

## **1\_ Правни и плански основ**

### Правни основ

Правни основ за израду предметног урбанистичког пројекта представљају следећи документи:

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010–одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019–др. закон и 9/2020);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ бр. 32 од 03.05.2019. год.).

### Плански основ

Плански основ за израду предметног урбанистичког пројекта представља:

- План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – I фаза („Службени лист општине Чајетина“ број 2/2012, 4/2016, 2/2017, 4/2017, 8/2017, 14/2018, 18/2019 и 3/2020).

## **2\_ Обухват урбанистичког пројекта**

Урбанистичким пројектом је обухваћена катастарска парцела број 4525/13 К.О. Чајетина.

Катастарска парцела број 4525/13 К.О. Чајетина се налази у насељеном месту Златибор и према копији плана и препису из листа непокретности, који су саставни део документације пројекта, на предметној парцели нема евидентираних изграђених објеката односно предметна парцела представља неизграђено грађевинско земљиште планирано за изградњу новог стамбеног објекта.

Према врсти земљишта предметна парцела је градско грађевинско земљиште, а према начину коришћења је остало вештачки створено неплодно земљиште. Према врсти права и облику својине је приватна својина, у власништву предузећа Стан некретнине 011 доо Земун, Проте Михаила Пејића 33. Укупна површина предметне катастарске парцеле износи 1034m<sup>2</sup>.

Катастарска парцела број 4525/13 К.О. Чајетина са претежно источне стране има индиректан приступ јавној саобраћајној површини преко постојећег пута који је одређен катастарском парцелом број 4523/210 К.О. Чајетина.

## **3\_ Услови изградње**

Катастарска парцела број 4525/13 К.О. Чајетина се налази у зони која је планирана за објекте становања и туризма и у границама постојеће парцеле нема евидентираних изграђених објеката, ни према подацима из катастра нити према овереном катастарско-топографском плану.

### Намена површина

Обухват овог урбанистичког пројекта се налази на територији општине Чајетина, у насељеном месту Златибор, у зони СТ4 која је дефинисана као становање и туризам средњих густина на ободу компактнoг насеља. Према правилима Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – I фаза предметна катастарска парцела се налази у зони грађевинског подручја где је дозвољена изградња стамбених објеката.

### Регулација и нивелација

Траса јавне саобраћајнице одређена је Планом генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – I фаза и грађевинска парцела има индиректан приступ овој јавној саобраћајној површини преко постојећег пута који је одређен катастарском парцелом број 4523/210 К.О. Чајетина. У односу на тако евидентирани саобраћајне површине утврђен је и положај грађевинских линија и то на удаљењу од најмање од 3m од границе парцеле која је оријентисана ка приступном путу. Ка осталим бочним и задњим границама парцеле положај грађевинске линије је утврђен на удаљењима од 3m и 1m од граница са суседним катастарским парцелама. Регулационе и грађевинске линије у односу на обухват предметне локације приказане су на графичком прилогу 1 Регулационо и нивелациони решење локације. Целокупан габарит планираног објекта налази се у зони дозвољене градње, на удаљењу већем од 3m са свих страна у односу на границе грађевинске парцеле.

### Приступ локацији

Приступ локацији одређен је у складу са постојећим саобраћајним решењем тако да грађевинска парцела има обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини индиректно, преко постојећег асфалтираног пута који се пружа источно у односу на обухват урбанистичког пројекта и који је одређен катастарском парцелом број 4523/210 К.О. Чајетина.

Такође, предметна грађевинска парцела има индиректан приступ јавној саобраћајници и преко постојећих путева са западне стране у односу на обухват урбанистичког пројекта тј. преко суседне катастарске парцеле број 4523/196 К.О. Чајетина која је у власништву истог инвеститора и овај приступ ће бити предвиђен искључиво као алтернативни приступ за ватрогасна возила док приступ преко катастарске парцеле број 4523/210 К.О. Чајетина представља главни колско-пешачки приступ за приступ грађевинској парцели број 4525/13 К.О. Чајетина.

### Начин решења паркирања

Планиране паркинг површине су предвиђене на отвореном. Приступне површине за укупно 21 паркинг место су предвиђене преко интерних колско-пешачких стаза које имају мин. ширину од 3,5m до 5,4m у зависности од начина паркирања односно положаја паркинг места у односу на приступну саобраћајну површину.

