И зелених површина
- 7.Технички опис објекта
- 8.Биланс повшина И урбанистички показатељи
9. Начин прикључења на саобраћајну и инфраструктурну мрежу
- 10.Инжењерско-геолошки услови
- 11.Мере заштите животне средине, објекта,
непокретних културних И природних добара
- 12.Прелазне И завршне одредбе са смерницама
за спровођење пројекта

В.ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ:

1. Диспозиција подручја у односу на непосредно окружење
2. Катастарско топографски план са границом обухвата урбанистичког пројекта
3. Предлог парцелације
3. Плански основ подручја УП-а
4. Регулационо – нивелационо решење
6. Синхрон план комуналне инфраструктуре

Г.ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

Објекат 1

- 1.Текстуални део
- 1.5. Графички прилози
- 1.5.1.Основа приземља
- 1.5.2.Основа поткровља
- 1.5.3.Основа кровних равни
- 1.5.4-1.5.5. Пресеци
- 1.5.6.-1.5.9. Фасаде објекта

Објект 2

1.6 Текстуални део

1.6.1.Основа приземља

1.6.2.Пресек

1.6.3. Фасаде

Д. ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Информација о локацији

2. Лист непокретности бр. 2374 за к.п. 794/1 КО Дивчибаре

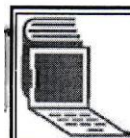
3. Копија плана парцеле к.п. број 794/1 КО Дивчибаре

4. Катастарско топографски план за к.п. 794/1 КО Дивчибаре

5. Услови ЕПС Дистрибуција д.о.о. Ваљево, бр.02/2339/202/2020 од 27,08,2020.год.

6. Услови ЈКП Водовод-Ваљево, бр01-8827/2 од 21,08,2020год.

A) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



8000067028575

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 17547038

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активан

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

PREDUZEĆE ZA PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE, IZGRADNJU I
INŽENJERING HABITAT RB DOO, VALJEVO

Скраћено пословно име

PREDUZEĆE HABITAT RB DOO VALJEVO

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина

ВАЉЕВО

Место

ВАЉЕВО

Улица

ВОЈВОДЕ МИШИЋА

Број и слово

16

Спрат, број стана и слово

/ /

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта

habitat_rb@yahoo.com

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања

10. фебруар 2004

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности

7112

Назив делатности

Инжењерске делатности и техничко саветовање

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)	103251958		
Подаци од значаја за правни промет			
Текући рачуни			
	340-0000010023307-09		
	105-0000002196012-39		
	340-0000011015729-61		
Контакт подаци			
Телефон 1	014/246-988		
Подаци о статусу / оснивачком акту			
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статута		
	Датум важећег оснивачког акта		



Законски (статутарни) заступници			
Физичка лица			
1.	Име	Бранко	Презиме Ристић
	ЈМБГ	1902958770038	
	Функција	Директор	
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом	

Чланови / Сувласници			
Подаци о члану			
Име и презиме		Бранко Ристић	
ЈМБГ		1902958770038	
Подаци о капиталу			
Новчани			
износ		датум	
Уписан: 2.030,54 EUR, у противвредности од 141.210,66 RSD			
износ		датум	
Уплаћен: 2.030,54 EUR, у противвредности од 141.210,66 RSD		19. фебруар 2004	
Удео		износ(%)	
		100,000000000000	

Основни капитал друштва

Новчани

износ

датум

Уписан: 2.030,54 EUR, у противвредности од
141.210,66 RSD

износ

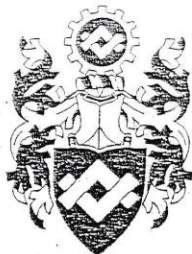
датум

Уплаћен: 2.030,54 EUR, у противвредности од
141.210,66 RSD

19. фебруар
2004

Регистратор: Миладин Маглов





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

Бранко Б. Ристић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 1902958770038

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0567 04



У Београду,
08. јануара 2004. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић

дипл. грађ. инж.

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

Бранко Ристић, дипл.инг арх. даје следећу изјаву:

Потврђујем да је плански документ-урбанистички пројекат изградње стамбеног објекта викенд куће на кат. парцели бр. 794/1 КО Дивчибаре у Ул. Јеремичка бр.19, Дивчибаре усклађен са Законом о планирању и изградњи (Сл.Гласник РС 72/2009, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 132/2014, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 9/2020 и 52/2021), прописима и правилницима донетим на основу овог Закона.

Одговорни урбаниста:

дипл.инж.арх.Бранко Ристић

Број лиценце:

200 0567 04

Печат :



Потпис:

Б)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, 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 урбанистичко - архитектонску разраду локације
и изградње стамбеног објекта – викенд куће
на К.П. 794/1 К.О. Дивчибаре

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА

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

Плански основ за израду пројекта је:

•Измене и допуне Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре („Службени гласник града Ваљева”, бр.4/2019)

•Измена, Измене и допуне Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре („Службени гласник града Ваљева”, бр.10/22)

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

2. ПОВОД ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Повод за израду овог пројекта је анализа могуће реализације стамбеног објекта -викенд куће на парцели заједно са инфраструктурним објектом а према захтеву и потребама инвеститора, везано за положај, конфигурацију и намену парцеле према наведеним планским документима.

Према планском документу Измене и допуне Плана Генералне Регулације (трећа измена), предвиђа се директна примена плана за изградњу објеката категорије “А” (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-архитектонске разраде локације.

Циљ израде урбанистичког пројекта је стварање планских и законских услова за завршетак изградње планираног објекта укључујући све аспекте урбанистичко-архитектонског обликовања(регулација и нивелација, саобраћајно решење приступа парцели са јавне саобраћајне површине као и паркирање на парцели , уређење локације са прикључцима на инфраструктурну мрежу и приказ архитектонског концепта са потребним графичким прилозима објекта).

3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

3.1. Урбанистичким пројектом обухваћена је парцела к.п.794/1 ко Дивчибаре,. Површина у обухвату Урбанистичког пројекта износи 3508м².

Урбанистички пројекат је рађен на овереном катастарско- топографском плану. Диспозиција подручја у односу на непосредно окружење, као инсерт из ортофото приказа, са границом обухвата УП приказана је на графичком прилогу бр.1

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ НА ПАРЦЕЛИ

Предметна парцела се налази недалеко од хотела Маљен и недовршеног конгресног центра, уз постојећи макадамски пут који води ка врху Голубац. Површина к.п.794/1 је 35а08м². Предметна парцела директно излази на планирану јавну саобраћајну површину – Сабирну улицу С3.

На к.п.794/1 обухваћеној урбанистичким пројектом је у току изградња стамбеног објекта – викенд куће и инфраструктурног објекта за потребе машинских и електроинсталација . Приликом израде викенд куће дошло је до одступања од пројектне документације за коју је добијена грађевинска дозвола (РОП-ВАЛ-20982-ЦПИ-2/2020 и РОП-ВАЛ-20982-ЦПА-9/2021)) по којој је објекат спадао у А категорију, са 395м² бруто површине. У поступку инспекцијског надзора, а по позитивном претходно завршеном усвајању пријаве темеља, поводом пријаве завршетка конструктивне фазе, грађевински инспектор је констатовао да се приликом изградње објекта одступило од пројектне документације, односно уместо конзолних надстрешница изведене су надсрешнице са стубовима као ослонцима што је довело до повећања бруто и нето површине објекта. Пошто реализована бруто површина објекта у изградњи износи 463.92м² , објекат прелази из А категорије у Б категорију према правилнику о категоризацији објеката. Уз то незнатно су измењене и кровне равни јер је слеме издигнуто на коту 7.90м, док је та кота по првобитном решењу била 7.30м. Наведени разлози су условили израду урбанистичког пројекта.

На предметној парцели нема постојећих инфраструктурних инсталација евидентираних у катастру подземних инсталација, а изведене инсталације за поребе изградње још нису евидентиране у подземном катастру до окончања техничког пријема.

5.ПЛАНСКИ ОСНОВ – НАМЕНА И УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

5.1.Намена земљишта:

На основу Измена и допуна Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре („Сл. гласник града Ваљева“ бр. 02/15 ,4/19 и 10/22) предметно подручје се налази у централном делу Дивчибара, у целини III чија је намене -виле, апартмани и пансиони .

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 даљем тексту дата су правила која се односе на израду овог урбанистичког пројекта а као изводи из текста Измена и допуна ПГР-а за туристички центар Дивчибаре као смернице за реализацију просторног решења и градњ на парцели.

5.2.Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта:

За издавање локацијске дозволе, потребно је да грађевинска парцела има могућност прикључка на саобраћајну и електроенергетску инфраструктуру, водовод и канализацију. **Као привремено решење, или тамо где друго решење није изводљиво, за објекте А категорије дозвољене су водонепропусне септичке јаме. Забрањена је изградња прелива и њихово изливање у окружење.**

5.3. Правила регулације и положај објекта на парцели:

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.

Регулациона линија саобраћајнице С3 се поклапа са североисточном границом парцеле. Регулациона линија КП22 се делимично поклапа са северозападном границом парцеле, и а регулациона линија КП23 је унутар парцеле 794/1 ко Дивчибаре. **Планирана регулација саобраћајница је поделила к.п.794/1 на три парцеле :1.будуће јавно-остало грађ.земљиште,катастарске парцеле КП1 и КП2 и 2. грађевинска парцела ГП1,** као преостали део парцеле који ће остати по завршетку поступка парцелације,а у складу са елементима плана.

Надземне грађевинске линије које одређују растојање од регулационе линије и међних линија према суседним парцелама су дефинисане у графичком прилогу–прилог 4, „План регулације и нивелације и саобраћајно решење“, Р–1:500. На деловима где је регулација правилна, предвиђају се претежно на 5м од регулације саобраћајница типа С (изузев С1, где је растојање претежно 10 м), односно на 3м од регулације саобраћајница типа КП.

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 2м од свих међа за подземне етаже објекта;

- на постојећим парцелама чија је површина мања од минималне планом прописане за планирану намену, на растојању од 2 м 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 5м, а за намену

хотели и одмаралишта 10 м.

5.4. Индекс заузетости:

-поглавље III 4.- за намену Виле, апартмани и пансиони15%

Индекс заузетости парцеле („Из”) је однос габарита хоризонталне пројекције објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима. 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.

Коефицијент заузетости парцеле је у дозвољеним оквирима и износи 8,70%.

5.5. Спратност објекта:

Највиша дозвољена спратност објекта јавне намене дефинисана је у поглављу III.5.

- за намену Виле, апартмани и пансиони.....П+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. Објекат је спратности Пр + Пк.

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

5.6. Архитектонско обликовање и материјализација објекта

-Висина објекта

Висина објекта од коте уређеног терена до венца на месту улаза у објект може бити

највише до:

-П + Пк до 6,5 м;

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 1,2м изнад коте терена на месту главног улаза у објект.

-Обликовање

Ради разноврсног решења и комфора смештаја поткровне етаже је могуће пројектовати разноврсно, тако да се дозвољава висина назитка од 1,8 м, 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 објекта на терену у паду треба пројектовати кров такода је слеме крова паралелно са изохипсама.

Испади изван објекта у виду еркера, тераса, могу прелазити грађевинску линију према растојањима мањим од прописаних у поглављу III.3. „Правила регулације и положај објекта на парцели“

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

Висина назитка Пк1 је 1,13m, од коте готовог пода, кров је двоводни са нагибом већих кровних равни према дужим странама основног габарита објекта. Кров је нагиба 22° са две баце на дужим странама објекта.

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.

5.7. 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 м²) 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

5.8. 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.

За сваку парцелу у оквиру плана обавезна је израда дендролошког плана (снимак постојећег стања зеленила) као и валоризација вегетације са предлогом интервенција у погледу сече постојећих стабала лошег квалитета оверена од стране стручног лиценцираног лица.

5.9. 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:

Табела 15. Нормативи за одређивање потребног броја паркинг места.

Табела 15. Нормативи за одређивање потребног броја паркинг места.

број	врста објекта	треба предвидети паркинг места и то:
	виле и апартмани	60% од укупног броја станова
	туристички смештај	1 пм на 2-10 кревета у зависности од категорије
	пословање	1 пм на 50 m ² нето површине
	угоститељство	1 пм на 20 m ² нето површине
	трговина	1 пм на 50 m ² нето површине
	мањи локали и киосци	1 пм на 1 локал или киоск
	дворане за састанке	1 пм 10-20 седишта

6. ПРОСТРАНИ КОНЦЕПТ СА УРЕЂЕЊЕМ САОБРАЋАЈНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

6.1. Просторни концепт

Овим урбанистичким пројектом третирано је подручје катастарке парцеле бр. 794/1 КО Дивчибаре, укупне површине 35а08м2. Предметна парцела се налази у централној зони Дивчибара, целина III, и остварује директан приступ на планирану јавну саобраћајну површину - С3, а са бочних страна је тангирају новоформирани колско-пешаки пролази КП22 и КП23 као јавне површине, остало грађевинско земљиште. Ради формирања колско пешачких пролаза КП22 и КП23 од постојеће парцеле морају се одвојити две парцеле:

КП1 површине 23м2 на југозападном делу парцеле и КП2 површине 5м2 на северном делу који ће се по спроведеној препарцелацији припојити остатку парцела КП22 и КП23 планиране јавне намене-остало грађевинско земљиште. Матичма парцела 794/1 остаје ГП -грађевинска парцела површине 3480м2. Поступак наведене парцелације приказан је у графичком прилогу бр. 04- ситуациони приказ планиране парцелације.

До формирања планираних саобраћајница прилаз парцели се остварује преко к.п.бр.1026 - некатегорисани пут, јавна својина, град Ваљево, и к.п.бр.826/10 и 826/4 к.о. дивчибаре, власништво такође Матановића.

Према важећем урбанистичком плану „Измене и допуне Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре“ (Сл. гласник града Ваљева бр.02/15

4/19 и 10/22) подручје се налази у целини III, у оквиру површина планираних за намене – виле, апартмани и пансиони

6.1.2. Зона градње на парцели

У складу са условима из плана и захтевима инвеститора, у делу парцеле намењеном за изградњу, планирана је изградња два објекта : **стамбени објекат повремениг становања – Објекат 1- викенд кућа и Објекат 2-инфраструктурни објекат** за смештај инсталација реверзибилне топлотне пумпе земља вода са геотермалним сондама.

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.

Планирана изградња је условљена урбанистичким условима изградње одређеним у планском документу, конфигурацијом терена, саобраћајним решењем везивања парцеле са јавном саобраћајницом као и саобраћајним током унутар парцеле и односом према суседним парцелама.

Објекат је позициониран унутар простора ограниченог грађевинском линијом и линијом зоне градње на парцели (више од 5м од свих међних линија).

Габарит основе приземља је оквиру димензија = 22.51м x 17.57м, правоугалне основе са два смакнута тракта и на парцели заузима 289.41м² .

Спратности је П+Пк ,са нагибом крова од 22°, и на кровним испустима-бацама 5 и 15 степени.

Улаз у објекат на приземни ниво је са североисточне стране.Кота приземља ±00,00 (982,20м- апсолутна кота) и издигнута изнад коте постојећег терена на улазном делу у објекат +0.30м.

Просторни концепт решења приказане на графичком прилогу број 5- Регулационо нивелационо решење.

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

6.2.Начин уређења саобраћајних и зелених површина

6.2.1.Саобраћајне површине

Главни колски и пешачки улаз на парцелу обезбеђен је са планиране будуће јавне саобраћајнице СЗ. До формирања планираних саобраћајница прилаз парцели се остварује преко к.п.бр.1026 - некатегорисани пут,јавна својина,град Ваљево,и к.п.бр.826/10 и 826/4 к.о. Дивчибаре, власништво такође Матановића.

Пројектовани саобраћајни прикључак својим капацитетом и димензијама је усклађен са планском основом и задовољава потребе планираног објекта.

Саобраћајни приступ је тако конципиран да колско-пешачки улаз буде на североисточној страни парцеле .Саобраћајне површине у оквиру парцеле биће

поплочане растер плочама, пешачке површине бехатон плочама и гранитном керамиком дуж тротоара и површина око објекта.

Прорачун потребног броја паркинг места је дефинисан према параметрима ПГР-а за апартманске објекте: **1 паркинг место за 2- 10 лежаја у зависности од категорије објекта. Пема овом критеријуму а имајући у виду да је реч о једној стамбеној јединици предвиђено је једно паркинг место у оквиру гараже у објекту.**

Нивелационо решење унутар парцеле уклопљено је у нивелационо решење приступне саобраћајнице и терена, и приказано је у графичком прилогу број 4: „Регулационо-нивелационо решење“.

6.2.2. Зелене површине

На локацији је обезбеђена зелена површина у контакту са тлом, укупне површине 3024 м²(86.9%) са постојећим засадом жбунастих и дрвенастих форми.

Приступна колско-пешачка стаза од саобраћајнице С3 до објекта, прекривена је растер плочама, док су колотрази дуж њих бетонирани арм. бетоном завршно пердашеним као противклизним слојем.

Укупан проценат зелених површина износи 86.9%.

Постојеће врсте озелењавања парцеле су самоникле, дугогодишње, аутохтоне саднице белог и црног бора и саднице бреза, у великом броју и добром стању, што се може сагледати из фото прилога и усклађене су са општим условима средине и околним пејзажом, и у потпуности се амбијентално повезују са околним зеленилом у јединствен систем. Према је објекат у конструктивном смислу изведен, нема потребе за било каквим интервенцијама у погледу сече постојећих стабала која као садни материјал имају високе биолошке и декоративне вредности и као аутохтоне врсте значајо утичу на формирања стабилне еколошке основе система зеленила. Имајући то у виду, поготову што је управо тежња инвеститора ка што заступљенијем степену зеленила на парцели (86.9%) и очувању постојећег, дендролошки план као такав није третиран као посебан прилог, пошто је правилима плана дефинисано да је за сваку парцелу у оквиру плана обавезна је израда дендролошког плана (снимак постојећег стања зеленила) као и валоризација вегетације са предлогом интервенција у погледу сече постојећих стабала лошег квалитета.

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, и сл.) које, због својих карактеристика, могу да изазову нежељене ефекте.

Просторни концепт и начин уређења предметних површина приказани су у графичким прилозима број 5—„Регулационо-нивелационо решење“.



7. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

- ЛОКАЦИЈА

Локација на којој се граде објекти налази се на грађевинској парцели К.П. 794/1 К.О.Дивчибаре.

Парцела је површине 00 35 08 ха, неправилног облика, и пружа се у нагибу поправцу североисток - југозапад.Због потребе парцелације ради формирања јавних саобраћајних површина С3 , КП22 , КП23 ,налокацији се формирају две КП, КП1(п=23М2) и КП(п=5м2) тако да остаје преостали део парцеле за градњу као ГП1 површине П = 3480м2.

Терен предметне локације је у нагибу ка југозападу.

Плански основ који дефинише параметре за предметну локацију, како је наведено у Информацији о локацији је Измене и допуне ПГР за туристички центар Дивчибаре („Сл.гласник града Ваљева“, бр. 4/2019 и 10/22) а предметна парцела припада зони вила, апартмана и пансиона.

- КОНЦЕПТ РЕШЕЊА

Предвиђена је изградња два објекта: - Објекат 1 стамбени објекат-викенд кућа типа слободностојећег објекта спратности П+Пк . Уз стамбеми објекат се у зони градње на парцели предвиђа и градња инфраструктурног објекта за смештај инсталационих елемената потребних за функционисање термотехничких и електро инсталација,спратности Пр **-Објекат 2.**

Приступ парцели је са пута на КП 794/6 КО Дивчибаре на источној страни парцеле у власништву инвеститора . Тренутно на истој парцели постоји пут који је у употреби у неуређеном правном облику.

- ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Објекат 1 је постављен на средини парцеле, на 14.93м од грађевинске линије на североисточној страни,и на 11.63м од грађевинске линије према КП22 на северозападној страни. План предвиђа минималну удаљеност грађевинске линије од регулационе линијесаобраћајнице типа С3(на северној страни) на 5 м, односно 3м од саобраћајницатипа КП 22 и КП 23 .

Објекат 2 је постављен североисточно од стамбеног објекта 1 у зони градње на парцели.

- ПРИСТУП

Колски и пешачки приступи су из новопланиране улице С3 на к.п. 794/6 ко Дивчибаре на источној страни парцеле. Тренутно на истој парцели постоји пут који је у употреби у неуређеном правном облику и представља продужетак некатегорисаног пута, к.п.бр.1026 к.о.Дивчибаре, који је јавна својина у власништву града Ваљева. Кота колског приступа износи 981,34м. Кота пешачког приступа је такође на 981,34м. Кота приземља објекта 0.00 је на коти 982,20 м Паркирање је решено са са једним гаражним местом у оквиру објекта.

- ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ

Објекат 1 је конципиран као слободностојећа породична стамбена,викенд кућа, са једном стамбеном јединицом.

У архитектонском смислу, пројектована је са обележијима традиционалне и планинске архитектуре што се нарочито истиче избором материјала (дрво, опека,цреп). Пројектована је у ортогоналном растеру.Кота +/-0.00 приземља се налази на 982,20m надморске висине.

Висина венца је +4,23m, док је висина слемена крова +7,90m. Кров је вишеводан, нагиба главних кровних равни 22°,с тим што је на кровним бацама пад кровних равни мањи и креће се од 5° до 15°.

У приземље се улази преко ветробрана у чијем делу се налази гардероба. Преко улазног ходника се даље развијају две зоне, зона дневног боравка која садржи кухињу, трпезарију, дневну собу и зона са спа програмом гаражом. Из дневне собе је могуће директно изаћи на терасу.

Преко двокраког степеништа остварена је вертикална комуникација са спратом.

На спрату објекта се налазе четири простране собе са купатилима.

Објекат 2 је такође слободностојећи, приземни, габарита 4x4м(техничка просторија за смештај инсталација реверзибилнетоплне пумпе са потребним електро инсталационим елементима) и стрехом над улазом 1x4м,укупног габарита 4x4 м.

Објекат се гради као монтажни,са дрвеном конструкцијом,стрмим кровним равнима, покривен кровном шиндром.

ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ КАПАЦИТЕТА:

	ДОЗВОЉЕНО	ОСТВАРЕНО
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	3.508 m ²	3.480 m ²
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ	max 15% =526,20m ²	8.7% = 305.41m ²
ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	35%	86.9% (3024.12m ²)

ОПРЕМЉЕНОСТ ИНСТАЛАЦИЈАМА:

Објекат је опремљен свим неопходним инсталацијама:

водовод, канализација(са пречистачем отпадних вода и водонепропусном септичком јамом) **електро инсталације** (јаке и слабе струје), **машинским инсталацијама са грејањем и хлађењем** системом са реверзибилним топлотним пумпама земља-вода -геотермалним сондама и фотонапонским панелима као допунским изворима енергије.

8.БИЛАНС ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉ

Нумерички показатељ за парцелу и објекте

Површина Грађ.парцеле к.п.794/1	35a08m ²
Намена парцеле	Зона вила, апартмана и пансиона

Бруто хоризонтална површина под објектом (приземље)	Објекат 1 =289.41м ² Објекат 2 =16 м ² Укупно =305.41м ²
Укупно бруто објекат 1 +објекат 2=	463.92м ²
Укупно нето објекат 1 +објекат 2=	357.27м ²

Tabelarni prikaz uporednih urbanističkih parametara:

Урбанистички параметри	Дозвољено	Остварено
површина грађ.парцеле	min.800m	34.80m ²
индекс заузетости (%)	15%	15%
бруто површина приземља	522m ²	305.41m ²
спратност објекта 1	Пр+Пк	Пр+Пк
спратност објекта 2	Пр+Пк	Пр
висина објекта до венца(од коте уређеног терена на улазу у објекат)	maks.6.5m	4.93m
удаљеност грађ.линије објекта од регулационе линије	5,0m	5,0m
удаљеност објекта од бочних међа парцеле	min. 5,0m	3,0m
удаљеност објекта од задње међе	min. 5,0m	5,0m
Проценат озелењених површина	35%	86.9%
Број паркинг места:	1Пм на 2-10 кревета	1

9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ И ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Колски и пешачки приступи остварени су из новопланиране улице **С3** на к.п. 794/6 ко Дивчибаре на североисточној страни парцеле. Тренутно на истој парцели постоји пут који је у употреби у неуређеном правном облику и представља продужетак некатегорисаног пута, к.п.бр.1026 к.о.Дивчибаре, који је јавна својина у власништву Града Ваљева.До формирања планираних саобраћајница прилаз парцели се остварује преко к.п.бр.1026 - некатегорисани пут,јавна својина,град Ваљево,и к.п.бр.826/10 и 826/4 к.о. Дивчибаре, власништво такође Матановића . Кота колског приступа износи 982,36м. Кота пешачког приступа је такође на 982,36м.

9.1. Водовод и канализација

У добијеним условима ЈКП Водовод Ваљево бр. бр. 01-8827/2 од 21.08.2020.год.Постојећи улични водовод је ПЕ Ø63мм сагласно приложеној ситуацији. 2. Радни притисак у мрежи износи приближно 2,0 бара Уколико радни притисак, према хидрауличком прорачуну, не задовољава услове снабдевања водом, обавезно је пројектовати постројење за повећање притиска. 3. Прикључак од уличне цеви до водомерног шахта пројектовати искључиво праволинијски управно на уличну цев. Не дозвољавају се ни хоризонтални ни вертикални преломи на делу прикључка до водомера. Кућни прикључак извести на слоју песка минималне дебљине 5 цм. На делу кућног прикључка испод саобраћајнице ров треба затрпати шљунком. 4. Водомер поставити у водомерни шахт на растојању од максимално 1,5 м унутар регулационе линије. 5. При пројектовању водомерног прикључка обавезно је придржавати се постојећих стандарда за огрлице са запорним вентилом и одвојком за прикључак од 25 мм, 40 мм и 50 мм. За одвојке пречника већег од 50 мм, пројектовати огранке са одвојком на прирубницу уз обавезно уграђивање затварача. За прикључке веће од 100 мм обавезно је тражити посебну сагласност ЈКП "Водовод Ваљево" - РЈ "Сектор техничко пројектантских послова". Прикључци од 15 мм, 65 мм и 75 мм се не одобравају.

Пошто не постоје услови за прикључење на јавну канализациону мрежу јер не постоји на предметној локацији, одвод фекалне канализације се врши у водонепропусну септичку јаму у зони градње на парцели с тим што се истовремено поставља и пречистач отпадних вода непосредно пре саме септичке јаме.

9.2. Електроенергетика

За прикључење објекта на електро мрежу са захтеваном снагом од 44.8kW добијени су технички услови бр. 02/2339/202/2020.од 27.08.2020.године. Према наведеним условима је одобрена вршна снага: 34,5 kW 1.3. Струја НН прекидача за ограничавање снаге: 50 А 1.4. Начин загревања у објекту: Електрична енергија 1.5. Намена потрошње: Домаћинства

-За потребе прикључења нових објеката на електро мрежу потребно је је изградити: Не постоје Технички услови за прикључење објекта на ДЕЕС. Да би се објекат прикључио на ДЕЕС потребно је закључење посебног уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са ИЈО. Извршити следеће радове: - Извршити проширење постојеће НН мреже СКС-ом Х00/0-А 3х35+54,6мм² са СКС овесном опремом у дужини од око 40 метара, и уградњом једног новог НН бетонског стуба типа Лн-9/250 са одговарајућим темељом. Прикључење извршити са постојећег бетонског НН стуба типа УЗБ 9/1000/40° који се налази на кат. парц. 796/3 К.О. Дивчибаре, а нов стуб проширене НН мреже поставити на кат. парц. 794/1 К.О. Дивчибаре до некатегорисаног пута на истоименој парцели. - Поставити нов типски МРО за једно електрично бројило од изолационог негоривог самогасивог материјала на нов стуб проширене мреже. - Изградити спољашњи прикључни вод СКС-ом Х00/0-А 4х16мм² од НН мреже до МРО-а на стубу. - Изградити унутрашњи прикључни вод СКС-ом Х00/0-А 4х16мм² од МРО-а до објекта. - Уградити одговарајући мерни уређај и ограничиваче снаге 50А према овим техничким

условима у МРО. - За наведене радове урадити одговарајућу техничку документацију и решити имовинско правне односе. Све радове извести у свему у складу са Техничким препорукама ЕД Србије. 2.2. Напон прикључења објекта: 3x230/400 V 2.3. Место прикључења објекта: Нисконапонски стуб 2.4. Врста прикључка: ТРОФАЗНИ 2.5. Начин прикључења: Надземни удаљеност од система: 5 m, тип и пресек прикључка: X00/0-A 4x16mm² тип КПК- унутрашњи део прикључка: X00/0-A 4x16mm², дужине: 20 m 2.6. Место везивања прикључка на систем: ДИВЧИБАРЕ - КРУШИК, шифра 2626 2.7. Инвеститор изградње објекта ће извести заштиту од напона додиром Извести систем од напона додиром и напона корака: ТТ систем са заштитним уређајем диференцијалне струје ЗУДС, темељни уземљивач и мере изједначавања потенцијала заштиту од напона корака и заштиту од пренапона. 2.8. Заштиту од струја кварова и ограничавање снаге-струје извести применом нисконапонских прекидача, назначене струје 50 А. 2.9. За мерење утрошене електричне енергије уградити електронска бројила: За мерење утрошене ел.енергије уградити директно ТРОФАЗНО електронско мултифункционално бројило са могућношћу двосмерне комуникације, које у свему мора да испуњава услове које је усвојио Стручни савет ЕПС-а у материјалу: "Функционални захтеви и техничке спецификације АМИ/МДМ система", а као доказ о испуњењу захтева стандарда за овај тип бројила морају постојати одговарајући атести који потврђују испуњење тражених захтева стандарда". - Уз захтев за прикључење доставити одговарајуће ел.бројило у ЕД Ваљево ради прегледа и уградње у МРО. За управљање тарифама уградити управљачки уређај: Интегрисан у бројилу 2.10. Место уградње мерних и заштитних уређаја: мерне и заштитне уређаје уградити у мерни 1. Електроенергетски услови: 1.1. Инсталирана снага: 44,8 kW 1.2. Одобрена вршна снага: 34,5 kW 1.3. Струја НН прикидача за ограничавање снаге: 50 А 1.4. Начин загревања у објекту: Електрична енергија 1.5. Намена потрошње: Домаћинства 2

9.3. Телекомуникационе инсталације

Предметна парцела има телекомуникациони прикључак. Прикључење новог објекта извести у свему према условима Телеком Србије.

9.4. Услови за прикупљање и одношење отпада

У непосредној близини локације налазе се контејнери за смеће-јавно предузеће "Видрак" Ваљево, за кориснике насеља тог дела Дивчибара.

10. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Инжењерско геолошким картирањем терена, утврђено је да се ради о терену које припада планинској висоравни, а геолошком смислу припада серпентиском масиву Маљена. Ове стене подложне су процесу површинског физичко-механичког распадања и спирања низ падину. Основне стене су израђене од серпентинисаних харцбургита и перидотита. То су више или мање испуцале и деградиране стене изделене системом прслина и пукотина на монолите. Преко основне стене је формирана кора распадања основне стене, чије су пукотине испуњене глиновитим материјалом. Само крајњи североисточни део парцеле према јавној површини за пешачко бицикличке стазе тангира зону тресета. У хидрогеолошком погледу, кора распадања представља водопрпусну средину. У погледу категоризације тла, у смислу ископавања темељних јама ове средине се може сврстати у ИИИ до ВИ категорију по грађ. нормама „ГН 200“ овакво тло има добре геомеханичке

карактеристике и обзиром на степен распадања већ преко дубине преко 1.5м дозвољено оптерећење премашује вредности од 300кН/м² а слегање практично не постоји.
према „Карти сеизмолошког хазарда Републике Србије за повратни период за 475год.”(Реп.сеизм.завод 2018.год.) основни степен интензитета за истражно подручје 8 степени по МЦС са коефициентом сеизмичности $K_s=0.03$.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОБЈЕКТА И ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

11.1. Заштита животне средине

Израдом планско –пројектног решења кроз овај УП руководило се следећим елементима као мерама заштите животне средине:

- за урб. пројектну разраду сагледано је инжењерско геолошко истраживање терена
- планирање простора је извршено тако да се смањи утицај загађења ваздуха од моторних возила и буке
- мере заштите од претеране инсулације и посебне мере заштите од буке предвиђене се у пројектној документацији избором адекватних материјала.
- озелењавање је спроведено у складу са свим мерама заштите и смањења негативних ефеката загађења
- избором косих кровних равни коришћењем поткровља смањује се негативан ефекат климатских услова уз адекватну примену термоизолационих материјала.
- евакуација одпада је предвиђена у складу са прописима и стандардима и елементима плана (измене ПГР Дивчибаре) уз позиционирање локације контејнера непосредно уз приступни пут а што је сагласно са условима надлежног комуналног предузећа.
- објекат је прикључен свим потребним инфраструктурним елементима(према условима комуналних предузећа, у циљу смањења могућих загађивача простора)
- планским решењима омогућени су услови и мере за неометано кретање деце, старих и инвалидних лица, идр.

11.2. Противпожарна заштита

Да би објекат био адекватно заштићен од пожара, објекат мора бити реализован у свему према противпожарним прописима, у складу са Законом о заштити од пожара („сл.гласник РС” , бр.111/2009,20/2015,87/2018 и 87/2018-др.закони)

11.4. Заштита природног и културног наслеђа

У обухвату подручја урбанистичког пројекта нема заштићених природних добара нити добара предложених за заштиту.Приликом реализације плана, у даљем току издавања потребних дозвола, надлежни орган ће обавестити инвеститора, уколико

то буде потребно да поднесе захтев за одлучивање израде студије о процени утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину(сл.гл.РС бр.135/04 и 36/09)

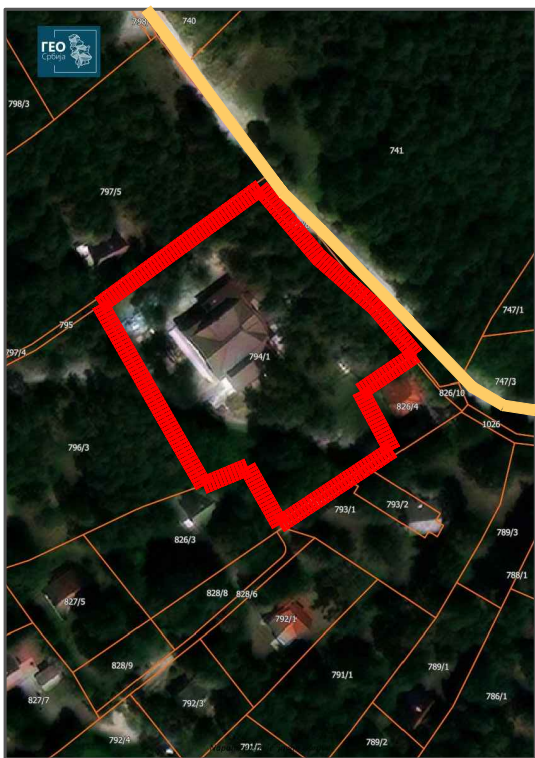
12. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПРОЈЕКТА

Овај Урбанистички пројекат урађен у три примерка (у аналогном, штампаном)облику и једном примерку дигиталном облику(пдф формат за објављивање) и представља основ за издавање Локацијских услова у складу са чланом 53а и 54 Закона о планирању и изградњи (Сл.гл.РС бр.72/09, 81/09, 64/10 24/11, 132/2014, 145/2014 и 83/2018) и упућује се у градску управу града Ваљева, Комисији за планове, на потврђивање ускладјености са законом и планским документом

