



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Град Ваљево

Градска управа за локални развој, привреду,  
урбанизам и комуналне послове  
**Одељење за урбанизам, грађевинарство,  
саобраћај и заштиту животне средине  
Одсек за урбанизам и саобраћај**

Број: 350-308/2015-07

Датум: 10.09.2015. год.

Карађорђева улица бр. 64, 14000 Ваљево  
тел: 014/294-804, 294-787 / [www.valjevo.rs](http://www.valjevo.rs)

Градска управа за локални развој, привреду, урбанизам и комуналне послове града Ваљева, Одељење за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине, Одсек за урбанизам и саобраћај, поступајући по захтеву „STOP.SHOP.7“ д.о.о., Војводе Степе бр. 78/10, 11010 Београд-Вождовац, за издавање локацијских услова, на основу члана 53а, став 5. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 132/2014 и 145/2014), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) и Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 35/2015) издаје



**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

којима се утврђују услови за изградњу комплекса пословног објекта – „RETAIL PARK“

подносиоца захтева:

Име и презиме, или пословно име, са ЈМБГ: „STOP.SHOP.7“ д.о.о., 21064211 ;

Пребивалиште и адреса са ПИБ-ом: Војводе Степе бр. 78/10, 11010 Београд-Вождовац.

на локацију:

Место: Ваљево;

Улица и број: Ул. Узун Миркова б.б.;

Бр.катастарске парцеле: 7312/1;

Катастарска општина: КО Ваљево;

Површина катастарске парцеле: 1.85.44 ha;

Катастарска култура и класа: Земљиште под зградама-објектима, земљиште уз зграде-објекте;

Бруто површина под објектима: 790m<sup>2</sup>.

плански основ за утврђивање правила грађења и уређења:

ГУП Ваљева („Сл. гласник града Ваљева“, бр.5/13): према плану намене, предметна парцела се налази у оквиру **стамбене намене високих густина**;

ГП градског насеља Ваљева („Сл. гласник општине Ваљево“, бр.20/07): према плану намене, предметна парцела се налази у оквиру **стамбене намене високих густина**;

ПГР „Ремонт“ („Сл. гласник града Ваљева“, бр. 2/14): према плану намене, предметна парцела се налази у оквиру **стамбене намене високих густина-урбанистичка зона 3 2**;

У урбанистичкој зони 3 2, становање је планирано као основна функција, али се подразумева могућност изградње и свих других делатности, које су са становањем компатibilne, као пратећи садржаји, с тим што делатност може бити и једина и доминантна намена на парцели.

ерста земљишта: Градско грађевинско земљиште;

Примењују се правила утврђена Планом генералне регулације и правила утврђена Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

## Правила грађења

1.1. Класа и намена објекта: Комплекс пословног објекта - 123002 В;

1.2. Тип изградње: Слободностојећи објекти на парцели;

1.3. Надземна грађевинска линија: Регулационе линије се поклапа са југозападном границом грађевинске парцеле, а грађевинска линија мора бити најмање 10,00m удаљена од регулационе линије.

1.4. Подземна грађевинска линија: Подземни делови објекта, као што су темељи, могу прећи грађевинску линију, али не и регулациону и границе грађевинске парцеле;

1.5. Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела: Положај објекта у односу на границе парцеле може бити минимално 8,0 m;

1.6. Међусобна удаљеност објеката: Удаљење између два објекта на истој парцели и између објеката на суседним парцелама може бити мин.  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта;

1.7. Стратност и висина објекта: Приземље, 7,27 m - према предлогу подносиоца захтева;

1.8. Кота приземља објекта: Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног, или приступног пута;
- код пословних објеката, може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

1.9. Висина надзитка стамбене поткровне етаже, врста и нагиб крова, врста кровног покривача, величина и положај отвора, материјализација, очување или остварење визура: Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се архитектонским пројектом. У обликовном смислу, нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент, са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима.

1.10. Испади на нивоу спрата и на делу објекта који је виши од 3m:

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, конзоле, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта), а не и регулациону линију и то:

- на делу објекта према предњем дворишту до регулационе линије – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације – 0,60m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације – 0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (ако је растојање до задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00m) – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% од задње фасаде изнад приземља.

1.11. Положај грађевинских елемената на нивоу приземља објекта: Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући у хоризонталној пројекцији од основног габарита објекта), и то:

- излози локала – 0,3m по целој висини, уколико најмања ширина тротоара износи 3,0m;
- излози локала – 0,60m по целој висини у пешачким зонама;

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – 2,00m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00m;
- платнене надстрешнице са браварском конструкцијом – 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m а у пешачим зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.

1.12. Спољне степенице: Отворене спољне степенице које савлађују висину до 0,9m могу се поставити на предњи део објекта, испред грађевинске линије. Могу се поставити и на бочне делове објекта ако не ометају пролаз и друге функције дворишта. Отворене спољне степенице, уколико савлађују висину преко 0,9m, улазе у габарит објекта.

1.13. Изградња других објеката на истој грађевинској парцели: Дозвољена је изградња више објекта на грађевинској парцели, уз поштовање свих прописаних параметара утврђених овим Планом. У случају да се гради више објеката на грађевинској парцели/комплексу, обезбедити потребне услове за технолошко функционисање, као и оптималну организацију у односу на сагледљивост, приступ и суседне кориснике.

1.14. Индекс изграђености и бруто развијена грађевинска површина : макс. 0,34; БРГП= 6484,81m<sup>2</sup>.

1.15. Индекс заузетости: макс. дозвољено 60%, а према пројекту 35%;

1.16. Објекти које је потребно уклонити, или обезбедити:

1.17. Паркирање возила: За паркирање возила, власници објекта свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, а по следећем нормативу односа потребних паркинг или гаражних места и то:

- 1ПМ на 100 m<sup>2</sup> бруто грађевинске површине или
- 1ПМ на један стан или једну пословну јединицу, уколико су стан или пословна јединица мањи од 100 m<sup>2</sup> бруто грађевинске површине;
- 1ПМ на 10 m<sup>2</sup> нето површине просторија за госте ресторана или кафеа, односно 50 m<sup>2</sup> нето површине банке или агенције.

Гараже вишепородичних стамбених и пословних објеката планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

Паркинге за путничка возила пројектовати у складу са SRPS U.S4.234:2005, од савремених коловозних конструкција, при чему је обавезно водити рачуна о потребном броју паркинг места за возила особа са посебним потребама (најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места), њиховим димензијама (минималне ширине 3,50m) и положају, у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС“ број 46/2013).

За озелењавање паркинг простора користити лишћарско дрвеће које има уску и пуну крошњу, висине 4,0 – 5,0 m (Crataegus monogyna stricta, Acer platanoides Columnare, Acer platanoides erectum, Betula alba Fastigiata, Carpinus betulus fastigiata и слично), по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво.

Пре упуштања у канализацију, обавезан је претходни третман потенцијално зауљених атмосферских вода са свих манипулативних и осталих површина преко сепаратора таложника масти и уља, до захтеваног нивоа.

Препоручује се да се, унутар комплекса, тротоари и паркинзи израђују од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздавања и обележавања различитих намена саобраћајних површина; ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (приклучних инсталација).

Приликом димензионисања паркинг места за управно и косо паркирање поштовати техничке прописе и упутства који регулишу предметну материју.

1.18. Одводњавање површинских вода, озелењавање: Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама.

Уређење зелених површина планирати тако да се заснива се на испуњавању санитарно-хигијенских функција, декоративне и заштитних функција. Могућа је комбинација двореда, група дрвећа и жбуња и живе ограде као и цветних површина. Садњу двореда извршити на прописаним удаљеностима од објекта, минимум 3 м од ивичњака паркинга, у садне јаме минималне ширине 120 см. Растојање између стабала у дворедима је 8, 10 и више метара у зависности од врсте, чије крошње могу да се додирују и преклапају. Планом зеленила омогућити природно проветравање, а на основу климатских услова средине. Треба водити рачуна о биоеколошким карактеристикама биљака, као и о отпорности на ветар и загађивање. За зелене масиве треба бирати врсте са декоративним стаблима и крошњама, интересантним цветовима, необичних облика листова и боје. Може се применити и слободан, пејзажни начин комбиновања биљних група. Обавезни део ових површина су травњаци, који заузимају највећи део површине, који заједно са високим растињем из зеленог масива омогућавају ублажавање оштрих контура зграда. План зеленила усагласити у оквиру комплекса са синхрон планом интерних инсталација. Минимално 15% површине парцеле мора бити под зеленилом.

1.19. Ограда парцеле: Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине 1,40m, која се може поставити на подзид чија висина се одређује одговарајућом техничком документацијом. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника / закупца ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Ограде парцела на углу улица не могу бити више од 0,90 m од коте тротоара, због прегледности раскрснице и мора да буду транспаренте. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије. Изузетно, приликом ограђивања спортских терена и комплекса, могуће је изградити транспарентну ограду и веће висине, од прописане, у функцији одвијања спортских активности.

1.20. Фазна изградња: Дозвољена је фазна реализација комплекса и градња објекта, до реализације максималних капацитета, тако да се у свакој фази обезбеди несметано функционисање у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина и задовољење инфраструктурних потреба.