Табеларни преглед потребних и остварених паркинг места:

укупан број стамбених јединица	21 стамбена јединица
укупан број паркинг места	21 ПМ
укупан број паркинг места за особе са инвалидитетом	5% од 21 ПМ = 1,05ПМ = 2ПМ

План паркинг места према партерном уређењу и графичким прилозима 1 и 2а:

ширина приступног пута за подужно паркирање	3,5m
димензије паркинг места за подужно паркирање	2,0m x 5,5m
укупан број паркинг места за подужно паркирање	14 ком / са озанака од ПМ1 до ПМ14
ширина приступног пута за попречно паркирање	5,4m
димензије паркинг места за попречно паркирање	2,3m x 4,8m
укупан број паркинг места за попречно паркирање	5 ком / са озанака од ПМ15 до ПМ19
ширина приступног пута за попречно паркирање	5,4m
димензије за два паркинг места за особе са инвалидитетом	5,9m x 5,0m са заједничким међупростором
укупан број паркинг места за особе са инвалидитетом	2 ком / са ознакама ПМ20 и ПМ21

## **4\_ Нумерички показатељи**

У наставку је дат упоредни приказ дозвољених параметара према важећем планском документу и остварених параметара према идејном решењу - ИДР:

Дозвољени урбанистички параметри за зону СТ4:

површина грађевинске парцеле	1034m <sup>2</sup>
индекс изграђености	макс. 1,33
укупан број (надземних) етажа	макс. Пр+4+Пк
БРГП објекта	макс. 1088,80m <sup>2</sup>
процент зелених површина	мин. 20%
површина под зеленилом	мин. 206,80m <sup>2</sup>
норматив за паркинг места	1ПМ / 1 стан *
норматив за сакупљање отпада	1 контејнер / 10 станова **

\* од укупног броја паркинг места потребно је предвидети најмање 5% паркинг места која су прилагођена особама са инвалидитетом;

\*\* потребно је да се предвиди један контејнер на сваких 10 стамбених јединица; за сваку посуду од 1100l потребно је да се предвиди површина од 2m<sup>2</sup> на отвореном или 3,5m<sup>2</sup> у затвореном простору.

Остварени урбанистички параметри према ИДР:

површина грађевинске парцеле	1034m <sup>2</sup>
остварен индекс изграђености	1,09
остварен број етажа	По+Пр+4+Пк
остварена БРГП објекта	1124,02m <sup>2</sup>
остварен проценат зелених површина	20,82%
остварена површина под зеленилом	215,27m <sup>2</sup>
остварен број стамбених јединица	21
остварен број паркинг места	21
остварен број паркинг места за особе са инвалидитетом	2
остварен број контејнера	2
предвиђена површина за одлагање отпада на отвореном	2,1m <sup>2</sup>

Планираним решењем нису прекорачене прописане минималне односно максималне вредности урбанистичких показатеља.

### **5\_ Начин уређења слободних и зелених површина**

Део обухвата урбанистичког пројекта у површини од 20,82% од укупне површине грађевинске парцеле представља слободну зелену површину планирану за озелењавање високим и ниским растињем. Терен се у највећој могућој мери задржава без већих интервенција, односно након извођења подземних етажа обавезно је вратити све у првобитно стање, укључујући и интерне колско-пешачке улице. Високо растиње је планирано у ободним деловима парцеле, уз паркинг места на отвореном, са северне, западне и јужне стране у односу на обухват пројекта. Преостале зелене површине су планиране да буду озелењене ниским растињем.

### **6\_ Начин прикључења на инфраструктурну мрежу**

Планирани објекат потребно је прикључити на спољну инфраструктурну мрежу водовода и канализације према издатим техничким условима ЈКП Водовод број 61 од 28.02.2020. године.

Прикључење на телекомуникациону мрежу предвидети према условима за пројектовање и прикључење који су издати од стране Телеком Србија а.д. број 72674/3 – 2020 МЈ од 10.03.2020. године.

Прикључење на електроенергетску дистрибутивну мрежу предвидети према условима за пројектовање и прикључење који су издати од стране ЕПС Дистрибуција доо Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице број 8М.1.0.0-D-09.15.-62090-20 од 28.02.2020. год.

Поментути услови су саставни део документације пројекта, а на графичком прилогу 2а и 2б Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима дат је приказ постојећих и планираних траса инфраструктурне мреже, положај трасе јавне саобраћајнице као и оријентациона позиција прикључака за планирани стамбени објекат.

