



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 АПР: **ROP-VAL-1230-LOC-1/2017**

Број: **350-14/17-07**

Датум: **21.02.2017. 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 **Лазић Биљане** из Новог Сада, Ул. Ивана Болдичара 41, за издавање локацијских услова, на основу члана 53а. 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, 54/2013 – УС, 98/2013 – УС, 132/2014, 145/2014), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 35/2015 и 114/2015) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл. гласник РС“, бр. 113/2015 и 96/2016), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу породичног стамбеног викенд објекта

- издвојене куће за становање или повремени боравак, до 400 m²

1. број катастарске парцеле: **653/1 КО Дивчибаре**;
2. површина катастарске парцеле: **0.08.46 ha (лист непокретности бр.1827)**;
3. класа и намена објекта: **111011– издвојене куће за становање или повремени боравак, до 400m², категорије А**;
4. бруто површина објекта за који се издају услови:
- **укупна бруто изграђена површина објекта – 159,63m²**
- **укупна бруто развијена грађевинска површина објекта (надземно) – 124,17m²**
5. правила уређења и грађења:
плански основ за утврђивање правила грађења и уређења:
Измене и допуне Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре („Сл. гласник града Ваљева“, бр.2/2015): према плану намене предметна парцела се налази у оквиру намене **виле, апартмани и пансиони**

Врста грађевинског земљишта: **неуређено и неизграђено грађевинско земљиште**;

Правила грађења и уређења су утврђена на основу **плана генералне регулације и услова ималаца јавних овлашћења**.

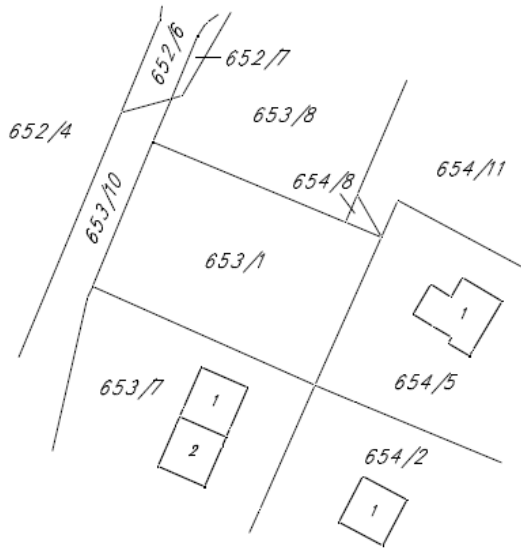
5.1. Тип изградње: **Слободностојећи објекат на парцели**;

5.2. Надземна грађевинска линија: **Положај објекта у односу на регулациону линију која представља границу грађевинске парцеле са планираном колско-пешачком саобраћајницом КП 70 ширине 3.5 m, може бити удаљен најмање 3.0 m.**

5.3. Подземна грађевинска линија: **Делови објекта испод површине земље могу бити удаљени од граница парцеле најмање: - 5.0 m септичке јаме, 2.0 m подземне етажне објекта, а подземне гараже према јавној површини могу се градити до регулационе линије.**

5.4. Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела: **Минимално растојање објекта од бочне и задње границе парцеле је 5 m.**