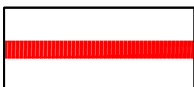


Бранко Ристић, дипл.инг.арх
бр.лиценце 200 0567 04

В) ГРАФИЧКИ ДЕО



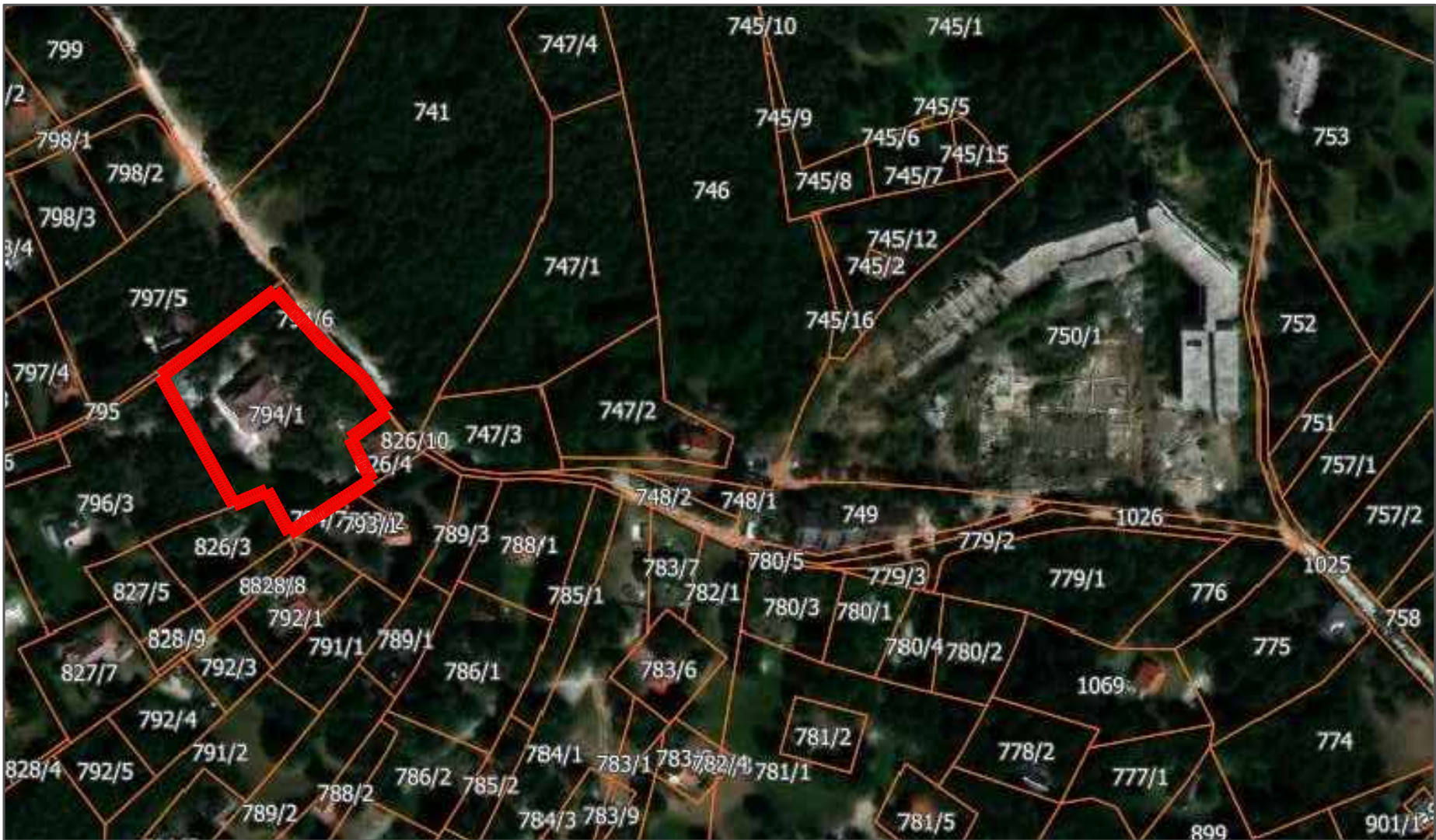
ЛЕГЕНДА



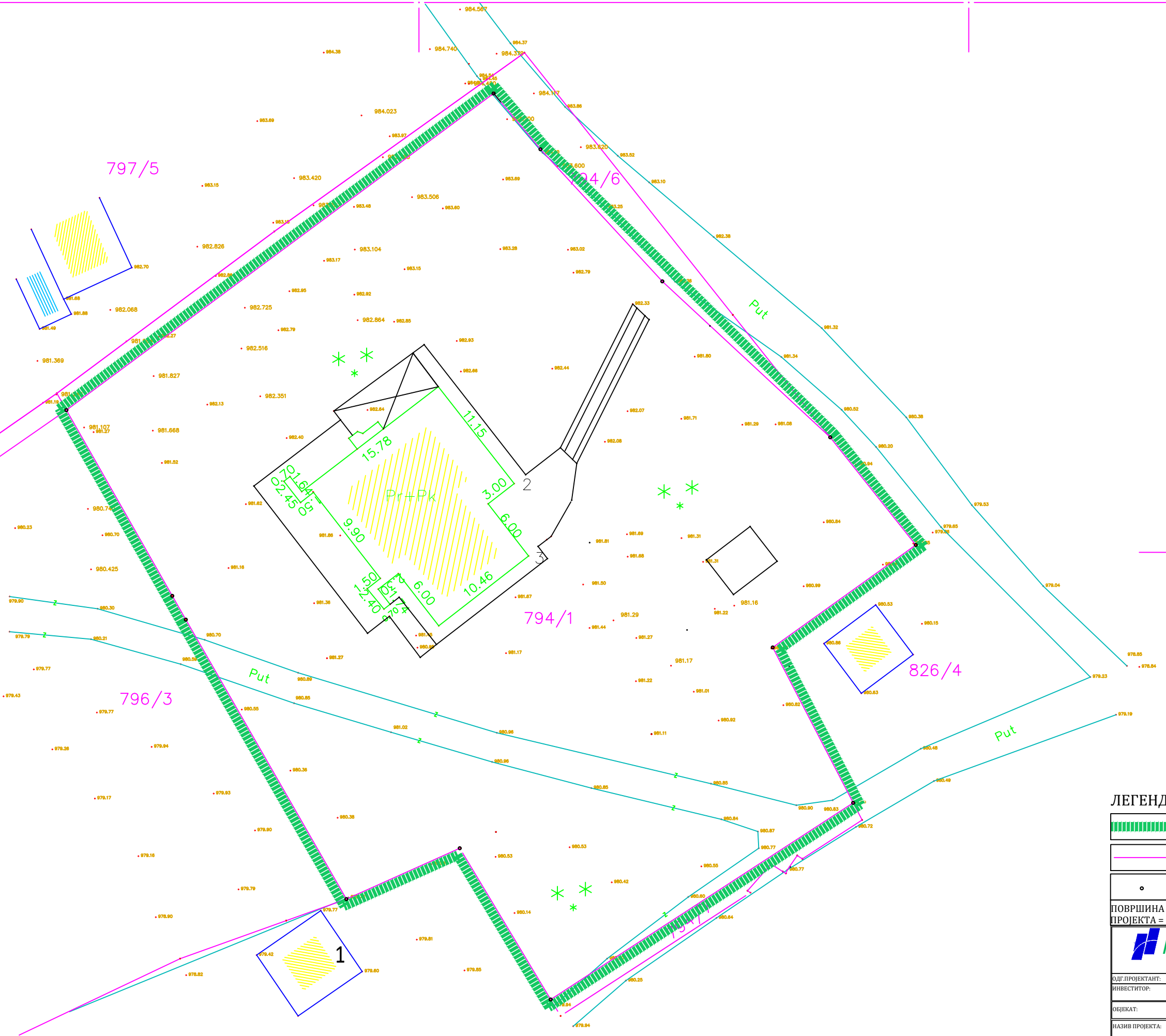
ГРАНИЦА ОБУХВАТА
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА






САБИРНА УЛИЦА СЗ



ОДГ.ПРОЈЕКТАНТ:	Бранко Ристић, дипл.инг.арх, лиц. бр. 300 3952	
ИНВЕСТИТОР:	BG REAL ESTATE INVESTMENTS d.o.o., ул. Вишњићева 8, Београд-Стари Град МБ 21286362	
ОБЈЕКАТ:	СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ - ВИКЕНД КУЋА на КП 794/1 КО Дивчибаре у ул. Јеремичка бр.19, Дивчибаре	
НАЗИВ ПРОЈЕКТА:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ИЗГРАДЊЕ ЗА К.П.794/1 ко ДИВЧИБАРЕ	
БРОЈ ПРОЈЕКТА:	01/09-2022	
ДАТУМ ИЗРАДЕ	септембар 2022	
НАЗИВ ЦРТЕЖА И РАЗМЕРА	Диспозиција предметног подручја у односу на непосредно окружење	1



ЛЕГЕНДА

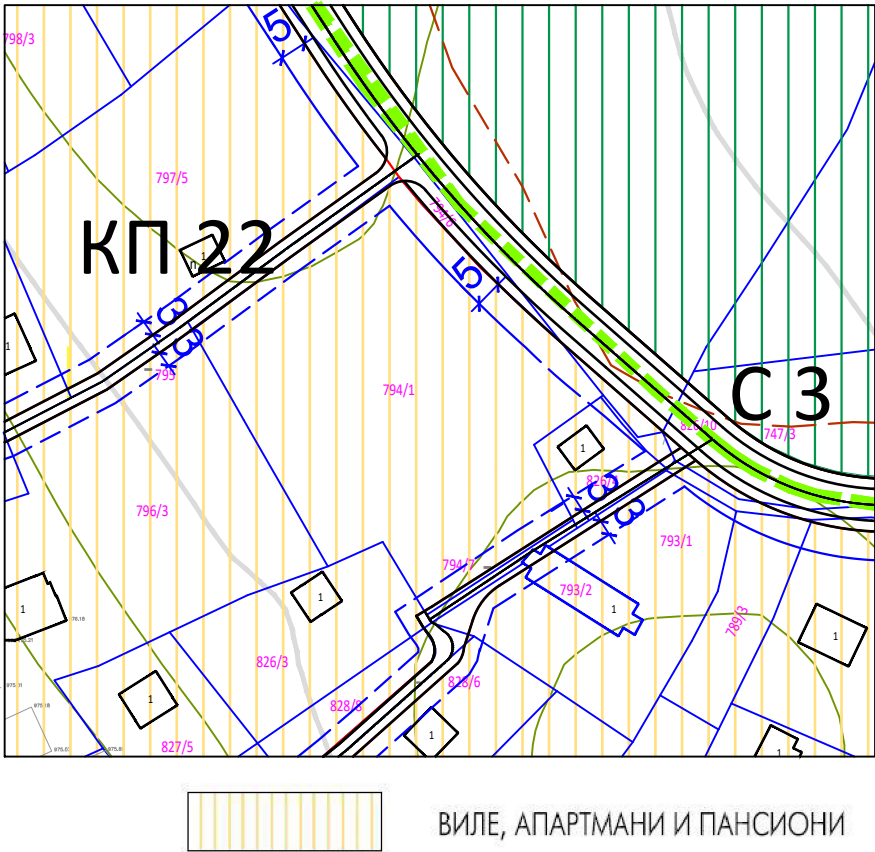
-  ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
-  ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
-  ПОСТОЈЕЋЕ МЕЋНЕ ТАЧКЕ

ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ
ПРОЈЕКТА = 35a08m2



ОД ПРОЈЕКТАНТА:	Бранко Ристић, дипломиранг, лиц. бр. 300 3952
ИНВЕСТИТОР:	BG REAL ESTATE INVESTMENTS d.o.o., ул. Вишњићева 8, Београд-Стари Град МБ 21286362
ОБЈЕКАТ:	СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ - ВИКЕНД КУЋА на КП 794/1 КО Дивчибаре у ул. Јеремичка бр.19, Дивчибаре
НАЗИВ ПРОЈЕКТА:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ И ИЗГРАДЊЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА - ВИКЕНД КУЋЕ КП 794/1 КО ДИВЧИБАРЕ
БРОЈ ПРОЈЕКТА:	02/10-2022
ДАТУМ ИЗРАДЕ	октобар 2022
НАЗИВ ЦРТЕЖА И РАЗМЕРА	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА
РАЗМЕРА	1:250
Р.Б. ЦРТЕЖА	02

5.14. Графички прилози из планског документа: /
План претежне намене површина



План регулације и нивелације и саобраћајно решење



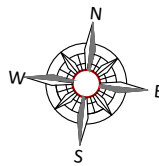
<div><div><div><div></div><div>habitat</div><div>R.B.</div></div><div><div>Preduzeće za planiranje, projektovanje, izgradnju i inženjering</div><div>ul.Vojvode Mišića br. 22; 14000 Valjevo ; tel.:014 246-988</div></div></div></div>		<div><div><div><div></div><div>ИНЖЕНЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ</div><div>Бранко Б. Ристић</div><div>дипл. инж. арх.</div><div>200 0567 Пд</div><div>ОДБОРНИ УРБАНИСТИ</div></div></div></div>	
ОДГ.ПРОЈЕКТАНТ:	Бранко Ристић, дипл.инг.арх, лиц. бр. 300 3952		
ИНВЕСТИТОР:	BG REAL ESTATE INVESTMENTS d.o.o., ул. Вишњићева 8, Београд-Стари Град МБ 21286362		
ОБЈЕКАТ:	СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ - ВИКЕНД КУЋА на КП 794/1 КО Дивчибаре у ул. Јеремичка бр.19, Дивчибаре		
НАЗИВ ПРОЈЕКТА:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ И ИЗГРАДЊЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА - ВИКЕНД КУЋЕ К.П.794/1 ко ДИВЧИБАРЕ		
БРОЈ ПРОЈЕКТА:	02/10-2022		
ДАТУМ ИЗРАДЕ	октобар2022		
НАЗИВ ЦРТЕЖА И РАЗМЕРА	ИЗВОД ИЗ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПГР-А ЗА ТУРИСТИЧКИ ЦЕНТАР ДИВЧИБАРЕ -трећа измена	РАЗМЕРА 1:2000	Р.Б. ЦРТЕЖА 03

4
885
150

Grad Vagovo
KO Divčibare

KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN

4
885
150



ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ПОСТОЈЕЋЕ МЕЋНЕ ТАЧКЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПРЕУЗЕТА ИЗ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПДР-а
- ДИВЧИБАРЕ - ТРЕЋА ИЗМЕНА
- НОВА МЕЋНА ЛИНИЈА
- НОВООДРЕБЕНЕ МЕЋНЕ ТАЧКЕ
- НОВОФОРМИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА
- НАМЕЊЕНА ЗА "ВИЛЕ И АПАРТМАНИ"
- НОВОФОРМИРАНЕ ПАРЦЕЛЕ НАМЕЊЕНЕ ЗА ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
- КП1, КП2

КООРДИНАТЕ НОВООДРЕБЕНИХ ДЕТАЉНИХ ТАЧКИ

БРОЈ ТАЧКЕ	X (m)	Y (m)
1	7418989,25	4885077,69
2	7418961,55	4885060,06
3	7418957,46	4885140,95
4	7418956,62	4885140,78
5	7418955,82	4885140,48
6	7418955,07	4885140,04
7	7418938,43	4885128,12

ПАРЦЕЛАЦИЈА

Површина постојеће парцеле

КП 794/1	35a08m2
----------	---------

Површина новонасталих парцела

ГР.ПАРЦЕЛА 1 (ГП)	34a80m2
КАТ.ПАРЦЕЛА 1(КП 1)	23m2
КАТ.ПАРЦЕЛА 2 (КП2)	5m2

100

4
885
150

826/3

185

КП1

КП23

184

ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ
ПРОЈЕКТА = 35a08m2



ОДГ.ПРОЈЕКТАНТ: Бранко Ристић, дипломиранг, лиц. бр. 300 395/2

ИНВЕСТИТОР: BG REAL ESTATE INVESTMENTS d.o.o., ул. Вишњићева 8, Београд-Стари Град МБ 21286362

ОБЈЕКАТ: СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ - ВИКЕНД КУЋА на КП 794/1 КО Дивчибаре у ул. Јеремичка бр.19, Дивчибаре

НАЗИВ ПРОЈЕКТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ И ИЗГРАДЊЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКАТ - ВИКЕНД КУЋЕ КП 794/1 КО ДИВЧИБАРЕ

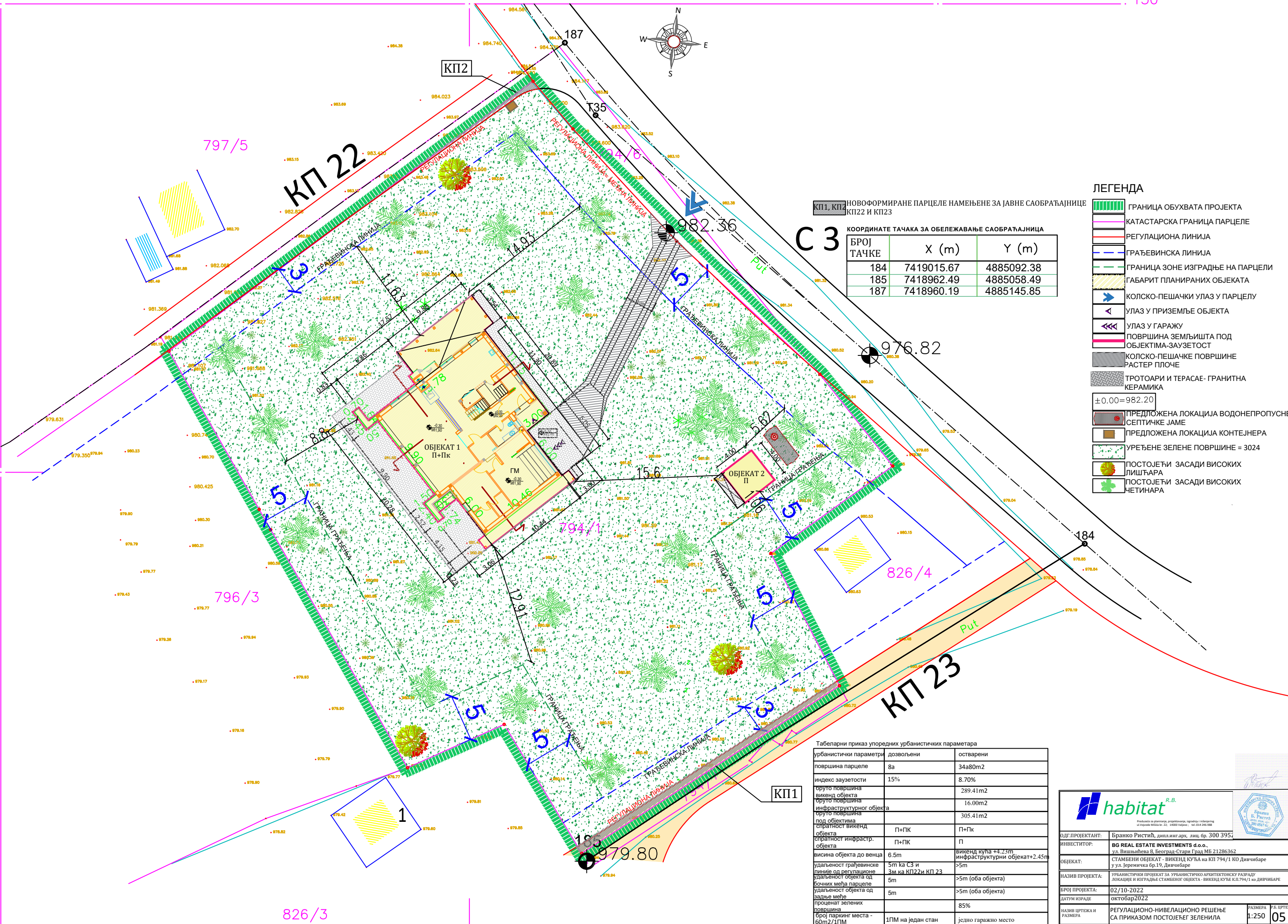
БРОЈ ПРОЈЕКТА: 02/10-2022

ДАТУМ ИЗРАДЕ: октобар2022

НАЗИВ ЦРТЕЖА И РАЗМЕРА: СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПЛАНИРАНЕ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

РАЗМЕРА: 1:250

Р.Б. ЦРТЕЖА: 04



КП1, КП2
КП22 и КП23

КООРДИНАТЕ ТАЧКА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ САОБРАЋАЈНИЦА

БРОЈ ТАЧКЕ	X (m)	Y (m)
184	7419015.67	4885092.38
185	7418962.49	4885058.49
187	7418960.19	4885145.85

- ЛЕГЕНДА
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
 - КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
 - ГРАНИЦА ЗОНЕ ИЗГРАДЊЕ НА ПАРЦЕЛИ
 - ГАБАРИТ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА
 - КОЛСКО-ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ПАРЦЕЛУ
 - УЛАЗ У ПРИЗЕМЉЕ ОБЈЕКТА
 - УЛАЗ У ГАРАЖУ
 - ПОВРШИНА ЗЕМЉИШТА ПОД ОБЈЕКТИМА-ЗАУЗЕТОСТ
 - КОЛСКО-ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ РАСТЕР ПЛОЧЕ
 - ТРОТОАРИ И ТЕРАСЕ - ГРАНИТНА КЕРАМИКА
 - ±0.00=982.20
 - ПРЕДЛОЖЕНА ЛОКАЦИЈА ВОДОНЕПРОПУСКНЕ СЕПТИЧКЕ ЈАМЕ
 - ПРЕДЛОЖЕНА ЛОКАЦИЈА КОНТЕЈНЕРА
 - УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ = 3024
 - ПОСТОЈЕЋИ ЗАСАДИ ВИСОКИХ ЛИШЋАРА
 - ПОСТОЈЕЋИ ЗАСАДИ ВИСОКИХ ЧЕТИНАРА

Табеларни приказ упоредних урбанистичких параметара

урбанистички параметри	дозвољени	остварени
површина парцеле	8a	34a80m2
индекс заузетости	15%	8.70%
оруто површина викенд објекта		289.41m2
оруто површина инфраструктурног објекта		16.00m2
оруто површина под објектима		305.41m2
спратност викенд објекта	П+Пк	П+Пк
спратност инфраструктурног објекта	П+Пк	П
висина објекта до венца	6.5m	викенд кућа +4.23m инфраструктурни објекат+2.45m
удаљеност грађевинске линије од регулационе	5m ка СЗ и 3m ка КП22и КП 23	>5m
удаљеност објекта од бочних међа парцеле	5m	>5m (оба објекта)
удаљеност објекта од задње међе	5m	>5m (оба објекта)
проценат зелених површина		85%
број паркинг места - 60m2/1ПМ	1ПМ на један стан	једно гаражно место

habitat R.B.

