

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за изградњу два стамбена објекта
на Дивчибарама
– на к.п. бр. 865/16 и 865/17 К.О. Дивчибаре –



Ваљево, децембар 2024. година

ИД ПЛУС ПРОЈЕКТ ДОО из Ваљева, Адреса: Вука Караџића бр. 7, 14 000 Ваљево,
Тел: +381 64 2073610, Е-mail: ldplusprojekt@gmail.com, ПИБ:109154423, Жиро рачун: 325-9500500299220-77

ПРЕДМЕТ: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**
за изградњу два стамбена објекта на Дивчибарама
на к.п. бр. 865/16 и 865/17 К.О. Дивчибаре

ИНВЕСТИТОР: **B&S Invest d.o.o.**
ул. Сремска бр.83
Инђија
ПИБ:113175337 / МБ:21817228
одговорно лице: Игор Стојиљковић

ОБРАЂИВАЧ
УРБАНИСТИЧКОГ
ПРОЈЕКТА И
ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА: **ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ**
ИД ПЛУС ПРОЈЕКТ ДОО из Ваљева
Насеље Милорада Павловића бр. 14/23,
14 000 Ваљево

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

РАДНИ ТИМ: **АЛЕКСИЋ ДРАГАНА**, дипл.инж.арх.
АЛЕКСИЋ ФИЛИП, дипл.инж.арх.
СЛАВКО ГАВРИЛОВИЋ, дипл.инж.шум.


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

С А Д Р Ж А Ј

1. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу два стамбена објекта на Дивчибарама, на к.п. бр. 865/16 и 865/17 К.О. Дивчибаре

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

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

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	7
-----------------------	-------	----------

1. Увод	.....	8
1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта	.....	8
1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта	.....	8
1.3. Обухват Урбанистичког пројекта	.....	9
1.4. Подаци о локацији - постојеће стање	.....	9
2. Извод из планске документације-намена земљишта и правила грађења	.....	10
3. Концепција предложеног решење	.....	18
3.1. Основна намена	.....	18
3.2. Правила регулације и положај објекта на парцели	.....	18
3.3. Урбанистички параметри	.....	21
3.4. Начин уређења површина грађевинске парцеле	.....	24
3.5. Ограђивање грађевинске парцеле	.....	26
3.6. Обрада објекта	.....	26
3.7. Прикључење објекта на инфраструктуру	.....	26
4. Архитектонски део – технички опис планираног објекта	.....	27
5. Услови за прикључења на инфраструктурну мрежу	.....	29
5.1. Електроенергетска инфраструктурна мрежа	.....	29
5.2. Телекомуникациона инфраструктурна мрежа	.....	31
5.3. Водоводна и канализациона инфраструктурна мрежа	.....	31
5.4. Остали услови	.....	30
5.4.1. Услови водни	.....	33
5.4.2. Услови за прикупљање и одношење отпада	.....	36
6. Инжењерско геолошки услови	.....	36
7. Мере и услови заштите	.....	37
7.1. Мере и услови заштите животне средине	.....	37
7.2. Мере и услови заштите природних и културних добара	.....	38
7.3. Мере и услови заштите од акцидената	.....	38
7.4. Мере и услови енергетске ефикасности	.....	39
7.5. Услови за несметано кретање лица са посеб. потребама	.....	40

СПРОВОЂЕЊЕ	41
-------------------	-------	-----------

ГРАФИЧКИ ДЕО	42
---------------------	-------	-----------

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

ПРИЛОГ - ДОСТАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА	43
--	-------	-----------

- **Катастарско-топографски план**
- **Елаборат са дренажношким планом**
- Технички услови Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о, Београд, Огранак Електродистрибуција Ваљево
- Технички услови предузеће за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“
- Технички услови ЈКП „Водовод Ваљево“
- Подаци и услови ЈВП „Србијаводе“
- Технички услови ЈКП „Видрак“ Ваљево

2. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ објекта

ОПШТИ ДЕО



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000103454330

Регистар привредних субјеката

БД 76512/2015

Датум, 08.09.2015. године
Београд

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

Име и презиме: Зорица Томашевић
ЈМБГ: 2904960775035

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Привредно друштво за пројектовање ИД ПЛУС ПРОЈЕКТ ДОО ВАЉЕВО

са следећим подацима:

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

Скраћено пословно име: ИД ПЛУС ПРОЈЕКТ ДОО ВАЉЕВО

Регистарски број/Матични број: 21133787

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 109154423

Правна форма: друштво са ограниченом одговорношћу

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

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

**Основни капитал:**

Новчани капитал

Уписан: 100,00 RSD

Уплаћен: 100,00 RSD

Подаци о члановима:

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

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

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

Датум оснивачког акта: 04.09.2015 године

Регистрација документа:

Уписује се:


- Оснивачки акт од 04.09.2015 године.

Образложење

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

Привредно друштво за пројектовање ИД ПЛУС ПРОЈЕКТ ДОО ВАЉЕВО

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона, као и члана 26. Закона о пореском поступку и пореској администрацији („Сл. гласник РС“, бр. 80/02...2/2012).



Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014 и 45/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), а ако се у прилогу ова потврда не налази у обавези сте да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а. Обавештавамо вас да сте у обавези да поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>).



РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
утврђује да је

Драгана С. Алексић

мастер инжењер архитектуре
ЛИБ 05588079210

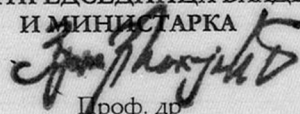
одговорни урбаниста
за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1625 18



У Београду,
27. јула 2018. године

ПОТПРЕДСЕДНИЦА ВЛАДЕ
И МИНИСТАРКА


Проф. др
Зорана З. Михајловић

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста Урбанистичког пројекта за изградњу два стамбена објекта, на к.п. бр. 865/16 и 865/17 К.О. Дивчибаре, у туристичкој зони Дивчибара

Алексић Драгана, маст.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

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

Одговорни урбаниста:

Број лиценце:

Лични печат:



Алексић Драгана, маст.инж.арх.

200 1625 18

Потпис:

Број техничке документације:

УП1/10-24

Место и датум:

Ваљево, децембар 2024. године

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за изградњу два стамбена објекта
на Дивчибарама
- на к.п.бр. 865/16 и 865/17 К.О. Дивчибаре -

1. УВОД

Иницијатива за покретање поступка израде Урбанистичког пројекта за изградњу два стамбена објекта на Дивчибарама, на к.п. бр. 865/16 и 865/17 К.О. Дивчибаре - (у даљем тексту: Урбанистички пројекат) покренута је од стране B&S Invest d.o.o. , ул. Сремска бр.83, Инђија , ПИБ:113175337 / МБ:21817228, одговорно лице: Игор Стојиљковић, који је и инвеститор израде овог Урбанистичког пројекта.

1.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

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

С обзиром да планирани стамбени објекти улазе у “Б” категорију у складу са Правилником о класификацији објекта («Сл. гласник РС», бр. 22/15) може се закључити да се изради Урбанистичког пројекта приступило са правним и планским основом.

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

1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- **Закон о планирању и изградњи** («Службени гласник РС», бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 – одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС РС, 50/13 – одлука УС РС, 98/13 – одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23);
- **Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** («Службени гласник РС», бр. 32/19).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- **Измене и допуне Плана генералне регулације за Туристички центар Дивчибаре** („Службени гл. града Ваљева“, број 2/15),
- **Измена „Измене и допуне Плана генералне регулације за Туристички центар Дивчибаре“** („Службени гл. града Ваљева“, број 4/19),
- **Измене и допуне ПГР за туристички центар Дивчибаре (трећа измена)** («Службени гласник Града Ваљева», бр.10/22).
- **Закључак о исправци техничких грешака у планском документу Измене и допуне ПГР за туристички центар Дивчибаре (трећа измена)** («Службени гласник Града Ваљева», бр.1/23).

1.3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Подручје Урбанистичког пројекта обухвата две катастарсе парцеле број 865/16 и 865/17 К.О. Дивчибаре, које се налазе у туристичкој зони Дивчибара на територији општине Ваљева. (графички прилог бр. 1. - *Катастарско топографски план са обухватом УП-а и положај локације у ширем окружењу, 1:500*).

Укупна површина обухвата је $P = 0.17.57$ ha.

1.4. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

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

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

Катастарска општина (К.О. Дивчибаре)		ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛАМА			
Број	Површина (m ²)	Облик својине	Врста права	Обим удела	Врста земљишта
865/16	879	приватна	B&S Invest d.o.o.	1/1	Градско грађевинско земљиште
865/17	878	приватна	B&S Invest d.o.o.	1/1	Градско грађевинско земљиште

Напомена: На предметним к.п. бр. 865/16 и 865/17 К.О. Дивчибаре нема постојећих изграђених објеката.

Предметна локација на којој се планира изградња стамбених објеката има приступ на јавну саобраћајну површину – колско пешачку улицу КП4 са југоисточне стране.

Локација, на којој се планира изградња у нивелационом смислу има природни благ пад од југозапада ка североистоку, око 7-8%, са највишом котом од 974.0 mnnv до најниже коте од 968.5 mnnv.

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

ЗОНА И НАМЕНА:

- У складу са **Измене и допуне ПГР за туристички центар Дивчибаре** («Службени гласник Града Ваљева», бр.2/15), **Измена „Измене и допуне ПГР за туристички центар Дивчибаре“** («Службени гласник Града Ваљева», бр.4/19) и **Измене и допуне ПГР за туристички центар Дивчибаре (трећа измена)** («Службени гласник Града Ваљева», бр.10/22), **Закључаком о исправци техничких грешака у планском документу „ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ТУРИСТИЧКИ ЦЕНТАР ДИВЧИБАРЕ - ТРЕЋА ИЗМЕНА-“** («Службени гласник Града Ваљева», бр.1/23), к.п. бр. 865/16 и 865/17 К.О. Дивчибаре налазе се у грађевинском подручју у оквиру површина планираних за остале намене, у **зони – виле, апартмани и пансиони**.

Врста земљишта:

- Неизграђено и делимично уређено **грађевинско земљиште**.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

Локације за даљу разраду:

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

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

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

У складу са поглављем II.1.2.2. „Површине осталих намена“, у оквиру сваке претежне намене одређене овим планом, могућа је изградња и објеката других намена компатибилних са претежном, а према табели 5. „Компатибилност намена“. Евентуална промена и прецизно дефинисање намене утврђује се Урбанистичким пројектом, с тим да није дозвољена промена намене у целом блоку (део простора између јавних површина и/или површина које нису планиране за изградњу). У случају промене намене неке грађевинске парцеле у даљој разради урбанистичким пројектом, у другу компатибилну намену (у складу са табелом 5), важе правила грађења за ону намену за коју су рестриктивнија (нижи индекс заузетости, спратност објекта...).

Компатибилне намене за зону виле, апартмани и пансиони:

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

*– условно компатибилно, планирана намена може да се промени у компатибилну намену само на парцелама чија је површина већа од 15 а.

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

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

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

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

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

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

• Услови за формирање нових грађевинских парцела

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

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

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

Грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.

Минимална површина грађевинске парцеле за остале намене је:

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

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

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

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

Максимална површина грађевинске парцеле за остале намене, није ограничена.

ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Регулациона и грађевинска линија:

Регулациона линија је новопланирана – регулациона линија дефинисана планираном колско-пешачком улицом КПЗ и пешачко и бициклистичком стазом ПБ2.

Грађевинска линија се налази на 3m од регулационе линије планиране колско-пешачке улице КПЗ.

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

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

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

Тамо где је канализациона мрежа трасирана ван јавних саобраћајница дефинисана је грађевинска линија у односу на заштитни коридор канализације који је ширине 5m (2x2,5m).

Минимално растојање објеката Б и В категорије од границе суседне парцеле је $\frac{1}{2}$ висине највише фасаде окренуте према суседу, односно не мање од 5м за све објекте.

ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

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

Индекс заузетости, за остале намене је:

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

Проценат учешћа зеленила у оквиру парцеле, у директном контакту са тлом је минимално 35% укупне површине парцеле.

На парцелама где је један део предвиђен за грађење, а други за зеленило, градња је могућа само на површини опредељеној за грађење. Индекс заузетости у делу предвиђеном за грађење рачуна на начин како је прописано овим планским документом, а површина под објектом се може увећати за површину која се на делу зеленила рачуна са 5% заузетости.

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Највиша дозвољена спратност објеката осталих намена је:

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

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

Дозвољено је пројектовање сутерена (етажа чији се под налази у просеку до 1 m испод нивоа терена). У оквиру сутерена се могу налазити садржаји који подразумевају становање и пословање као и помоћни, односно пратећи садржаји – рецепција, оставе, техничке просторије, гараже, кухињске просторије, спа и сл.

Ако је терен у паду преко 15%, дозвољена су два нивоа приземља ниско и високо тако да површина целе етаже мора бити изнад коте терена.

Дозвољено је пројектовање подрума (део објекта који се налази делимично или потпуно испод приземља објекта и потпуно испод терена). У оквиру подрума не могу се налазити садржаји у функцији становања.

Дозвољено је у свим објектима у оквиру поткровља пројектовати више спратних нивоа, максимално 4 нивоа за објекте Б и В категорије и 2 нивоа за објекте А категорије.

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

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

Забрањена је изградња гаража, котларница и остава свих врста ван габарита главног објекта на парцелама намене виле, апартмани и пансиони (осим за објекте сталног становања становништва које има пребивалиште на подручју овог плана).

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

АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА, ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ И ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ

- **Архитектонско обликовање и материјализација објекта**

Висина објекта

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

- П + Пк до 6,5 m;

- П + 1 + Пк до 9,5 m;

- П + 2 + Пк до 12,5 m.

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

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

Висина слемена не сме да прелази 19m од нулте коте објекта.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Обликовање

Ради разноврсног решења и комфора смештаја поткровне етаже је могуће пројектовати разноврсно, тако да се дозвољава висина назитка од 1,8 m, уз услов да висина венца не прелази прописани максимум. У поткровљима је могуће предвиђати кровне баце или кровне прозоре. Баце могу да заузимају максимално 50% површине вертикалне пројекције крова. За објекте Б и В категорије кровне баце се могу формирати кроз максимално две етаже крова пратећи кровну косину и бити ниже минимално 3m од коте слемена.

Кровови могу да буду равни, коси (једноводни, двоводни, четвороводни или вишеводни) или комбиновани. Једноводни кровови су дозвољени искључиво код објекта А категорије. 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 тако да је слеме крова паралелно са изохипсама.

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

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

Материјализација

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

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

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

• Партерно уређење

Пешачке стазе

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

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

Степенице

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

Предложени материјали су:

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

Рампе

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

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

- **Озелењавање**

За сваку градњу 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 и нове садње, оверени од стране лиценцираног стручњака. Коначну одлуку о уклањању постојећег зеленила доносиће Комисија за планове у оквиру стручне контроле Урбанистичког пројекта за сваку појединачну парцелу, односно давањем мишљења на предлог у дендролошком плану за објекте „А“ категорије за које се не израђује Урбанистички пројекат.

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

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

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

Сопственик, односно корисник шума дужан је да спроводи мере заштите шума, да штити шуме и шумска земљишта од деградације и ерозије. Промена намене шуме и шумског земљишта може се вршити у складу са чл. 10 Закона о шумама ("Сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 89/2015 и 95/2018 - др. закон) и прописима донетим на основу овог закона. Површине обрасле шумским врстама дрвећа које се не сматрају шумом, изузев дрвореда у насељеним местима, могу се користити уз претходну сагласност министарства надлежног за послове шумарства.

ПРАВИЛА ЗА ОГРАЂИВАЊЕ

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

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

ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

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

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

Директан излаз на јавну саобраћајницу (постојећу или планирану) морају имати парцеле на којима је планирана изградња објеката јавне намене. Објекти Б и В категорије, морју имати директан приступ на саобраћајнице типа С. Изнимно је могуће на друге колске саобраћајнице, ако испуњавају услове директног приступа на пут, манипулацију комуналних возила у оквиру парцеле и друге техничке условљености, што ће се доказивати анализом кроз Урбанистички пројекат. Објекти Б и В категорије не могу да буду грађени у оквиру групација са претежно изграђеним објектима А категорије, нити у непосредном додиру са тим групацијама. За парцеле свих осталих намена мора се обезбедити приступ на било који од наведених начина.

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

број	врста објекта	треба предвидети 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

Димензије просторног габарита (2,5x5,0 за управно и 2,3x6,0 за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле.

Обрада отворених паркинга треба да је таква, да омогући максимално озелењавање. Користити по могућности застор од префабрикованих елемената (бетон-трава), и уз или између паркинга (пожељно на свака три паркинг места) засадити дрвеће, увек када услови терена допуштају.

3. КОНЦЕПЦИЈА ПРЕДЛОЖЕНОГ РЕШЕЊА

Предложено решење, у захвату Урбанистичког пројекта, конципирано је у складу са **Измене и допуне Плана генералне регулације за Туристички центар Дивчибаре** („Службени гл. града Ваљева“, број 2/15), **Измена „Измене и допуне Плана генералне регулације за Туристички центар Дивчибаре“** („Службени гл. града Ваљева“, број 4/19) и **Измене и допуне ПГР за туристички центар Дивчибаре (трећа измена)** («Службени гласник Града Ваљева», бр.10/22), **Закључак о исправци техничких грешака у планском документу Измене и допуне ПГР за туристички центар Дивчибаре (трећа измена)** («Службени гласник Града Ваљева», бр.1/23), у даљем тексту важећи ПГР, одакле се преузимају правила уређења и грађења, а према програму инвеститора.

3.1. Основна намена

Предметна парцела у обухвату Урбанистичког пројекта према важећем ПГР-у се налази у овиру површина планираних за остале намене - **виле, апартмани и пансиони**.

3.2. Правила регулације и положај објекта на парцели

Приступ грађевинској парцели (колско - пешачки) је обезбеђен директним излазом на јавну површину – колско пешачку улицу КП 4 са северозападне стране.

У складу са важећим ПГР-ом у поглављу 3.10. **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање** се наводи да: *„Објекти Б и В категорије, морју имати директан приступ на саобраћајнице типа С. Изнимно је могуће на друге колске саобраћајнице, ако испуњавају услове директног приступа на пут, манипулацију комуналних возила у оквиру парцеле и друге техничке условљености, што ће се доказивати анализом кроз Урбанистички пројекат. Објекти Б и В категорије не могу да буду грађени у оквиру групација са претежно изграђеним објектима А категорије, нити у непосредном додиру са тим групацијама.“*

Индиректна веза са изграђеном јавном саобраћајном површином остварује се преко планиране КПЗ-1 до КПЗ, и која се поклапа са к.п. 863/1 КО Дивчибаре. Јавна саобраћајна површина КП4 се налази на к.п. 865/9 КО Дивчибаре. Инвеститор ће до реализације овог дела плана у погледу јавних намена, конституисати службеност пролаза или склопити уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре.

Детаљном анализом окружења предметне локације сматрамо да изградња предметних објеката на к.п. бр. 865/16 и 865/17 К.О. Дивчибаре, не угрожава постојећу структуру окружења, јер у непосредној близини не постоји групација са само претежно изграђеним објектима „А“ категорије, већ постоје изграђени објекти као и планирани за изградњу који спадају под исту категорију („Б“) као и планирани предметни објекти.

Прилог 1. Анализа локације



ЛЕГЕНДА:

- ОБУХВАТ ПРЕДМЕТНА ЛОКАЦИЈЕ
- ПОЗИЦИЈА ПРИКАЗАНЕ ФОТОГРАФИЈЕ
- ▨ ЛОКАЦИЈЕ ОБЈЕКТА "Б" КАТЕГОРИЈЕ
- ПЛАНИРАНА ИЗГРАДЊА ОБЈ. "А" КАТЕГОРИЈЕ
- ДРЖАВНИ ПУТ IIa РЕДА бр.175
- САБИРНА УЛИЦА С12
- КОЛСКО-ПЕШАЧКА УЛИЦА КП3

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

Регулациона и грађевинска линија преузета је из геореференцираних подлога важећег ПГР-а.

Планирану физичку структуру

На предметној локацији планира се изградња два типска надземног објекта, стамбена објекта, спратности П+Пк3+Гал, приближно квадратног облика основе габарита 24.00x12.40 m. Површина земљишта коју један објекат заузима је 131.70 m². Како се не би формирао велики габарит објекта у хоризонталном и вертикалном смислу, и како би се сачувао концепт у непосредном окружењу, предложена су два идентична објекта мањих габарита неформално уклопљених у терен и визуру.

У склопу оба планирана објекта налази се 22 стамбене јединице, 11 функционалних јединица у сваком објекту. Све етаже у објекту су решене као стамбене са неопходним зајеничким простором. У приземљу објекта су смештене 3 стамбене јединице, као и на осталим поткровним етажама по 3 стамбене јединице (Пк1, Пк2), осим на последње две етаже поткровља (Пк3 и Гал) на којима су смештени дуплекси, и које заједно имају 2 стамбене јединице. Све етаже поседују заједничке просторије комуникација. Није предвиђена фазна изградња објекта.

Објекти су слободностојећи и лоцирани у оквиру зоне могуће изградње, која је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији колско пешачке улице КП 4 и минималном прописаном удаљеношћу од суседних граница парцела.

Објекат је постављен са нагибом кровних равни према странама његовог габарита у складу са правилом из ПГР-а (да за изградњу објекта са двоводним кровом нагиб кровних равни мора бити према дужим странама основног габарита објекта), и слеменом управним у односу на изохипсе терена. Поводом правила да *„Код већих објеката на терену у паду треба пројектовати кров тако да је слеме крова паралелно са изохипсама“*, у случају планираног објекта може се сматрати да нема одступања. Планирани објекти са својом укупном бруто површином од 509.49 m², понаособ, не спадају у веће објекте (у складу са Правилником о класификацији објеката «Сл. гласник РС», бр. 22/15, у веће објекте спадају објекти преко 2000 m² и П+4+Пк (ПС)). Терен предметне локације је благог пада између 7-8 % и не сматра се тереном већег пада од преко 15%,. Габарит, заправо основа приземља објекта, је готово квадратног облика, због чега су и сами објекти и положај кровних равни позиционирани тако да се остваре најбоље могуће визууре како на објекте тако и из објекта.

Због саме геометрије парцеле, тј. њеног широког фронта ка регулацији у односу на дубину парцеле, као и због благог пада терена од југозапада ка североистоку парцеле, објекти су позиционирани као слободностојећи на растојању од 18.5m, паралелно у односу на северозападну границу парцеле тј. регулациону линију колско пешачке улице КП 4. Габарити су у односу на исту повучени у растојању од **6.9 и 4.6 m** (минимално прописано 3 m), и налазе се под углом приближно 30°.

Од југозападне границе грађевинске парцеле удаљење планираног објекта број 2 је **5.0 m** (минимално прописано 5 m) док се објекат 1 од исте границе парцеле налази на удаљењу **40.5 m**. Објекат број 2 је висином свог венца позициониран ка тој међној линији због чега је преузето одстојање од мин. 5 m.

Од североисточне границе грађевинске парцеле удаљење планираног објекта бој 1 је **5.2 m** (минимално прописано 5 m), док је од исте објекат број 2 удаљен **40.4 m**. Објекат број 1 је висином свог венца позициониран ка тој међној линији због чега је преузето одстојање од мин. 5 m.

Од југоистичне границе грађевинске парцеле удаљење планираних објеката износи **5.2 и 8.2 m** (минимално прописано 5 m). Објекти број 1 и 2 су висином свог венца позиционирани ка тој међној линији због чега је преузето одстојање од мин. 5 m.

Планирана изградња је условљена урбанистичким условима изградње одређеним у планском документу, геометријом парцеле и односом према суседним парцелама. Позиција објекта приказана је на графичком прилогу бр. 3 – *Урбанистичко решење уређења простора*, Р 1:250.

Висинска регулација

Спратност објекта је П+3Пк+Гал (галерија). Спратна висина објекта износи 2.88 m.

ОБЈЕКАТ BROJ 2:

Висина објекта у највишем делу, тј. до коте слемена износи 15.30 m (апсолутна кота 987.80 mnv).

Венац објекта (од коте уређеног терена на месту улаза у објекат) износи 4.60 m (апсолутна кота 977.12 mnv).

ОБЈЕКАТ BROJ 1:

Висина објекта у највишем делу, тј. до коте слемена износи 15.30 m (апсолутна кота 986.80 mnv).

Венац објекта (од коте уређеног терена на месту улаза у објекат) износи 4.60 m (апсолутна кота 976.12 mnv).

3.3. Урбанистички параметри

Према **важећем ПГР-у** предметне парцеле к.п. бр. 865/16 и 865/17 К.О. Дивчибаре налази се у зони **вила, апартмани и пансиони** за коју су прописани урбанистички параметри приказани у Табели 3. - *Приказ планираних и прописаних урбанистичких параметара на грађевинској парцели*.

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

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

Урбанистички параметри	прописани	планирани
Мин. површина парцела	8 а	17 57 а
Грађевинска линија	3 m у односу на регулациону линију колско-пешачке улице КП 4	4.6 и 6.9 m
Растојање објекта од суседних граница парцела (m)	Минимално растојање објеката Б и В категорије од границе суседне парцеле је ½ висине највише фасаде окренуте према суседу, односно 5 m (мин.)	5.0 и 40.5 m од југозападне границе парцеле, 5.2 и 40.4m од североисточне границе парцеле, 5.2 и 8.2 m од југоисточне границе парцеле
Индекс заузетости (%)	15 (макс.)	14.99 %
Површина земљишта под објектом-заузетост (макс.)	263.40 m ² - оба објекта	131.70x2=263.40 m ²
Спратност објекта (макс.)	П+Пк Дозвољено је пројектовање сутерена. У оквиру сутерена се могу налазити садржаји који подразумевају становање и пословање као и помоћни. Дозвољено је у свим објектима у оквиру поткровља пројектовати више спратних нивоа, максимално 4 нивоа за објекте Б и В	П+3Пк+Гал (галерија)
Кота приземља објекта	Макс. 1.2m изнад коте терана на месту главног улаза у објекат	±0.00m (апсолутна кота приземља објекта 2 је 972.50mnnv) 0.30 m изнад коте терена испред главног улаза у објекат ±0.00m (апсолутна кота приземља објекта 1 је 971.50mnnv) 0.30 m изнад коте терена испред главног улаза у објекат
Висина венца објекта (макс.)	6.5 m од коте уређеног терена до венца на месту улаза у објекат. Под висином венца се подразумева кота горње ивице фасадног платна. Код објеката са једноводним и двоводним кровом, висина венца се одређује на фасади која има стреху.	4.60 m (апсолутна кота 977.10 mnnv) , објекта 2 4.60 m (апсолутна кота 976.10 mnnv) , објекта 1
Висина слемена објекта	19 m (макс.)	15.30 m (апсолутна кота 987.80 mnnv) објекта 2 15.30 m (апсолутна кота 987.80 mnnv) објекта 1

зелене површине (%)	35 (мин.)	51.57% = 906.25m ²
Паркирање	60% од укупног броја станова	Остварено 14ПМ (60% у односу на пројектованих 22 станова), од којих је 1ПМ намењено за особе са посебним потребама

У табели бр. 4 - Површина објекта према идејном решењу, дат је преглед нето и бруто површина објекта чија се изградња планира на грађевинској парцели. Идејно решење типског стамбеног објекта урађено је од стране **АМГ-ИНЖЕЊЕРИНГ, Ул. Бело поље бб, Ваљево**, из Ваљева.

Табела бр. 4– Површина једног типског објекта према идејном решењу

Ознака објекта	Намена објекта	спратност	Корисна (нето) површина етажe (m ²)		Бруто површ. етажe (m ²)	Укупна корисна (нето) површина објекта (m ²)	Укупна бруто површина објекта (m ²)
1	Стамбени објекат	П +3Пк +Гал	Приземље	114.00	131.70	406.17	509.49
			Поткровље 1	113.01	131.70		
			Поткровље 2	98.32	118.83		
			Поткровље 3	61.25	84.13		
			Галерија	19.59	43.13		

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

Табела бр. 5 – Класификација објекта

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

3.4. Начин уређења површина грађевинске парцеле

Уређење грађевинске парцеле подразумева нивелацију и одводњавање ван простора суседа, уређење партера и унутрашњих саобраћајних и пешачких површина, уређење зелених површина. Предметна парцела је уређена у складу са наменом. Нивелација је приказана на графичком прилогу бр. 4. - *План регулације и нивелације са урбанистичким показатељима-ниво приземље, Р 1:250.*

Нивелација

Терен је у природном паду од југозапада ка северистоку, са највишом котом од 974.1 mnnv до најниже коте од 968.5 mnnv.

Објекти су позиционирани у централном делу парцеле где се пад терена креће око 6-8%. Овакав пад терена није омогућио формирање сутеренске етаже објекта. Објекти не поседују ни укопане подрумске етаже.

Апсолутна кота објекта – приземља је **$\pm 0.00\text{m}$ (апсолутна кота приземља објекта 2 је 972.50mnnv)** 0.30 m изнад коте терена испред главног улаза у објекат, и **$\pm 0.00\text{m}$ (апсолутна кота приземља објекта 1 је 971.50mnnv)** 0.30 m изнад коте терена испред главног улаза у објекат

Нивелационо решење унутар парцеле уклопљено је конципирано тако да су се објекти и елементи партера уклопили у природан терен без интервенција потпирним конструкцијама. Приликом израде пројектне документације, могу се вршити мање корекције и прецизирање предложеног нивелационог решења.

Колско/Пешачке површине у оквиру грађевинске парцеле прилагођене су намени простора и положају објеката.

Основна идеја обухвата урбанистичког пројекта јесте да се позиционирају два габаритом мања објекта које би опслуживала једна интерна саобраћајница, како би се у обухвату сачувало што више зелених површина а паркинг простори позиционирали у више сегмената како не би формирали јединствене и континуалне застрте површине.

Организован је један колски и два пешачка приступа на грађевинску парцелу са јавне површине - колско пешачке улице КП 4.

Колски приступ је директан колски приступ са КР4 на паркинг места у делу између регулације и објекта, односно друга зона је у централном делу парцела где је почетак интерне колско-пешачке саобраћајнице са „Т“ окретницом унутар парцеле на коју се надовезују паркинг места.

Пешачке стазе које воде до улаза у објекте су независне и ширине у складу са захтевима 1.5м. Ове две пешачке трасе су у директној вези са КП4. Са зоне паркирања се такође може приступити главном улазу планираним пешачким трасама ширине 1.4м ради брже комуникације а и са циљем да се прекине континуитет паркираних возила из визуелних разлога.

Предвиђена је интерна колско-пешачка саобраћајница ширине 5.5 m, где су организована паркинг места управно и подужно на њен сегмент ширине 4м, који представља „Т“ окретницу за сва комунална возила која морају ући у парцелу и маневресити. Обезбеђени су унутрашњи радијуси кривина од 7м. Интерна

саобраћајница унутар парцеле је дефинисана тако да одговара постојећем терену обезбеђујући несметано функционисање возила.

Приступ на интерну колско-пешачку саобраћајницу са јавне саобраћајнице смештен је у централном делу северозападне међне линије, на апсолутној коти 972.00 mпв са подужним падом од 6.25 % и падом од 6.95% на делу где почиње сужетак улице, тачније окретница за возила. У овом сегменту су смештени и платои за одлагање комуналног отпада и 4 подужна паркинг места.

Пешачки приступи са јавне саобраћајнице налазе се на апсолутним kotaма 972.75 mпв са падом од 8%, 970.80 mпв са падом од 5.8%, ка приземљима објекта 2 и 1, и од ње води стаза ширине 1,5m до улаза у објекат.

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

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

Зелене површине

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.

Пејзажне интервенције у оквиру зелених површина подразумевају поштовање аутентичности предела тако да се решења уклапају у околину и повезују дати простор са пределом (пре свега водити рачуна о очувању и унапређењу постојеће аутохтоне флоре, тј. по могућству задржати високо зеленило уколико постоји на предметној локацији).

Важећим ПГР-ом је прописано да за сваку градњу 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 и нове садње, оверени од стране лиценцираног стручњака. Коначну одлуку о уклањању постојећег зеленила доносиће Комисија за планове у оквиру стручне контроле Урбанистичког пројекта за сваку појединачну парцелу.

