



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

ЦЕОП - АПР број предмета: **ROP-VAL-12009-LOC-1/2017**
Заводни број: **350-268/17-07**
Датум: **18.05.2017. године**

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 „ИНГРАП-ОМНИ“ д.о.о., Држићева 15, Београд, за издавање локацијских услова, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 35/2015, 114/2015) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/2015, 96/2016), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу складишта бетонске галантерије у функцији производње,
на парцели бр. 7202/15 КО Ваљево**

1 – број катастарске парцеле: 7202/15 КО Ваљево

2 – површина катастарске парцеле: 0.91.28 ха

3 – класа и намена објекта:

**На основу Правилника о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015)
ЗАТВОРЕНА СКЛАДИШТА**

- класификациони број 125221
- специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама, до 1500 м² и П+1
- категорија Б
- учешће у укупној површини објекта 100%

4 – бруто површина објекта за који се издају услови:

- изграђена површина под објектом у основи – 894.66 м²
- бруто површина приземља објекта – 894.66 м²
- надземна бруто површина објекта – 894.66 м²
- укупна бруто површина објекта – 894.66 м²

5 – правила уређења и грађења:

плански основ за утврђивање правила грађења и уређења

- На основу **Плана генералне регулације „КОЛУБАРА“** („Сл. гласник града Ваљева“, бр. 6/2015), предметна парцела се налази у зони: **мешовита намена-претежно привређивање**

врста грађевинског земљишта: **градско грађевинско земљиште**

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Правила грађења и уређења су утврђена на основу Плана генералне регулације „Колубара“ („Сл. гласник града Ваљева“, бр. 6/2015), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) и услова надлежних органа и ИЈО.

5.1 Тип изградње: **слободностојећи објекат**

5.2 Надземна грађевинска линија: **на југоисточној страни парцеле минимално 5 м од планиране РЛ; на јужној страни парцеле минимално 3.5 м од међе и минимално 1/2 висине вишег објекта, према суседној парцели бр. 7202/17 КО Ваљево; на југозападној страни парцеле минимално 5 м од планиране РЛ; на северној страни парцеле минимално 3.5 м од међе; поштовати прописану заштитну зону постојећег далековода**

5.3 Подземна грађевинска линија: /

5.4 Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела: **на југоисточној страни парцеле минимално 5 м од планиране РЛ; на јужној страни парцеле минимално 3.5 м од међе и минимално 1/2 висине вишег објекта, према суседној парцели бр. 7202/17 КО Ваљево; на југозападној страни парцеле минимално 5 м од планиране РЛ; на северној страни парцеле минимално 3.5 м од међе; поштовати прописану заштитну зону постојећег далековода**

5.5 Међусобна удаљеност објеката: **положај објекта у односу на објекте на истој или суседној парцели-минимално 1/2 висине вишег објекта**

5.6 Спратност објекта: **П (приземље), са потребном технолошком висином**

5.7 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 стамбених објеката, може бити највише 1,20 м виша од нулте коте;**
- **за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 м нижа од коте нивелете јавног пута;**
- **за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака овог става;**
- **за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијском дозволом и применом одговарајућих тачака овог става;**
- **за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 м савладава се унутар објекта).**

5.8 Висина назитка стамбене поткровне етажне, врста и нагиб крова, врста кровног покривача, величина и положај отвора, очување или остварење визура, елементи архитектуре, светларници: **спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи дефинишу се архитектонским пројектом; у обликовном смислу, нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент, са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима; у околини заштићених објеката, приликом изградње, реконструкције и доградње, користити савремене архитектонске концепте, уз примену савремених материјала и техника, уз поштовање урбанистичких карактеристика наслеђа, односно уз примену принципа „планирања у контексту“**

5.9 Висина објекта: **према максимално дозвољеној спратности, у складу са планираном наменом објекта, максимална висина венца 10.5 м, а објекта заједно са кровом 13.5 м до слемена, од коте терена**

5.10 Испади на објекту: **грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући у хоризонталној пројекцији од основног габарита објекта), и то:**

- **излози локала – 0,3 м по целој висини, уколико најмања ширина тротоара износи 3,0 м;**
- **излози локала – 0,60 м по целој висини у пешачким зонама;**
- **транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне – 2,0 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,0 м;**
- **платнене надстрешнице са браварском конструкцијом – 1,0 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м а у пешачим зонама према конкретним условима локације;**
- **конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,0 м.**

Испади на објекту су дозвољени, с тим да хоризонтална пројекција испада не може прелазити грађевинску линију и границе грађења (прописане у посебним правилима грађења овог Плана).