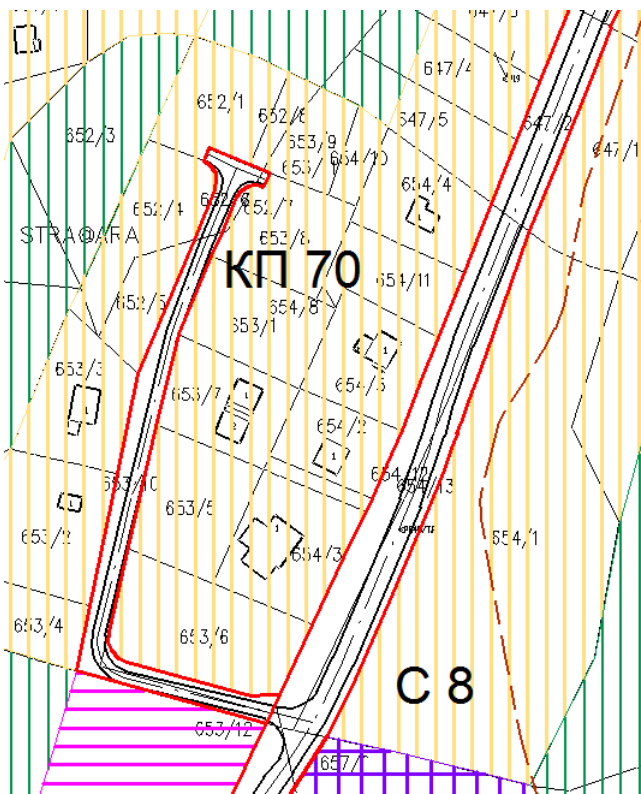
Копија плана



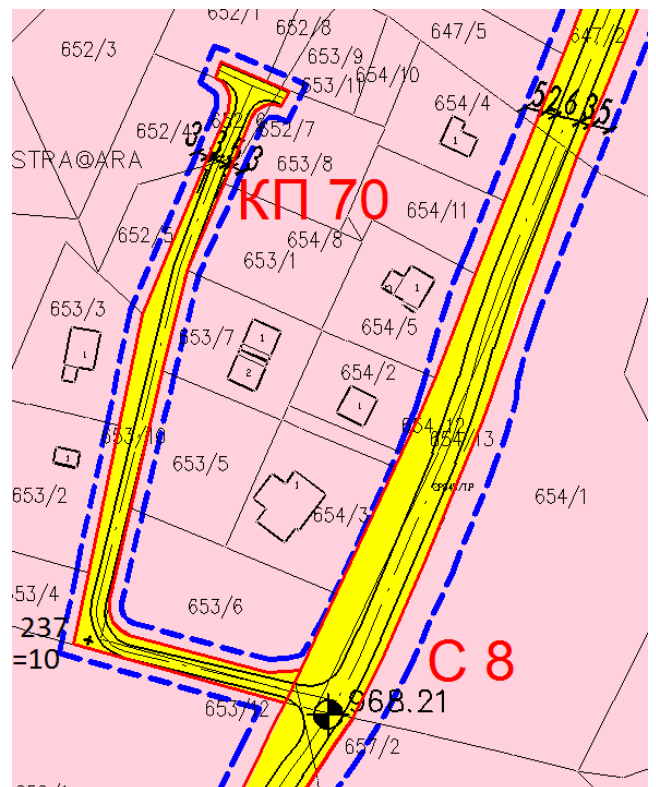
Положај парцеле на ДКП-у



Намена површина из ПГР-е



Саобраћај, регулација и нивелација из ПГР-е



 ВИЛЕ, АПАРТАМАНИ И ПАНСИОНИ

 ХОТЕЛИ И ОДМАРАЛИШТА

 ОСТАЛЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

 ХОТЕЛСКО-АПАРТАМАНСКИ ОБЈЕКТИ ПАВИЉОНСКОГ ТИПА

5.5. Међусобна удаљеност објеката: Уколико је могућа изградња више објеката на парцели, растојање између њих може да буде најмање 5 m.

5.6. Спратност и висина објекта: Према идјеном решењу - Сутерен + Приземље + Поткровље. Дозвољено је пројектовање сутерена (етажа чији се под налази у просеку до 1 m испод нивоа терена), с тим да се у њима могу налазити само помоћни, односно пратећи садржаји – рецепција, оставе, техничке просторије, гараже, кухињске просторије, спа и сл. Висина објекта од коте уређеног терена до венца на месту улаза у објекат може бити највише до: - П + Пк до 6,5 m. 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.

5.7. Кота приземља објекта: Кота приземља може бити до 1,2 m изнад коте терена на месту главног улаза у објекат.;

5.8. Висина надзетка стамбене поткровне етаже, врста и нагиб крова, врста кровног покривача, величина и положај отвора, материјализација, очување или остварење визура: 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. Кровови могу да буду равни, коси (једноводни, двоводни, четвороводни или вишеводни) или комбиновани. Максимални нагиб кровних равни је 60 степени. За изградњу објекта са двоводним кровом нагиб кровних равни мора бити према дужим странама основног габарита објекта. Код већих објеката на терену у паду треба пројектовати кров тако да је слеме крова паралелно са изохипсама.