Projezi i planovi, projektovanje, izrada i izvođenje u Vagovo i Divčibare, 11000 Vagovo, tel: 024 286 988

ОДГ.ПРОЈЕКАНТ: Бранко Ристић, дипломиран, лич. бр. 300 3952

ИНВЕСТИТОР: BG REAL ESTATE INVESTMENTS d.o.o., ул. Вишњићева 8, Београд-Стари Град МБ 21286362

ОБЈЕКАТ: СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ - ВИКЕНД КУЋА на КП 794/1 КО Дивчибаре у ул. Јеремичка бр.19, Дивчибаре

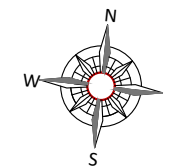
НАЗИВ ПРОЈЕКТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ И ИЗГРАДЊЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА - ВИКЕНД КУЋЕ КП 794/1 КО ДИВЧИБАРЕ

БРОЈ ПРОЈЕКТА: 02/10-2022

ДАТУМ ИЗРАДЕ: октобар 2022

НАЗИВ ЦРТЕЖА И РАЗМЕРА: РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ СА ПРИКАЗОМ ПОСТОЈЕЋЕГ ЗЕЛЕНИЛА 1:250

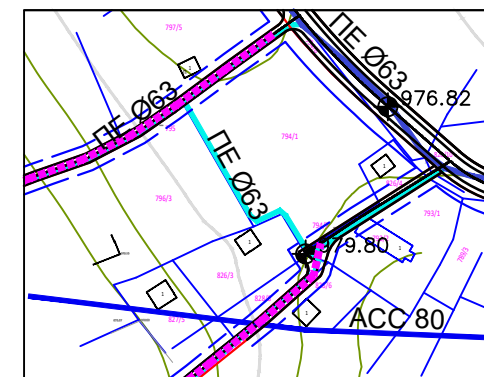
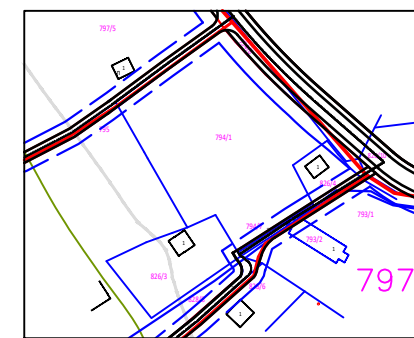
РАЗМЕРА: Р.Б. ЦРТЕЖА 05



ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

100



ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ЗОНЕ ИЗГРАДЊЕ НА ПАРЦЕЛИ
- ГАБАРИТ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
- КОЛСКО-ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ПАРЦЕЛУ
- УЛАЗ У ПРИЗЕМЉЕ ОБЈЕКТА
- УЛАЗ У ГАРАЖУ
- ПОВРШИНА ЗЕМЉИШТА ПОД ОБЈЕКТОМ
- ЗАУЗЕТОСТ
- КОЛСКО-ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ
- АСФАЛТ
- ТРОТОАРИ - бехатон

 $\pm 0.00 = 982.20$

ПРЕДЛОЖЕНА ЛОКАЦИЈА ВОДОНЕПРОПУСКНЕ СЕПТИЧКЕ ЈАМЕ

КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА
ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

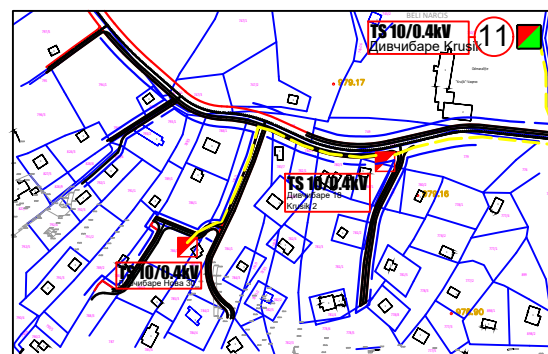
- ПОСТОЈЕЋИ ГЛАВНИ ЦЕВОВОД ПЕ63
- ПОСТОЈЕЋА СЕКУНДАРНА МРЕЖА ПЕ63
- ПЛАНИРАНИ ЦЕВОВОД ПЕ63
- ЛОКАЦИЈА ВОДОНЕПРОПУСКНЕ СЕПТИЧКЕ ЈАМЕ
- ПРЕЧИШЋИВАЧ ОТПАДНИХ ВОДА
- ПЛАНИРАНА ТРАСА ПРИМАРНЕ ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

- ПРИКЉУЧАК НА НН МРЕЖУ
- ПЛАНИРАНА ТРАСА 1кV КАБЛОВСКОГ ВОДА
- ПЛАНИРАНА ТРАСА 10 кV КАБЛОВСКОГ ВОДА
- НОВИ СТУБ НН ЕЛ.МРЕЖЕ
- ЛОКАЦИЈА КПК НА ОБЈЕКТИМА

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

- ПОСТОЈЕЋА ТРАСА ТК КАБЛА
- ПРЕДЛОГ БУДУЋЕ ТРАСЕ ТК КАБЛА



826/3

ОДГ.ПРОЈЕКТАНТ:	Бранко Ристић, дипломиранг, лиц. бр. 300 3954.03	РАЗМЕРА:	Р.Б. ЦРТЕЖ
ИНВЕСТИТОР:	BG REAL ESTATE INVESTMENTS d.o.o., ул. Вишњићева 8, Београд-Стари Град МБ 21286362	РАЗМЕРА:	1:250
ОБЈЕКАТ:	СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ - ВИКЕНД КУЋА НА КП 794/1 КО ДИВЧИБАРЕ У УЛ. ЈЕРМИЧКА БР.19, ДИВЧИБАРЕ	РАЗМЕРА:	06
НАЗИВ ПРОЈЕКТА:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ И ИЗГРАДЊЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА - ВИКЕНД КУЋЕ КП 794/1 КО ДИВЧИБАРЕ		
БРОЈ ПРОЈЕКТА:	02/10-2022		
ДАТУМ ИЗРАДЕ:	октобар 2022		
НАЗИВ ЦРТЕЖА И РАЗМЕРА:	СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ		

Г)ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор: **BG REAL ESTATE INVESTMENTS d.o.o.**
Београд – Стари Град,
Ул.Вишњићева 8

Објекат: **Стамбени објекат – викенд кућа**
на кат. парцели бр. 794/1 КО Дивчибаре у
Ул. Јеремичка бр.19, Дивчибаре


Врста техничке документације: **ИДР – Идејно решење**


Назив и ознака дела пројекта: **1- пројекат архитектуре**

За грађење/извођење радова: **Нова градња стамбеног објекта**
спратности Пр+Пк

Пројектант: **„Хабитат РБ“ д.о.о. Ваљево**
Ул. Војводе Мишића бр.22
Бранко Ристић, директор

Одговорно лице пројектанта: **Бранко Ристић, дипл.инж.арх.**

Потпис: 

Потпис: **Одговорни пројектант:**
Бранко Ристић, дипл.инж.арх.
Број лиценце: 300 3952 03


Број дела пројекта: **ИДР 01/10-2022**
Место и датум: **Ваљево, октобар 2022.год.**

1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	Насловна страна пројекта архитектуре	
1.2.	Садржај пројекта архитектуре	
1.3.	Решење о одређивању одговорног пројектанта пројекта архитектуре	
1.5.	Текстуална документација - технички опис	
1.6.	Нумеричка документација	
1.7.	Графичка документација	
	01 - ситуација са основом крова	P 1:500
	02 - основа приземља	P 1: 50
	03 - основа поткровља	P 1: 50
	04 - основа крова	P 1: 50
	05 - пресек 1-1	P 1: 50
	06 - пресек 2-2	P 1: 50
	07 - изглед Ф1	P 1: 50
	08 - изглед Ф2	P 1: 50
	09 - изглед Ф3	P 1: 50
	10 - изглед Ф4	P 1: 50
	11 - основа приземља	P 1: 50
	12 - основа крова	P 1: 50
	13 - пресек 1-1	P 1: 50
	14 - изглед	P 1: 50
	15 - изглед	P 1: 50

1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 — др.закон и 9/2020), и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр.73/2019) као:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду

ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

за изградњу стамбеног објекта спратности П+Пк, у улици Јеремичка бр.19 на кат. парцели бр.794/1 КО Дивчибаре, одређује се:

Бранко Ристић, дипл.инж.арх.300 3952 03

Пројектант:

„Хабитат РБ“ д.о.о.
Војводе Мишића 16, Ваљево

Одговорно лице/заступник
Потпис:

Бранко Ристић дип.инж.арх.



Број дела пројекта:
Место и датум:

ИДР 01/10-2022
Ваљево, октобар 2022.год.

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.5. 1. ТЕХНИЧКИ ОПИС АРХИТЕКТУРА

Објекат:	Стамбени објекат
Место градње:	ул. Бели Нарцис, Дивчибаре, на К.П. бр. 794/1 КО Дивчибаре
Инвеститор:	BG REAL ESTATE INVESTMENTS d.o.o. Београд - Стари Град, Ул.Вишњићева 8

ТЕХНИЧКИ ОПИС

- ЛОКАЦИЈА

Локација на којој се граде објекти налази се на грађевинској парцели К.П. 794/1 К.О.Дивчибаре.

Парцела је површине 00 35 08 ха, неправилног облика, и пружа се у нагибу по правцу североисток - југозапад.

Терен предметне локације је у нагибу ка југозападу.

Плански основ који дефинише параметре за предметну локацију, како је наведено у Информацији о локацији је Измене и допуне ПГР за туристички центар Дивчибаре („Сл.гласник града Ваљева“, бр. 4/2019 и10/22) а предметна парцела припада зони вила, апартмана и пансиона.

- КОНЦЕПТ РЕШЕЊА

Предвиђена је изградња два објекта: **Објекат 1**- стамбени објекат-викенд кућа типа слободностојећег објекта спратности П+Пк . Уз стамбени објекат се у зони градње на парцели предвиђа и градња инфраструктурног објекта за смештај инсталационих елемената потребних за функционисање термотехничких и електро инсталација,спратности Пр -**Објекат 2**.

Приступ парцели је са пута на КП 794/6 КО Дивчибаре на источној страни парцеле у власништву инвеститора . Тренутно на истој парцели постоји пут који је у употреби у неуређеном правном облику.

- ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Објекат 1 је постављен на средини парцеле, на 14.93м од грађевинске линије на североисточној страни, односно око 11.63м од грађевинске линије до планиране нове саобраћајнице КП22 на северозападној страни. План предвиђа минималну удаљеност грађевинске линије од регулационе линије саобраћајнице типа С3 на 5 м, односно 3м од саобраћајница типа КП22 и КП23. **Објекат 2** је постављен североисточно од стамбеног објекта1 у зони градње на парцели.

- ПРИСТУП

Колски и пешачки приступи су из новопланиране улице СЗ на к.п. 794/6 ко Дивчибаре на североисточној страни парцеле. Тренутно на истој парцели постоји пут који је у употреби у неуређеном правном облику и представља продужетак некатегорисаног пута, к.п.бр.1026 к.о.Дивчибаре, који је јавна својина у власништву града Ваљева. Кота колског приступа износи 981,34м. Кота пешачког приступа је такође на 981,34м. Кота приземља објекта 0.00 је на коти 982,20 м

Паркирање је решено са са једним гаражним местом у оквиру објекта.

- ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ

Објекат 1 је конципиран као слободностојећа породична стамбена,викенд кућа, са једном стамбеном јединицом.

У архитектонском смислу, пројектована је са обележијима традиционалне и планинске архитектуре што се нарочито истиче избором материјала (дрво, опека,цреп). Пројектована је у ортогоналном растеру.Кота +/-0.00 приземља се налази на 982,20m надморске висине.

Висина венца је +4,23m, док је висина слемена крова +7,90m. Кров је вишеводан, нагиба главних кровних равни 22°,с тим што је на кровним бацама пад кровних равни мањи и креће се од 5° до 15°.

У приземље се улази преко ветробрана у чијем делу се налази гардероба. Преко улазног ходника се даље развијају две зоне, зона дневног боравка која садржи кухињу, трпезарију, дневну собу и зона са спа програмом и гаражом. Из дневне собе је могуће директно изаћи на терасу.

Преко двокраког степеништа остварена је вертикална комуникација са спратом.

На спрату објекта се налазе четири простране собе са купатилима.

Објекат 2 је такође слободностојећи, приземни, габарита 4x4m(техничка просторија) и стрехом над улазом 1x4m,укупног габарита 4x4 м.

Објекат се гради као монтажни,са дрвеном конструкцијом,стрмим кровним равнима, покривен кровном шиндром.

ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ КАПАЦИТЕТА:

	ДОЗВОЉЕНО	ОСТВАРЕНО
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	3.508 m ²	3.480 m ²
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ	max 15% = 526,20m ²	305.41m ² = 8,70%

ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА		86.9% (3.024.12 m²)

ОБЈЕКАТ 1

КОНСТРУКЦИЈА

Основна конструкција је армирано-бетонска у ортогоналном растеру, саспољним носећим зидовима $d=25\text{cm}$ и АБ платнима. Све АБ греде су скривене у висини АБ таванице, у ортогоналном растеру. Конструкција степеништа је такође бетонска $d=16\text{cm}$. Темељење се изводи темељном АБ плочом, и темељним АБ тракама.

СПОЉНА ОБРАДА

Фасада у смислу материјализације је комбинација термотретираног дрвета и фасадних циглица. Прозори на фасади су предвиђени од алуминијумских профила, са унутрашњим засторима. Прозори су са ниским зиданим парапетом, односно без парапета у приземљу објекта. Стакло је троструко, нискоемисионо.

УНУТРАШЊА ОБРАДА

Унутрашња обрада просторија предвиђена је у складу са наменом. Употребљаваће се материјали погодни за ефикасно одржавање. Завршна обрада подова је високо квалитетни паркет, док је у тоалетима, кухињама као и трпезарији на приземљу под од камена односно гранитне керамике. Облога степеништа је од масива дрвета. Зидови се обрађују дисперзивном бојом по избору пројектанта.

Зидови купатила и кухиње су од гранитне керамике, по избору пројектанта.

Плафони су спуштени гипс картонски, у које се поставља расвета.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:	
Прикључак на водоводну мрежу	Према условима ЈКП Ваљево
	Санитарна вода: $Q=0,80\text{l/s}$ У објекту су предвиђене унутрашње инсталације хладне и топле санитарне воде за обезбеђење уредног снабдевања свих потрошача. Прикључење на спољну водоводну мрежу је предвиђено у складу са условима ЈКП "Ваљево". Планиран је један прикључак на уличну водоводну мрежу унутрашњих димензија $\varnothing 20\text{mm}$. Мерење санитарне воде врши се главним водомером у водомерном шахту за санитарне потребе објекта у складу са условима ЈКП-а. Димензионисање цеви за системе хладне воде вршиће се методом "јединице оптерећења". Пад притиска процењујесе у складу са препорукама Брикс методе.
Прикључак на канализациону мрежу	Према условима ЈКП Ваљево
	Фекална канализација: $Q=1,45\text{l/s}$ Прикључење на спољну канализациону мрежу је предвиђено у складу са условима ЈКП "Ваљево". Прикупљање и одвођење отпадних вода обезбеђује се гравитацијом кроз цевоводе фекалне канализације. Димензионисање канализационог система је извршено пометоди "јединица потрошње".
Прикључак на електроенергетску дистрибутивну мрежу	
	Потребан је нов прикључак
Укупан капацитет	Предвиђена инсталисана снага на објекту је око $P_{\text{inst}}=44,8\text{kW}$ Предвиђена једновремена максимална снага на кућном прикључку $P_{\text{jm}}=34,5\text{kW}$ $I_n=50\text{A}$ (лимитатор)
Врста прикључка	Трајни прикључак
Врста мерног уређаја	Трофазно двотарифно бројило На бетонском стубу код пешачког улаза
Начин грејања и хлађења	Грејање преко реверзибилне топлотне пумпеземља/вода-са геотермалним сондама и соларним панелима као допунским изворима енергије.
Потребни енергетски капацитети за различите намене (разврстано по улазима)	За стамбену јединицу
Потребни енергетски капацитети за заједничку потрошњу (разврстано по улазима)	Нема заједничке потрошње

Подаци о прикључцима постојећих објеката на парцели/парцелама (уколико постоје)	Нема постојећих прикључака
Нетипични потрошачи	Нема нетипичних потрошача
Потреба за већом поузданошћу и сигурности у испоруци електричне енергије	Није потребно
Инсталације паметне куће	<p>Систем паметне куће (аутоматике је предвиђен коришћењем савремене опреме, програмабилне, компатибилне међу различитим произвођачима и стандардизоване међународним стандардима. Комуникација међу компонентама се изводи посредством телеграма којима су додељене одређене функције и вредности. Инсталација је разгранате структуре произвољног облика, без затворених петљи. Постављена је децентрализовано по стану у виду тастер прекидача, контролног дисплеја и централно у разводном орману, у виду релеја, димера, стартера ролетни, стартера термоелектричних вентила.</p> <p>Систем се конфигурише софтверску преко рачунара, а "интелигенција" је сачувана децентрализовано у свакој компоненти. За функционисање у нормалном раду није потребан рачунар или централна контролна јединица</p>

**Термотехничке
инсталације**

Објект се греје и хлади.

За потребе обезбеђења топлотне и расхладне енергије за викенд кућу на Дивчибарама предвиђено је коришћење геотермалне енергије у концепту close loop система - геотермалне сонде у систему реверзибилних топлотних пумпи.

Систем је пројектован тако да обезбеди енергију за грејање, хлађење и загревање санитарне воде за потребе објекта. Укупни енергетски захтеви не прелазе 35 kW.

Систем се састоји из поља вертикалних геотермалних сонди, повезаних на реверзибилну топлотну пумпу земља/вода, која има могућност грејања, активног хлађења и загревања санитарне воде уз висок коефицијент енергетске ефикасности.

На овај начин користе се локално расположиви, енергетски ресурси, без емисије штетних гасова. Предвиђена је инсталација вертикалних геосонди двоструког U профила израђених од резистентног умреженог полиетилена. Сонде се повезују на реверзибилну топлотну пумпу (радни фреон R410a), максималне температуре у разводу 62 °C са интегрисаном регулацијом и осталом пратећом опремом (акумулациони бојлер, системски бојлер за припрему потрошне топле воде по проточном принципу). Унутар објекта предвиђене су нискотемпературне инсталације - комбинација подног грејања и fan-coil уређаја.