## 2. Услови за приклучење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру

2.1. Саобраћај (колски и пешачки приступи): Приступ парцели извести према графичком прилогу – Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене, нивелациони план и урбанистичка регулација са грађевинским линијама.

Приликом реконструкције раскрсница, у циљу побољшања одвијања саобраћаја, у складу са саобраћајним оптерећењем и рангом улице, планирати додатне траке, за лева и десна скретања.

Радови на изградњи треће саобраћајне траке према овом графичком прилогу могу се изводити према условима и уз надзор надлежног ЈП „Дирекција за урбанизам, грађевинско земљиште...

Интерну саобраћајну мрежу планирати тако да опслужује све планиране објекте и кружни ток за возила посебне намене (противпожарна и слично). У оквиру комплекса, противпожарни пут не може бити ужи од 3,5m за једносмерну комуникацију, односно 6,0m за двосмерну комуникацију.

2.2. Водовод: Према техничким условима ЈКП „Водовод Ваљево“ бр.01-9249/2 од 27.08.2015. год.

2.3. Фекална канализација: Према техничким условима ЈКП „Водовод Ваљево“ бр.01-9249/2 од 27.08.2015. год.

2.5. Електро инсталације: Према техничким условима „Електросрбија“ д.о.о. Краљево, одс-огранак Ваљево бр. 09.04.02.01.0-119674/1-2015 од 9.09.2015. год. и 02/98939/2015 од 10.09.2015. год.

2.6. Телекомуникације: Према техничким условима Телеком Србија бр. 309219/2 од 31.08.2015.год.

2.7. Заштита од пожара: Према условима МУП-а, Сектора за ванредне ситуације у Ваљеву, бр. 7/11, 217-10234/15-1 од 4.09.2015. год.

## 2.8. Заштитни појасеви линијских инфраструктурних система

### Водоводна и канализациона инфраструктура

- магистрални градски водовод.....минимално 2,5m обострано;
- магистрални фекални колектор .....минимално 1,5m обострано;
- у заштитном појасу, по правилу, није дозвољена изградња објекта, евентуална изградња је могућа, уз прибављање услова надлежне институције;

### Електроенергетика

- далековод 10kV-минимално 2x5,0m обострано од осе далековода;
- у заштитном појасу није, по правилу, дозвољена изградња објекта, евентуална изградња је могућа, уз поштовање одредби Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV ("Службени лист СФРЈ" бр.65/88 и "Службени лист СРЈ" бр.18/92), уз израду елабората, прибављања услова и сагласности надлежне институције.

За грађевинске парцеле, у оквиру којих се налази заштитни појас инфраструктурног вода, приликом издавања локацијске дозволе, примењиваће се посебна правила грађења, у складу са условима надлежних институција.

Претходно наведени и посебни технички услови ималаца јавних овлашћења су саставни део ових локацијских услова, а одговорни пројектант и инвеститор су у обавези да испоштују те услове у смислу положаја постојеће јавне инфраструктуре, која прелази преко предметне парцеле, заштитних растојања од ње и начина прикључења планираног објекта.

## 4. Техничка документација за потребе прибављања решења о грађевинској дозволи

4.1. Врста техничке и друге документације: Пројекат за грађевинску дозволу и извод из пројекта, који су усклађени са овим локацијским условима;

4.2. Обавезни делови пројекта: Поред садржине прописане законом и правилником, пројекат за грађевинску дозволу обавезно садржи изјаву главног пројектанта, одговорног пројектанта и вршиоца техничке контроле, којом се потврђује да је пројекат израђен у складу са локацијским условима, прописима и правилима струке.

## 5. Саставни део ових локацијских услова су графички прилози ПГР-е

5.1. Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене, нивелациони план и урбанистичка регулација са грађевинским линијама;

5.2. Генерално решење за водопривредну, електроенергетску, телекомуникациону и термоенергетску инфраструктуру.

Уз захтев за издавање локацијских услова подносилац захтева је доставио:

- Доказ о уплати накнаде за издавање локацијских услова;
- Препис листа непокретности 3744;
- Копија плана 953-1-537/2015;
- Копија плана водова бр.956-01-60/2015;
- Идејно решење планиране изградње;

У поступку су прибављени, по службеној дужности услови надлежних предузећа о условима за прикључење на јавну мрежу инфраструктуре и друго:

- Технички услови ЈКП „Водовод Ваљево“ бр.01-9249/2 од 27.08.2015. год.;
- Технички услови „Електросрбија“ д.о.о. Краљево, Ваљево бр. 02/72611/15 од 14.08.2015. год. и 02/98939/2015 од 10.09.2015. год.
- Технички услови Телеком Србија бр. 309219/2 од 31.08.2015.год.
- Услови МУП-а, Сектора за ванредне ситуације у Ваљеву, бр. 7/11, 217-10234/15-1 од 4.09.2015. год.
- Услови Топлане нису прибављени, јер је подносилац захтева одустао од овог захтева.

