



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-20488-LOC-1/2016**
Заводни број: **350-316/16-07**
Датум: **5. 9. 2016. године**

Градска управа за локални развој, привреду, урбанизам и комуналне послове града Ваљево, Одељење за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине, Одсек за урбанизам и саобраћај, поступајући по захтеву „ТОМАС КОМЕРЦ“ д.о.о., Улица Јакова Ненадовића бр. 81, Ваљево, 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, 114/2015) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/2015), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу постојећих објеката бр. 1 (пословни објекат) и бр. 2 (помоћни објекат-промена намене у пословни објекат), у циљу формирања јединственог пословног објекта, на парцели бр. 66/1 КО Ваљево

1 – број катастарске парцеле: 66/1 КО Ваљево

2 – површина катастарске парцеле: 0.19.02 ха

3 – класа и намена објекта:

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

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - једна пословна јединица

- класификациони број 123002

- зграде за трговину на велико и мало, сервис за моторна возила, преко 400 м² или П+1

- категорија В (ћирилица)

- учешће у укупној површини објекта 100%

4 – бруто површина објекта за који се издају услови:

- бруто површина планираног објекта у основи приземља – 377.48 м²

- надземна бруто површина планираног објекта – 592.18 м²

- укупна бруто површина планираног објекта – 592.18 м²

- изграђена површина под објектом – 352.49 м²

5 – правила уређења и грађења:

плански основ за утврђивање правила грађења и уређења

- На основу ГУП-а Ваљево („Сл. гласник града Ваљево“, бр. 5/2013), а према тачки 4.1.3 – завршне напомене и ГП-а градског насеља Ваљево („Сл. гласник општине Ваљево“, бр. 20/2007), предметна парцела се налази у зони: **претежно стамбена намена – мање густине**
- На основу РП-а - западни део МЗ „Крушик-Ваљево“, („Сл. гласник општине Ваљево“, бр. 8/96), предметна парцела се налази у зони: **индивидуално становање**

На основу Одлуке о преиспитивању урбанистичких планова општине Ваљево и Одлуке о допуни одлуке о преиспитивању урбанистичких планова општине Ваљево („Сл. гл. општине Ваљево“, бр. 4/03 и 5/03), у оквиру РП-а - западни део МЗ „Крушик-Ваљево“, не примењују се следећи делови плана:

текстуални део - део текста који се односи на план парцелације и план изградње и регулације

графички део - план парцелације, план изградње и регулације

врста грађевинског земљишта: градско грађевинско земљиште

ГЕНЕРАЛНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН („Сл. гласник града Ваљева“, бр. 5/2013) је основ за израду планова генералне регулације по деловима насељеног места за просторне целине дефинисане овим планом од броја 1 до броја 12. Ступањем на снагу наведених планова генералне регулације, за просторне целине дефинисане ГЕНЕРАЛНИМ УРБАНИСТИЧКИМ ПЛАНОМ ВАЉЕВА престају да важе одредбе Генералног плана градског насеља Ваљево („Сл. гласник општине Ваљево“, бр. 20/07) по деловима насељеног места за које су донети планови генералне регулације, као и планови детаљне регулације, преиспитани регулациони планови и преиспитани детаљни урбанистички планови, донети у складу са раније важећим законима о планирању, а који су у супротности са плановима генералне регулације.

НАПОМЕНА

Захтев инвеститора и овлашћеног пројектанта у приложеном ИДР односи се на две парцеле бр. 66/1 и 72, обе КО Ваљево у власништву инвеститора, које су у међувремену, израдом елабората геодетских радова у катастарској евиденцији спојене у једну парцелу бр. 66/1 КО Ваљево.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Правила грађења и уређења су утврђена на основу ГУП-а Ваљево („Сл. гласник града Ваљево“, бр. 5/2013), а према тачки 4.1.3 – завршне напомене и ГП-а градског насеља Ваљево („Сл. гласник општине Ваљево“, бр. 20/2007), РП-а - западни део МЗ „Крушик-Ваљево“, („Сл. гласник општине Ваљево“, бр. 8/96), 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 објект

5.2 Надземна ГЛ: на североисточној страни парцеле, према Улици Јакова Ненадовића, минимално 7 м од међе, односно од постојеће РЛ према јавној саобраћајници; на јужној страни парцеле минимално 4 м од међе и минимално 5.5 м од постојећих стамбених објеката на суседним парцелама; на западној страни парцеле задржава се постојећа ГЛ помоћног објекта бр. 2 који мења намену у пословни објект; на северној страни парцеле минимално 2.5 м од међе и минимално 4 м од постојећег стамбеног објекта бр. 1 на суседној парцели бр. 63 КО Ваљево, истог власника - Томислав Савић је власник парцеле бр. 63 КО Ваљево и објекта бр. 1 на поменутој парцели, а такође је и власник фирме „ТОМАС КОМЕРЦ“ д.о.о. која је инвеститор планираних радова на објектима бр. 1 и 2 на парцели бр. 66/1 КО Ваљево; наведена фирма је власник и суседне парцеле бр. 64 КО Ваљево

5.3 Подземна ГЛ: у складу са чланом 18. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015); подземна грађевинска линија у габариту објекта бр. 2 остаје непромењена

5.4 Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела: у складу са дефинисаном зоном дозвољене градње и положајем грађевинских линија, а све према правилима Закона о планирању и изградњи, важеће планске документације и релевантних правилника; на североисточној страни парцеле, према Улици Јакова Ненадовића, минимално 7 м од међе, односно од постојеће РЛ према јавној саобраћајници; на јужној страни парцеле минимално 4 м од међе и минимално 5.5 м од постојећих стамбених објеката на суседним парцелама; на западној страни парцеле задржава се постојећа ГЛ помоћног објекта бр. 2 који мења намену у пословни објект; на северној страни парцеле минимално 2.5 м од међе и минимално 4 м од постојећег стамбеног објекта бр. 1 на суседној парцели бр. 63 КО Ваљево

5.5 Међусобна удаљеност објеката: када је стамбени објект на грађевинској линији, а пословни односно привредни у дубини парцеле, минимално од међе за стамбени објект 4 м; када је стамбени објект иза или поред пословног односно привредног објекта одстојања износе минимално од међе за стамбени објект 2.5 м јужно и 1.5 м северно од објекта; између два слободностојећа стамбена објекта /на истој или суседној парцели/ износи минимално 4 м; стамбени објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 3 м не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија; између два пословна објекта /на суседним парцелама/ износи минимално 8 м; између пословног и пратећег објекта на истој парцели нема минималног растојања, објекти могу бити и један до другог

5.6 Спратност објекта: Су + П (сутерен + приземље, са потребном технолошком висином простора)

5.7 Кота приземља објекта: у складу са чланом 26. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015)

5.8 Висина назитка стамбене поткровне етаже, врста и нагиб крова, врста кровног покривача, величина и положај отвора, очување или остварење визура, елементи архитектуре, светларници: врста кровног покривача и геометрија крова – у зависности од архитектонског решења; архитектуру објекта прилагодити планираној намени објекта, садржајима као и окружењу, у смислу функционалности, форме и примењених материјала; кров може бити раван или кос; одводњавање атмосферске воде са кровних површина не сме угрожавати суседне парцеле

5.9 Висина објекта: према дозвољеној спратности и планираној врсти пословног процеса; максимална висина фасаде 9 м, висина објекта заједно са кровом 11 м од меродавне коте терена

5.10 Испади на делу објекта који је виши од 3м: у складу са чланом 29. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС”, бр. 22/2015)

5.11 Спољне степенице: у складу са чланом 30. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015)

5.12 Изградња других објеката на истој грађевинској парцели: на предметној парцели се могу градити и други објекти до максималног искоришћења степена изграђености и степена заузетости и ако постоје услови паркирања; такође, морају бити испуњени и параметри растојања из важеће планске документације; помоћни објекти и гараже стамбеног дела се могу градити на парцелама уз услов да њихови габарити улазе у обрачун степена изграђености и заузетости парцеле и у складу са прописаним одстојањима из важеће планске документације; помоћни објекти су спратности П+0 односно максималне висине 3 м од терена укупно са кровом од најниже тачке /изузетно гаража за камион максимално 5 м; граде се у дворишном делу парцеле иза главног објекта; минимална удаљеност 1.5 м од границе суседне парцеле; гаража за камионе минимално 2.5 м од границе суседне парцеле

5.13 Забране: врста и намена објеката чија је изградња забрањена - 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

5.14 Индекс заузетости: максимално 40%

Индекс изграђености: максимално 1.0

5.15 Паркирање и гаражирање возила, приступ и уређење пасажа: паркирање је обавезно у оквиру предметне грађевинске парцеле према нормативу једно паркинг место на један стан или једну пословну јединицу, односно једно паркинг место на 10 м² нето површине просторије за госте ресторана или кафеа, односно 50 м² нето површине банке или агенције, заокружено на виши цели број; гараже породичних стамбених објеката планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели; подземне гараже породичних стамбених објеката који се планирају на грађевинској парцели не урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле; паркинг и гаража не могу бити јавни