### **7\_ Инжењерско-геолошки услови**

При изради важећег плана генералне регулације није рађен елаборат о инжењерско-геолошким карактеристикама са рејонизацијом терена, већ је коришћена основна геолошка карта Србије у којој су приказани састав и основне карактеристике земљишта. Приликом пројектовања и изградње објеката на теренима на којима је присутна или у претходном периоду евидентирана покретљивост терена и клизање тла, обавезна је израда елабората према Закону о рударству и геолошким истраживањима ("Сл. гласник РС", бр. 101/2015). Приликом изградње објеката обавезна је примена одговарајућих правилника о сеизмичним дејствима на конструкције: Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ" бр. 31/81, 49/82, 29/83, 52/90); и Правилник о техничким нормативима за пројектовање и пропачун инжењерских објеката у сеизмичким подручјима (1986. - нема законску снагу). Подручје истраживања према картама сеизмичке рејонизације припада сложеним теренима на којима су могући потреси 6°, 7° и 8° МС5 скале. Сеизмичност терена и могући прираштаји сеизмичности указују, да се при градњи на целом простору морају поштовати прописи асеизмичке градње, што изискује детаљна сеизмичка испитивања за све објекте инвестиционе градње. Објекте предвидети за VIII (осми) степен сеизмичности. Изградњу објеката прилагодити инжењерско-геолошким условима за предметну локацију.

## **8\_ Мере заштите животне средине**

### Заштита животне средине

Опште мере заштите животне средине су:

- Потпуно инфраструктурно опремање објеката, према условима надлежних институција;
- Адекватним озелењавањем и одабиром врста допринети бољим здравствено-хигијенским условима на локацији;
- Бука која се емитује од стране моторних возила, не сме да прелази законски предвиђене норме;
- Пројектовати заштиту од пожара спољном и унутрашњом хидрантском мрежом, сагласно противпожарним условима;
- Атмосферске воде са платоа, паркинг простора, колског прилаза пре упуштања у канализацију (када се створе услови за то) третирати на таложнику сепаратору до нивоа стандардног квалитета;
- Чврсти отпад који се ствара током рада објеката мора бити складиштен и сепарисан по типу (стакло, пластика, папир) на одговарајући начин (довољан број контејнера за дневну продукцију отпада). Осим овога треба спречити било какву могућност ширења отпада ван објеката, а посебно према отвореним површинама.

### Остале мере заштите

Све површине и објекти су планирани у складу са посебним мерама и условима заштите од пожара и експлозија, односно у складу са важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара. Све површине су планиране у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС" бр. 22/2015) односно целокупно архитектонско решење објеката и партерног уређења је у највећој могућој мери прилагођено природном паду терена односно условима које диктира сама локација.

Саставни део документације пројекта су и Услови заштите од пожара број 09.31 број 217-3371/20 од 24.02.2020. године који су издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу.

У складу са издатим условима, саставни део урбанистичког пројекта је и шири ситуациони приказ односно графички прилог 2б где су предложене трасе приступних путева за противпожарна возила односно дат је предлог коридора путева којима се приступа до предметне катастарске парцеле број 4525/13 К.О. Чајетина, из правца приступног пута који је одређен катастарском парцелом број 4523/210 К.О. Чајетина, и из правца приступног пута који се пружа кроз обухват суседне грађевинске парцеле број 4523/196 К.О. Чајетина, која је у власништву истог инвеститора, као и суседна грађевинска парцела број 4525/3 К.О. Чајетина за коју је такође дат предлог приступних путева за противпожарна возила као и предлог коридора пута унутар граница катастарске парцеле број 4525/13 К.О. Чајетина и на тај начин је приказан целовит систем приступних путева укључујући и „Т“ окретницу обзиром да су главни приступни путеви до обухвата к.п. бр. 4525/13 К.О. Чајетина, као и до обухвата к.п. бр. 4525/3 и 4523/196, обе К.О. Чајетина, ширине 3,5m што одговара путевима за једносмерно кретање возила. Сви елементи приступних путева, као и предвиђене „Т“ окретнице за противпожарна возила предвиђени су у складу са важећим Правилником о техничким нормативим за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара.

Предвиђено и приказано решење приступних путева за противпожарна возила у графичком прилогу број 2б које обухвата и суседну грађевинску парцелу број 4525/3 К.О. Чајетина биће на исти начин усвојено и кроз посебан поступак односно разраду ИДР за надоградњу постојећег стамбеног објекта, а кроз израду посебног урбанистичког пројекта (број предмета: РОП-CAJ-774-LOC-4/2020; 353-103/2020-03) за катастарску парцелу број 4525/3 К.О. Чајетина.