САСТАВИО:

Одговорни пројектант
Бранко Ристић, дипл.инж.арх.
лиценца бр. **300 3952 03**



1.6 НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.61. ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА

ОБЈЕКАТ 1

ПРИЗЕМЉЕ

Број	Намена просторије	П=...м ²
1	Улазно степениште	5.54
2	Ветробран	4,50
3	Ходник	9.93
4	Гардероба	3,07
5	Тоалет	5,42
6	Степениште	2,77
7	Трпезарија	18,80
8	Кухиња	13,72
9	Остава	5,22
10	Уградни плакар	2,14
11	Дневна соба	54,81
12	Ходник за гаражу	6.62
13	Теретана	12.81
14	Гаража	28.23
15	Парно купатило	3.26
16	Сауна	3.54
17	Наткривени трем	34.71
18	Приступни трем	15.69
19	Остава	2.37

Укупна НЕТО површина ПРИЗЕМЉА: 233.15 м²
БРУТО површина ПРИЗЕМЉА: 289,41 м²

ПОТКРОВЉЕ

Број	Намена просторије	П=...м ²
1	Степениште	7.10
2	Играоница	6.24
3	Ходник	7.99
4	Спаваћа соба 1	19.92
5	Купатило 1	4,28
6	Спаваћа соба 2	21.61
7	Купатило 2	7.33
8	Спаваћа соба 3	20.62
9	Купатило 3	5.59
10	Спаваћа соба 4	19.44
11	Купатило 4	4.00

1.6 НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.6.2 ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА

ОБЈЕКАТ 1

Укупна НЕТО површина ПОТКРОВЉА:	124,12 м²
БРУТО површина ПОТКРОВЉА:	174.51м²

ТАБЕЛАРНИ ПРЕГЛЕД БРУТО ПОВРШИНА

ЕТАЖА	УКУПНА ГРАЂЕВИНСКА БРУТО ПОВРШИНА П(м ²) (према СРПС-у У.Ц2.100:2002)
ПРИЗЕМЉЕ	289.41
ПОТКРОВЉЕ	174,51
УКУПНО	463.92

ТАБЕЛАРНИ ПРЕГЛЕД БРУТО ПОВРШИНА надземних етажа

ЕТАЖА	УКУПНА ГРАЂЕВИНСКА БРУТО ПОВРШИНА П(м ²)(према СРПС-у У.Ц2.100:2002)
ПРИЗЕМЉЕ	289,41
ПОТКРОВЉЕ	174,51
УКУПНО	463,92

ТАБЕЛАРНИ ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА

ЕТАЖА	НЕТО ПОВРШИНА П(м ²)
ПРИЗЕМЉЕ	233,15
ПОТКРОВЉЕ	124,12
УКУПНО	357,27

ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ **289,41 м²**

ОБЈЕКАТ 2

ТАБЕЛАРНИ ПРЕГЛЕД БРУТО ПОВРШИНА надземних етажа

ЕТАЖА	УКУПНА ГРАЂЕВИНСКА БРУТО ПОВРШИНА П(м ²)(према СРПС-у У.Ц2.100:2002)
ПРИЗЕМЉЕ	16
УКУПНО	16

ТАБЕЛАРНИ ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА У ОДНОСУ НА ПАРАМЕТРЕ

Површина парцеле 3.508 м ²	Објекат 1+Објекат 2	
	Дозвољено П(м ²)	По пројекту П(м ²)
Степен заузетости	15 % (526,20 м ²)	8,70% (305.41)
Површина под зеленилом	35 %	86.9% (3024.12)

Одговорни пројектант:
Бранко Ристић, дипл.инж.арх.
 лиценца бр. **300 3952 03**



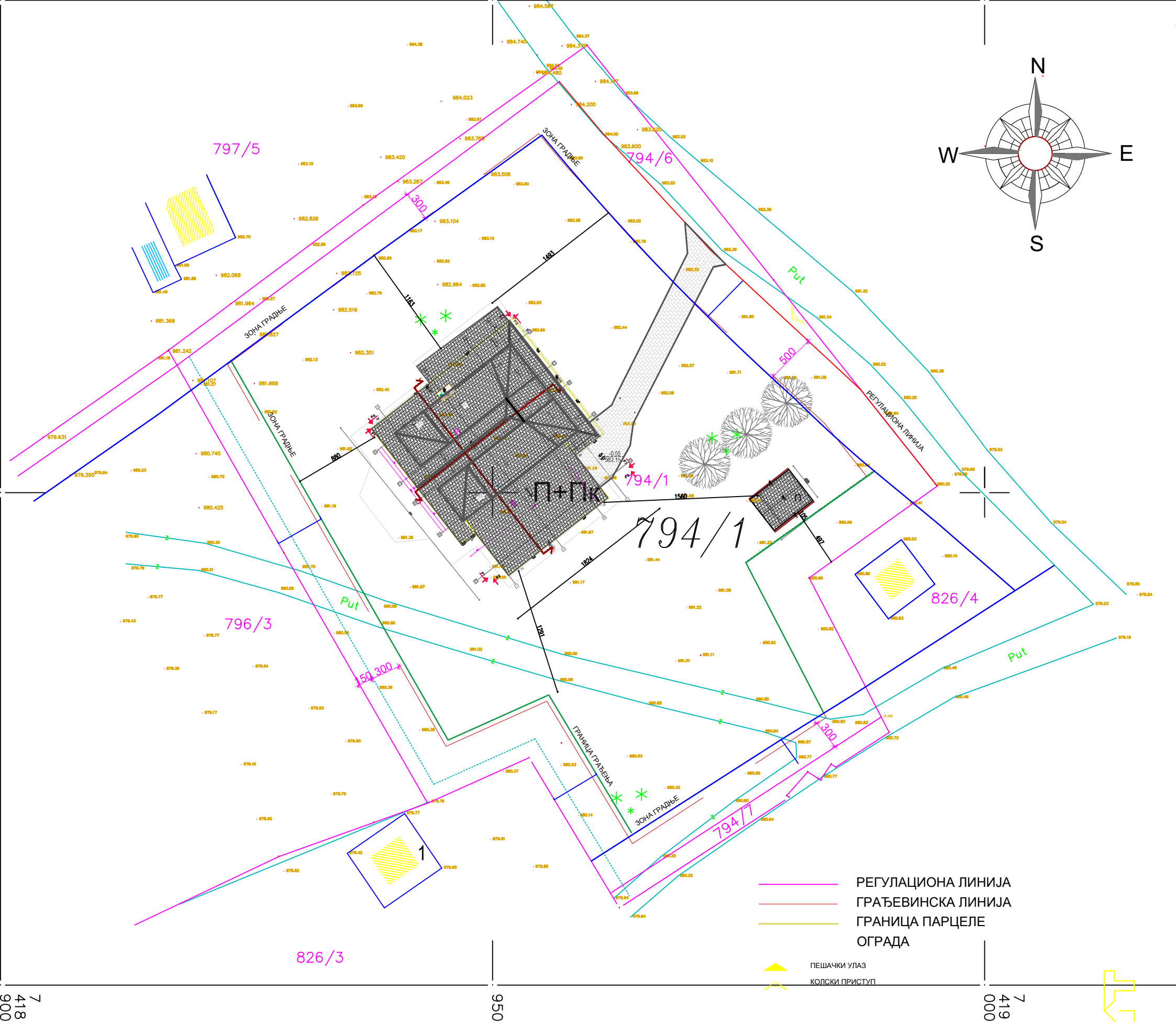
1.5. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.7.	Графичка документација	
	01 - ситуација са основом крова	P 1:500
	02 - основа приземља	P 1: 50
	03 - основа поткровља	P 1: 50
	04 - основа крова	P 1: 50
	05 - пресек 1-1	P 1: 50
	06 - пресек 2-2	P 1: 50
	07 - изглед Ф1	P 1: 50
	08 - изглед Ф2	P 1: 50
	09 - изглед Ф3	P 1: 50
	10 - изглед Ф4	P 1: 50
	11 - основа приземља	P 1: 50
	12 - основа крова	P 1: 50
	13 - пресек 1-1	P 1: 50
	14 - изглед	P 1: 50
	15 - изглед	P 1: 50

Republika Srbija
Grad Vagovo
KO Divčibare

KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN

СИТУАЦИЈА 1:400



Vagovo jul 2020g

ЛЕГЕНДА ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА

- БЕХАТОН ПЛОЧЕ
- ТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ
- УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ НА НИВОУ ПАРЦЕЛЕ
- к.п. бр.794/1 к.о.ДИВЧИБАРЕ П= 3.508 m²

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ 1 - БРУТО ПОВРШИНА

ПРИЗЕМЉЕ.....	289.41 m ²
ПОТКРОВЉЕ.....	174.51 m ²
КУПНА БРУТО ПОВРШИНА	463.92 m ²

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ 1 - НЕТО ПОВРШИНА

ПРИЗЕМЉЕ.....	233.15 m ²
ПОТКРОВЉЕ.....	124.12 m ²
УКУПНО НЕТО ПОВРШИНА	357.27 m ²

РЕЛАТИВНА И АПСОЛУТНА КОТА ГОТОВОГ ПОДА	±0.00 = +982.20
ВИСИНА ВЕНЦА	+4.23 = +986.43
ВИСИНА СЛЕМЕНА	+7.90 = +990.10
СПРАТНОСТ.....	П+Пк

ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКАТ 2 - БРУТО ПОВРШИНА

ПРИЗЕМЉЕ.....	16.00 m ²
УКУПНО БРУТО ПОВРШИНА	16.00 m ²

ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКАТ2-НЕТО ПОВРШИНА

ПРИЗЕМЉЕ.....	13.69 m ²
---------------	----------------------

РЕЛАТИВНА И АПСОЛУТНА КОТА ГОТОВОГ ПОДА	±0.00 = +981.31
ВИСИНА ВЕНЦА	+2.30 = +983.67
ВИСИНА СЛЕМЕНА	+4.90 = +986.21
СПРАТНОСТ.....	П

П ПОД ОБЈЕКТИМА

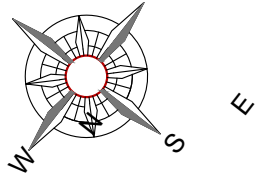
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ	8.7%
П под зеленилом	86.9%

гаражно место у оквиру објекта.....1 ПМ

ODG. PROJEKTANT:	Branko Ristić, dipl. ing. arh., lic. br. 300 3952 03
POSREDOVAČ:	BG REAL ESTATE INVESTMENTS d.o.o., ul.Višnjičeva 8, Beograd-Stari Grad MB 21286362
POSREDOVAČ:	Stambeni objekat-vikend kuća i infrastrukturni objekat na KP 794 / 1 KO Divčibare ul.Jeremička br.19,divčibare ;spratnost:P+Pk
POSREDOVAČ:	IDR - IDEJNO REŠENJE
DATUM	oktobar 2022
RAZMERA	1:500
NAZIV CRTEŽA	SITUACIJA SA OSNOVOM KROVA
R.B. CRTEŽA	01



ОСНОВА ПРИЗЕМЉА



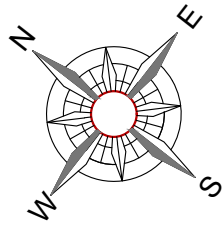
ЛЕГЕНДА МАТЕРИЈАЛА

- ЗЕМЉА
- БЕТОНСКИ БЛОК
- АРМИРАНИ БЕТОН
- ЦЕМЕНТНА КОШЉИЦА
- ДРВО
- ТЕРАСА
- УТОНГ БЛОК
- ПУНА ОПЕКА
- ЗИД ОД ГИПСКАРТОН ПЛОЧА
- СТАКЛЕНЕ ПРИЗМЕ
- ТЕРМОИЗОЛАЦИЈА
- ХИДРОИЗОЛАЦИЈА

PRIZEMLJE		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	ulazno stepenište	5.54
2	vetrobran	4.50
3	hodnik	9.93
4	gardaroba	3.07
5	toilet	5.42
6	stepenište	2.77
7	trpezarija	18.80
8	kuhinja	13.72
9	ostava	5.22
10	ugradni plakar	2.14
11	dnevna soba	54.81
12	hodnik za garažu	6.62
13	teretana	12.81
14	garaža	28.23
15	parno kupatilo	3.26
16	sauna	3.54
17	trem	34.71
18	pristupni trem	15.69
19	ostava	2.37
Ukupna NETO površina		233.15
Ukupna BRUTO površina		289.41
Površina pod objektom		289.41

 <div>habitat^{R.B.}</div> <div><small>Posrednik za planiranje, projektovanje, izvođenje i izvođenje posredničkih usluga 22-400</small></div>	
--	--

ОСНОВА
ПОТКРОВЉА



ЛЕГЕНДА МАТЕРИЈАЛА

- ЗЕМЉА
- БЕТОНСКИ БЛОК
- АРМИРАНИ БЕТОН
- ЦЕМЕНТНА КОШУЉИЦА
- ДРВО
- ТЕРАСА
- УТОНГ БЛОК
- ПУНА ОПЕКА
- ЗИД ОД ГИПСКАРТОН ПЛОЧА
- СТАКЛЕНЕ ПРИЗМЕ
- ТЕРМОИЗОЛАЦИЈА

ПОТКРОВЉЈЕ		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	stepenište	7.10
2	igraonica	6.24
3	hodnik	7.99
4	spavaća soba 1	19.92
5	kupatilo 1	4.28
6	spavaća soba 2	21.61
7	kupatilo 2	7.33
8	spavaća soba 3	20.62
9	kupatilo 3	5.59
10	spavaća soba 4	19.44
11	kupatilo 4	4.00
Ukupna NETO površina		124.12
Ukupna BRUTO površina		174.51



Projezica za planiranje, projektovanje, izradu i izvođenje
ul.Višnjićeva br. 20, 11000 Beograd, Tel: 011 246 989

ODG. PROJEKTANT: Branko Ristić, dipl. ing. arh., lic. br. 300 3952 03

Vlasnik: BG REAL ESTATE INVESTMENTS d.o.o.,
ul.Višnjićeva 8, Beograd-Stari Grad MB 21286362

OBJEKAT: Stambeni objekat-vikend kuća na KP 794 / 1 KO Divčibare
ul.Jeremićka br.19,divčibare ;spratnost:P+Pk

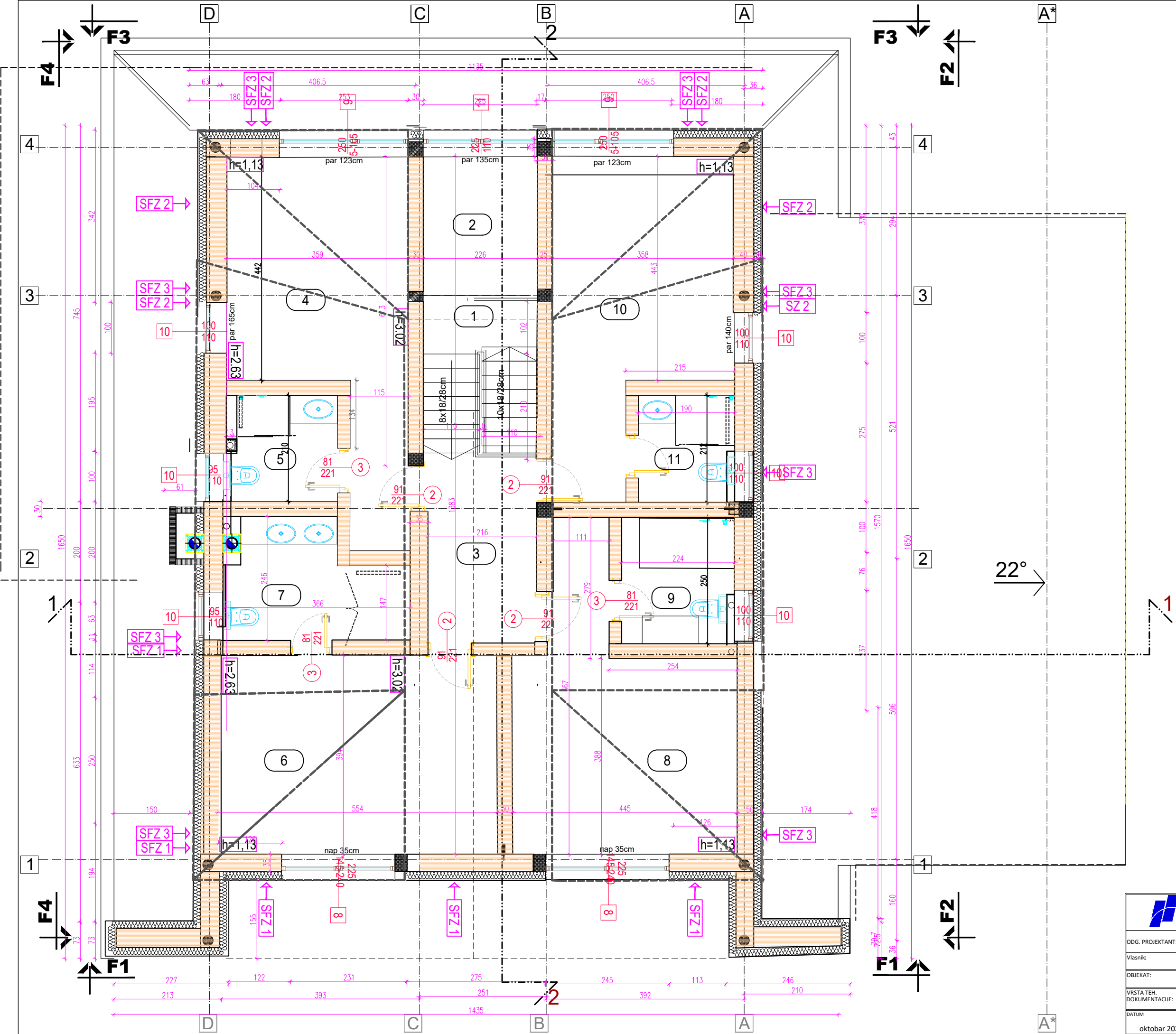
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE: IDR - IDEJNO REŠENJE

