



**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 бр предмета: **ROP-VAL-19834-LOC-1/2017**  
Заводни број: **350-390/2017-07**  
Датум: **31. 07. 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 Драгана Стојановић из Ваљева, Насеље Ослободиоци Ваљева бр.25/11, 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 изградњу индивидуалног стамбеног објекта  
на парцели бр. 181/5, КО Петница**

**1 – број катастарске парцеле: 181/5 КО Петница**

**2 – површина катастарске парцеле: 0.07.00 ха**

**3 – класа и намена објекта:**

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

**СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ СА ЈЕДНИМ СТАНОМ до 400м<sup>2</sup>**

**доминантна категорија објекта – категорија А**

**- класификациони број 111011**

**- учешће у укупној површини објекта 100%**

**4 – бруто површина објекта за који се издају услови:**

**- изграђена површина под објектом у основи – 62.21 м<sup>2</sup>**

**- бруто површина приземља објекта – 62.21 м<sup>2</sup>**

**- надземна бруто површина објекта – 62,21 м<sup>2</sup>**

**- укупна бруто површина објекта – 62,21 м<sup>2</sup>**

**5 – правила уређења и грађења:**

- **плански основ за утврђивање правила грађења и уређења:**

**На основу Плана генералне регулације за подручје села Бујачић, Петница и Клинци са детаљном разрадом туристичко рекреативног центра „Петница“ („Сл. гласник општине Ваљево“, бр. 2/08), предметна парцела се налази у зони: **СТАМБЕНО НАСЕЉЕ – грађевинске зоне у централним деловима насеља А1а - потенцијални развој сеоског туризма****

- **врста земљишта: грађевинско земљиште**

## ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Правила грађења и уређења су утврђена на основу ПГР за подручје села Бујачић, Петница и Клинци са детаљном разрадом туристичко рекреативног центра „Петница“ („Сл. гласник општине Ваљево“, бр. 2/08), 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:

- одстојање од регулационе линије улице 4м
- одстојање од регулационе линије паркинга 2м

5.3. Степен искоришћености земљишта: **до 40%**

Код израчунавања степена искоришћености земљишта узимају се у обзир сви објекти на парцели

5.4 Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела:

Минимално растојање основног габарита слободностојећег породичног стамбеног објекта, објекта стамбено-пословне намене и пословне намене од границе суседне грађевинске парцеле износи 2.5 м, на делу бочног дворишта северне оријентације, односно 4 м, на делу бочног дворишта јужне оријентације.

5.5 Спратност и висина објекта:

Висина објекта не може да прелази П+1спрат + Пк (поткровље без могућности формирања мансарде или више спратних нивоа).

Максимална висина назитка 1,6 м рачунајући од коте пода подкровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Висина фасадног плана, до кровне стрехе, може бити једнака или мања од ширине фасадног плана објекта.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, намењене оставама (стамбени објекти), складиштима (стамбено-пословни и пословни објекти) или гаражирању возила, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Уколико су подземне етаже намењене оставама, складиштима или гаражирању возила њихова површина не улази у обрачун бруто развијене грађевинске површине

5.6 Кота приземља објекта:

Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута.

Кота приземља може бити највише 1,20 м виша од нулте коте

5.7 Обликовање и материјализација објеката:

Објекти по својим габаритима, облику и диспозицији не смеју нарушавати формиране физичке структуре, просторни склоп и амбијент сеоског простора.

Примењује се једноставан габарит објеката.

По правилу се примењује трем у приземљу стамбеног и стамбено-пословног објекта, а препорука је да се избегава примена тераса и балкона на спрату објекта.

Објекте градити квалитетно, од искључиво класичних и еколошки добрих материјала, без употребе штетних материјала као што су азбестне плоче.

Применити локалне грађевинске материјале за изградњу објеката:

- опека, блокови, бетон,
- кречене површине зидова,
- камена сокла и дрво (столарија, трем, кровна стреха) у обради фасадних планова,
- цреп и ћерамиду за кровни покривач.

5.8 Кров и спољни омотач:

Применити четвороводни кров у фронту свих саобраћајница, без обзира на процентуалну заступљеност објеката са двоводним кровом. По правилу се примењује четвороводни кров са испадом стрехе већим од 0,8 м.

Изградња објеката са двоводним кровом могућа је у зонама градње у којима је постојећа заступљеност објеката са двоводним кровом већа од 70%.

Код изградње двоводних кровова правац пружања кровних површина према саобраћајници одређује се на основу заступљености подужног правца или калкана на постојећим објектима.