## **9\_ Мере заштите непокретних културних и природних добара**

На предметној локацији и у непосредном окружењу обухвата пројекта нема евидентираних непокретних културних и природних добара у односу на које би постојале утврђене посебне мере заштите које би могле да се односе и на обухват овог пројекта.

## 10. Технички опис објекта

Планирани стамбени објекат је Б категорије и касификационе ознаке 112221 – Стамбене зграде са више од 3 стана до 2000m<sup>2</sup>.

### Опис локације

Терен је у блажем нагибу и терен је у паду од северо-истока ка југо-западу. Прилаз катастарској парцели број 4525/13 К.О. Чајетина омогућен је преко постојећег пута који је одређен катастарском парцелом број 4523/210 К.О. чајетина. Од јавне саобраћајнице до објекта колски и пешачки приступ се остварује преко поменутог приступног пута и преко интерних колско-пешачких површина унутар граница грађевинске парцеле. Објекат је позициониран тако да је удаљен од свих граница парцеле на остојању већем од 3m односно на одстојању већем од 6m у делу где су планирана паркинг места испред објекта у односу на приступну саобраћајницу. Планирана спратност објекта износи По+Пр+4+Пк. Објекат је правилне, приближно правоугаоне основе. Слободан, неизграђени простор се уређује по жељи инвеститора, тако да се у што већој мери задржи постојећа површина у зеленилу. Након изградње објекта планирано је чишћење терена од шута и хумузирање. Објекат је планиран тако да се терен око објекта у што већој мери након изградње насипањем земље враћа у првобитно стање, са приближно истим нагибом. Планирани проценат озелењености износи 20,82% и рачунат је без паркинг места и колских прилаза који се такође могу у одређеној мери озеленити растер плочама.

### Архитектонско решење

Према захтеву инвеститора пројектован је стамбени објекат са укупно 21 стамбеном јединицом. Планирани објекат је спратности По+Пр+4+Пк. У подруму су планиране заједничке просторије – оставе са помоћним просторијама за одржавање зграде. У нивоима надземних етажа планиране су стамбене јединице. Структура станова као и детаљан преглед површина станова дати су у графичком делу пројекта у прилогу 3 Идејно решење објекта.

### Конструкција

Објекат је пројектован са фасадним и преградним зидовима између станова од клима блокова са хоризонталним и вертикалним серклажима ради одговарајућег сеизмичког обезбеђења чиме се постиже сеизмичка стабилност објекта за VIII сеизмичку зону. Објекат се фундира на АБ тракастим темељима. Међуспратна конструкција је решена као АБ плоча. Кровна конструкција је дрвена, четвороводна са нагибом од 37° и ослања се на бетонске греде и плочу преко дрвених рођњача. Распоред отвора на фасади условљен је унутрашњим распоредом просторија.

### Спољна обрада

Фасадни зидови су зидани у следећим слојевима: клима блок 19cm, термоизолација, малтер док је спољашња обрада фасадни акрилни малтер. Кров је покривен жљепљеним црепом на роговима. Спољна столарија је планирана као шестокоморна ПВЦ столарија. Прилази, стазе и тротоари око објекта предвиђени су од набијеног бетона са пердашењем а делом као бетонске коцке. Слободне површине су планиране као уређене зелене површине са комбинацијом ниског и високог растиња.

### Унутрашња обрада

Сви унутрашњи зидови су малтерисани и бојени полудисперзионим бојама по избору инвеститора изузев зидова у кухињи и купатилима где је планирано постављање керамичких плочица. За завршну обраду пода је планиран паркет изузев на тераси, у кухињи и купатилима где је планирано постављање керамичких плочица. Плафони су малтерисани, глетовани и бојени полудисперзионим бојама по избору инвеститора. Сва унутрашња столарија је дрвена.

### Нумеричка документација / преглед површина:

Табеларни преглед нето и бруто површина дат је у наставку као посебан део Преглед површина и саставни је део пројектне документације која је обухваћена идејним решењем објекта. Преглед површина дат је табеларно за сваку појединачну стамбену једницу, збирно по етажама и за објекат у целини.

Одговорни урбаниста:  
Марија Д. Радишић, д.и.а.  
Број лиценце: 200 1439 14