Катастарска парцела бр. 7312/1 у КО Ваљево испуњава услове за грађевинску парцелу.

На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном градском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања, или до истека важења грађевинске дозволе, издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Самостални стручни сарадник за послове  
просторног и урбанистичког планирања

Мирјана Медуловић-Маринковић д.и.а.

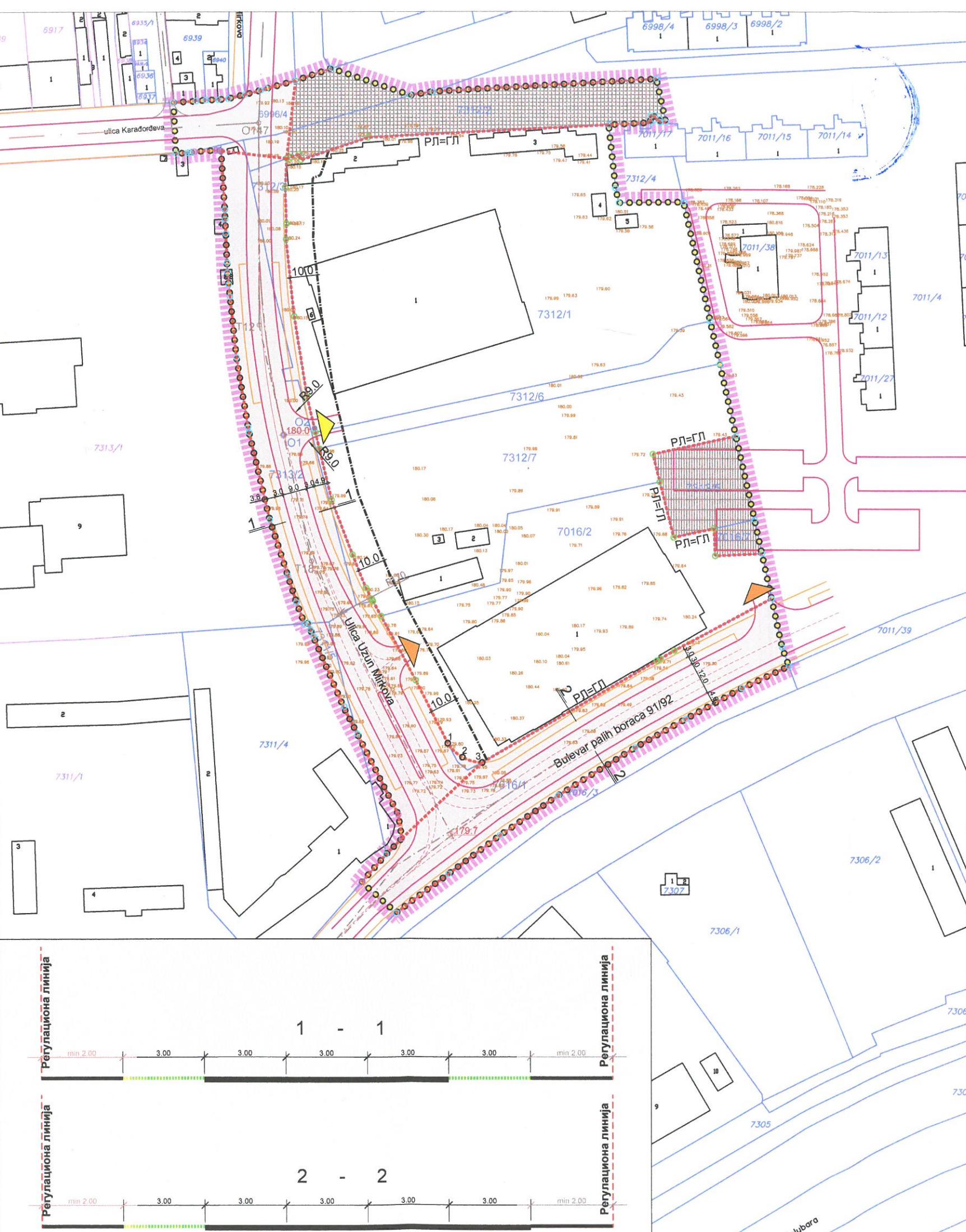
Самостални стручни сарадник за саобраћај  
и саобраћајну инфраструктуру