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 (код регулисане канализације, односно према јарковима) са најмањим падом од 1.5%; површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели; минимална површина под зеленилом /без водонепропусног застора/ износи 25% од површине парцеле; минимално једна садница високог зеленила на 30 м² површине дворишта заједно са паркингом

5.18 Ограда парцеле: суседне грађевинске парцеле могу се ограда живом зеленом оградом која се сади у оси границе грађевинске парцеле, зиданом оградом до висине од 0.9 м, рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1.4 м; ограда се поставља према катастарском плану и операту; зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградају; врата и капије на уличној огради се не могу отворити ван регулационе линије; ограда се поставља на подзиду висине 0.4 м, висина ограде износи 1 м од подзиде и материјализује се као транспарентна; на парцели нестамбене намене може бити зид висине 2 м, глатке или малтерисане површине, према парцели стамбене намене, уколико је то предвиђено мерама заштите животне средине у елаборату процене утицаја на животну средину; капије на уличној огради не могу се отворити изван регулационе линије; грађевинска парцела се може преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде

5.19 Фазна изградња: /

5.20 Прописи за обављање делатности:

1. У оквиру пословања НЕ МОГУ се налазити делатности и услуге:

- за које је обавезна израда студије процене утицаја на животни средину, »листа 1» уредбе о

утврђивању листе...Сл. гласник бр. 84/05,

- друге са »листа 2« за које се може захтевати процена утицаја на животни средину уредбе о утврђивању листе...Сл. гласник бр. 84/05, ОСИМ: 4. (1,6,7,8) Цевоводи са пратећим објектима...12.(2) Пројекти урбаног развоја, 13. (13) Бензинске пумпе 14. (3) хотелски комплекси, за које надлежни орган утврди да није потребна израда процене утицаја на животну средину или се проценом утицаја утврди на таквог утицаја нема,

- ковачке, поткивачке, котларске, галванизерске, ауто лимарске, ливачке, пластичарске, прераде коже, качарске, каменорезачке, млевење минерала и камена,

- све друге које загађују ваздух, које изазивају прекомерну буку и вибрације

2. У оквиру пословања МОГУ се налазити делатности и услуге:

- непоменуте у тачки 1,

- пројекти са «листе 2» 4. (1,6,7,8) Цевоводи са пратећим објектима...12.(2) Пројекти урбаног развоја, 13. (13) Бензинске пумпе 14. (3) хотелски комплекси, за које надлежни орган утврди да није потребна израда процене утицаја на животну средину или се проценом утицаја утврди на таквог утицаја нема,

- све друге које не загађују ваздух, које не изазивају прекомерну буку и вибрације

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. Претежна планирана намена површина - ГП градског насеља Ваљева

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

6.1 Саобраћај, колски и пешачки приступи и токови: предметна парцела поседује постојећи приступ из Улице Јакова Ненадовића; евентуално проширење постојећег приступа или нови приступ парцели и планираном објекту обезбедити из Улице Јакова Ненадовића, прилазом минималне ширине 2.8 м и висине 3 м, за путничка и комбинована возила; за теретна и противпожарна возила, уколико је то потребно, приступ парцели обезбедити прилазом ширине 3.5 м и висине 4.5 м

6.2 Водоводне инсталације: према условима ЈКП „Водовод Ваљево“, за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација на градску водоводну и канализациону мрежу за парцелу број 66/1 КО Ваљево по обједињеној процедури, бр. 01-5847/2 од 1. 9. 2016. године

6.3 Фекална канализација: према условима ЈКП „Водовод Ваљево“, за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација на градску водоводну и канализациону мрежу за парцелу број 66/1 КО Ваљево по обједињеној процедури, бр. 01-5847/2 од 1. 9. 2016. године

6.4 Кишна канализација: /

6.5 Електро инсталација: према техничким условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, ОДС - **ОГРАНАК ВАЉЕВО**, за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, широка потрошња и јавно осветљење – појединачни прикључак, бр. 02/2533/114/2016 од 30. 8. 2016. године

6.6 Телеком: /

6.7 Топлана: /

6.8 МУП: /

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: потребно је урадити елаборат геомеханике, односно геолошка истраживања која ће дефинисати тачну дубину и начин фундарања источног дела планираног објекта као и евентуалну заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре, у складу са важећим Законом о геолошким

истраживањима („Сл. гласник РС“, бр. 44/1995) и важећим Законом 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)

9.3 Заштита животне средине: у складу са важећом законском регулативом и релевантним правилницима из области заштите 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: елаборат енергетске ефикасности (елаборат ЕЕ) који обухвата прорачуне, текст и цртеже, ако је потребно, урадити у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011); елаборат треба да буде саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе

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, 54/2013 – 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)

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.

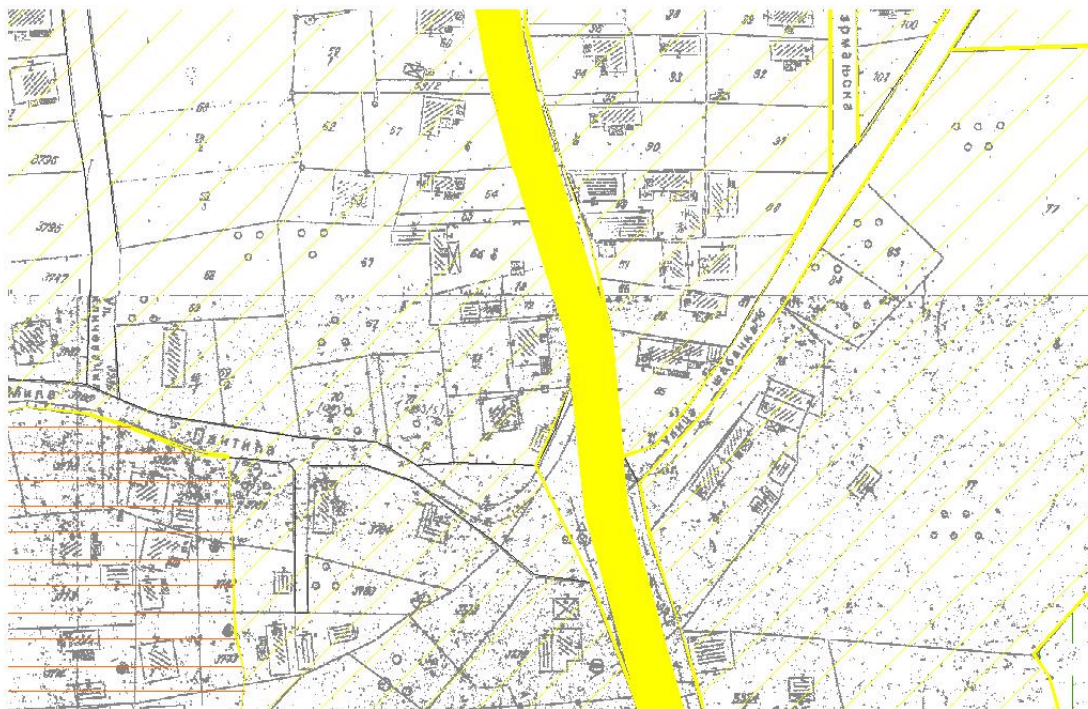
По издавању локацијских услова, подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу, у ком случају се врши измена локацијских услова.

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.

По овлашћењу Начелника Градске управе
Шеф Оодсека за урбанизам и саобраћај
Светислав Петровић д.и.с.

ПРЕТЕЖНА ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН ГРАДСКОГ НАСЕЉА ВАЉЕВА



ЛЕГЕНДА

	ГРАНИЦА ГУП-а из 1987. године		ПОСТОЈЕЋЕ МАГИСТРАЛНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
	ГРАНИЦА ГП-а		ПЛАНИРАНЕ МАГИСТРАЛНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
	ПРЕТЕЖНО СТАМБЕНА НАМЕНА - МАЊЕ ГУСТИНЕ		АЛТЕРНАТИВНА ТРАСА ПЛАНИРАНЕ ОБИЛАЗНИЦЕ
	ПЕРИУРБАНО СТАНОВАЊЕ		ПОСТОЈЕЋЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ I РЕДА
	СТАМБЕНА НАМЕНА - СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ		ПЛАНИРАНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ I РЕДА
	СТАМБЕНА НАМЕНА - ВИСОКЕ ГУСТИНЕ		ПОСТОЈЕЋЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ II РЕДА
	ПРЕТЕЖНО ПРИВРЕДНА НАМЕНА		ПЛАНИРАНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ II РЕДА
	ЦЕНТРАЛНА ЗОНА		ПОСТОЈЕЋЕ САБИРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
	МЕШОВИТА СТАМБЕНО - ПРИВРЕДНА НАМЕНА		ПЛАНИРАНЕ САБИРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
	КОМУНАЛНА НАМЕНА		КОРИДОР ЖЕЛЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ
	КОМЕРЦИЈАЛНА НАМЕНА		ПЛАНИРАНИ КОРИДОР ЖЕЛЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ
	СПЕЦИЈАЛНА НАМЕНА		
	ПРЕТЕЖНО ЗЕЛЕНИЛО		
	ЗДРАВСТВО		
	ШКОЛСТВО		
	СПОРТСКА НАМЕНА		