На основу наведеног урађен је Елаборат – Процена постојећег стања са дендролошким планом, као саставни део Урбанистичког пројекта.

Зелене површине су предвиђене у оквиру предметне локације где год је то могуће. Од укупне површине грађевинске парцеле, зелене површине чине 51.57 %.

Смештај возила је предвиђен у оквиру грађевинске парцеле, ван површине јавне саобраћајнице. Потребан број паркинг места одређен је према нормативу 60% од укупног броја станова за намену виле, апартмани и пансиони. Планирани објекти ће имати 22 станова, тако да је на грађевинској парцели обезбеђено 14 паркинг места за паркирање путничких аутомобила (остварених минималних 60%).

Паркинг места су димензија 2.50x5.00 m, осим два паркинг места за подужно паркирање димензија 2.00x5.50 m у складу са чланом 3. Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова («Сл. гласник РС», бр. 58/12, 74/15 и 82/15).

Паркирање је организовано на отвореној површини грађевинске парцеле у четири зоне. Прва зона је организована између регулације колско-пешачке улице КП4 и објекта, са ПМ подужно на регулацију, док су остале три зоне организоване уз интерну саобраћајницу, са ПМ постављеним управно и подужно у односу на њу. Од укупног броја планираних паркинг места, једно место је предвиђено за лица са посебним потребама.

Паркинг места изградити од растер елемената.

3.5. Ограђивање грађевинске парцеле,

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

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

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

4. АРХИТЕКТОНСКИ ДЕО – ТЕХНИЧКИ ОПИС ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

Архитектонско решење и диспозиција објекта

Предмет израде идејног решења је изградња два типска Стамбена објекта на к.п. бр. 865/16 и 865/17 К.О. Дивчибаре спратности П+Пк1+ Пк2+ Пк3+Гал.

Објекат је већим делом позициониран у централном делу парцеле поштујући удаљења дата планом. Парцела својом конфигурацијом прави природни пад од југо-запада према северо-истоку од 8 %.

Прилаз парцели је преко колско пешачке улице КП 4 која се налази са северозападне стране у односу на предметну парцелу и прати њену границу. Улаз је дефинисан у две зоне, прва је директан колски приступ на паркинг места у једном делу односно зона у централном делу северозападне границе парцела са почетком интерно колско-пешачке саобраћајнице са Т окретницом унутар парцеле на коју се надовезују паркинг места.

Објекат је пројектован тако да одражава планинску архитектуру са нагибом крова од 60 ° и надзитком на првој поткровној етажи до 180 см од бетонске плоче.

Функционална организација објекта је таква да све етаже у објекту су решене као стамбене. Стамбене јединице у самом објекту су решене са јасним поделама на дневне и ноћне зоне осим гарсоњера где су зоне обједињене у једну.

Табела бр. 6– Приказ површина по етажама за један типски објекат

Спратност	Број станова	Нето површина(m ²)	Бруто површина(m ²)
П	3	114.00	131.70
ПК1	3	113.01	131.70
ПК2	3	98.32	118.83
ПК3+Гал	2	61.25+19.59	84.13+43.13

НЕТО УКУПНО	406.17 m²
БРУТО УКУПНО	509.49 m²

НЕТО УКУПНО- за оба објекта	406.17 m²x2= 812.34 m²
БРУТО УКУПНО- за оба објекта	509.49 m²x2=1018.98 m²

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА Новопроектвана конструкција је масивна градња, зидана гитер блоковима са армирано бетонским серкложима, стубовима и гредама. Темељни зидови су пројектовани као армирано бетонски. Кров је двоводан. Покривач је ребрасти лим. Темељи објекта су предвиђени по типу армирано бетонске темељне траке и темеља самаца.

КРОВНА КОНСТРУКЦИЈА Кровна конструкција је двоводна, састављена од дрвених кровних елемената. Кровни покривач је профилисани лим у облику медитеран црепа. Нагиб кровних равни је 60 степени.

ПЛАФОНСКА КОНСТРУКЦИЈА Плафонска конструкција је од ферт таванице, малтерисана, глетована и бојена одговарајућим бојама.

ЗИДОВИ Пројектована је дрвена фасада од Сибирског ариша фиксирана на подлогу од дрвених лајсни. Зидна конструкција пројектована је као сендвич зид гитер блокова и потребних слојева као подконструкција која носи фасаду и изолационих слојева. Сибирски ариш Фасада од ариша има врло добру природну отпорност, тако да јој није потребна додатна хемијска заштита. Због УВ зрака аришу временом боја бледи и мења се док не постане сивкава, што му даје посебну патину. Што је старији, то му је боја лепша и постојанија. Промена природне боје дрвене фасаде је нормалан процес који важи за све врсте нетретиране дрвне грађе. Инвеститору се оставља избор да ли ће хтети да сачува боју свежег дрвета, када мора бити премазано најмање два пута безбојном лазуром у танким слојевима. Премаз се мора обнављати сваке две до три године. Ариш припада средњем или нижем ценовном рангу дрвне грађе, а отпорност му је упоредива са боровином. Чврстина дрвене фасаде од ариша рангирана је у групу тешких до средње тврдых.

ПОДОВИ (ПЛОЧА НА ТЛУ) Пројектују се подови са завршним облогама гранитне керамичке плочице, керамичке плочице, паркета, цементне кошуљице све у складу са наменом просторија.

ВРАТА И ПРОЗОРИ Спољна столарија – улазна врата, прозори у објекту су од термоизолационих трослојних ламелираних дрвених елемената. Улазна врата од ламелираних дрвених елемената. Спољашња столарија је застакљена нискоемисионим (4+15+4 Ар) стаклом, а унутрашња обичним стаклом д=4-6мм

ОЛУЦИ Олуци се предвиђају од поцинкованог пластифицираног лима у боји фасаде.

ИНСТАЛАЦИЈЕ Прикључак на електроенергетску дистрибутивну мрежу - нови прикључак Прикључак на водовод - Нови прикључак према условима надлежне институције. Прикључак на канализацију - Нови прикључак према условима надлежне институције.

5. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

5.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА

Од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ваљево издати су Технички услови број 2541200-Д.09.04-282597-24/3, од 16.07.2024. године, за израду Урбанистичког пројекта.

Увидом у приложену документацију (за израду два стамбена објекта са укупно 22 стана/ апартмана, заједничком потрошњом (2 бројила) , хидроцилом (2 бројила) и лифтом (2 бројила)), достављени су следећи услови:

1.1. На локацији из захтева предвидети и обезбедити простор за изградњу нове дистрибутивне монтажно-бетонске трансформаторске станице (МБТС) 10/0,4kV 1x630KVA (граневински део : 1× 1000KVA или 2x1000KVA) , и коридоре за изградњу два подземна средњенапонска вода 2 x (ХНЕ 49- А 3 x (1 × 150(240))mm² 6/10kV) , потребне дужине, за прикључење нове ТС на постојећу средњенапонску (10kV) електродистрибутивну мрежу;

1.2. Нову МБТС опремити у свему према Техничкој препоруци ЕД Србије број 1а „Дистрибутивне трансформаторске станице 10/0,4KV са кабловским изводима снаге 630KVA" IV издање март 2000. Уколико ће се градити МБТС 10/0,4kV 2x630KVA, потребно је уградити два енергетска трансформатора снаге по 630KVA. Локација МБТС треба да буде што ближе јавној површини, уз обезбеђен несметан приступ за одржавање. Потребно је обезбедити и коридоре за изградњу подземних нисконапонских водова РР00-А 4x150mm² 0,6/1kV, од МБТС до јавне површине. Пре одређивањатачне локације нове МБТС неопходно је обезбедити сагласност овлашћеног лица ЕД Ваљево на предлог локације;

1.3. На фасади објекта, на стално приступачном и лако доступном месту, предвидети слободан простор (отворе у зиду) за уградњу три КПК (КПК 1 , КПК 2, КПК3) тип 3 КПК 3x250/150 (према Техничко) препоруци ЕД Србије 13 - додатак 2 „Кабловска прикључна кутија и кабловски прикључни разводни орман" Септембар || издање, 1999.);

1.4. За потребе прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу 3 подземна нисконапонска вода РР00-А4x150mm² 0,6/1kV, потребне дужине, од 3 извода у ново МБТС 10/0,4KV „ Дивчибаре НОВА " до 3 КПК (КПК 1 , КПК 2, КПК3) на објекту. На осигурачким летвама на изводима 1- 3 у ТС поставити НВ осигураче за назначену струју од 160А ;

1.5. На стално приступачном и лако доступном месту у приземном делу објекта, предвидети слободан простор (отворе у зиду) за уградњу 3 мерно разводна ормара за обекат МРО (МРО1, МРО2, МРО 3) . Бројила у МРО распоредити тако да једновремено оптерећење било ког МРО не прелази 130kW. У сваком МРО обезбедити простор димензија према Техничко препоруци ЕД Србије 13 додатак „Прикључци на нисконапонску мрежу и електричне инсталације у зградама" Септембар || издање , 1998. година , за уградњу мерних и заштитних уређаја и опреме за директни начин мерења електричне енергије;

1.6. За повезивање МРО-а са КПК-ма предвидети по један кабл РРО 0 4x95mm² 0,6/1kV, потребне дужине, сваки положен у посебну, двослојну коруговану канализациону цев пресека 90mm. На постоља осигурача у КПК поставити НВ осигураче за назначену струју од 125А;

1.7. За повезивање лифта и уређаја за „против-пожарну заштиту“ у објекту извести посебан прикључак МЕРНО место. На спољашњем зиду објекта, поставити КПК од електроизолационог, негоривог материјала, тип 3 КПК 3x250/150 за лифт и за „против-пожарну заштиту“ (КПК 4). КПК4 прикључити из нове КПК3, „улаз-излаз“ каблом NHXN-J FE180 E90 04x150mm² 0,6/1kV приближне дужине 2m. У посебном МРО4 уградити по двамерна уређаја (за лифт и за „против-пожарну заштиту“) за све потрошаче који су прикључени на посебну инсталацију — лифт и „против-пожарну заштиту“. Везу КПК4-МРО4 извести каблом NHXN-J FE180 E90 05 x 50mm² 0,6/1kV. На наведеној локацији се налази постојећа надземна МНН из СТС 10/0,4kV „Дивчибаре 4“ Београдско Насеље.

У случају потребе за измештањем постојећих електроенергетских објеката морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз претходну сагласност „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ваљево.

Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу са чл. 217. Закона о енергетици („Сл.гласник РС“ бр. 145/14, 95/2018-др. закон и 40/2021), сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање. Грађевинске радове у непосредној близини електроенергетских објеката вршити ручно, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите.

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

Напомена:

На к.п. бр. 863/16 КО Дивчибаре планирана је изградња МБТС која гради се ради стварања услова за прикључење:

- стамбено-пословног објекта на к.п. бр. 383/3 КО Дивчибаре, према издатим условима за пројектовање и прикључење број 02/259/129/2021 од 12.08.2021 године. (Напомена: Изградњом ЕЕО наведених у тачки 1 и пребацивањем дела МНН на нову МБТС стварају се слободни капацитети у постојећој ЛТС 10/0,4kV „Дивчибаре 4“ Београдско Насеље 2.);

- стамбеног објекта на к.п. бр. 1068 КО Дивчибаре, према издатим условима за пројектовање и прикључење број 02/259/190/2021 од 06.10.2021. године.

- стамбено-пословног објекта на к.п. бр. 863/9 КО Дивчибаре, према издатим условима за пројектовање и прикључење број 2460800-Д.09.04-40718-22 од 08.02.2022. године.

5.2. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, је утврдило да на предметној локацији која је у обухвату овог Урбанистичког пројекта, не постоје ТК капацитети који би били угрожени будућим радовима и издало је Техничке услове број 190254/2-2024 од 26.04.2024. године, за потребе израде Урбанистичког пројекта.

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

Препоручује се инвеститору да инсталације унутар станова или локала реализује F/UTP кабловима категорије минимум 6е, препорука је 7е категорије. Од завршне оптичке кутије па до сваке локације где се очекује да ће станари користити ТВ, приступ интернету или телефонском прикључку треба поставити по један UTP кабл, користећи исту савитљиву –негориво цев за исту трасу . Крајеве кабла завршити на дознама женских RJ 45 са три утичнице. Поред завршне оптичке кутије и RJ дозне потребно је обезбедити и напајање (утичница 220V) да би се омогућила непрекидност тк сервиса.

5.3. ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА

Од стране надлежног комуналног предузећа „Водовод Ваљево“ добијени су Технички услови број 01-3203/2 од 07.05.2024. године.

• ВОДОВОД И ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Према издатим условима од стране ЈКП „Водовод Ваљево“ нема услова за прикључење на јавну водоводну и фекалну канализациону мрежу, јер поред предметне локације нема изграђених инсталација водоводне и канализационе мреже у надлежности ЈКП „Водовод Ваљево“.

Водоснабдевање и хидрантска мрежа

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

На предметној парцели плаира се постављање резервоара запремине 40.000 l, за потребе снабдевања санитарном водом. Резервоар ће се допуњавати уз уговорену обавезу са надлежним комуналним предузећем.

Како се планира изградња вишепородичног стамбеног објекта, биће неопходно изградити унутрашњу хидрантску мрежу. За потребе хидрантске

мреже, уз резервоар санитарне воде биће постављен резервоар хидрантске воде, укупне запремине 40.000 l.

Иза предметних постројења планира се постављање пумпи за надвишење притиска. Избор пумпи биће предмет техничке документације, уз задовољење минималних висина притисака у хидрантској и санитарној мрежи од 2.5 бара.

Развод санитарне и хидрантске мреже изван објекта извести од ПЕ цеви. Минимални пречник хидрантске мреже је 80 мм, док је за санитарне потребе минимални пречник 63мм.

Уколико се квалитет воде за пиће, према редовним контролама, не покаже исправном и задовољавајућом, снабдевање пијаћом водом одвијаће се набавком флаширане воде за пиће.

Фекална канализација

У зони обухваћеној овим пројектом према условима ЈКП „ВОДОВОД“ Ваљево не постоји изграђена јавна фекална канализација.

Канализациона мрежа изван објекта ће бити од ПВЦ цеви пречника Ø160мм изводом из објекта на источној објекта, који се уливају у фекални шахт и одатле до мини постројења за пречишћавање отпадних вода за укупно 66 еквивалентних становника.

Пречишћена, отпадна вода се затим улива у водонепропусни резервоар приближно $V=45m^3$.

Према прописима домаћих Водопривредних предузећа, условима ЈВП „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Морава-Ниш“ број 8092/1 од 18.10.2024. године, на основу захтева који је садржао предлог решења третмана и коришћења отпадних вода, вода на излазу из биолошког пречистача може се користити за напајање водокотлића у објекту, као неопходна резерва воде за противпожарну заштиту објекта и за прање стаза и приступних саобраћајница, паркинга и сл.

Загађене зауљене атмосферске воде са манипулативних површина и паркинга, као и воде од прања и од одржавања тих површина, пре испуштања у реципијент (водонепропусну ретензију), морају се прикупити посебним системом канализације и спровести преко таложника за уклањање механичких нечистоћа и сепаратора за уклањање нафте и њених деривата.

На графичком прилогу 5. Скупни приказ комуналне инфраструктуре дата су решења у складу са наведеним условима.

Прорачун очекиване количине отпадних вода са спецификацијом одговарајућег постројења биће предмет детаљне разреде посебног прилога/пројекта у поступку исходавања решења о локацијским условима и грађевинске дозволе. Инвеститор се може одлучити за биопречистач произвођача, који задовољава раније поменуте критеријуме за прерађену, отпадну воду.

Атмосферска канализација

У зони обухваћеној пројектом не постоји изграђена атмосферска канализација. Атмосферске воде са приступне саобраћајнице потребно је прикупити и спровести у планирану атмосферску канализацију на парцели. Након последњег ревизионог шахта за скупљање кишнице поставити сепаратор масти и уља. С обзиром да не постоји изграђена улична атмосферска канализација, прикупљене

атмосферске воде, након сепаратора масти и уља, спровести до резервоара за прикупљање пречишћених вода.