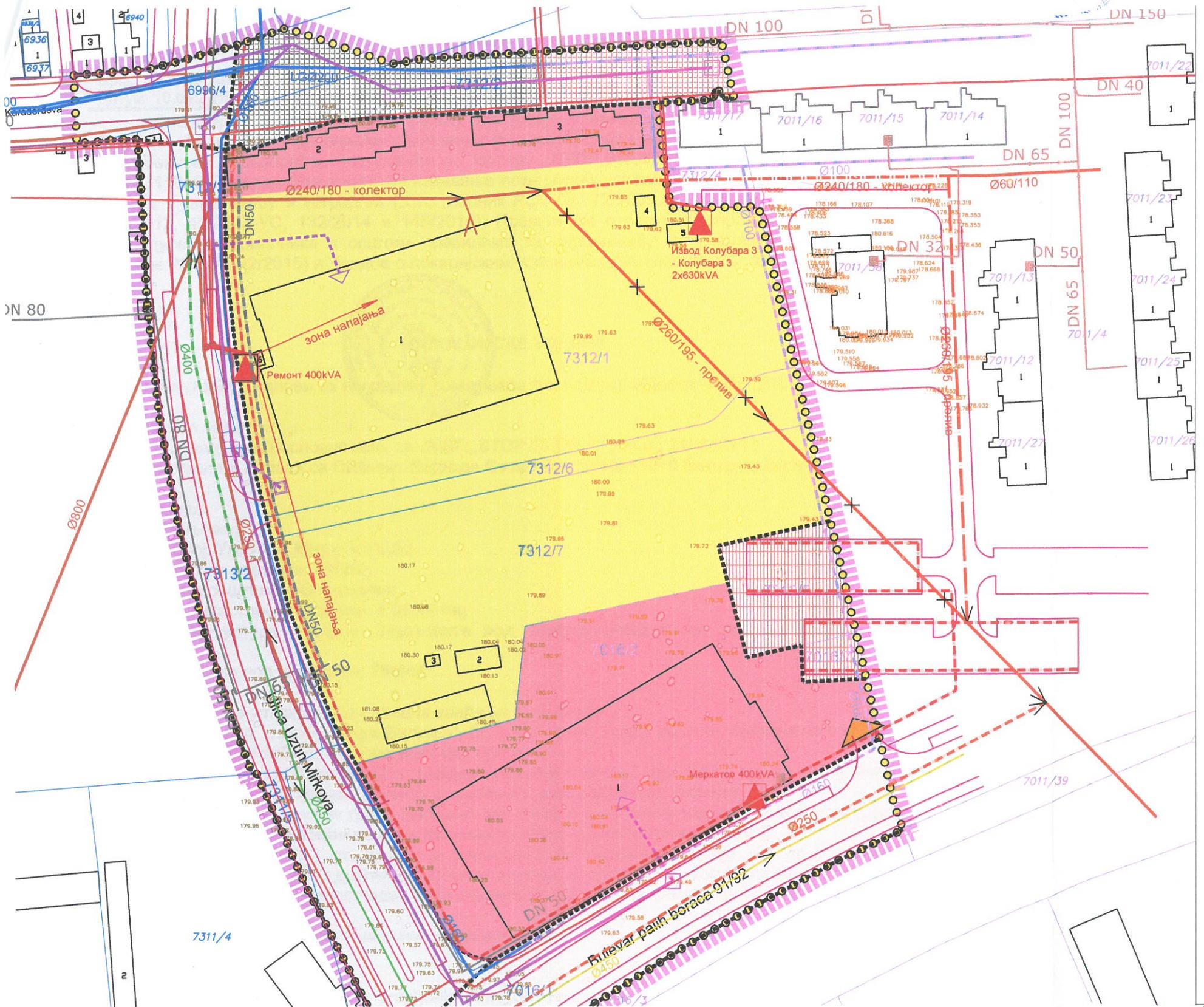
Светислав Петровић д.и.с.

По овлашћењу начелника Градске управе  
шef Одсека за грађевинарство  
и заштиту животне средине



Бранимир Адамовић д.прав.





Обрађивач плана:  
"АРХИПЛАН" д.о.о.  
ул.Кнеза Михаила, бр.66  
АРАНЂЕЛОВАЦ



Назив плана:

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "РЕМОНТ"

Назив листа: Генерално решење за водопривредну, електроенергетску, Размера: 1:1000 Лист: 6

телефоничку и телекомуникациону инфраструктуру,

датум:

Руководилац израде:

март, 2014. год.

одговорни урбаниста: дипл.инж.арх. Драгана Бига (200001603)