5.11 Спољне степенице: отворене спољне степенице могу се постављати уз објекат, према улици, ако је грађевинска линија најмање 3,0 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 м; степенице које савлађују висину преко 0,90m улазе у габарит објекта; степенице које се постављају уз бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта

5.12 Изградња других објеката на истој грађевинској парцели: дозвољена је изградња и других објеката исте или компатибилне намене, 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; на истој грађевинској парцели (искључиво код привређивања, мешовите намене-претежно становање и мешовите намене-претежно привређивање), могу се градити и помоћни објекти (спратности до П+0), односно објекти који су у функцији главног објекта (гараже, оставе, непропусне септичке јаме, бунари, цистерне за воду и слично)

5.13 Забране: /

5.14 Индекс заузетости: максимално 50%

5.15 Паркирање и гаражирање возила, приступ и уређење пасажа: за паркирање возила, власници објеката 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:

- становање и комерцијалне делатности:
 - 1ПМ на 100 м² бруто грађевинске површине или
 - 1ПМ на један стан или једну пословну јединицу, уколико су стан или пословна јединица мањи од 100 м² бруто грађевинске површине;
 - 1ПМ на 60% од броја соба/апартмана за туристичко-смештајне објекте;
- привређивање/производне делатности:
 - 1ПМ на 200 м² бруто грађевинске површине и
 - минимално 1ПМ за теретно возило (носивости до 5 тона).

Гараже вишепородичних стамбених и пословних објеката планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели. Гараже могу бити полуукопане или укопане у једном или више нивоа, испод габарита објекта или испод грађевинске парцеле. Грађевинска линија подземне гараже се мора поклапати са линијом грађевинске парцеле, изнад полуукопаних гаража, применити поплочане површине, а за озелењавање се могу користити касетиране и контејнерске саднице у одговарајућим жардињерама. Приликом пројектовања укопаних делова објекта, неопходно је урадити пројекат заштите темељног ископа, као и заштиту суседних објеката. Површина гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости земљишта.

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 3,50 м) и положају, у складу са важећим прописима у вези техничких стандарда приступачности.

За озелењавање паркинг простора, препоручује се да се 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 атмосферску 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, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина, јер се, на овај начин, поред обликовног и визуелног ефекта, постиже и практична сврха код изградње и реконструкције комуналних водова (прикључних инсталација).

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

5.16 Објекти у унутрашњости парцеле и блока: /

5.17 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; минимална површина под зеленилом износи 20% од површине парцеле; уређење зелених површина планирати тако да се заснива се на испуњавању санитарно-хигијенских функција, декоративне и заштитних функција; могућа је комбинација дрвореда, група дрвећа и жбуња и живе ограде као и цветних површина; садњу дрвореда извршити на прописаним удаљеностима од објеката, минимално 3 м од ивичњака паркинга, у садне јаме минималне ширине 120 цм. Растојање између стабала у дрворедима је мин. 6,0 м 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 биоэколошким 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

5.18 Ограда парцеле: грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,40 м; парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине 1,40 м, 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 м, тако да стубови ограде буду на земљишту власника / закупца ограде; суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, која се сади у оси границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 м, 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 м од коте тротоара, због прегледности раскрснице и мора да буду транспарентне; врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије; грађевинске парцеле за индустријске/привредне, радне/пословне објекте, складишта и слично, могу се ограђивати зиданом оградом, висине до 2,20 м; изузетно, приликом ограђивања спортских терена и комплекса, могуће је изградити транспарентну оgradu и веће висине, од прописане, у функцији одвијања спортских активности; по правилу, не ограђују се парцеле вишепородичних стамбених објеката

5.19 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

5.20 Прописи за обављање делатности: /

5.21 Остало: канте и контејнери се држе на месту које је изграђено или предвиђено техничком документацијом по којој се објекат гради; обавезно предвидети место за држање судова за сакупљање смећа одговарајућег типа и капацитета

5.22 Графички прилози:

1. Планирана функционална организација простора-ПГР „Колубара“
2. Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене, нивелациони план и урбанистичка регулација са грађевинским линијама-ПГР „Колубара“

6 – услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру:

6.1 Саобраћај, колски и пешачки приступи и токови: користити постојећи приступ комплексу предузећа „ИНГРАП-ОМНИ“; 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 3,5 м за једносмерну комуникацију, односно 6,0 м за двосмерну комуникацију

6.2 Водоводне инсталације: /

6.3 Фекална канализација: /

6.4 Кишна канализација: /

6.5 Електро инсталација: према приложеном ИДР користи се постојећи прикључак

6.6 Телеком: /

6.7 Топлана: /

6.8 МУП: планиране радове извести према важећим техничким прописима и стандардима из ове области, у свему према Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09 и 20/2015)

6.9 Завод за заштиту споменика културе: /

6.10 Водни услови: /

6.11 Обезбеђење суседних објеката: обавезна је израда елабората обезбеђења суседних објеката који ће бити саставни део техничке документације, са регулисаним правним односима, уколико се планира интервенција на парцели, огради или објекту суседа; суседне, постојеће објекте, по потреби обезбедити према важећим техничким прописима и стандардима из ове области, тако да се не угрози њихова стабилност и употребљивост

7 – подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења: /

8 – рок важења:

- локацијски услови су основ за израду извода из пројекта за грађевинску дозволу као и пројекта за грађевинску дозволу и прибављање грађевинске дозволе;
- локацијски услови престају да важе ако инвеститор у року од годину дана од издавања локацијских услова не поднесе захтев за издавање грађевинске дозволе;
- 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

9 – други подаци, у складу са посебним законима:

9.1 Водопривреда: /

9.2 Геологија: у складу са важећим Законом о геолошким истраживањима („Сл. гласник РС“, бр. 44/1995) као и у складу са важећим законом којим се регулише планирање и изградња

9.3 Заштита животне средине: објекти чија је изградња забрањена су сви они објекти који својом делатношћу угрожавају животну средину (објекти који могу емитовати опасне и штетне материје у ваздух, воду и земљиште, буку изнад МДК за предметну акустичну зону), односно за које се проценом утицаја на животну средину утврди да не испуњавају услове заштите животне средине, сходно важећим прописима из области животне средине

9.4 Противпожарна заштита: планиране радове извести према важећим техничким прописима и стандардима из ове области, у свему према Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09 и 20/2015)

9.5 Министарство одбране: /

9.6 Санитарна заштита: /

9.7 Енергетска ефикасност: /

9.8 Приступачност: приликом процеса пројектовања поштовати Правилник 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)

9.9 Техничка документација: на основу Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – УС, 50/2013 – УС, 98/2013 – УС, 132/2014, 145/2014), уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се извод из пројекта за грађевинску дозволу као и пројекат за грађевинску дозволу, израђени у складу са важећим Законом о планирању и изградњи и правилником којим се уређује садржина техничке документације – Правилник о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС“, бр. 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016)

9.10 Обавезне сагласности на пројектну документацију: /

9.11 Обавезе одговорног пројектанта: **одговорни пројектант је дужан да уради пројекат за грађевинску дозволу у складу са правилима грађења, према условима ИЈО и свим осталим посебним техничким параметрима који су садржани у локацијским условима; пројекат за грађевинску дозволу обавезно садржи и изјаву одговорног пројектанта и вршиоца техничке контроле, којом се потврђује да је пројекат за грађевинску дозволу урађен у складу са локацијским условима и правилима струке**

9.12 **Остало: захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је поднети електронским путем кроз Централни информациони систем, преко интернет портала Агенције за привредне регистре Републике Србије**

Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу и прибављање грађевинске дозволе.

Локацијски услови престају да важе ако инвеститор у року од годину дана од издавања локацијских услова не поднесе захтев за издавање грађевинске дозволе.

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.

По издавању локацијских услова, подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу, у ком случају се врши измена локацијских услова.

На издате локацијске услове може се поднети приговор Градском већу Града Ваљева, преко овог Одељења, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Самостални стручни сарадник
за просторно и урбанистичко планирање