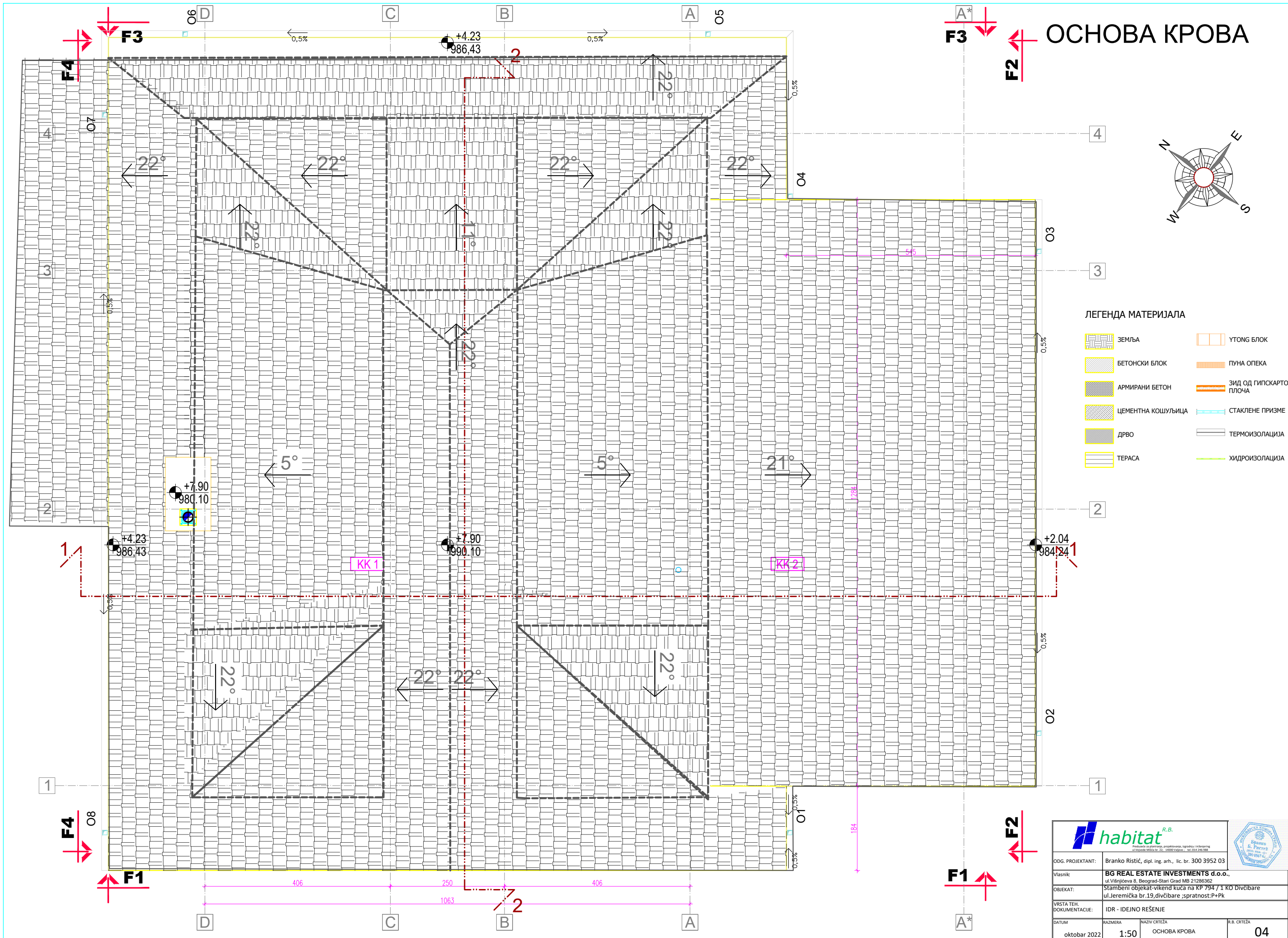
DATUM: oktobar 2022

RAZMERA: 1:50

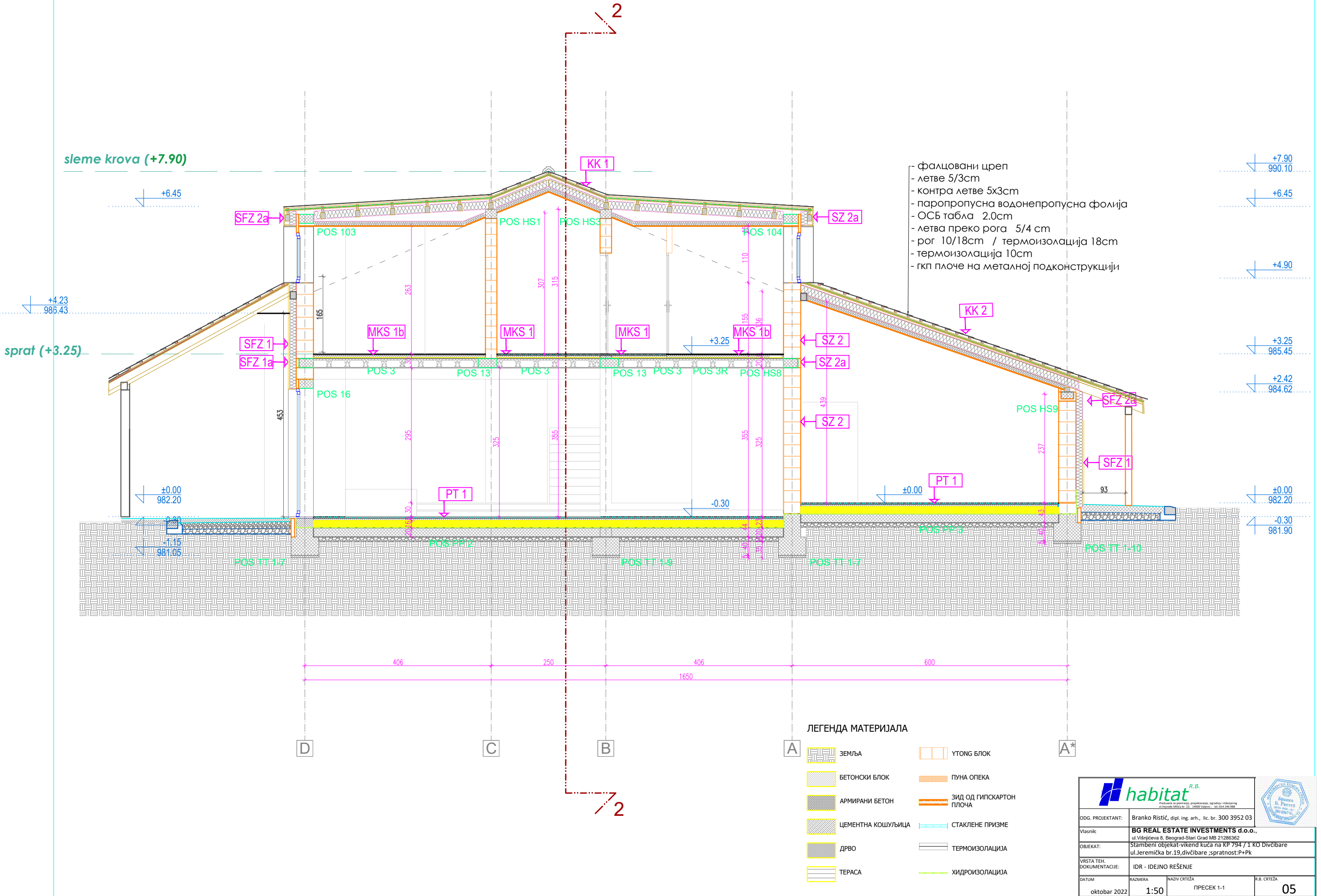
NAZIV CRTEŽA: OSNOVA POTKROVLJA

R.B. CRTEŽA: 03

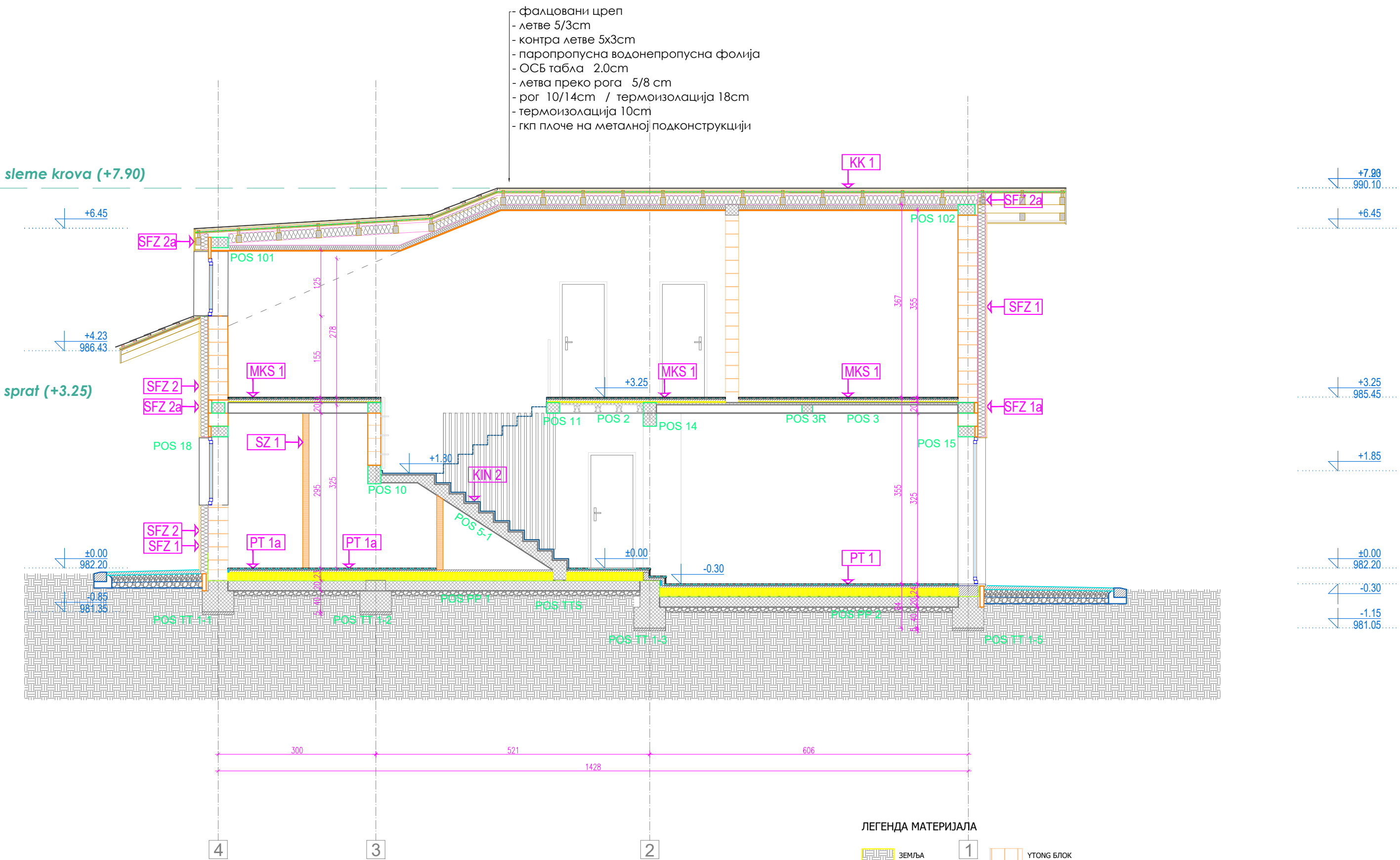




ПРЕСЕК 1-1



ПРЕСЕК 2-2

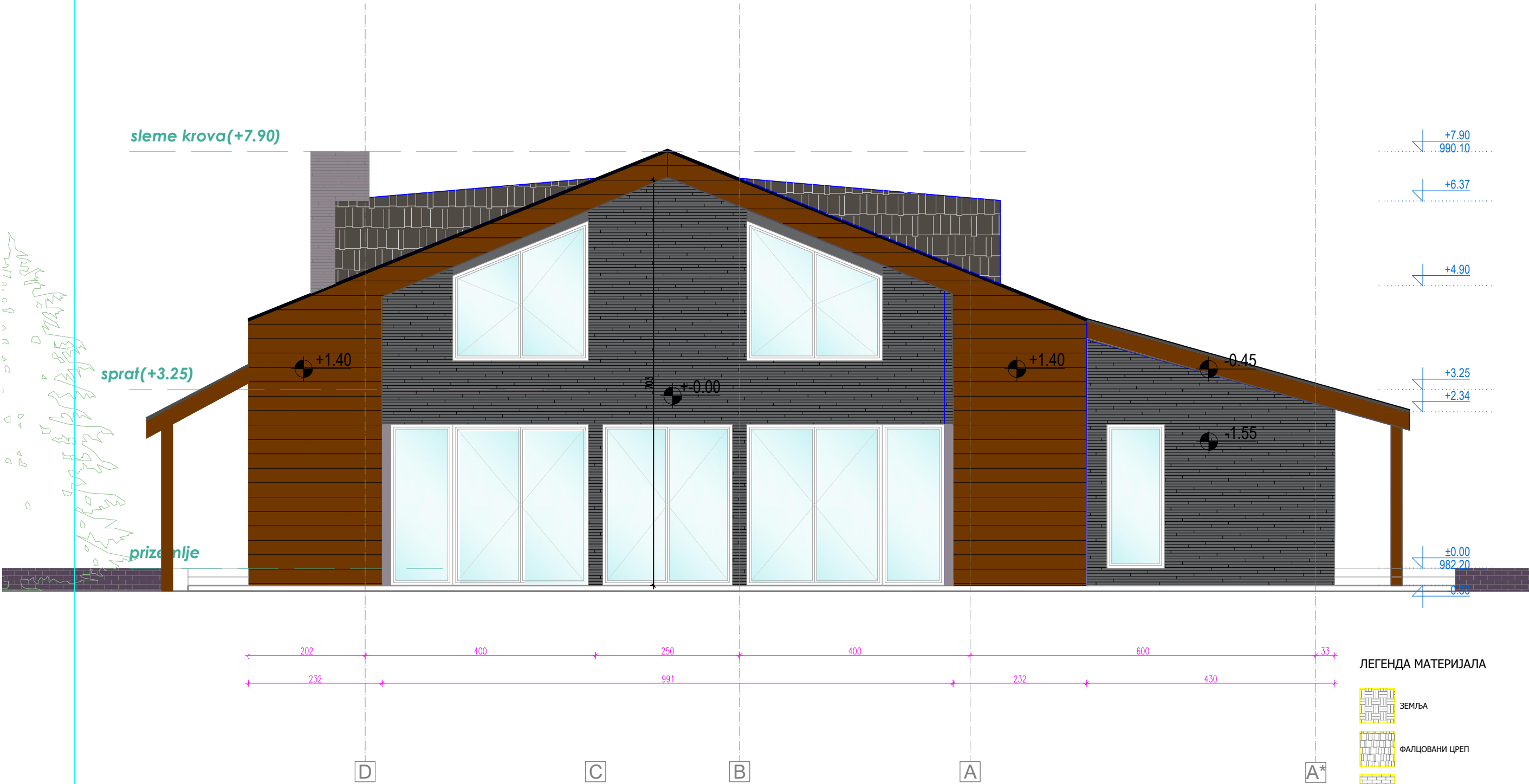


ЛЕГЕНДА МАТЕРИЈАЛА

	ЗЕМЉА		YTONG БЛОК
	БЕТОНСКИ БЛОК		ПУНА ОПЕКА
	АРМИРАНИ БЕТОН		ЗИД ОД ГИПСКАРТОН ПЛОЧА
	ЦЕМЕНТНА КОШУЉИЦА		СТАКЛЕНЕ ПРИЗМЕ
	ДРВО		ТЕРМОИЗОЛАЦИЈА
	ТЕРАСА		ХИДРОИЗОЛАЦИЈА

ODG. PROJEKTANT:	Branko Ristić, dipl. ing. arh., lic. br. 300 3952 03		
Vlasnik:	BG REAL ESTATE INVESTMENTS d.o.o., ul. Višnjićeva 8, Beograd-Stari Grad MB 21286362		
OBJEKT:	Stambeni objekat-vikend kuća na KP 794 / 1 KO Divčibare ul. Jeremička br.19,divčibare ;spratnost:P+Pk		
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:	IDR - IDEJNO REŠENJE		
DATUM:	RAZMERA:	NAZIV CRTEŽA:	R.B. CRTEŽA:
oktobar 2022	1:50	ПРЕСЕК 2-2	06

ИЗГЛЕД Ф1

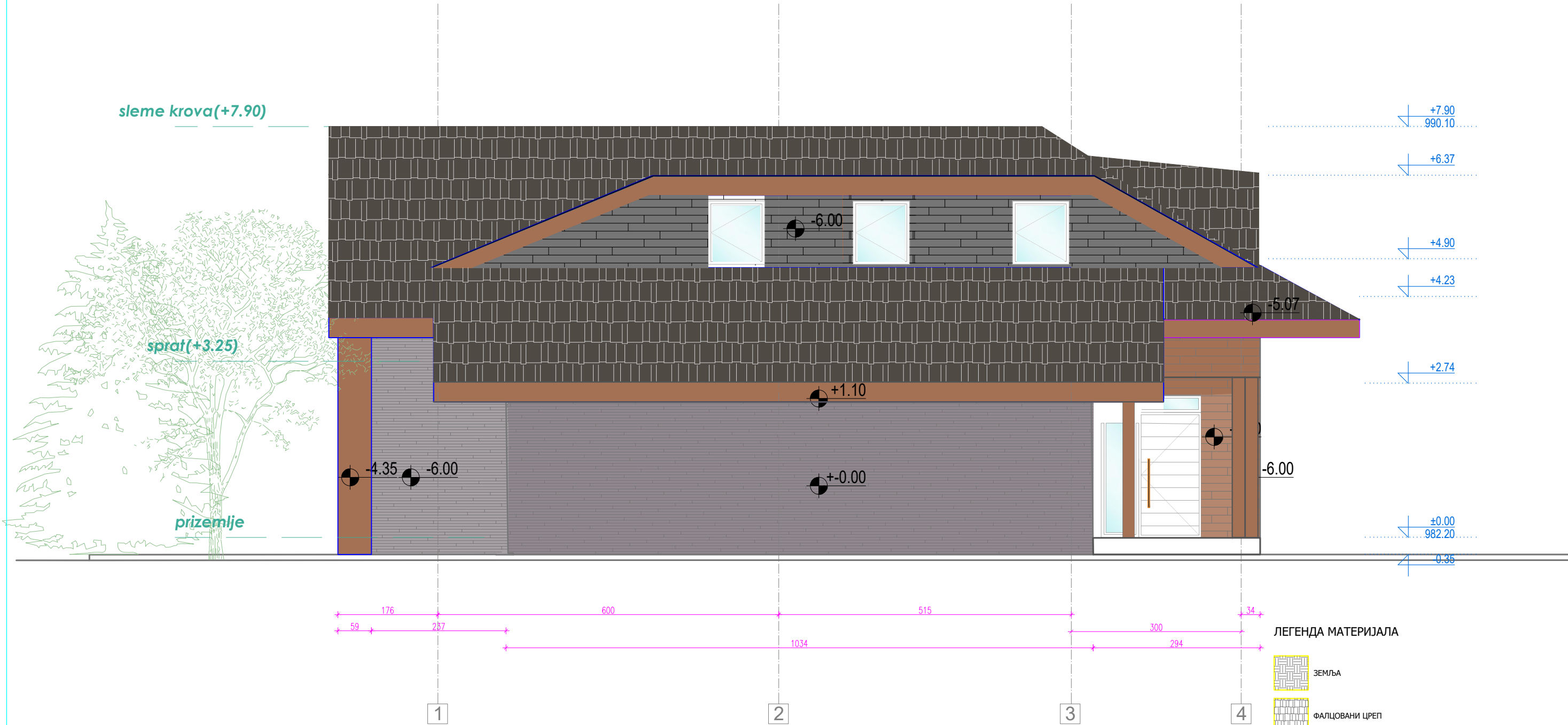


ЛЕГЕНДА МАТЕРИЈАЛА

- ЗЕМЉА
- ФАЛЦОВАНИ ЦРЕП
- ФАСАДНА ОПЕКА
- ФАСАДНА ДАСКА термоотретирано дрво
- МОЛЕРСКА ТЕХНИКА

<div><div><div><div></div><div>habitat</div><div>R.B.</div></div><div><div>Projekovanje za planiranje, projektovanje, ispitivanje i izdavanje</div><div>ul. Vojvode Vukobratovića br. 22, 11000 Beograd</div><div>tel: 011 246 888</div></div></div></div>			
ODG. PROJEKTANT:	Branko Ristić, dipl. ing. arh., lic. br. 300 3952 03		
Vlasnik:	BG REAL ESTATE INVESTMENTS d.o.o., ul. Višnjićeva 8, Beograd-Stari Grad MB 21286362		
OBJEKT:	Stambeni objekat-vikend kuća na KP 794 / 1 KO Divčibare ul. Jeremićka br.19,divčibare ;spratnost:P+Pk		
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:	IDR - IDEJNO REŠENJE		
DATUM	RAZMERA	NAZIV CRTEŽA	R.B. CRTEŽA
oktobar 2022	1:50	ИЗГЛЕД Ф1	7

ИЗГЛЕД Ф2

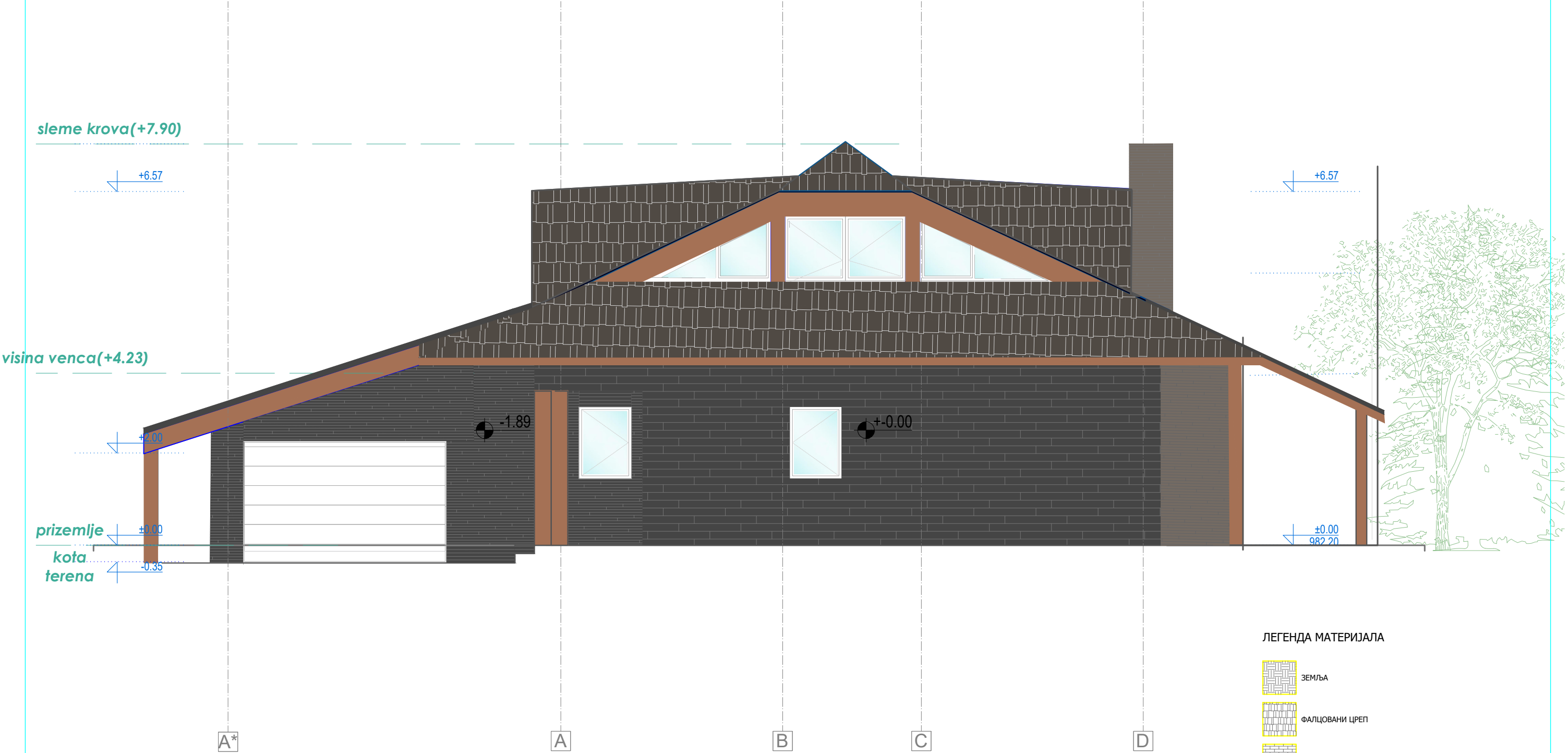


ЛЕГЕНДА МАТЕРИЈАЛА

- ЗЕМЉА
- ФАЛЦОВАНИ ЦРЕП
- ФАСАДНА ОПЕКА
- ФАСАДНА ДАСКА термотретирано дрво
- МОЛЕРСКА ТЕХНИКА

 <small>Preduzeće za planiranje, projektovanje, ispitivanje i izvođenje arhitektonskih, inženjerskih i geodetskih poslova</small>				
ODG. PROJEKTANT:	Branko Ristić, dipl. ing. arh., lic. br. 300 3952 03			
Vlasnik:	BG REAL ESTATE INVESTMENTS d.o.o. ul. Višnjićeva 8, Beograd-Stari Grad MB 21286362			
OBJEKT:	Stambeni objekat-vikend kuća na KP 794 / 1 KO Divčibare ul. Jeremićka br.19,divčibare ;spratnost:P+Pk			
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:	IDR - IDEJNO REŠENJE			
DATUM	RAZMERA	NAZIV CRTEŽA		R.B. CRTEŽA
oktobar 2022	1:50	ИЗГЛЕД Ф2		8

ИЗГЛЕД Ф3



ЛЕГЕНДА МАТЕРИЈАЛА

- ЗЕМЉА
- ФАЛЦОВАНИ ЦРЕП
- ФАСАДНА ОПЕКА
- ФАСАДНА ДАСКА
термотретирано дрво
- МОЛЕРСКА ТЕХНИКА

<div><div><div><div></div><div>habitat</div><div>R.B.</div></div><div><div>Projekovanje za planiranje, projektovanje, izradu i izvođenje ul. Vukovica 115/11A br. 22, 11000 Novi Sad</div><div>380 6567 66</div></div></div></div> <div><div>Београдска Комора Архитекта</div><div>Бранко Б. Ристић</div><div>380 6567 66</div><div>PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE</div></div>			
ODG. PROJEKTANT:	Branko Ristić, dipl. ing. arh., lic. br. 300 3952 03		
Vlasnik:	BG REAL ESTATE INVESTMENTS d.o.o., ul. Višnjićeva 8, Beograd-Stari Grad MB 21286362		
OBJEKT:	Stambeni objekat-vikend kuća na KP 794 / 1 KO Divčibare ul. Jeremićka br.19,divčibare ;spratnost:P+Pk		
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:	IDR - IDEJNO REŠENJE		
DATUM	RAZMERA	NAZIV CRTEŽA	R.B. CRTEŽA
oktobar 2022	1:50	ИЗГЛЕД Ф3	09

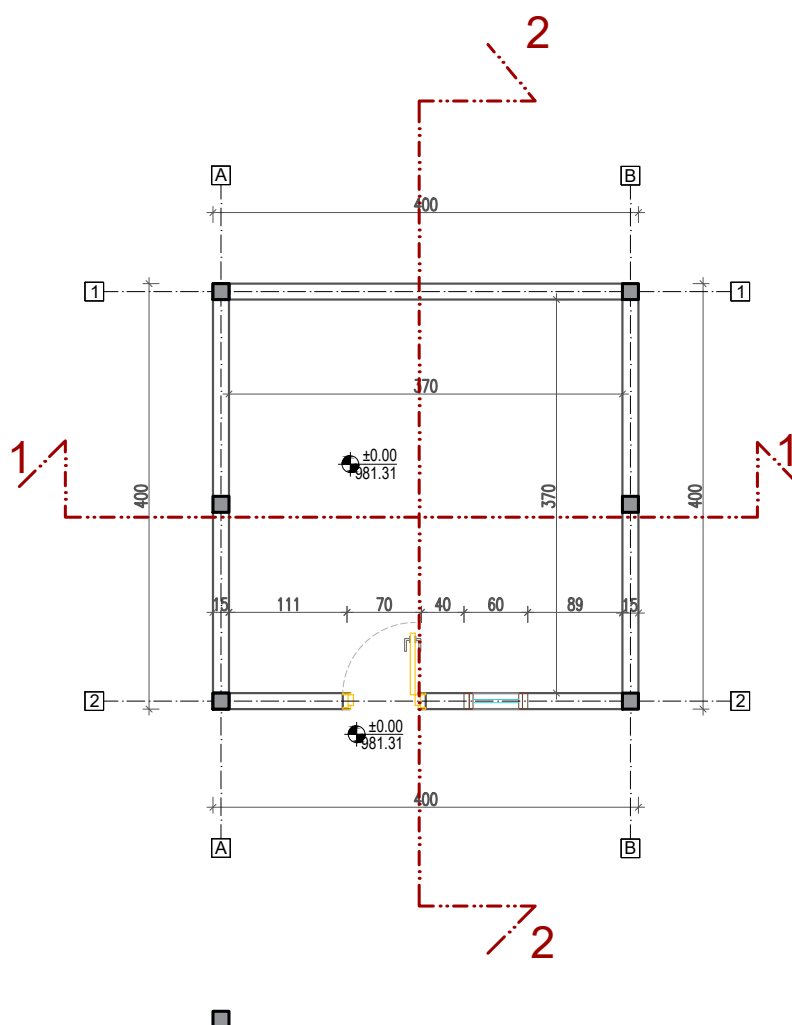
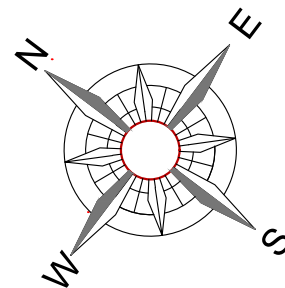
ИЗГЛЕД Ф4



ЛЕГЕНДА МАТЕРИЈАЛА

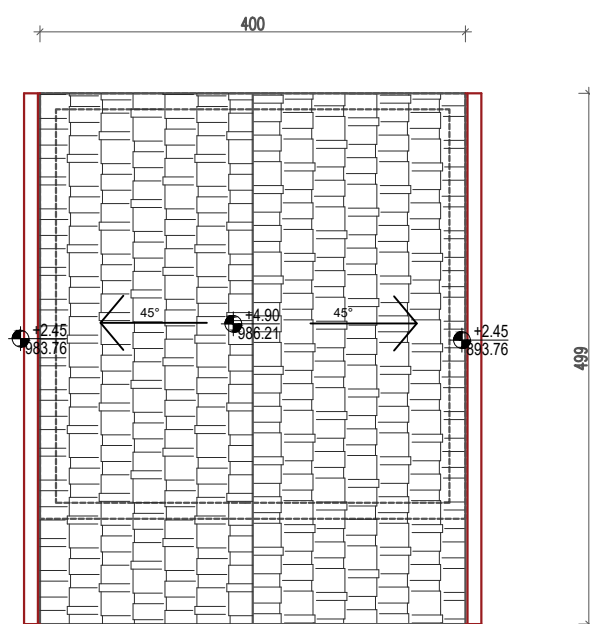
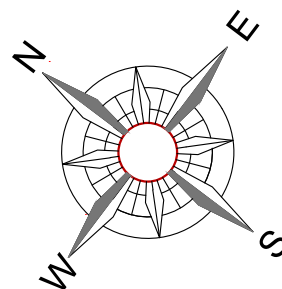
- ЗЕМЉА
- ФАЛЦОВАНИ ЦРЕП
- ФАСАДНА ОПЕКА
- ФАСАДНА ДАСКА термопретирано дрво
- МОЛЕРСКА ТЕХНИКА

<div><div><div>Предузеће за планiranje, пројектование, изградњу и одржавање у области грађевинарства и пољопривредног земљопольства</div></div><div></div></div>			
ODG. PROJEKTANT:	Branko Ristić, dipl. ing. arh., lic. br. 300 3952 03		
Vlasnik:	BG REAL ESTATE INVESTMENTS d.o.o., ul. Višnjićeva 8, Beograd-Stari Grad MB 21286362		
OBJEKT:	Stambeni objekat-vikend kuća na KP 794 / 1 KO Divčibare ul. Jeremićka br.19,divčibare ;spratnost:P+Pk		
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:	IDR - IDEJNO REŠENJE		
DATUM	RAZMERA	NAZIV CRTEŽA	R.B. CRTEŽA
oktobar 2022	1:50	ИЗГЛЕД Ф4	10

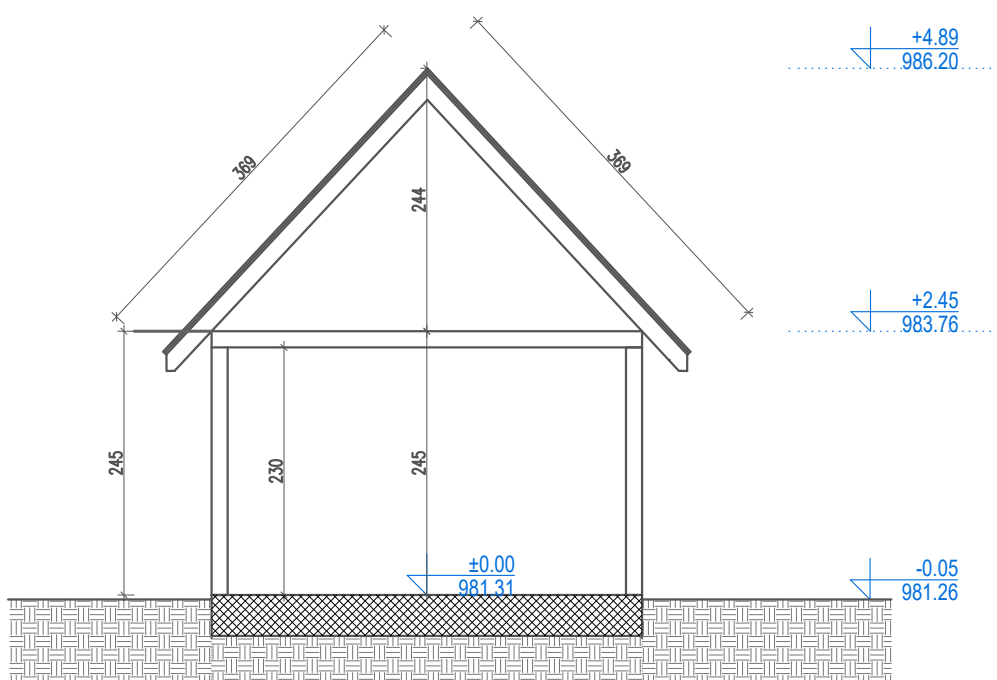
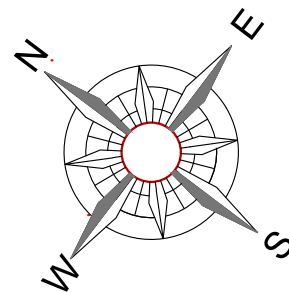


PRIZEMLJE		
br.	Namena prostorije	P (m²)
1	Tehnička prostorija	13.69
Ukupna NETO površina		13.69
Ukupna BRUTO površina		16.00

			
ODG. PROJEKTANT:	Branko Ristić, dipl. ing. arh., lic. br. 300 3952 03		
Vlasnik:	BG REAL ESTATE INVESTMENTS d.o.o., ul.Višnjičeva 8, Beograd-Stari Grad MB 21286362		
OBJEKAT:	Infrastrukturni objekat 2 na KP 794 / 1 KO Divčibare ul.Jeremička br.19,divčibare		
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:	IDR - IDEJNO REŠENJE		
DATUM	RAZMERA	NAZIV CRTEŽA	R.B. CRTEŽA
oktobar 2022	1:50	OSNOVA PRIZEMLJA	11



			
ODG. PROJEKTANT:	Branko Ristić, dipl. ing. arh., lic. br. 300 3952 03		
Vlasnik	BG REAL ESTATE INVESTMENTS d.o.o., ul. Višnjiceva 8, Beograd-Stari Grad MB 21286362		
OBJEKAT:	Infrastrukturni objekat na KP 794 / 1 KO Divčibare ul. Jeremička br.19, divčibare		
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:	IDR - IDEJNO REŠENJE		
DATUM	RAZMERA	NAZIV CRTEŽA	R.B. CRTEŽA
oktobar 2022	1:50	OSNOVA KROVA	12



			
ODG. PROJEKTANT:	Branko Ristić, dipl. ing. arh., lic. br. 300 3952 03		
Vlasnik:	BG REAL ESTATE INVESTMENTS d.o.o., ul. Višnjićeva 8, Beograd-Stari Grad MB 21286362		
OBJEKT:	Infrastrukturni objekat na KP 794 / 1 KO Divčibare ul. Jeremička br.19, divčibare		
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:	IDR - IDEJNO REŠENJE		
DATUM	RAZMERA	NAZIV CRTEŽA	R.B. CRTEŽA
oktobar 2022	1:50	PRESEK 1-1	13



			
<small>Projezička kancelarija, projektovanje, izgradnja i inženjering ul. Vojvode Matija br. 23, 14000 Valjevo, tel. 034 246-988</small>			
ODG. PROJEKTANT:	Branko Ristić, dipl. ing. arh., lic. br. 300 3952 03		
Vlasnik	BG REAL ESTATE INVESTMENTS d.o.o., ul. Višnjiceva 8, Beograd-Stari Grad MB 21286362		
OBJEKT:	Infrastrukturni objekat na KP 794 / 1 KO Divčibare ul. Jeremička br.19, divčibare		
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:	IDR - IDEJNO REŠENJE		
DATUM	RAZMERA	NAZIV CRTEŽA	R.B. CRTEŽA
oktobar 2022	1:50	IZGLED -ULAZNA FASADA	14



			
<small>Projezišće za planiranje, projektovanje, izradu i inženjering ul. Vojvode Mišića br. 23, 14000 Vojvodje, tel. 034 246-988</small>			
ODG. PROJEKTANT:	Branko Ristić, dipl. ing. arh., lic. br. 300 3952 03		
Vlasnik	BG REAL ESTATE INVESTMENTS d.o.o., ul. Višnjiceva 8, Beograd-Stari Grad MB 21286362		
OBJEKAT:	Infrastrukturni objekat na KP 794 / 1 KO Divčibare ul. Jeremička br.19, divčibare		
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:	IDR - IDEJNO REŠENJE		
DATUM	RAZMERA	NAZIV CRTEŽA	R.B. CRTEŽA
oktobar 2022	1:50	IZGLED-BOČNA FASADA	15

Д) ДОКУМЕНТЦИЈА ПРОЈЕКТА

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Ваљevo
(назив унутрашње јединице)
Београд
(седиште)

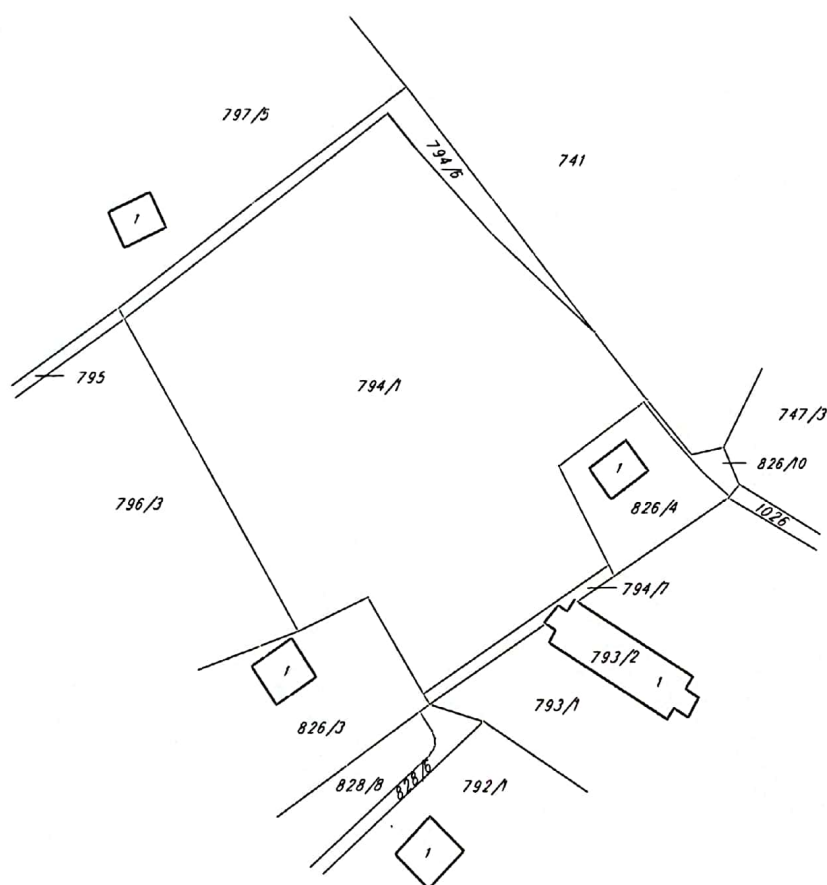
Број: 953-2/2020-152

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

КО Дивчибаре

Катастарска парцела број 794/1

Размера штампе 1: 1000



Напомена:

Датум издавања:

14.08.2020. године

НАЧЕЛНИК:
МИРОСЛАВ
МИЈАНОВИЋ
М.П. 1308974770022-
1308974770022
1308974770022
Digitally signed by МИРОСЛАВ
МИЈАНОВИЋ
DN: cn=МИРОСЛАВ МИЈАНОВИЋ,
email=miroslavmijanovic@yahoo.
com, c=RS
Date: 2020.08.14 15:21:46 +02'00'



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 2374

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 02.10.2020. 10:27:12

Број захтева: 952-5/2020-178

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	3d3f3156-3859-4fed-86fb-b2e15c6d6928
Матични број општине:	70360
Општина:	ВАЉЕВО
Матични број катастарске општине:	707929
Катастарска општина:	ДИВЧИБАРЕ
Датум ажурности:	01.10.2020. 14:48
Служба:	ВАЉЕВО
Извор податка:	ВАЉЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БЕЛИ НАРЦИС
Број парцеле:	794
Подброј парцеле:	1
Површина m²:	3508
Број листа непокретности:	2374

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЛИВАДА 5. КЛАСЕ
Површина m²:	3508

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	PRIVREDNO DRUSTVO BG REAL ESTATE INVESTMENTS DOO BEOGRAD-STARI GRAD
Адреса:	БЕОГРАД, ВИШЊИЋЕВА 8
Матични број лица:	0000021286362
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

МИРОСЛАВ
МИЈАНОВИЋ
1308974770022
-130897477002
2

Digitally signed by MIROSLAV
MIJANOVIC
1308974770022-1308974770022
DN: cn=MIROSLAV
MIJANOVIC,
1308974770022-1308974770022,
email=miroslavmijanovic@yahoo.
com, c=RS
Date: 2020.10.02 11:35:02 +02'00'

Оператор дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" д.о.о. Београд Београд
ОДС-ОГРАНАК ВАЉЕВО
Број: 02/2339/202/2020
Датум: 27.08.2020. год.
Место: Ваљево

QF-P04-001-013

Привредно друштво за дистрибуцију електричне енергије "Оператор дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" д.о.о. Београд", Електродистрибуција ЕД ВАЉЕВО - Погон, поступајући по захтеву број 02/2339/202/2020 од 19.08.2020. године, који је поднео ПД"РЕАЛ ИНВЕСТМЕНТС" у име инвеститора ПД"РЕАЛ ИНВЕСТМЕНТС" са адресом ДИВЧИБАРЕ, ДИВЧИБАРЕ ББ

за издавање услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије ради издавања локацијске дозволе за објекат СТАМБЕНА ЗГРАДА, који ће се градити у месту ДИВЧИБАРЕ, улица ДИВЧИБАРЕ, број ББ на к.п.794/1, КО ДИВЧИБАРЕ издаје

У С Л О В Е
за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије
(широка потрошња и јавно осветљење - појединачни прикључак)

1. Електроенергетски услови:

- 1.1. Инсталисана снага: 44,8 kW
- 1.2. Одобрена вршна снага: 34,5 kW
- 1.3. Струја НН прикидача за ограничавање снаге: 50 А
- 1.4. Начин загревања у објекту: Електрична енергија
- 1.5. Намена потрошње: Домаћинства

2. Технички услови:

2.1. Потребно је изградити:

Не постоје Технички услови за прикључење објекта на ДЕЕС. Да би се објекат прикључио на ДЕЕС потребно је закључење посебног уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са ИЈО.

Извршити следеће радове:

- Извршити проширење постојеће НН мреже СКС-ом X00/0-A 3x35+54,6mm² са СКС овесном опремом у дужини од око 40 метара, и уградњом једног новог НН бетонског стуба типа Лн-9/250 са одговарајућим темељом. Прикључење извршити са постојећег бетонског НН стуба типа УЗБ 9/1000/40° који се налази на кат. парц. 796/3 К.О. Дивчибаре, а нов стуб проширене НН мреже поставити на кат. парц. 794/1 К.О. Дивчибаре до некатегорисаног пута на истоименој парцели.

- Поставити нов типски МРО за једно електрично бројило од изолационог негоривог самогасивог материјала на нов стуб проширене мреже.

- Изградити спољашњи прикључни вод СКС-ом X00/0-A 4x16mm² од НН мреже до МРО-а на стубу.

- Изградити унутрашњи прикључни вод СКС-ом X00/0-A 4x16mm² од МРО-а до објекта.

- Уградити одговарајући мерни уређај и ограничаваче снаге 50А према овим техничким условима у МРО.

- За наведене радове урадити одговарајућу техничку документацију и решити имовинско правне односе. Све радове извести у свему у складу са Техничким препорукама ЕД Србије.

2.2. Напон прикључења објекта: 3x230/400 V

2.3. Место прикључења објекта: Нисконапонски стуб

2.4. Врста прикључка: ТРОФАЗНИ

2.5. Начин прикључења: Надземни

удаљеност од система: 5 m, тип и пресек прикључка: X00/0-A 4x16mm²

тип КПК-

унутрашњи део прикључка: X00/0-A 4x16mm², дужине: 20 m

2.6. Место везивања прикључка на систем: ДИВЧИБАРЕ - КРУШИК, шифра 2626

2.7. Инвеститор изградње објекта ће извести заштиту од напона додира Извести систем од напона додира и напона корака: ТТ систем са заштитним уређајем диференцијалне струје ЗУДС, темељни уземљивач и мере изједначавања потенцијала заштиту од напона корака и заштиту од пренапона.

2.8. Заштиту од струја кварова и ограничавање снаге-струје извести применом нисконапонских прекидача, назначене струје 50 А.

2.9. За мерење утрошене електричне енергије уградити електронска бројила: За мерење утрошене ел.енергије уградити директно ТРОФАЗНО електронско мултифункционално бројило са могућношћу двосмерне комуникације, које у свему мора да испуњава услове које је усвојио Стручни савет ЕПС-а у матерјалу: "Функционални захтеви и техничке спецификације АМИ/МДМ система", а као доказ о испуњењу захтева стандарда за овај тип бројила морају постојати одговарајући атести који потврђују испуњење тражених захтева стандарда".

- Уз захтев за прикључење доставити одговарајуће ел.бројило у ЕД Ваљево ради прегледа и уградње у МРО.

За управљање тарифама уградити управљачки уређај: Интегрисан у бројило

2.10. Место уградње мерних и заштитних уређаја: мерне и заштитне уређаје уградити у мерни

орман у складу са Техничким условима за извођење прикључка на нисконапонску мрежу и мерно разводних ормана

2.11. Мерно разводни орман сместити као нов типски МРО за једно електрично бројило од изолационог негоривог самогасивог материјала на нов стуб проширене мреже.

2.12. Прикључни расклопни апарати, електрични и мерни уређаји морају бити декларисани за систем назначених напона 3x230/400 V . Могу се користити само мерни и управљачки уређаји који су одобрени од стране Дирекције за мере и драгоцене метале.

2.13. Подаци потребни за прорачуне при изради техничке документације: Рачунати са снагом кратког споја на средње напонским сабирницама у трафостаници 10/0.4 kV "Дивчибаре - Крушик" од: 250 MVA при напону 10 kV, а на нисконапонским сабирницама у трафостаници 18MVA. У трафостаници је енергетски трансформатор снаге 400kVA.

3. Остали услови:

3.1. Објекат изградити на прописаном растојању од електроенергетских објеката оператора дистрибутивног система.

3.2. Придржавати се у свему посебног текстуалног и графичког прилога ако постоји као саставни део овог акта.

3.3. Инвеститор је обавезан да условима коришћења електричне енергије, односно уградњом потребне опреме у објекту, обезбеди фактор снаге од најмање $\cos \phi = 0,95$.

4. Рок важења техничких услова:

Ови услови важе до истека важења локацијске дозволе.

Директор огранка/погона

Зоран Николић, дипл.ел.инж.

МП

(име и презиме, занимање)

Акт доставити:

2x Подносиоцу захтева

1x Служби енергетике

ЗОРАН
НИКОЛИЋ
010295677001
4-0102956770
014

Digitally signed by ЗОРАН
НИКОЛИЋ
0102956770014-01029567700
14
DN: c=RS, cn=ЗОРАН
НИКОЛИЋ
0102956770014-01029567700
14
Date: 2020.08.27 14:11:20
+02'00'

ОПЕРАТОР ДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА* д.о.о. Београд

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ВАЉЕВО

Број: 8Н.1:1.0-Д.09.04.-248090/2

04.09.2020г.

УГОВОР

О стварању услова за прикључење објекта

Закључен између:

1. Оператор дистрибутивног система, д.о.о. Београд, Електродистрибуција Ваљево (у даљем тексту: инвеститор) кога заступа Директор Зоран Николић, дипл.инж.ел. и
2. ПД*БГ РЕАЛ ЕСТАТЕ ИНВЕСТМЕНТС*, ДОО (у даљем тексту: финансијер), ИЗ БЕОГРАДА, ВИШЊИТЕВА 8

Члан 1

Уговорене стране сагласно констатују да је по Техничким условима број 02/2339/202/2020 од 27.08.2020 године, који су издати ради прикључења објекта на катастарској парцели број 794/1 КО ДИВЧИБАРЕ потребно набавити и уградити материјал неопходан за прикључење будућег објекта

Члан 2.

Овим уговором, у смислу члана 135. став 10. Закона о планирању изградњи, уговорне стране желе да регулишу изградњу електроенергетских објеката неопходних за прикључење објекта.

Члан 3.

Обавеза финансијера:

- Извршити проширење постојеће НН мреже СКС-ом Х00/0-А 3х35+54,6мм² са СКС овесном опремом у дужини од око 40 метара, и уградњом једног новог НН бетонског стуба типа Лн-9/250 са одговарајућим темељом. Прикључење извршити са постојећег бетонског НН стуба типа УЗБ 9/1000/40* који се налази на кат. парц. 796/3 К.О. Дивчибаре, а нов стуб проширене НН мреже поставити на кат. парц. 794/1 К.О. Дивчибаре до некатегорисаног пута на истоименој парцели.

- Поставити нов типски МРО за једно електрично бројило од изолационог негоривог самогасивог материјала на нов стуб проширене мреже.

- Изградити спољашњи прикључни вод СКС-ом Х00/0-А 4х16мм² од НН мреже до МРО-а на стубу.

- Изградити унутрашњи прикључни вод СКС-ом Х00/0-А 4х16мм² од МРО-а до објекта.

- Уградити одговарајући мерни уређај и ограничиваче снаге 50А према овим техничким условима у МРО.

- За наведене радове урадити одговарајућу техничку документацију и решити имовинско правне односе. Све радове извести у свему у складу са Техничким препорукама ЕД Србије.

Захтев за прикључење, Извештајем о испитивању ел.инсталација и Потврда извођача радова доставља надлежној Општини, ради прикључења

Набавка аутоматских осигурача од 50Ах3ком,

Пријава за прикључење поднети код надлежног органа, након испуњених услова по овом Уговору за прикључење предметног објекта

- Уплата од 54881,22 динара, на жиро рачун 160-781-81, позив на број 02/2339/202/2020

Обавеза инвеститора :

прикључење купца на ДЕЕС, након добијања Решења о одобрењу за прикључење у поступку обједињене процедуре, под условима овог Уговора .

Члан 4.

Висина трошкова за стварање услова за прикључење купца износи 128851,52 динара, увећан за износ ПДВ од 25770,30 динара. Корекција за трошкове које сноси купац износи 99740,80 дин за колико се врши умањење укупног износа, а све према Трошковнику од 06.08.2015 године .

Финансијер се обавезује да инвеститору на име трошкова из чл.3. овог уговора плати укупан износ од 54881,22 динара, у року од 8 дана од дана закључења овог уговора на благајни или на рачун испоручиоца број 160-781-81, позив на број 02/2339/202/2020

Обрачун трошкова прикључка на ДЕЕС извршен је према Методологији за одређивање трошкова прикључења на систем за пренос и дистрибуцију ЕЕ.

Члан 5.

Уколико финансијер своје обавезе не измири у року од 8 дана од дана потписивања овог Уговора, сагласан је да се сачини Анекс уговора по ценама важећим на дан закључења Анекса.

Члан 6.

ОДС, у својству инвеститора изградње прикључка, овлашћује странку ПД"БГ РЕАЛ ЕСТАТЕ ИНВЕСТМЕНТ" да у његово име предузима радње за које је као инвеститор овлашћен у складу са прописима којима се уређују области енергетика, планирања и изградње, безбедности и здравља на раду, и заштита животне средине и да у њено име изведе све радове дефинисане Чланом 3. овог Уговора укључујући и израду пројектне документације за изградњу прикључка и пријаву градилишта.

Енергетски објекти и прикључак(скуп водова, уређаја и опреме закључно са мерним уређајем) , даном прикључења, постају основно средство ЕД Ваљево.

Члан 7.

Овај уговор сачињен је у 6 примерака од којих 4 за инвеститора, а 2 за финансијера.

УГОВАРАЧИ:

Финансијер



Инвеститор

Директор ЕД Ваљево

Зоран Николић, дипл.ел.инж.

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

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



JKP "VODOVOD VALJEVO" VALJEVO
SEKTOR TEHNIČKO PROJEKTANTSKIH POSLOVA
Br. 01-8827/2 od 21.08.2020.god.

BG EAL ESTATE INVESTMENTS d.o.o.

(Podnosioc zahteva)

Beograd, Višnjićeva br. 8

(Mesto, ulica i broj)

U vezi sa Vašim zahtevom broj 01-8827/1 od 20.08.20120.god. dostavljamo Vam sledeće

U S L O V E
ZA PROJEKTOVANJE PRIKLJUČKA UNUTRAŠNJIH INSTALACIJA
NA GRADSKU VODOVODNU I KANALIZACIONU MREŽU

Za Ulicu Divčibare broj / katastarska parcela 794/1 K.O. Divčibare

1. Postojeći ulični vodovod je PEØ63mm saglasno priloženoj situaciji.
2. Radni pritisak u mreži iznosi približno 2,0 bara
Ukoliko radni pritisak, prema hidrauličkom proračunu, ne zadovoljava uslove snabdevanja vodom, obavezno je projektovati postrojenje za povećanje pritiska. Napominje se da JKP "Vodovod Valjevo" neće dozvoliti priključenje na vodovodnu mrežu objekta bez ovog postrojenja. U zavisnosti od uslova snabdevanja JKP "Vodovod Valjevo" će odrediti u kom slučaju se ispred postrojenja za povećanje pritiska mora izgraditi rezervoar.
3. Priključak od ulične cevi do vodomernog šahta projektovati isključivo pravolinijski upravno na uličnu cev. Ne dozvoljavaju se ni horizontalni ni vertikalni prelomi na delu priključka do vodomera. Kućni priključak izvesti na sloju peska minimalne debljine 5 cm. Na delu kućnog priključka ispod saobraćajnice rov treba zatrpati šljunkom.
4. Vodomerni postaviti u vodomerni šaht na rastojanju od maksimalno 1,5 m unutar regulacione linije.
5. Pri projektovanju vodomernog priključka obavezno je pridržavati se postojećih standarda za ogrlice sa zapornim ventilom i odvojkom za priključak od 25 mm, 40 mm i 50 mm. Za odvojke prečnika većeg od 50 mm, projektovati ogranke sa odvojkom na prirubnicu uz obavezno ugrađivanje zatvarača. Za priključke veće od 100 mm obavezno je tražiti posebnu saglasnost JKP "Vodovod Valjevo" - RJ "Sektor tehničko projektantskih poslova". Priključci od 15 mm, 65 mm i 75 mm se ne odobravaju.
6. Ukoliko se u objektu nalazi više vrsta potrošača (lokali, skloništa, toplotna podstanica i dr.) predvideti posebne glavne vodomere za svakog potrošača posebno.

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**

7. Dimenzionisanje vodomera izvršiti na osnovu hidrauličkog proračuna.

8. Izdati uslovi ne daju pravo podnosiocu zahteva da pristupi bilo kakvim radovima u cilju izvođenja priključka za vodovodnu mrežu. Montažne radove na izradi priključka, uključujući i postavljanje vodovodne armature, izvodi isključivo JKP "Vodovod Valjevo", a zemljane radove izvodi podnosilac ovog zahteva, ali tek posle donošenja Tehničkih uslova za priključenje na gradsku vodovodnu mrežu i dobijanja uputstva od naše Stručne službe.

9. Troškove za izdavanje uslova snosi podnosilac zahteva, odnosno investitor po ceni koju utvrđuje organ upravljanja JKP "Vodovod Valjevo".

10. Posebni uslovi:

- a) koristiti postojeći priključak na vodovodnu mrežu.
- b) utrošak vode predvideti preko postojećeg vodomera.
- v) Obavezno je da projektant dokaže propusnost postojećeg priključka i ukoliko ne odgovara da predvidi zamenu cevi
- g) ukoliko se postojeći vodomerni šaht nalazi u dubini dvorišta postupiti po tački 4. ovih uslova

NAPOMENA:

VODOVOD

Na priloženoj situaciji ucrtana je postojeća javna vodovodna mreža. Projektant je u obavezi da postupi po ovim uslovima (tačka 1-9).

KANALIZACIJA

Nema uslova za priključenje na javnu kanalizacionu mrežu, jer pored predmetne parcele ista nije izgrađena.

Protiv ovih uslova može se uložiti žalba Nadzornom odboru JKP "Vodovod Valjevo" u roku od 15 dana od dana prijema istog.

Rok važenja izdatih uslova je jedna godina, odnosno do **21.08.2021.god.**

REFERENT:

JKP "Vodovod Valjevo"
Sektora tehničko projektantskih poslova
Rukovodilac

Snežana Nenadović, dipl.inž.građ.

Snežana
Nenadović
1615028479-09
08974775028

Digitally signed by
Snežana Nenadović
1615028479-09089747
75028
Date: 2020.08.21
13:37:59 +02'00'





ЈКП „ВИДРАК“ ВАЉЕВО

БР 01- 3491 /1-22

У ВАЉЕВУ 08.06.2022.ГОД

„BG REAL ESTATE INVESTMENTS“
ВИШЊИЋЕВА 8
11000 БЕОГРАД

Предмет : достава услова за потребе израде урбанистичког пројекта – инвеститор
„BG REAL ESTATE INVESTMENTS“ D.O.O

На основу поднетог захтева за потребе израде урбанистичког пројекта за потребе изградње стамбеног објекта апартманског типа на локацији КП 794/1 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 (Сл.гласник Града Ваљева број 21/19).

На основу увида у достављену документацију утврђено је да је пројектом предвиђена изградња једног стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом. Обзиром на намену објекта и величину Одлуком о управљању комуналним отпадом није предвиђено у насељеном месту Дивчибаре коришћење индивидуалних посуда за смеће већ се за исту намену користе контејнери који су постављени на одређеним локацијама.

Услове доставити на : habitat.rb@yahoo.com

ЈКП „ВИДРАК“ ВАЉЕВО


Директор Ксенија Бадем