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

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

5.9. Испади на нивоу спрата и на делу објекта који је виши од 3m: Испади изван објекта у виду еркера, тераса, могу прелазити грађевинску линију према јавној површини највише 1,4 m, а не могу кад се грађевинска и регулациона линија поклапају. Испади изван објекта према бочној и задњој граници парцеле не смеју бити на растојањима мањим од прописаних у поглављу 5.4. Терасе, лође и тремови треба да су у оквиру основног волумена куће наткривени кровном конструкцијом или сопственим кровом.

5.10. Спољне степенице: Спољне степенице и терасе (тремови) без стубова које савлађују висину већу од 0.90 m улазе у габарит објекта.

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.

5.11. Изградња других објеката на истој грађевинској 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 осталих намена дозвољена је изградња помоћног објекта ако услови на парцели и урбанистички параметри то дозвољавају. Помоћни

објекат може имати намену у складу са табелом компатибилности (хотелско-апартмански објекти и спортски објекти и комплекси). Помоћни објекат се гради на минимално 4 m од главног објекта и на мин. 5 m од границе парцеле уз услов да се објекат гради уз границу парцеле претежно северне, односно западне оријентације. Максимална ширина помоћних објеката је 6,0 m. Помоћни објекат је макс. спратности Пр и висине 4 m.

5.12. Индекс заузетости: Према идејном решењу – 15%;

5.13. Паркирање возила: 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: треба предвидети 1 паркинг место на туристички смештај са 2-10 кревета у зависности од категорије.

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

5.15. Ограда парцеле: 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.

5.16. Фазна изградња: Није предвиђена фазна изградња. 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.

6. Услови за пројектовање и прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру

6.1. Саобраћај (колски и пешачки приступи): 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.

За парцелу се мора обезбедити приступ на било који од наведених начина.

6.2. Водовод: Према условима ЈКП "Водовод Ваљево" бр. 01-0678/2 од 09.02.2017. год. који су прибављени у обједињеној процедури, нема услова за прикључење објекта на јавну водоводну мрежу, јер поред предметне парцеле иста није изграђена, тако да инвеститор треба да пронађе друго алтернативно решење.

6.3. Фекална канализација: Према условима ЈКП "Водовод Ваљево" бр. 01-0678/2 од 09.02.2017. год. који су прибављени у обједињеној процедури, нема услова за прикључење објекта на јавну канализациону мрежу, тако да инвеститор треба да пронађе друго алтернативно решење. Као привремено решење, или тамо где друго решење није изводљиво, дозвољене су водонепропусне септичке јаме. Забрањена је изградња прелива и њихово изливање у окружење.

6.4. Електро инсталације: Према условима Оператора дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" д.о.о. Београд Београд ОДС-ОГРАНАК ВАЉЕВО бр. 02/1320/12/2017 од 20.02.2017. год. који су прибављени у обједињеној процедури, не постоје технички услови за прикључење објекта на ДЕЕС. Да би се објекат прикључио на ДЕЕС потребно је закључење посебног уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са ИЈО.

Саставни део локацијских услова су сви наведени услови ималаца јавних овлашћења.

6.6 Телеком: /

6.7 Топлана: /

6.8 МУП: /

6.9 Остало: /

7. Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења: /

8. Рок важења: 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: Рејон 2 је заступљен у нижим деловима падина и благо засвођеним деловима гребена на инжењерскогеолошкој карти. Овај рејон се поклапа са подручјем где је преко чврстог стенског подручја заступљена елувијална глиновито-песковита дробина, дебљине 0,8-1,5 m (лег. „е“ 0,8-1,5 m). У морфолошком погледу ову су повољни делови за градњу, јер се нагиби терена крећу до 10° и не захтевају веће нивелационе радове. Хидрогеолошки услови изградње објеката на подручју овог рејона су повољни јер се нивои подземних вода налазе испод 1 m. Само уз сам контакт са првим рејоном могући су виши нивои подземних вода, док су у морфолошки вишим деловима у оквиру овог рејона нивои подземних вода још нижи. У инжењерскогеолошком погледу може се рећи да је овај део терена изграђен од чврстог стенског комплекса, преко кога је заступљена елувијална кора распадања основних стена, углавном глиновито-песковитог састава.