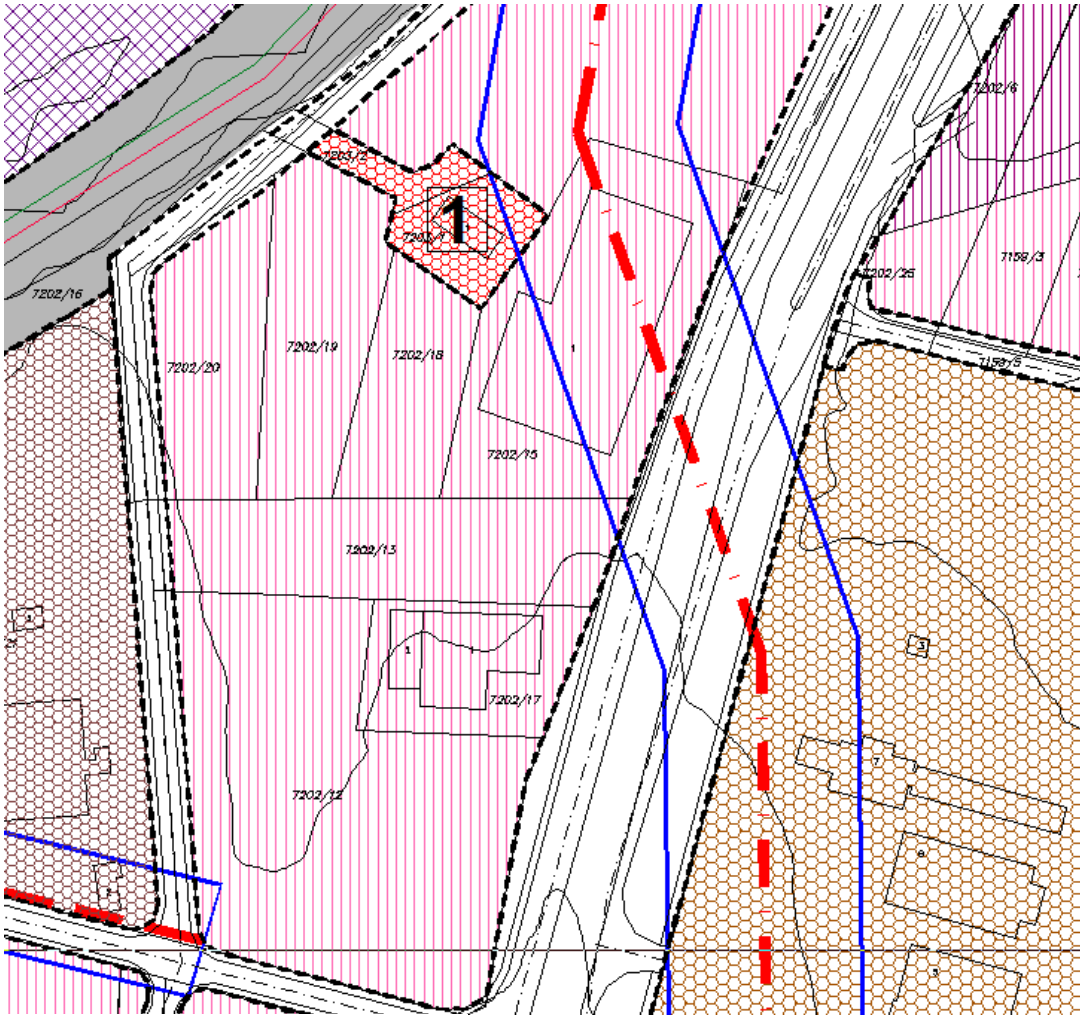
Јован Јовановић д.и.а.

ШЕФ
Одсека за урбанизам и саобраћај

Светислав Петровић д.и.с.

НАЧЕЛНИК
Одељења за урбанизам, грађевинарство,
саобраћај и заштиту животне средине

Катарина Новаковић д.и.а.



- Далековод 10kV са заштитним коридором (2x6m)
- Далековод 35kV са заштитним коридором (2x15m)
- Далековод 110kV са заштитним коридором (2x25m)

ГРАНИЦЕ

- Граница обухвата Плана генералне регулације
- Регулациона линија
- Граница археолошких локалитета

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Јавни објекти

- Средња школа
- Електродистрибуција Ваљево
- установа за предшколску децу
- Метеоролошка станица

Спорт и рекреација

- Фудбалски стадион
- Локални спорто-рекреативни центар

Комунални објекти и површине

Термоенергетски објекти

- Траф. станица 35kV
- Топлана
- мерно-регулациона станица (МРС)
- Објекти фекалне инфраструктуре**
- Постројење за пречишћавање отпадних вода (ПТОВ)
- Комунална стаза

Комунални објекти

- Сточна пијаца

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- Становање високих густина
- Привређивање
- Комерцијалне делатности
- Мешовита намена - претежно становање
- Мешовита намена - претежно привређивање
- Објекти за јавно коришћење
- Ветеринарска станица
- Зона изворишта "Србијанке"
- Станица за компримовани природни гас (СКПГ)
- Спортско-комерцијална намена

Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене, нивелациони план и урбанистичка регулација са грађевинским линијама – ПГР „Колубара“