Напомена: По плану *Измене и допуне Плана генералне регулације за Туристички центар Дивчибаре (трећа измена) („Службени гл. града Ваљева“, број 10/22)* планирана примарна канализациона мрежа пролази са северозападне стране парцела 865/16 и 865/17 КО Дивчибаре, као и планирана јавна водоводна мрежа која је пролази колско пешачком улицом КП 4, сходно томе ће објекат након изграђене недостајуће инфраструктуре бити прикључен на исту.

Напомена: Сви елементи (димензије, капацитети и сл.) хидротехничких инсталација биће предмет детаљне разреде посебног прилога/пројекта у поступку исходавања решења о локацијским условима и грађевинске дозволе.

5.4. ОСТАЛИ УСЛОВИ

5.4.1. УСЛОВИ ВОДНИ - услови ЈВП „Србијаводе“ број 8092/1 од 18.10.2024. године

Предметна катастарска парцела не поседује водоводни прикључак из постојеће јавне водоводне мреже. На локацији се планира постављање резервоара за потребе санитарне воде и хидрантске мреже око објекта, запремине $V = 40,0 \text{ m}^3$. Како се планира изградња стамбеног објекта са више стамбених јединица, биће потребна хидрантска мрежа. Резервоар ће се допуњавати уз уговорену обавезу са надлежним комуналним предузећем. Иза планираног резервоара се планира постављање пумпи за притисак у мрежи — санитарне и хидрантске мреже.

Како не постоји јавна фекална канализација изграђена у непосредној близини, потребно је изградити водонепропусну септичку јаму за прихватање отпадних вода из објекта. Након ВНСЈ планира се постројење за пречишћавање отпадних вода, где се пречишћеном водом, може допунити резервоар за хидрантску мрежу. На основу броја гостију и потрошње усваја се број ЕС, за потребе постројења за пречишћавање.

Препорука је да се иза самог пречистача направи резервоар у коме би се складиштила пречишћена отпадна вода – техничка вода, што је овде и случај. Она би се користила за прање стаза и приступних саобраћајница, као техничка вода у објекту — водокотлићи, као и неопходна вода за противпожаршу заштиту објекта.

Атмосферску воду са паркинга и приступних саобраћајница прикупити у ревизионо окно. После њега, поставити сепаратор масти и уља за неопходно пречишћавање. Пречишћену отпадну воду из сепаратора масти и уља спровести у реципијент (водоток, путни канал и сл...), никако у површинску или подземну воду.

- Да Урбанистички пројекат буде израђен у складу са важећим прописима и нормативима, с тим да предузеће које се бави израдом урбанистичко-техничке документације мора имати потврде о референцама и лиценцама за пројектанте;
- Урбанистички пројекат ускладити са важећом планском документацијом вишег реда - ГУП града Ваљева („Сл. гласник града Ваљева“ бр. 5/13) и Просторни план града Ваљева (Сл. гласник РС" бр. 3/13);

- Приликом израде Урбанистичког пројекта водити рачуна о постојећем режиму површинских и подземних вода. Предвидети неопходне земљане и хидротехничке радове у циљу заштите подземних и атмосферских вода. Неопходно је усагласити планиране потребе Републике Србије („Сл. гласник РС“ бр. 11/02), Просторним планом Републике Србије („Сл. гласник РС“, бр. 88/10) и Стратегијом управљања водама територији Републике Србије до 2034. године („Сл. гласник РС“, број 3/17). Посебно обратити пажњу када је у питању заштита вода, као и коришћење вода;
- За потребе градње на катастарским парцелама у зони обухвата Урбанистичког пројекта инвеститор је у обавези да реши имовинско-правне односе;
- При изради Урбанистичког пројекта водити рачуна о постојећим водним објектима (и о постојећим водним актима и техничкој документацији) на начин који ће обезбедити заштиту њихове стабилности и режима вода;
- Најближи водоток у непосредном подручју Урбанистичког пројекта су изворишни кракови реке Мионице на око 330,0 м од локације. Река Мионица је притока реке Кладоробе, лева притока реке Скрапеж. Деоница реке Мионице у овом делу није обухваћена Оперативним планом одбране од поплава Републике Србије, које спроводи ЈВП „Србијаводе“. Сагласно чл. 6. Закона о водама и Одлуци о утврђивању пописа вода I реда, чл. 43. став 1, Закона о Влади („Сл. гласник РС“ бр. 55/05, 71/05- исправка, 101/07 и 65/08), Мионица се убраја у воде II реда. Није потребна израда Оперативног плана одбране од поплава.
- За све објекте за снабдевање водом, каналисање, пречишћавање и испуштање отпадних вода, извршити хидрауличке прорачуне и прописно их димензионисати;
- Санитарно - фекалне отпадне воде из објекта каналисати затвореним системом канализације и спровести до прикључка у канализациону мрежу (према условима надлежног јавно комуналног предузећа) или водонепропусну септичку јаму уколико не постоје услови прикључења на јавну канализацију. Уколико се санитарне отпадне воде из објекта испуштају у водонепропусну септичку јаму, исту је неопходно периодично празнити помоћу ауто цистерни на основу уговора са овлашћеним Јавним комуналним предузећем или другим правним лицем које ће садржај из септичке јаме одвозити на постројење пречишћавање комуналних отпадних вода. У случају да се испуштање санитарних отпадних вода врши у септичку јаму са преливом, потребно је обезбедити пречишћавање отпадних вода до прописаних граничних вредности емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Сл. гласник РС“ број 67/11 и 48/12 и 1/16). Водонепропусне септичке јаме не могу се градити на удаљености мањој од 10 м од корита водотока. У случају да се испуштање врши у градску канализацију, прикључење извршити према условима надлежног ЈКП. Уколико се користи биопречистач, уређај мора бити компатибилан максималном броју корисника (ES) у смештајним јединицама;
- Објекти за сакупљање, каналисање, пречишћавање и испуштање отпадних вода да се редовно одржавају у функционалном стању и редовно осматрају, како би се обезбедио поуздан рад и заштита површинских и подземних вода од евентуалног загађења. Третман отпадног муља из пречишћивача, односно уређаја за пречишћивање вршити према условима Закона за заштиту животне средине. Обезбедити да овлашћена лабораторија врши периодично мерење квалитета отпадних вода пре и после система за пречишћавање;

- Снабдевање водом за санитарне и евенталне противпожарне потребе у обухвату плана решити прикључивањем на градску водоводну мрежу према условима надлежног јавног комуналног предузећа или из сопствених извора уколико не постоји могућност на прикључење јавног водовода за насеље;
- По потреби а у складу са законом о заштити од пожара (Сл. гласник РС“ број 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др.закони), обезбедити потребне количине воде (хидрантска мрежа) за противпожарну заштиту стамбеног објекта на наведеној локацији, минималног капацитета, а све у складу са наведеним законом јасно дефинисати минималну запремину резервоара за ППЗ;
- Вода која се користи за пиће и санитарно-хигијенском потребе мора испуњавати услове у погледу здравствене исправности;
- Извршити индентификацију свих отпадних вода које могу настати у објектима који се налазе или се њихова изградња планира на територији у обухвату Урбанистичког пројекта и очекиваних оптерећења (по количини и квалитету). Утврдити постојеће и/или планиране начине и локације испуштања у реципијент;
- Дати генерално решење за пријем и евакуацију површинских, атмосферских вода, са планираних манипулативних и саобраћајних површина, које се евентуално загађене морају, пре испуштања у дефинисане реципијенте, пречистити до нивоа прописаног законом;
- Атмосферске воде са кровних и условно незагађених површина се могу прикупљати системом олучних вертикала и ригола и евакуисати без претходног третмана у околне зелене површине. Атмосферске воде се не смеју мешати са отпадним водама. Димензионисање објекта за евакуацију „чистих“ атмосферских вода са сливних површина извршити на основу карактеристичних вредности интезитета падавина;
- Загађене, зауљене атмосферске воде са манипулативних површина као и воде од прања и од одржавања тих површина, пре испуштања у реципијент, морају се прикупити посебним системом канализације и спровести преко таложника за уклањање механичких нечистоћа и сепаратора за уклањање нафте и њених деривата, таквим да ефлуент буде у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Сл. гласник РС“ број 67/11, 48/12 и 1/16);
- Приликом усвајања решења објекта за евакуацију односно третман отпадних вода, неопходно је придржавати се следећих прописа:
Закон о водама („Сл. гласник РС“ број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон);
Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 – одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС РС, 50/13 – одлука УС РС, 98/13 – одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23);
Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 67/11, 48/12 и 1/16);
Правилника о еколошком и хемијском статусу површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Сл. гласник РС“ број 74/11);
Правилника о начину и условима мерења количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима („Сл. гласник РС“ број 33/16);
- У пројектној документацији у графичким прилозима потребно је учртати инсталације санитарних отпадних вода, локацију прикупљања санитарних

отпадних вода, прикључно место у реципијент-(санитарних и атмосферских вода) са графичким прилозима колектора, прикључно место фекалног колектора, извор за водоснабдевање (место прикључка на јавни водовод или сопствени извор водоснабдевања), прикључне цевоводе за водоснабдевање, положај водомерног шахта, попречне и подужне пресеке као и остале детаље из којих се може сагледати начин водоснабдевања објекта и начин одвођења отпадних вода из објекта.

- У поступку прибављања локацијских услова, неопходно је кроз ЦЕОП прибавити водне услове од имаоца јавних овлашћења, у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем и чланом. 41 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“ број 96/23) и чл. 117 Закона о водама („Сл. гласник РС“ број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон).

5.4.2. УСЛОВИ ЗА ПРИКУПЉАЊЕ И ОДНОШЕЊЕ ОТПАДА

Од стране предузећа ЈКП „Видрак“ Ваљево добијени су Технички услови број 01-1918/1-24 од 25.04.2024. године за израду Урбанистичког пројекта.

У складу са планским документом у поглављу 2.7.2 **Заштита животне средине** се наводи да евакуацију отпада треба вршити у складу са прописима и стандардима, уз усклађивање локација контејнера и прлазних путева са условима надлежног комуналног предузећа.

У складу са поглављем 2.10 важећег ПГР-а се наводи :Основни услов је да се се примарно сакупљање отпада врши у затвореном простору, без обзира на намену објеката, у посебно одређеним просторима или у објектима за такозвано кућно смеће. Сакупљање отпада у свему ускладити са важећим прописима којима се регулише управљање отпадом. Сакупљање комуналног отпада, по функцији објеката, разврстано је на следеће типове:

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

Увидом у стање на терену и локацију објеката утврђено је да постоје услови за прилазак комуналних возила, да је локација изградње приступачна и да је место изградње објекта у оквиру надлежности вршиоца комуналне делатности.

Урбанистичким пројектом резервисани су платои у складу са прописаним димензијама из важећег ПГР-а, а начин ограђивања или концепта смештаја ближе ће се дефинисати условима надлежног органа и ИЈО у поступку прибављања локацијских услова.

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 б р о 21/19). На основу увида у достављену документацију утврђено је да је површина објекта - габарит приземља 131.70 м² и обзиром на намену објекта потребно је обезбедити простор за смешта 2 контејера запремине 1.1 м³ као и да место приласка контејнерима буде доступно и приступачно за камионе за одвожење комуналног отпада. Инвеститор је приликом изградње објекта у обавези да поштује услове прописане планским документом а који се односе на услове за прикупљање и одвоз отпада, заштиту животне средине и степен комуналне опремљености грађевинског земљишта.

6. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

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

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

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

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

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

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

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

7. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

7.1. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

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

7.2. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Заштита природних вредности

Поштујући основне принципе заштите природе, постојећу законску и планску основу као и актуелно стање предметног простора основна, концепција планског решења промовише заштиту, очување и унапређење биолошке, геолошке и предеоне разноврсности. Под тим се подразумева заштита издвојених ресурса и одрживо коришћење и управљање простором, односно минимизирање негативних утицаја коришћења као и санација оштећених и угрожених локација.

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

Уколико се у току земљаних радова на припреми локације наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, сходно члану 99. Закона о заштити природе («Сл. гласник РС», бр. 36/09, 88/10, 91/10-испр., 14/16, 95/18-др.закон и 71/21), налазач је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежно Министарство и да преузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Заштита непокретних културних добара

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

Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима, «Сл. гласник РС», бр. 71/94, 52/11-др. закони, 99/11-др.закон, 6/20-др.закон, 35/21-др.закон, 129/21-др.закон и 76/23-др.закон).

7.3. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД АКЦИДЕНАТА

Подручје плана подложно је у одређеној мери опасностима од акцидентата и елементарних непогода и то од: земљотреса, пожара, временских непогода (посебно зимских) и др. За одбрану од земљотреса важе практично исти услови као за одбрану и заштиту од ратних разарања. У превентиви против земљотреса обавезна је примена важећих сеизмичких прописа при санацији постојећих и изградњи нових објеката.

Заштита од пожара

Ради заштите од пожара, објекат мора бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима, у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, број 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18-др.закони) и осталим законским прописима из предметне области.

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

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

7.4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

На подручју Плана постоје потенцијали за коришћење обновљивих извора енергије, и то пре свега енергије сунца, биомасе, енергије биогаса, топлотних пумпи, отпадне топлоте итд. Сваки од ових извора има своје специфичности и услове под којима је њихово коришћење економски оправдано. Решавање енергетских проблема значајно је и са еколошке тачке гледишта. Неопходно је да се смањи свако прекомерно трошење фосилне енергије сагоревањем и тако спречи претерана контаминација простора, што је посебно значајно за ово подручје.

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

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

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

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

При пројектовању термотехничких система потребно је предвидети елементе система грејања, климатизације и вентилације са високим степеном корисности. Сви појмови и параметри, као и начин израчунавања топлотних својстава зграда дефинисани су Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, број 61/11).

У складу са чланом 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 – одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука

издавањем сертификата о енергетским својствима објекта који издаје овлашћена организација.

Сертификат о енергетским својствима објекта чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе и обавезан је од 30.09.2012. године. Услови, садржина и начин издавања сертификата о енергетским својствима зграда прописани су Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда («Службени гласник РС», бр. 69/12, 44/18 – др.закон и 111/22).

7.5. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА

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

СПРОВОЂЕЊЕ

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

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

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

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

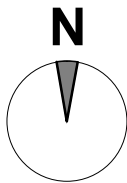
Ваљево, децембар 2024. године
Број: УП1/10-24

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА,
Драгана С. Алексић

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

Г Р А Ф И Ч К И Д Е О

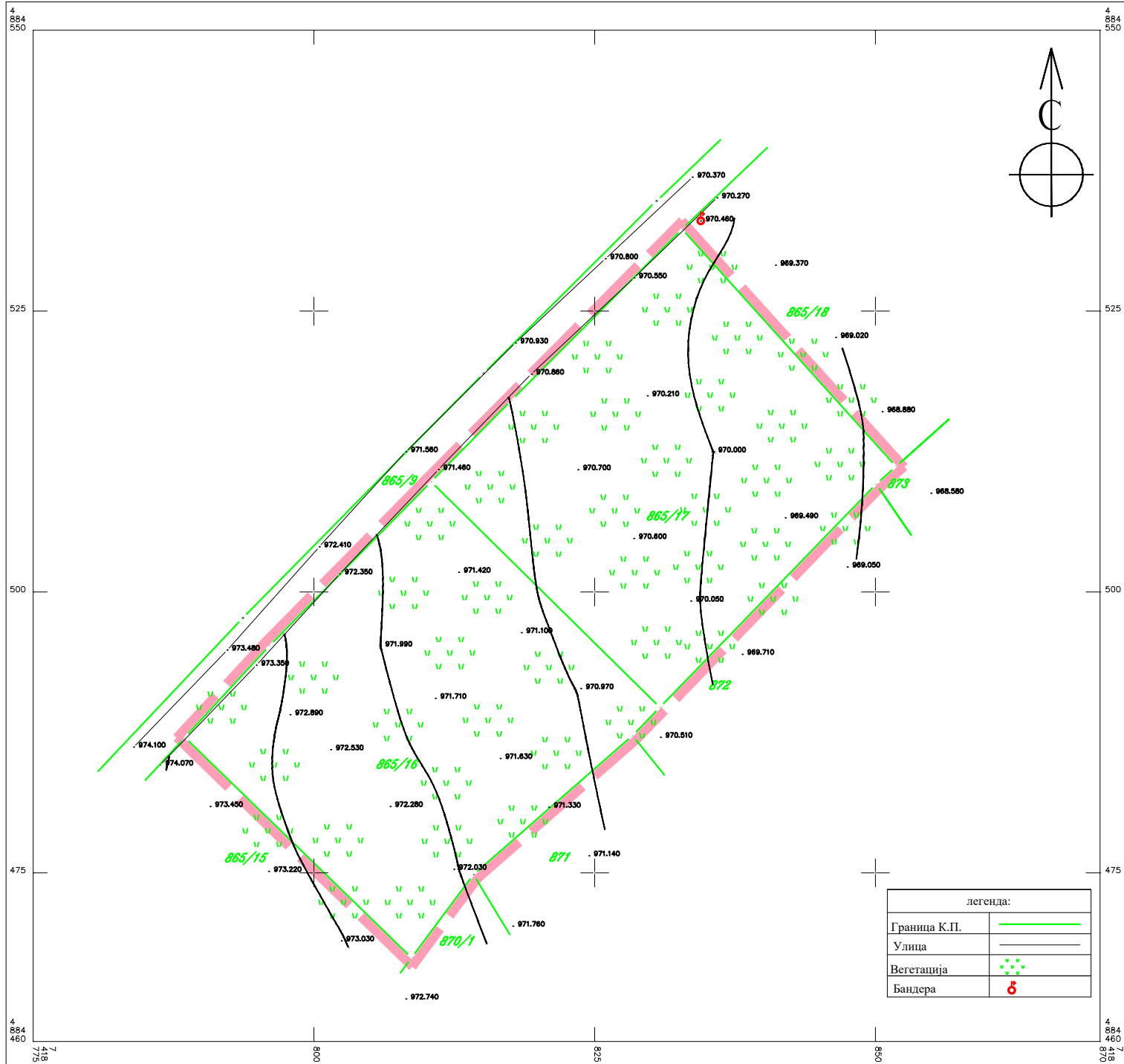
1. Катастарско топографски план са обухватом УП-а и положај локације у ширем окружењу	... Р 1 :	500
2. Извод из важеће планске документације	... Р 1 :	750
3. Урбанистичко решење уређења простора	... Р 1 :	250
4. План регулације и нивелације са урбанистичким показатељима – ниво приземља	... Р 1 :	250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



КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Република Србија
Општина Ваљево

К.О.Дивчибаре
Катастарска парцела бр 865/16 и 865/17

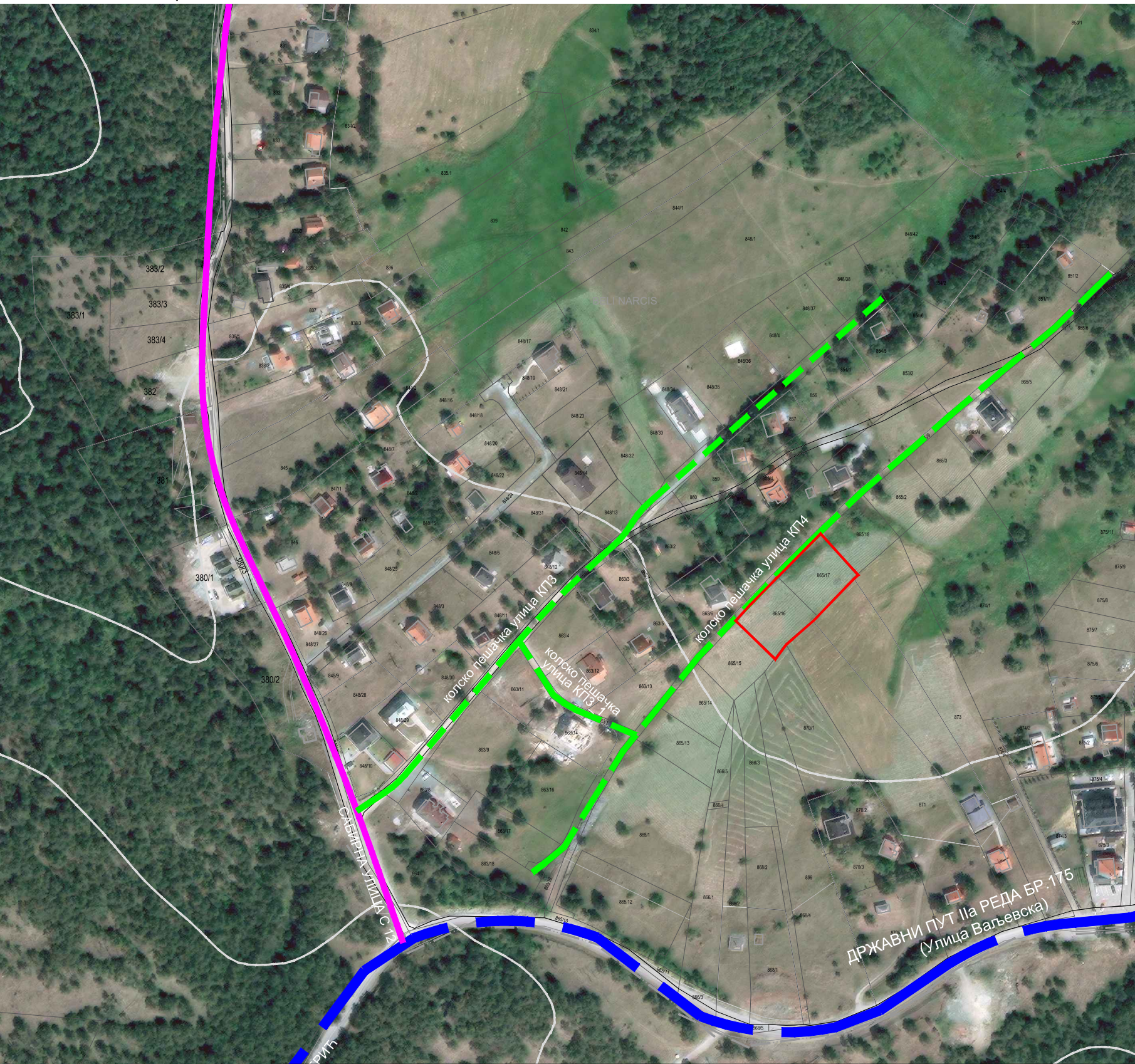


Мај 2024

Размера 1:250

израдио:
Биро из области геодетског инжењерства
"АБАПРОЈЕКТ"

ПОЛОЖАЈ ЛОКАЦИЈЕ У ШИРЕМ ОКРУЖЕЊУP=1:2500



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

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА К.П. БР. 865/16 и 865/17 К.О. ДИВЧИБАРЕ

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

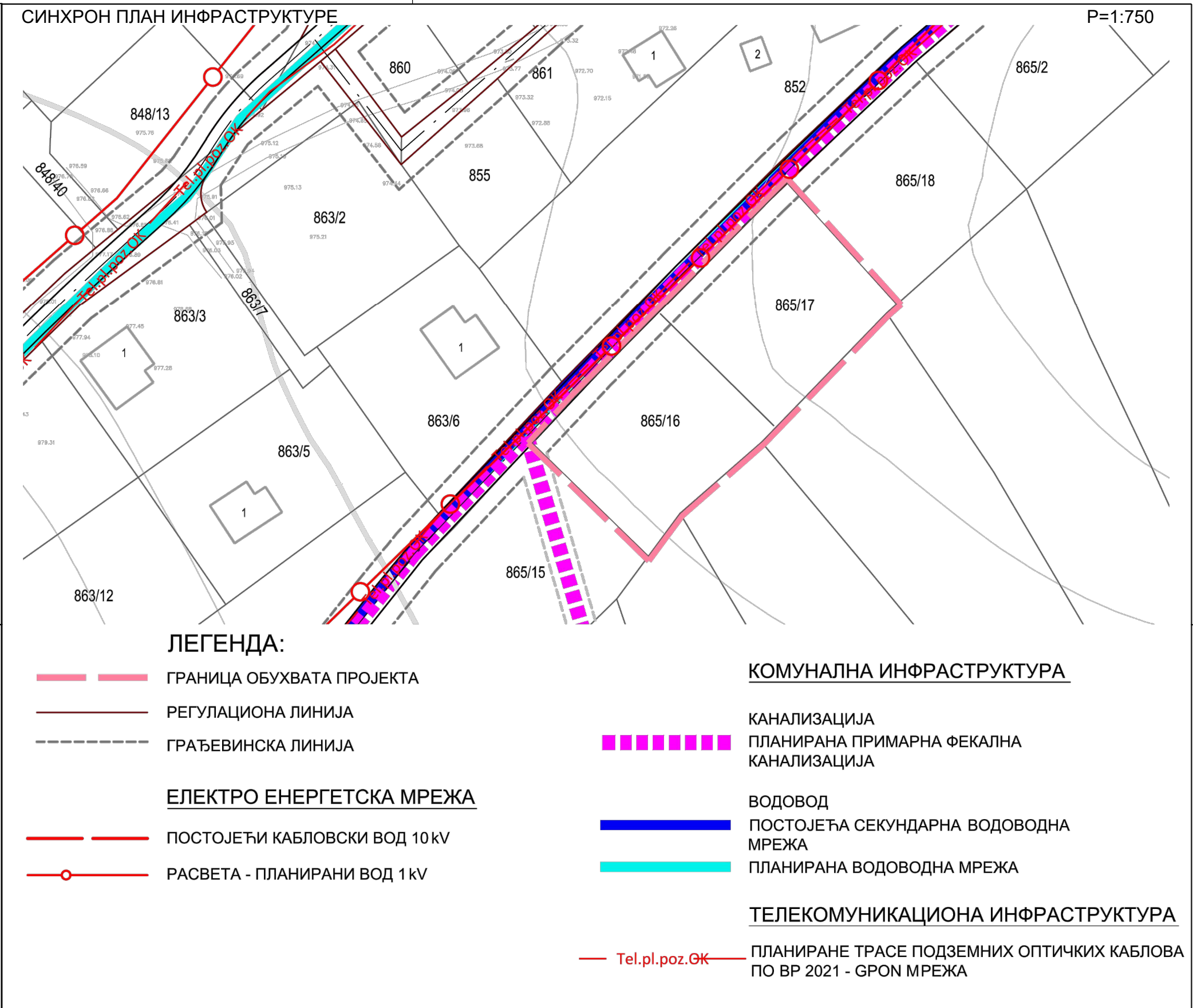
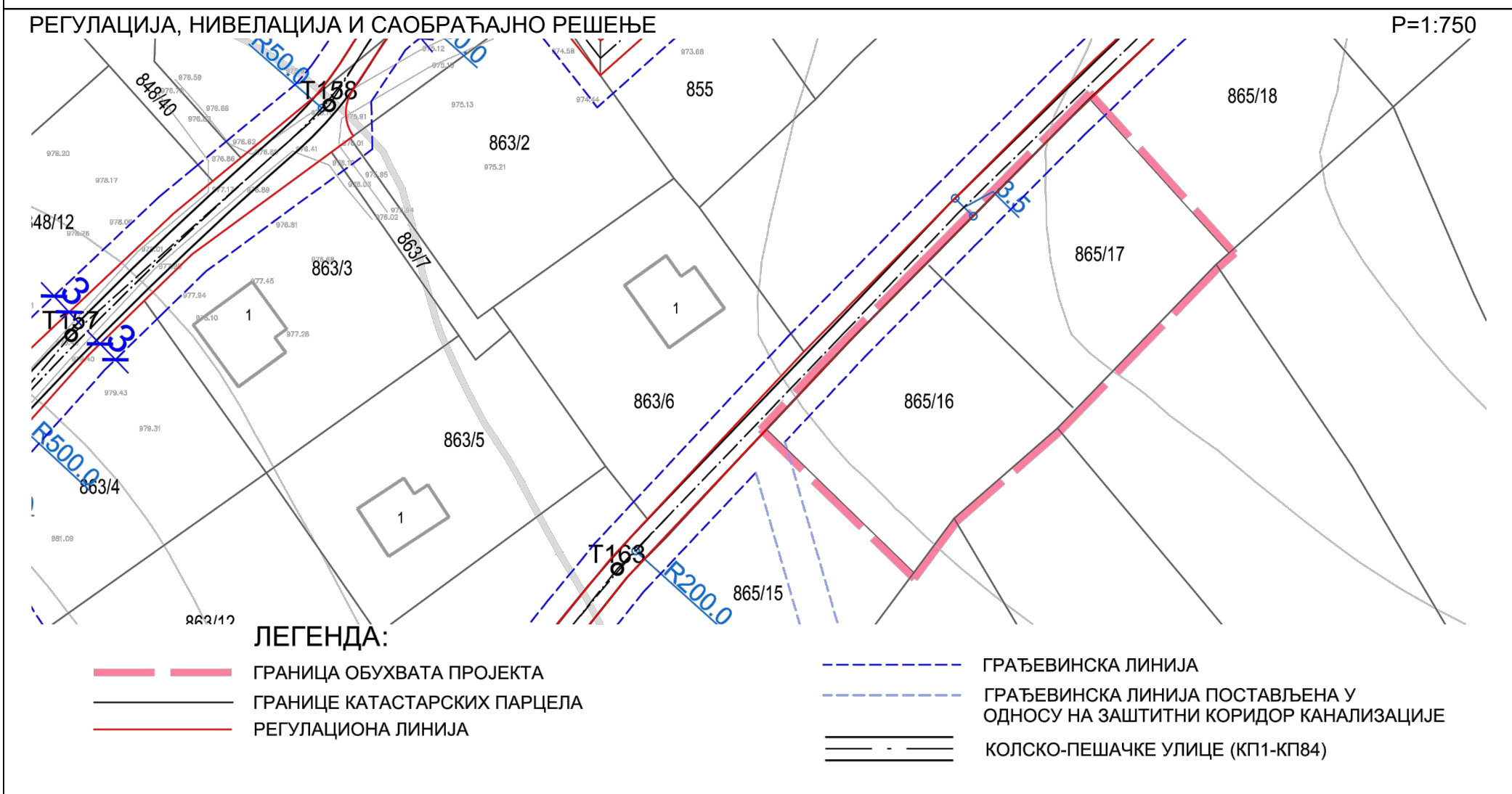
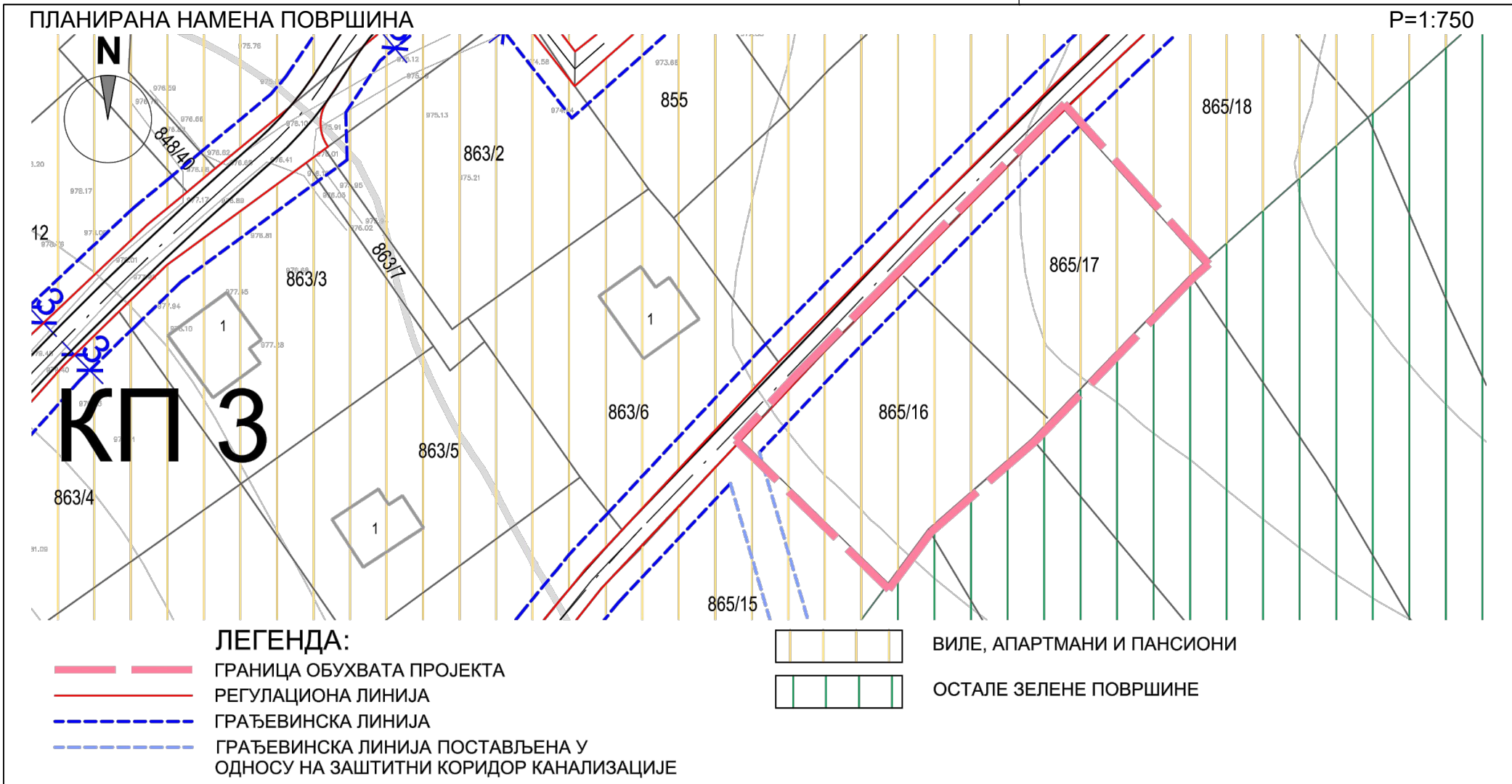
бр. и назив цртежа:

Децембар 2024. год.
датум:

1:500
размера:
УП1/10-24
бр. УП-а:



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



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

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА К.П. БР. 865/16 и 865/17 К.О. ДИВЧИБАРЕ

2. Извод из важеће планске документације

бр. и назив цртежа:

Децембар 2024. год.
датум:

1:750
размера:
УП1/10-24
бр. УП-а:

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

ИНЖИЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Драгана
С. Алексић
мост. инж. арх.
200 1625 18



- ЛЕГЕНДА:**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 - ПОСТОЈЕЋА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)
 - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)
 - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОСТАВЉЕНА У ОДНОСУ НА ЗАШТИТНИ КОРИДОР КАНАЛИЗАЦИЈЕ (преузета из ПГР-а)
 - МИНИМАЛНО РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
 - САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА (преузета из ПГР-а)
 - ИНТЕРНА КОЛСКО-ПЕШАЧКА САОБРАЋАЈНИЦА
 - ПОПЛОЧАНЕ ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ
 - ПАРКИНГ МЕСТА (ПОПЛОЧАНА РАСТЕР ПЛОЧАМА)
 - ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
 - ПЛАНИРАНО ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ (ВИСОКО ЗЕЛЕНИЛО - ЧЕТИНАРСКО ДРВЕЋЕ)
 - ПЛАНИРАНО ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ (ВИСОКО ЗЕЛЕНИЛО - ЛИШЋАРСКО ДРВЕЋЕ)
 - ПЛАНИРАНО ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ (НИСКО ЗЕЛЕНИЛО- ЗИМЗЕЛЕНО ЖБУЊЕ)
 - КОЛСКИ ПРИЛАЗ НА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ
 - ПЕШАЧКИ ПРИЛАЗ НА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ
 - УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
 - ПЛАНИРАНИ ТИПСКИ ОБЈЕКАТ -СТАНОВАЊЕ- (СПРАТНОСТИ П+Пк1+Пк2+Пк3+Гал)
 - ГАБАРИТ ОБЈЕКТА

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

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА К.П. БР. 865/16 и 865/17 К.О. ДИВЧИБАРЕ

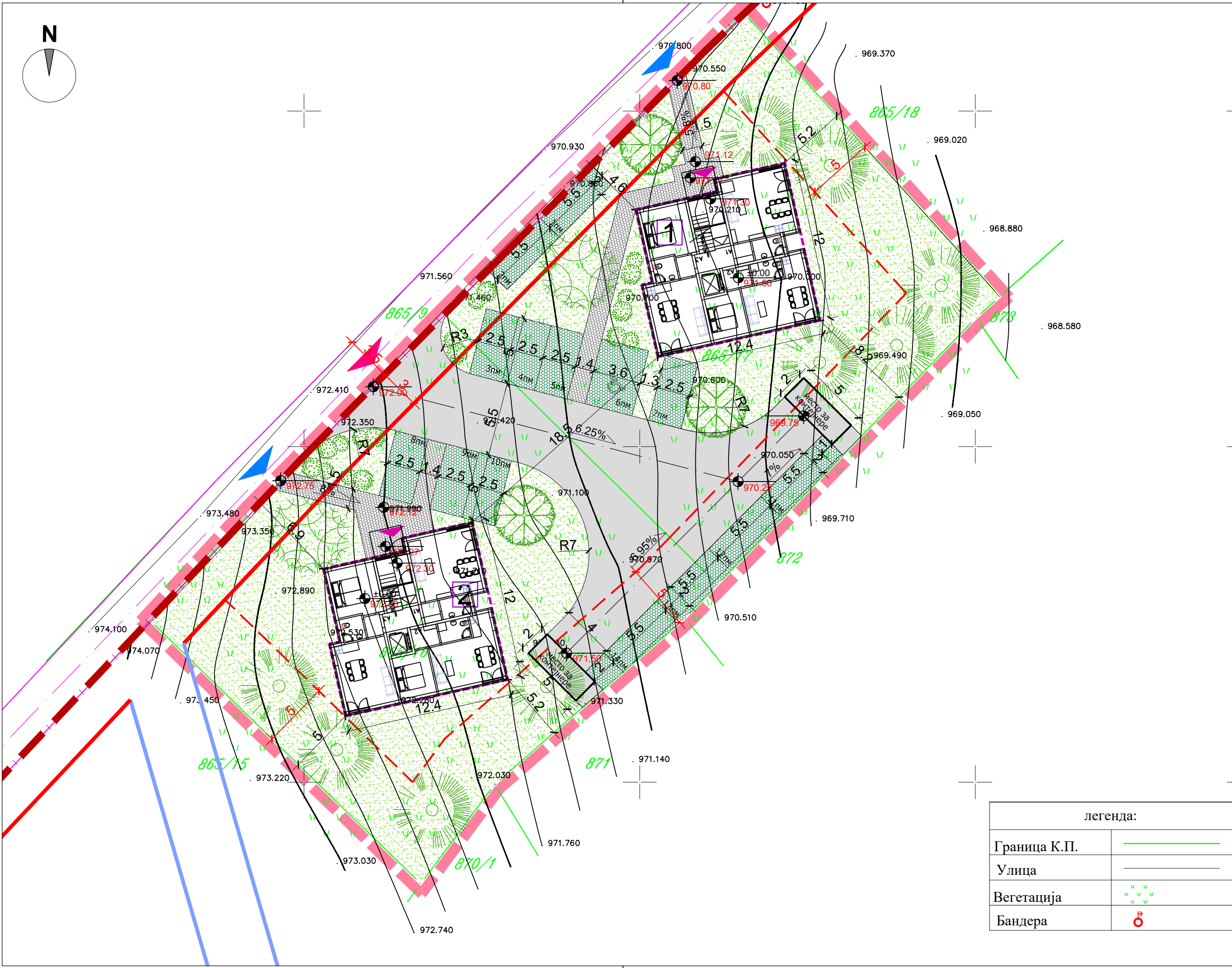
3. Урбанистичко решење уређења простора

бр. и назив цртежа:

Децембар 2024. год.
датум:

1:250
размера:
УП1/10-24
бр. УП-а:

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



ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ПОСТОЈЕЋА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОСТАВЉЕНА У ОДНОСУ НА ЗАШТИТНИ КОРИДОР КАНАЛИЗАЦИЈЕ (преузета из ПГР-а)
- МИНИМАЛНО РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
- САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА (преузета из ПГР-а)
- ИНТЕРНА КОЛСКО-ПЕШАЧКА САОБРАЋАЈНИЦА
- ПОПЛОЧАНЕ ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ
- ПАРКИНГ МЕСТА (ПОПЛОЧАНА РАСТЕР ПЛОЧАМА)
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- КОЛСКИ ПРИЛАЗ НА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ
- ПЕШАЧКИ ПРИЛАЗ НА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ
- УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ (СПРАТНОСТИ П+Пк1+Пк2+Пк3+Гал)
- ГАБАРИТ ОБЈЕКТА
- ВИСИНСКА КОТА
- ПАД УРЕЂЕНИХ ПОВРШИНА

легенда:	
Граница К.П.	
Улица	
Вегетација	
Бандера	

ИД ПЛУС ПРОЈЕКТ

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

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА К.П. БР. 865/16 и 865/17 К.О. ДИВЧИБАРЕ

4. План регулације и нивелације са урбанистичким показатељима - ниво приземље

бр. и назив цртежа:

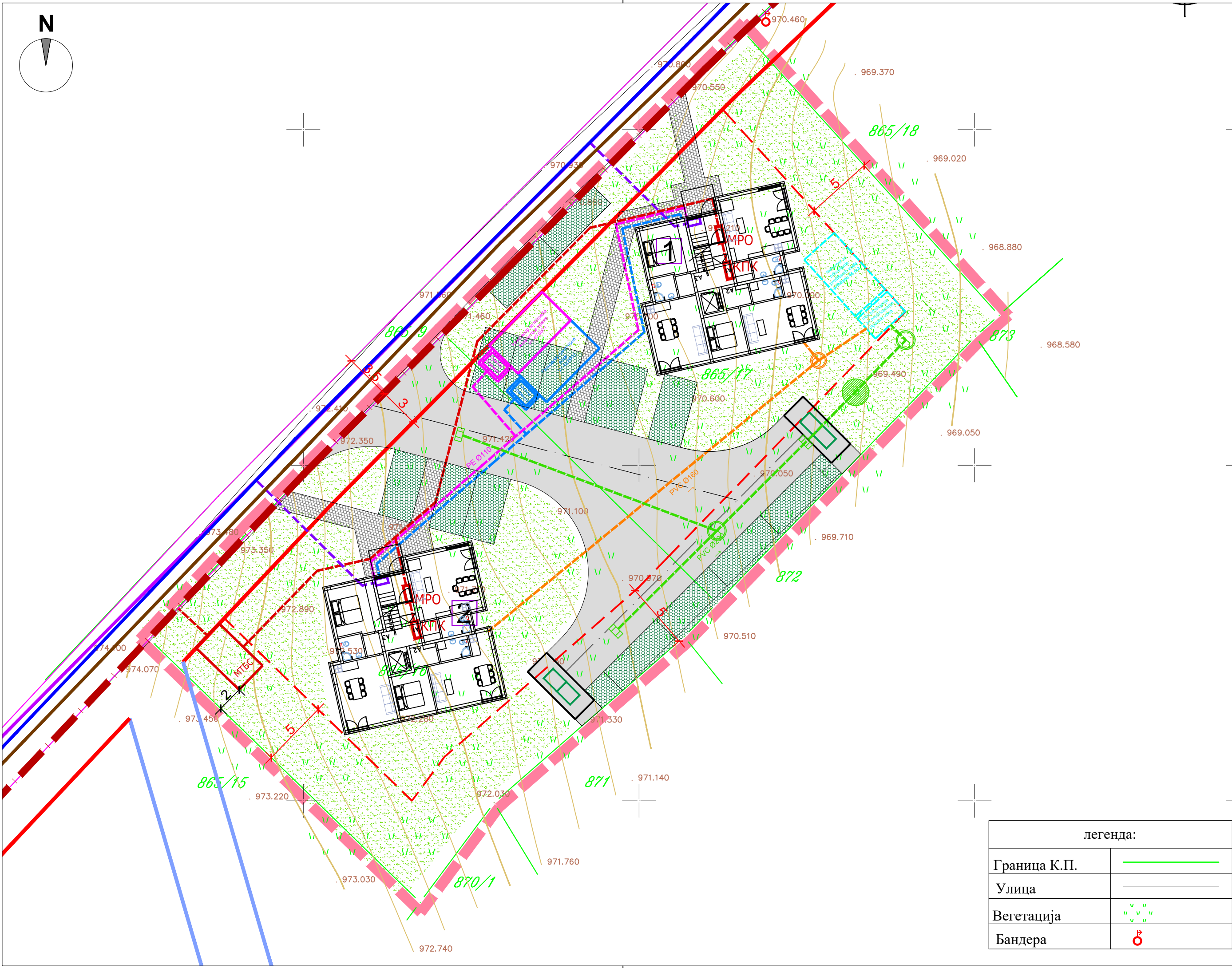
Децембар 2024. год.
датум:

размера:
УП1/10-24
бр. УП-а:

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

ИНЖИЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

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



- ЛЕГЕНДА:
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 - ПОСТОЈЕЋА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)
 - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (преузета из ПГР-а)
 - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОСТАВЉЕНА У ОДНОСУ НА ЗАШТИТНИ КОРИДОР КАНАЛИЗАЦИЈЕ (преузета из ПГР-а)
 - МИНИМАЛНО РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД СУСЕДНИХ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
 - САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА (преузета из ПГР-а)
 - ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ (СПРАТНОСТИ П+Пк1+Пк2+Пк3+Ган)

- КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА (преузета из ПГР-а):
- ПОСТОЈЕЋИ КАБЛОВСКИ ВОД 10kV
 - ПЛАНИРАНА ПРИМАРНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
 - ПЛАНИРАНА ВОДОВОДНА МРЕЖА
 - ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ ПОДЗЕМНИХ ОПТИЧКИХ КАБЛОВА ПО ВР 2021 - GPON МРЕЖА

- ПЛАНИРАНА КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА:
- ПЛАНИРАНИ НИСКОНАПОНСКИ ПОДЗЕМНИ ВОД
 - КАБЛОВСКЕ ПРИКЉУЧНЕ КУТИЈЕ
 - МЕРНО РАЗВОДНИ ОРМАНИ
 - ПЛАНИРАНА МБТС
 - ПЛАНИРАНА САНИТАРНА ВОДОВОДНА МРЕЖА
 - ПЛАНИРАНО ВОДОМЕРНО ОКНО
 - РЕЗЕРВОАР ЗА ВОДУ
 - ПЛАНИРАНА ХИДРАНТСКА МРЕЖА
 - ПЛАНИРАНИ ХИДРАНТ
 - ПЛАНИРАНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
 - ПЛАНИРАНО РЕВИЗИОНО ОКНО Ф. КАН.
 - ПЛАНИРАНА АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА
 - ПЛАНИРАНО РЕВИЗИОНО ОКНО А. КАН.
 - СЕПАРАТОР МАСТИ И УЉА
 - ПРЕЧИШЋЕНА ВОДА
 - ПЛАНИРАНИ ПОДЗЕМНИ ТТ КАБЛ
 - ОПТИЧКИ ДИСТРИБУТИВНИ ОРМАН
 - ПОСУДА ЗА ПРИКУПЉАЊЕ СМЕЋА (капацитета 1,1 м³)
 - ЗОНА ЗА ПОСУДЕ ЗА ПРИКУПЉАЊЕ СМЕЋА

легенда:	
Граница К.П.	
Улица	
Вегетација	
Бандера	

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

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА К.П. БР. 865/16 и 865/17 К.О. ДИВЧИБАРЕ
5. Скупни приказ комуналне инфраструктуре

бр. и назив цртежа:

Децембар 2024. год.
датум:
1:250
размера:
УП1/10-24
бр. УП-а:

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

П Р И Л О Г - ДОСТАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Катастарско-топографски план к.п. бр. 865/16 и 865/17 К.О. Дивчибаре, израђен од стране Бироа из области геодетског инжењерства „АБАПРОЈЕКТ“, од маја 2024. године;
- Елаборат процене постојећег стања зеленила са дрендолошким планом, јун 2024.год.

Услови и сагласности надлежних имаоца јавних овлашћења

- Технички услови „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ваљево, број 2541200-Д.09.04-282597-24/3, од 16.07.2024. године, за израду Урбанистичког пројекта;
- Технички услови предузеће за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“, број 190254/2-2024, од 26.04.2024. године, за израду Урбанистичког пројекта;
- Технички услови ЈКП „Водовод Ваљево“, број 01-3203/2 од 07.05.2024. године, за израду Урбанистичког пројекта;
- Услови ЈВП „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш, број 8092/1 од 18.10.2024. године, за израду Урбанистичког пројекта;
- Технички услови ЈКП „Видрак“ Ваљево, број 01-1918/1-24 од 25.04.2024. године, за израду Урбанистичког пројекта.

АБАПРОЕКТ Тирозобини геодетског инжењерства
"АБАПРОЕКТ"

ELABORAT – PROCENA POSTOJEĆEG STANJA ZELENILA SA DENDROLOŠKIM PLANOM

Investitor: **“B&S Invest” doo Inđija, ul. Sremska br. 83
MB: 21817228**

Planska dokumentacija: **Urbanistički projekat**
Izgradnja stambeno-poslovnog objekta apartmanskog
tipa na KP 865/16 i KP 865/17, sve u KO Divčibare

Vrsta tehničke dokumentacije: **Elaborat**

Izradio: **Gavrilović Slavko, dipl.inž.šum.**
Broj Licence: **373 3941 03**
Pečat: **Potpis:**



Broj primeraka: **2 (dva)**
Mesto i datum: **Valjevo, jun 2024. god.**

SADRŽAJ:

01. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1.1 Tehničko obrazloženje

02. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

List 01. Dendrološki plan

R 1:200

1. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1.1. TEHNIČKO OBRAZLOŽENJE

Objekat: **Stambeni objekti apartmanskog tipa**
Adresa lokacije: **KP br. 865/16 i KP br. 856/17, sve u KO Divčibare, Divčibare**
Investitor: **“B&S Invest” doo Inđija, ul. Sremska br. 83**

OPŠTE

Procena postojećeg stanja vegetacije izrađen je na osnovu Uredbe o proglašenju predela izuzetnih odlika „Maljen“ („Sl. glasnik RS“ broj 83/21), Plana generalne regulacije za Turističko naselje Divčibare, (Službeni list grada Valjeva, br. 02/15), Izmene i dopune plana generalne regulacije za turistički centar „Divčibare“ (Službeni list grada Valjeva, br. 10/22), Urbanističkog projekta, Katastarsko-topografskog plana (R 1:500), projektnog zadatka, IDR, uslova nadležnih preduzeća i institucija i drugih podataka dobijenih od Investitora i na terenu. Objekat se nalazi na Divčibarama na KP 865/16 i KP 856/17, sve u KO Divčibare (kompleks obuhvata analize).

Prostor Divčibara nalazi se u okviru Valjevskih planina – područje br. 33 koje predstavlja deo ekološke mreže kao i područje od međunarodnog značaja (IBA – Important Birds Area, međunarodno značajna područja za ptice i PBA – Prime Butterfly Area, međunarodno značajna područja za dnevne leptire). Posebne vrednosti ovog područja, izdvojene Elaboratom Zaštita prirodnih vrednosti naselja Divčibara (Zavod za zaštitu prirode Srbije) su i tresave (prema Inventaru objekata geonasleđa Srbije iz 2005. godine definisane su i kao objekti geomorfološkog nasleđa), šume belog i crnog bora, primeci retke i ugrožene flore i faune, predeone i pejzažne karakteristike, klimatske karakteristike i vidikovci.

KLIMATSKI USLOVI

Klima je umereno kontinentalna, karakterišu je umereno topla leta i umereno hladne zime. Srednja godišnja temperatura iznosi 18°C. Najhladniji je mesec januar (-0,2°C), a najtopliji jul (21,4 °C). Najviša ikad zabeležena temperatura je bila 42,5°S, a najniža - 29,6°S.

Prosečna visina padavina godišnje iznosi 924 mm. Februar i septembar su meseci sa najmanje padavina (41 i 51 mm). Prosečan broj dana u kojima ima padavina iznosi godišnje 126,3. Od svih meseci u godini septembar je najsuvliji, jer ima svega 5,4 dana

sa padavinama. Snega u valjevskom kraju prosečno ima 30,9 dana pa zime na Divčibarama obiluju snegom puna 4 meseca.

Zahvaljujući svom položaju, Divčibare imaju prosečno godišnje 289 dana bez vetra koji najčešće duva iz severozapadnog i severnog pravca, a prosečne je jačine 4,4 m/sek.

Prema pedološkoj karti Valjevo 3, razmere R=1:50 000 (Institut za zemljište Beograd), kao i prema Komentaru pedološke karte Jugoslavije (Jugoslovensko društvo za proučavanje zemljišta), na istražnom području izdvojeno je:

- Humusno-silikatno zemljište na serpentinu (crnice na serpentinu-Black soil on serpentine rocks) sa nešto više od 60% zastupljenosti (uglavnom u izvorišnom delu sliva; manje u srednjem delu sliva);

Specifičan hemijski sastav jeste opšta odlika tipova zemljišta koji se javljaju na serpentinitima. Ističe se vrlo jak debalans u hranljivim elementima koji se ogleda u siromaštvu zemljišta u Ca i K i visokom sadržaju Mg, zbog čega se mogu pojaviti antagonistički odnosi između ovih jona. Serpentin često sadrži i velike količine nekih oligoelemenata (Ni, Cr, Co), koji mogu biti toksični za mnoge biljke. Otuda se na serpentinitima često javlja sasvim specifična endemska vegetacija prilagođena takvim uslovima.

REGULACIJA KOMPLEKSA

Na osnovu dobijenih podataka i uvidom na terenu ustanovljeno je da se predmetna površina nalazi na kp br. 865/16 i kp br. 856/17, sve u KO Divčibare. Predmetne parcele čine kompleks je pravougaonog oblika. Kompleks je omeđen internom saobraćajnicom sa severozapadne strane dok se sa ostalih strana nalaze neizgrađene površine (livade).

Kategorija zemljišta: gradsko građev. zemljište, kultura: pašnjak 5. klase.

POSTOJEĆE STANJE

Kompleks je u dvostranom nagibu u pravcu jugozapad-severoistok. U predmetnom kompleksu nije uočeno prisustvo dendromaterijala, izuzev travnatog prekrivača lošeg kvaliteta. Fotodokumentacija kompleksa data je u prilogu.



PREPORUKE ZA DALJE PROJEKTOVANJE

Dalje uređenje ove zelene površine planirati kroz sadnju sadnica autohtonih vrsta, starosti 8-10 godina, školovanih u rasadniku. Uređenje i ozelenjavanje celine treba da unapredi i oplemeni celokupni ambijent kako bi se zadržao „duh“ prosotra tj. obeležje ovog planinskog kulturnog predela.

Svo zelenilo rasporediti u odnosu na funkcionalnost, poštujući konceptualno rešenje uređenja kompleksa i naturalnost predela. Vrste planirane za ozelenjavanje su: visoko drveće (bor, smrča, jela, breza, bukva i jasen), srednje drveće (voćkarice, glog, leska i dr.) i nisko četinarsko drveće (planinski bor – krivulj i kleka). Nove sadnice posaditi kako bi činila celinu tj. zaštitni pojas zelenila.

Predlog rešenja zelenila prikazan je u grafičkom prikazu: Dendrološki plan sa shemom instalacija, koji obuhvata sadnju 9 sadnice visokih četinara, 2 sadnice visokih lišćara, 4 sadnice srednjih lišćara i 63 sadnica niskog četinarskog žbunja.

Sve ozelenjene površine i parking od raster elemenata zatraviti kvalitetnim travnjacima formiranim setvom semena autohtonih vrsta.

Izradio:
Gavrilović Slavko, dipl. inž. šum.
Licenca IKS 373 3941 03

Saradnik:
Dražić Goran, dipl. inž. šum.
Licenca 11

2. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



легенда:	
Граница К.П.	—
Улица	—
Вегетација	V V V
Бандера	⦿

LEGENDA ZELENILA:

- VISOKI ČETINARI - 9 sadnica (Pinus sp., Abies sp., Picea sp.,...)
- VISOKI LIŠČARI - 2 sadnice (Betula sp., Fagus sp., Fraxinus sp.,...)
- SREDNJI I KALEMLJENI LIŠČARI - 4 sadnice (Sorbus sp., Crataegus sp., Ostrya sp., Corylus sp., ...)
- ČETINARSKO I ZIMZELENO ŠIBLJE - 63 sadnice (21,00 m2) (Pinus mugo, Juniperus sp.,...)
- TRAVNJAK
- ZATRAVLJENI parking

LEGENDA ZASTORA:

- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- PEŠAČKE POVRŠINE I KOMUNIKACIJE

LEGENDA INSTALACIJA:

- VODOVOD
- KANALIZACIJA
- ELEKTROINSTALACIJE



Наш број: 2541200-D.09.04.-282597-24

Б&С Инвест д.о.о.

Ваш број:

СРЕМСКА бр. 83

Ваљево, 16.07.2024

22320 ИНЂИЈА

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 865/16,865/17 на К.О. ДИВЧИБАРЕ,), ДИВЧИБАРЕ, ДИВЧИБАРЕ ББ

Поводом Вашег захтева, наш број 2541200-D.09.04.-282597-24, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 865/16,865/17 на К.О. ДИВЧИБАРЕ,), ДИВЧИБАРЕ, ДИВЧИБАРЕ ББ, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију (за изградњу стамбеног објекта са 22 апартмана, заједничком потрошњом (2 бројила) , хидроцилом (2 бројила) и лифтом (2 бројила)), достављамо Вам следеће услове:

- 1.1. На локацији из захтева предвидети и обезбедити простор за изградњу нове дистрибутивне монтажно-бетонске трансформаторске станице (МБТС) 10/0,4kV 1x630kVA (грађевински део: 1x1000kVA или 2x1000kVA) , и коридоре за изградњу два подземна средњенапонска вода 2x(XHE 49-A 3x(1x150(240)))mm² 6/10kV , потребне дужине, за прикључење нове ТС на постојећу средњенапонску (10kV) електродистрибутивну мрежу;
- 1.2. Нову МБТС опремити у свему према Техничкој препоруци ЕД Србије број 1а „Дистрибутивне трансформаторске станице 10/0,4kV са кабловским изводима снаге 630kVA“ IV издање март 2000. Уколико ће се градити МБТС 10/0,4kV 2x630kVA, потребно је уградити два енергетска трансформатора снаге по 630kVA. Локација МБТС треба да буде што ближе јавној површини, уз обезбеђен несметан приступ за одржавање. Потребно је обезбедити и коридоре за изградњу подземних нисконапонских водова РР00-А 4x150mm² 0,6/1kV, од МБТС до јавне површине. Пре одређивања тачне локације нове МБТС неопходно је обезбедити сагласност овлашћеног лица ЕД Ваљево на предлог локације;
- 1.3. На фасади објекта, на стално приступачном и лако доступном месту, предвидети слободан простор (отворе у зиду) за уградњу три КПК (КПК1, КПК2, КПК3) тип 3 КПК 3x250/150 (према Техничкој препоруци ЕД Србије 13 - додатак 2 „Кабловска прикључна кутија и кабловски прикључни разводни орман“ Септембар II издање, 1999.);
- 1.4. За потребе прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу 3 подземна нисконапонска вода РР00-А 4x150mm² 0,6/1kV, потребне дужине, од 3 извода у новој МБТС 10/0,4kV „Дивчибаре НОВА“ до 3 КПК (КПК1, КПК2, КПК3) на објекту. На осигурачким летвама на изводима 1-3 у ТС поставити НВ осигураче за назначену струју од 160А;
- 1.5. На стално приступачном и лако доступном месту у приземном делу објекта, предвидети слободан простор (отворе у зиду) за уградњу 3 мерно разводна ормара за објекат МРО (МРО1, МРО2, МРО3) . Бројила у МРО распоредити тако да једновремено оптерећење

- било ког МРО не прелази 130kW. У сваком МРО обезбедити простор димензија према Техничкој препоруци ЕД Србије 13 додаток „Прикључци на нисконапонску мрежу и електричне инсталације у зградама“ Септембар II издање, 1998. година, за уградњу мерних и заштитних уређаја и опреме за директни начин мерења електричне енергије;
- 1.6. За повезивање МРО-а са КПК-ма предвидети по један кабл PP00 4x95mm² 0,6/1kV, потребне дужине, сваки положен у посебну, двослојну коруговану канализациону цев пресека Ф90mm. На постоља осигурача у КПК поставити НВ осигураче за назначену струју од 125А;
- 1.7. За повезивање лифта и уређаја за „против-пожарну заштиту“ у објекту извести посебан прикључак и мерно место. На спољашњем зиду објекта, поставити КПК од електроизолационог, негоривог материјала, тип 3 КПК 3x250/150 за лифт и за „против-пожарну заштиту“ (КПК4). КПК4 прикључити из нове КПК3, „улаз-излаз“ каблом NHXN-J FE180 E90 04x150mm² 0,6/1kV приближне дужине 2m. У посебном МРО4 уградити по два мерна уређаја (за лифт и за „против-пожарну заштиту“) за све потрошаче који су прикључени на посебну инсталацију – лифт и „против-пожарну заштиту“. Везу КПК4-МРО4 извести каблом NHXN-J FE180 E90 05x50mm² 0,6/1kV.

На наведеној локацији се налази постојећа надземна МНН из СТС 10/0,4kV „Дивчибаре 4“ Београдско Насеље.

У случају потребе за измештањем постојећих електроенергетских објеката морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз претходну сагласност „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ваљево.

Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу са чл.217. Закона о енергетици („Сл.гласник РС“ бр. 145/14, 95/2018-др. закон и 40/2021), сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање. Грађевинске радове у непосредној близини електроенергетских објеката вршити ручно, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите.

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

Напомена:

На к.п. бр. 863/16 КО Дивчибаре планирана је изградња МБТС која гради се ради стварања услова за прикључење:

- стамбено-пословног објекта на к.п. бр. 383/3 КО Дивчибаре, према издатим условима за пројектовање и прикључење број 02/259/129/2021 од 12.08.2021 године. (Напомена: Изградњом ЕЕО наведених у тачки 1 и пребацивањем дела МНН на нову МБТС стварају се слободни капацитети у постојећој ЛТС 10/0,4kV „Дивчибаре 4“ Београдско Насеље 2.);
- стамбеног објекта на к.п. бр. 1068 КО Дивчибаре, према издатим условима за пројектовање и прикључење број 02/259/190/2021 од 06.10.2021. године.
- стамбено-пословног објекта на к.п. бр. 863/9 КО Дивчибаре, према издатим условима за пројектовање и прикључење број 2460800-Д.09.04-40718-22 од 08.02.2022. године.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Директор огранка
Иван Драгићевић, дипл. инж. електр.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:190254/2-2024

ДАТУМ:26.04 .2024.год
БРОЈ ИЗ ЛКРМ:39
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ
И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ
БЕОГРАД
Београд,Булевар
Уметности 16а

B&S Invest d.o.o
Ул. Сремска бр.83
22 320 Инђија

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање тк услова за потрбе израде урбанистичког пројекта за изградњу два стамбеног објекта апартманског типа на кат.пар.бр. 865/16 и 865/17 К.О. Дивчибаре.

По Вашем писаном захтеву за издавање тк услова за изградњу два стамбеног објекта апартманског типа на кат.пар.бр. 865/16 и 865/17 К.О. Дивчибаре.

Дирекција за технику Београд Вас обавештава да на предметној локацији не постоје ТК капацитети који би били угрожени будућим радовима .

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

Препоручује се инвеститору да инсталације унутар станова или локала реализује F/UTP кабловима категорије минимум 6е, препорука је 7е категорије. Од завршне оптичке кутије па до сваке локације где се очекује да ће станари користити ТВ, приступ интернету или телефонском прикључку треба поставити по један UTP кабл, користећи исту савитљиву –негориво цев за исту трасу . Крајеве кабла завршити на дознама женских RJ 45 са три утичнице. Поред завршне оптичке кутије и RJ дозне потребно је обезбедити и напајање (утичница 220V) да би се омогућила непрекидност тк сервиса.

Ови услови важе годину дана од дана издавања.

Контакт телефони: 014/315 2002 .

С поштовањем,

ОДОБРАВА

Шеф службе

Бојан Фундук дипл.инг.

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

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



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ВОДОВОД ВАЉЕВО

Бр. 01-3203/2
07.05. 2024. год.
ВАЉЕВО

B&S Invest d.o.o.
ul. Sremska br. 83
Indija

PREDMET: Izdavanje uslova za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju stambenog objekta apartmanskog tipa, na kat. parc. 865/16 i 865/17 K.O. Divčibare

Na Vaš zahtev br. 01-3203/1 od 24.04.2024.god za izdavanje uslova za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju dva tipska stambena objekta apartmanskog tipa, na kat. parc. 865/16 i 865/17 K.O. Divčibare, spratnosti P+Pk1+Pk2+Pk3, dostavljamo vam uslove iz naše nadležnosti.

Nema uslova za priključenje na javnu vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu, jer pored predmetne parcele nema izgrađenih instalacija vodovodne i kanalizacione mreže u nadležnosti JKP „Vodovod Valjevo“.

JKP „Vodovod Valjevo“ ne izdaje uslove za septičke jame, bio jame, niti vrši pražnjenje i održavanje istih.

JKP "VODOVOD VALJEVO"
Sektor tehničko projektantskih poslova
Rukovodilac

Snežana Nenadović
Snežana Nenadović, dipl. inž. građ.



Јавно водопривредно предузеће „Србијаводе“ Београд

Водопривредни центар „Морава“ Ниш

18000 Ниш, Трг краља Александра Ујединитеља 2; www.srbijavode.rs,
vrstomorava@srbijavode.rs; Текући рачун: 200-2402180103002-46; ПИБ: 100283824;
Матични број: 17117106; Наменски рачун трезора: 840-78723-57, ЈБКЈС: 81448;
Телефон: 018/425-81-85, 425-81-86; Факс: 018/451-38-20

Број: 8092/1

Датум: 18.10. 2024. године

Ј.Ј./П.К.

ID PLUS PROJEKT DOO Ваљево
Бука Караџића бр.7
14000 Ваљево

ПРЕДМЕТ: Подаци са условима за израду Урбанистичког пројекта изградње два стамбена објекта апартманског типа на кат.парцелама бр. 865/16 и 865/17 обе КО Дивчибаре, град Ваљево

Поштовани,

Вашим захтевом без броја од 08.08.2024. године, (наш број 8092 од 08.08.2024. године) обратили сте нам се за издавање мишљења/услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу два стамбена објекта апартманског типа на кат.парцелама бр. 865/16 и 865/17 КО Дивчибаре, град Ваљево.

Обавештавамо вас да, сагласно члану 117. и 118. Закона о водама ("Сл. гласник РС", број 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/20218-др закон), ЈВП „Србијаводе“ може издати водне услове ван обједињене процедуре за израду урбанистичких планова (урбанистички пројекти не спадају у урбанистичке планове), на захтев органа који је надлежан за доношење плана. За израду техничке документације, водни услови се издају у поступку обједињене процедуре, коју спроводи надлежни орган у складу са законом којим се уређује планирање и изградња и саставни су део локацијских услова као јавне исправе.

Обзиром да планирана изградња нових објекта на кат.парцелама бр. 865/16 и 865/17 обе КО Дивчибаре, град Ваљево, може утицати на квалитет подземних и надземних вода, дајемо препоруке о условима за израду Урбанистичког пројекта за изградњу планираних објекта.

Прилог:

Уз ваш захтев је приложено следеће:

- Обухват урбанистичко архитектонске разраде – изградње две стамбена објекта апартманског типа на к.п.бр.865/16 и 865/17 обе КО Дивчибаре, инвеститор „B&S Invest“ doo, ул. Сремска бр.83, 22320 Инђија, урађен од стране обрађивача УП „ID PLUS PROJEKT“ doo, 14000 Ваљево, ул. Вука Караџића бр.7, одговорни урбаниста Драгана Алексић, маст.инж.арх.;
- Копија КТП-а к.п. бр. 865/16 и 865/17 обе КО Дивчибаре – изградње две стамбена објекта апартманског типа на к.п.бр.865/16 и 865/17 обе КО Дивчибаре, инвеститор „B&S Invest“ doo, ул. Сремска бр.83, 22320 Инђија; урађен од стране обрађивача УП „ID PLUS PROJEKT“ doo, 14000 Ваљево, ул. Вука Караџића бр.7, одговорни урбаниста Драгана Алексић, маст.инж.арх.

1. Општи подаци

1.1. Назив планског документа

1.1.a. Назив урбанистичко-техничке документације

Урбанистички пројекат за изградњу стамбеног објекта апартманског типа на катастар. парцелама бр.865/16 и 865/17 обе КО Дивчибаре, град Ваљево.

Основ за израду плана:

- Измене и допуна плана генералне регулације туристички центар Дивчибаре („Сл. гласник града Ваљева“ бр. 2/2015).
- Измена „Измене и допуне плана генералне регулације туристички центар Дивчибаре“ („Сл. гласник града Ваљева“ бр. 4/2019).
- Измене и допуна плана генералне регулације туристички центар Дивчибаре – Трећа измена („Сл. гласник града Ваљева“ бр. 10/2022).

Правни основ за израду урбанистичког пројекта:

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 - испр, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлукаУС, 50/2013-одлукаУС, 98/2013-одлукаУС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, број 32/2019).

Планска документација вишег реда:

- ГУП Ваљево („Сл. гласник града Ваљева“ бр. 5/2013).
- Просторни план града Ваљева („Сл. гласник града Ваљева“ бр. 3/2013).

Стратешка документа:

- Водопривредна основа Републике Србије („Сл. гласник РС“, број 11/2002),
- Просторни план Републике Србије („Сл. гласник РС“, број 88/2010),
- Стратегија управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Сл. гласник РС“, број 3/2017).

Остала обавезујућа документа: -

Хидрографски подаци:

Реке: река Мионица

Водно подручје: Морава, подслив Западна Морава.

Хидролошки подаци:

Нису достављени хидролошки подаци.

1.4. Постојеће стање

Постојеће кат.парц.бр. 865/16 и 865/17 обе КО Дивчибаре су грађевинске парцеле према плану и на њима не постоје изграђени објекти.

1.5. Планирано стање

Предмет урбанистичког пројекта је изградња два стамбена објекта апартманског типа, спратности П+Пк1+Пк2+Пк3 са укупно 22 (двадесетдве) стамбене јединице у оквиру оба објекта. Колски и пешачки приступ парцели је планиран са постојеће јавне саобраћајнице. Број паркинг места се одређује на основу норматива за одређивање потребног броја паркинг места – у овом случају 60% од укупног броја станова. Површина парцела за израду УП је $P = 00\ 17\ 57$ ha.

У објекту су предвиђене све стандардне инсталације које подразумева овај тип објекта: инсталације водовода и канализације, као и инсталације јаке струје.

Предметна кат.парцела не поседује водоводни прикључак из постојеће јавне водоводне мреже. На локацији се планира постављање резервоара за потребе санитарне воде запремине $V = 40\ m^3$. Како се планира изградња стамбених објеката са више стамбених јединица, биће потребна хидрантска мрежа. За потребе хидрантске мреже, уз резервоар за санитарну воду, планира се изградња резервоара за хидранску мрежу запремине $V = 40\ m^3$. Иза планираних резервоара се планира постављање пумпи за притисак у мрежи – санитарној и хидранске мреже.

Како не постоји јавна фекална канализација изграђена у непосредној близини, потребно је изградити водонепропусне септичке јаме за прихватање отпадних вод из објеката. Након ВНСЈ, планира се постројење за пречишћавање отпадних вода, где ће се пречишћеном водом, допунити резервоар за хидрантску мрежу. На основу броја гостију и потрошње усваја се број ES, за потребе постројења за пречишћавање.

Препорука је да се иза самог пречистача направи резервоар у коме би се складиштила пречишћена отпадна вода – техничка вода, што је овде и случај. Она би се користила за прање стаза и приступних саобраћајница, као техничка вода у објекту – водокотлићи, као и неопходна вода за противпожарну заштиту објекта.

Атмосферска воду са паркинга и приступних саобраћајница прикупити у ревизионо окно. После њега, поставити сепаратор масти и уља за неопходно пречишћавање. Пречишћену отпадну воду из сепаратора масти и уља спровести у реципијент (водоток, путни канал и сл...), никако у површинску или подземну воду.

То значи, без заливања зелених површина после третмана и спровођења у упојни бунар (услов 2.15.).

2. Други карактеристични подаци (ограничења, обавеза и др.)

2.1. Да Урбанистички пројекат буде израђен у складу са важећим прописима и нормативима, с тим да предузеће које се бави израдом урбанистичко-техничке документације мора имати потврде о референцама и лиценцама за пројектанте;

2.2. Урбанистички пројекат ускладити са важећом планском документацијом вишег реда - ГУП града Ваљева („Сл. гласник града Ваљева“ бр. 5/2013) и Просторни план града Ваљева („Сл. гласник РС“ бр. 3/2013);

2.3. Приликом израде урбанистичког пројекта водити рачуна о постојећем режиму површинских и подземних вода. Предвидети неопходне земљане и хидротехничке радове у циљу заштите од подземних и атмосферских вода. Неопходно је усагласити планиране потребе са Водопривредном основом Републике Србије („Сл. гласник РС“, број 11/2002), Просторним планом Републике Србије („Сл. гласник РС“, број 88/2010) и Стратегијом управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Сл. гласник РС“, број 3/2017). Посебно обратити пажњу када је у питању заштита вода, као и коришћење вода;

2.4. За потребе градње на катастарским парцелама у зони обухвата Урбанистичког пројекта инвеститор је у обавези да реши имовинско-правне односе;

2.5. При изради Урбанистичког пројекта водити рачуна о постојећим водним објектима (и о постојећим водним актима и техничкој документацији) на начин који ће обезбедити заштиту њихове стабилности и режима вода;

2.6. Најближи водоток у непосредном подручју Урбанистичког пројекта су изворишни кракови реке Мионице, на око 330,0 m¹ од локације. Река Мионица је притока реке Кладоробе, лева притока реке Скрапеж. Деоница реке Мионице у овом делу није обухваћена Оперативним планом одбране од поплава Републике Србије, које спроводи ЈВП „Србијаводе“.

Сагласно чл. 6. Закона о водама и Одлуци о утврђивању пописа вода I реда, чл. 43. став 1. Закона о Влади („Сл. гласник РС“, бр. 55/05, 71/05- исправка, 101/07 и 65/08), Мионица се убраја у воде II реда.

Није потребна израда Оперативног плана одбране од поплава.

2.7. За све објекте за снабдевање водом, канализацију, пречишћавање и испуштање отпадних вода, извршити хидрауличке прорачуне и прописно их димензионисати;

2.8. Санитарно – фекалне отпадне воде из пословног објекта канализати затвореним системом канализације и спровести до прикључка у канализациону мрежу (према условима надлежног јавно комуналног предузећа) или водонепропусну септичку јаму уколико не постоје услови прикључења на јавну канализацију. Уколико се санитарне отпадне воде из објекта испуштају у водонепропусну септичку јаму, исту је неопходно периодично празнити помоћу ауто цистерни на основу уговора са овлашћеним Јавним комуналним предузећем или другим правним лицем које ће садржај из септичке јаме одвозити на постројење за пречишћавање комуналних отпадних вода. У случају да се испуштање санитарних отпадних вода врши у септичку јаму са преливом, потребно је обезбедити пречишћавање отпадних вода до прописаних граничних вредности емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 67/2011 и 48/2012 и 1/2016). Водонепропусне септичке јаме не могу се градити на удаљености мањој од 10 m од корита водотока. У случају да се испуштање врши у градску канализацију, прикључење извршити према условима надлежног ЈКП. Уколико се користи биопречистач, уређај мора бити компатибилан максималном броју корисника (ES) у смештајним јединицама;

- 2.9. Објекти за сакупљање, канализацију, пречишћавање и испуштање отпадних вода да се редовно одржавају у функционалном стању и редовно осматрају, како би се обезбедио поуздан рад и заштита површинских и подземних вода од евентуалног загађења. Третман отпадних вода из пречишћивача, односно уређаја за пречишћавање вршити према условима Закона за заштиту животне средине. Обезбедити да овлашћена лабораторија врши периодично мерење квалитета отпадних вода пре и после система за пречишћавање;
- 2.10. Снабдевање водом за санитарне и евенталне противпожарне потребе (сходно габаритима објекта) у обухвату Плана решити прикључивањем на градску водоводну мрежу према условима надлежног јавног комуналног предузећа или из сопствених извора уколико не постоји могућност на прикључење јавног водовода за насеље;
- 2.10.1. По потреби, а у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр.111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др.закони), обезбедити потребне количине воде (хидрантска мрежа) за противпожарну заштиту стамбених објекта на наведеној локацији, **минималног капацитета, а све у складу са наведеним законом јасно дефинисати минималну запремину резервоара за ППЗ;**
- 2.11. Вода која се користи за пиће и санитарно – хигијенске потребе мора испуњавати услове у погледу здравствене исправности;
- 2.12. Извршити идентификацију свих отпадних вода које могу настати у објектима који се налазе или се њихова изградња планира на територији у обухвату Урбанистичког пројекта и очекиваних оптерећења (по количини и квалитету). Утврдити постојеће и/или планиране начине и локације испуштања у реципијент;
- 2.13. Дати генерално решење за пријем и евакуацију површинских, атмосферских вода, са планираних манипулативних и саобраћајних површина, које се евентуално загађене морају, пре испуштања у дефинисане реципијенте, пречистити до нивоа прописаног законом;
- 2.14. Атмосферске воде са кровних и условно незагађених површина се могу прикупљати системом олучних вертикала и ригола и евакуисати без претходног третмана у околне зелене површине. Атмосферске воде се не смеју мешати са отпадним водама. Димензионисање објекта за евакуацију „чистих“ атмосферских вода са сливних површина извршити на основу карактеристичних вредности интензитета падавина;
- 2.15. Загађене, зауљене атмосферске воде са манипулативних површина као и воде од прања и од одржавања тих површина, пре испуштања у реципијент, морају се прикупити посебним системом канализације и спровести преко таложника за уклањање механичких нечистоћа и сепаратора за уклањање нафте и њених деривата, таквим да ефлуент буде у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл.гласник РС“ бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016);
- 2.16. Приликом усвајања решења објекта за евакуацију, односно третман отпадних вода, неопходно је придржавати се следећих прописа:
- Закона о водама ("Сл. гласник РС", број 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 – др.закон);
- Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023);
- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, број 67/2011, 48/2012 и 1/2016);
- Правилника о еколошком и хемијском статусу површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Сл. гласник РС“, број 74/2011);

+ ЈКП „ВИДРАК“ ВАЉЕВО

БР 01- 1918 /1-24

У ВАЉЕВУ 25.04.2024 ГОД

Обрађивач : ИД ПЛУС ПРОЈЕКТ, ВУКА КАРАЏИЋА 7, ВАЉЕВО
Инвеститор : BSS Invest Д.О.О, Сремска 83, Инђија

Предмет : достава техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу два стамбена објекта апартманског типа

На основу поднетог захтева за доставу техничких услова за израду урбанистичког пројекта за изградњу два стамбена објекта апартманског типа на КП 865/16 и 865/17 КО Дивчибаре достављамо вам неопходне услове из надлежности вршиоца комуналне делатности. Увидом у стање на терену и локацију објекта утврђено је да постоје услови за прилазак комуналних возила, да је локације изградње приступачна и да је место изградње објекта у оквиру 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 површина габарита приземља 131,70 м² и обзиром на намену објекта потребно је обезбедити простор за смештај 2 контејнера запремине 1.1 м³ као и да место приласка контејнерима буде доступно и приступачно за камионе за одвожење комуналног отпада. Инвеститор је приликом изградње објекта у обавези да поштује услове прописане планским документом а који се односе на услове за прикупљање и одвоз отпада, заштиту животне средине и степен комуналне опремљености грађевинског земљишта.

Услове доставити на адресу обрађивача пројекта Вука Караџића 7, Ваљево.

JA 2024

ЈКП „ВИДРАК“ ВАЉЕВО
2.14.2024
Директор Кузмановић Драгутин