При планирању коришћења овог плана могу се дати следеће препоруке:

- на простору овог рејона могу се градити објекти свих намена при чему је објекте најоптималније темељити у чврстом стенском комплексу, што значи на дубинама до 1,5 m јер је носивост чврстог стенског комплекса доста велика док је слегање практично занемарљиво;
- лакши објекти се могу темељити и на мањим дубинама јер је носивост дела елувијалне коре распадања такође велика (преко 200 kN/m²), а само локално је могућа нешто већа дебљина глиновитог покривача где је носивост тла мања и где су могућа диференцијална слегања тла;
- овај рејон је погодан за провођење свих линијских објеката због доста повољног ископа до дубине од око 1-1,5 m;
- делови овог рејона су повољни за изградњу спортских терена због олакшаног ископа при нивелацији терена; и
- изградња саобраћајница кроз овај рејон је повољна, због олакшаног ископа, али је неопходно скидање и замена тањег слоја глиновитог покривача.

9.3 Заштита животне средине: Изградњом у складу са наведеним условима плана, обезбеђује се очување животне средине.

Планирани развој и уређење предметног простора засновани су на уважавању основне коцепције заштите и уређења предела и у том контексту успостављају се правила заштите, неге и уређења предела којима се обезбеђује интегрална заштита, планирање и спровођење мера којима се спречавају нежељене промене, нарушавање или уништење значајних обележја овог високопланинског културног предела и омогућава туристичко рекреативно коришћење. То су:

- очување карактера планинског подручја; пејзажне интервенције подразумевају поштовање природности предела тако да се решења уклапају у околину и повезују дати простор са пределом;
- крчење групација шумског дрвећа и другог зеленила ограничити на најмању меру; приликом сече сви остаци дрвећа морају се уклонити а заостали пањеви покрити земљом да не буду видљиви;
- задржавање учешћа сувог дрвећа како би се дозволило природно изумирање; нова пошумљавања обављати само аутохоним врстама, а најбољи начин јесте препуштање површина природној сукцесији;
- при земљаним радовима заштитити потоке како не би дошло до засипања стенама и земљом; код усецања терена, горње површине косина треба обрадити, заоблити и озеленити; вододерине и влажна места дренирати и насути; заштитити развој сиромашних травних заједница на чистинама на ивицама саобраћајница, косинама и насипима;
- заштитити тресаве и влажна места износом муља како би се зауставио процес зарастања и применом биотехничких радова са циљем заштите и опстанка тресава.

9.4 Противпожарна заштита: /

9.5 Министарство одбране: /

9.6 Санитарна заштита: /

9.7 Енергетска ефикасност: У складу са правилником о енергетској ефикасности;

9.8 Приступачност: /

9.9 Техничка документација: Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се пројекат за грађевинску дозволу, израђен 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), као и усклађен са овим локацијским условима.

9.10 Обавезни елаборати, студије и сагласности: **Уз пројекат за грађевинску дозволу треба да се достави елаборат енергетске ефикасности.**

9.11 Обавезе главног и одговорног пројектанта: **Поред остале садржине прописане законом и правилником, главна свеска пројекта обавезно садржи изјаву главног пројектанта којом се потврђује међусобна усаглашеност делова идејног пројекта и којом се потврђује да је пројекат израђен у складу са локацијским условима, прописима и правилима струке.**

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је доставити уговор склопљен са имаоцем јавних овлашћења.

Локацијски услови су основ за израду идејног пројекта и прибављање решења којим се одобравају планирани радови.

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

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења решења 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.

Градско веће одлучује о приговору у року од 30 дана од дана његовог подношења.

Самостални стручни сарадник за послове просторног и урбанистичког планирање

Мирјана Медуловић-Маринковић д.и.а.

По овлашћењу НАЧЕЛНИК-а
Шеф Одсека за урбанизам и саобраћај

Светислав Петровић д.и.с.

По овлашћењу НАЧЕЛНИК-а
Начелник
Одељења за урбанизам, грађевинарство,
саобраћај и заштиту животне средине

Катарина Новаковић д.и.а.