Обавезна је топлотна изолација нових и реконструисаних објеката по спољном омотачу (фасада, под и кров) и унутрашње степениште у спратним објектима.

Прозорске отворе пројектовати и градити тако да површина застакљеног дела не прелази 1/7 површине пода просторије која се осветљава

5.9 Организација, ограђивање и одводњавање грађевинских парцела:

На неизграђеном делу парцеле, однос зелених површина према површинама са тврдим забором не може да буде мањи од 2:1.

Ограђивање парцела се не препоручује, а ако се парцеле и окућнице ограђују примењују се материјали и тип ограде у духу традиције села подгорине (плот или тараба, плетена и жива ограда ); висина ограде и капије не може да прелази 1.20 м.

Ограде се постављају на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Суседне грађевинске парцеле дозвољено је ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем, слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

5.10 Графички прилози:

1. План намене
2. Регулационо нивелациони план
3. Правила грађења и даље разраде

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

6.1 Саобраћај, колски и пешачки приступи и токови:

Свака грађевинска парцела има приступ на јавни пут. Приступ парцели мора бити обезбеђен пролазом минималне ширине 2,5 м за путничка и комбинована возила. За стамбени објект пољопривредног или мешовитог домаћинства приступ парцели је 3,5 м ширине за теретна и пољопривредна возила.

Паркирање путничких и комбинованих возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле изван површине јавног пута. По нормативу обезбедити једно паркинг место на један стан

6.2 Водоводне инсталације:

према техничким условима ЈКП „Водовод Ваљево“, за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација на градску водоводну и канализациону мрежу за парцелу бр. 181/5 КО Петница, по електронској обједињеној процедури бр. 01-5360/2 од 20.07.2017. године

6.3 Фекална канализација:

према техничким условима ЈКП „Водовод Ваљево“, за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација на градску водоводну и канализациону мрежу за парцелу бр. 181/5 КО Петница, по електронској обједињеној процедури бр. 01-5360/2 од 20.07.2017. године нема услова за прикључење на јавну фекалну канализациону мрежу јер поред предметне парцеле иста није изграђена. **Обавезна је изградња непропусне септичке јаме према санитарним стандардима и нормативима**

6.4 Кишна канализација: /

6.5 Електро инсталације:

према техничким условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, ОДС - ОГРНАК ВАЉЕВО, за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, широка потрошња и јавно осветљење – појединачни прикључак, бр. 02/1320/172/2017 од 31.07.2017. године;

6.6 Телеком:

према техничким условима Телекома Србије, РЕГИЈА БЕОГРАД, Извршна јединица Ваљево бр. 2733350/2-2017 од 24.07.2017. године

7 – 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

8 – други подаци, у складу са посебним законима:

8.1 Енергетска ефикасност: потребно је урадити елаборат енергетске ефикасности (елаборат ЕЕ) који обухвата прорачуне, текст и цртеже, 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

8.2 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)

8.3 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

8.4 Остало: захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је поднети ЕЛЕКТРОНСКИМ ПУТЕМ кроз Централни информационални 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

Виолета Петровић 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.

Графички прилози:

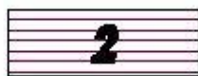
1. План намене



НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА



ЈАВНЕ СЛУЖБЕ – МЕСНА ЗАЈЕДНИЦА



ЈАВНЕ СЛУЖБЕ – ШКОЛА

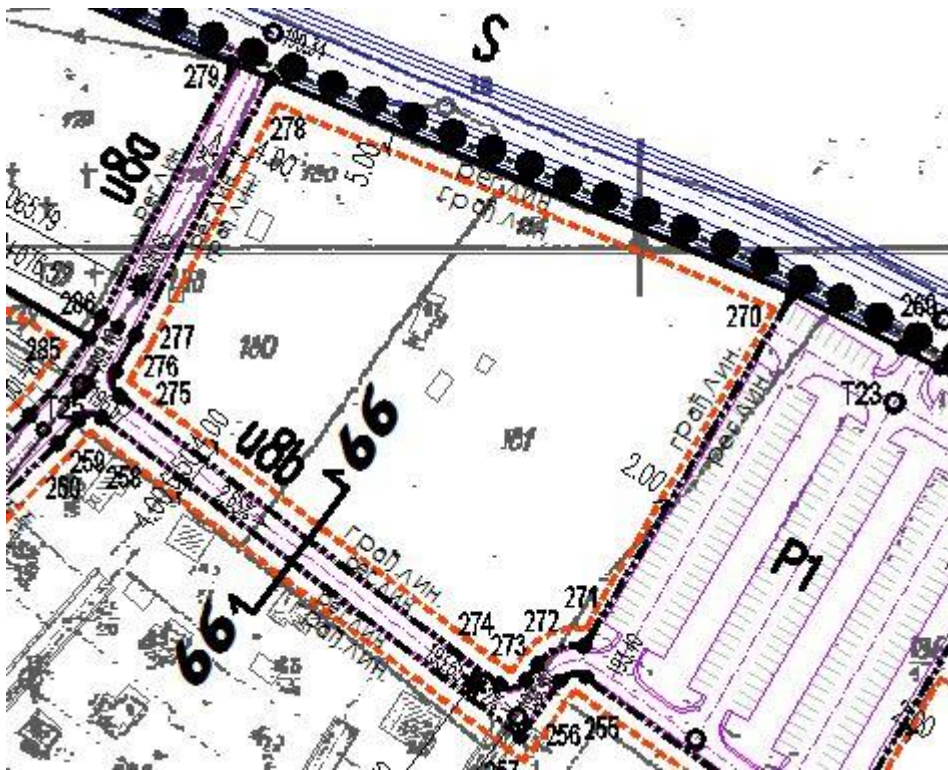


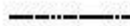


САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ – саобраћајнице и паркинзи








СТАМБЕНО НАСЕЉЕ – потенцијални развој сеоског туризма

## 2. Регулационо нивелациони план

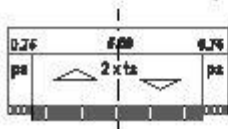


-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  ПОСТОЈЕЋА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

### САОБРАЋАЈНИЦЕ

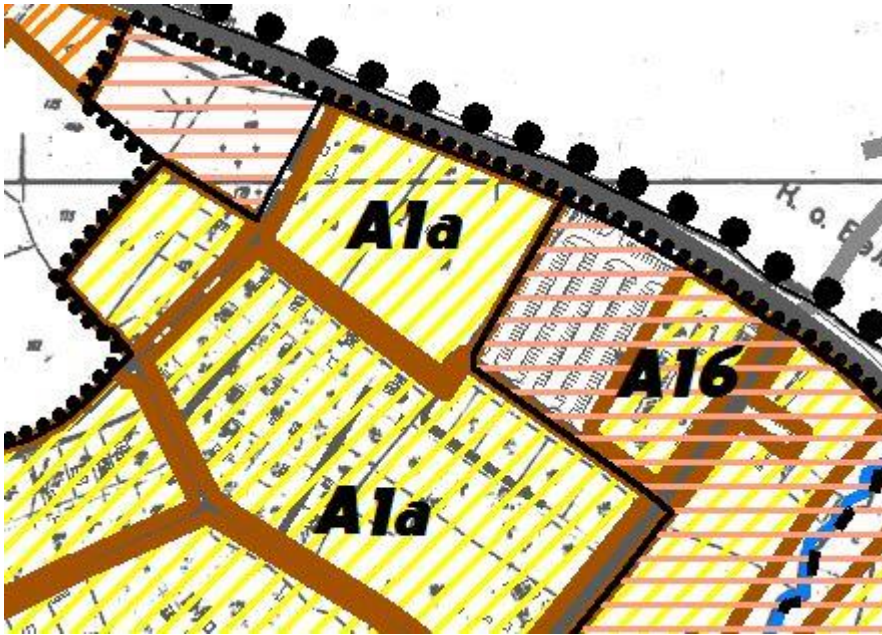
-  ПРИМАРНА 1. РЕДА - насељска деоница
-  ПРИМАРНЕ 1. РЕДА
-  САБИРНЕ
-  УЛИЦЕ
-  ПРИСТУПНИ ПУТЕВИ
- P** ПАРКИНГ

### ПРЕСЕК 66-66: улица





### 3. Правила грађења и даље разраде



#### ГРАЂЕВИНСКЕ ЗОНЕ ПРЕМА ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ



ГРАЂЕВИНСКЕ ЗОНЕ У ЦЕНТРАЛНИМ ДЕЛОВИМА НАСЕЉА  
насеља са специф. функцијом  
- A1a; A16; A1в



ГРАЂЕВИНСКЕ ЗОНЕ У ЦЕНТРАЛНИМ ДЕЛОВИМА НАСЕЉА  
насеља у рубној зони Волева

#### ПЛАНСКА РАЗРАДА



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКТИ