



**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-9860-LOC-1/2017**  
Заводни број: **350-219/2017-07**  
Датум: **17. 05. 2017. 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: **ГПД "Зидар 2017" д.о.о. Ваљево, Горић 217**, 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, 96/2016), издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу стамбено-пословног објекта**  
**на парцелама бр. к.п. 2880 и 2881 КО Ваљево**

**1 – број катастарске парцеле: 2880 и 2881 КО Ваљево**

**2 – површина катастарске парцеле: 0.07.46 ха**

**3 – класа и намена објекта:**

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

**Стамбене зграде са три или више станова до  
2000м<sup>2</sup> и П+4+Пк (Пс) категорија објекта – Б  
класификациони број 112221  
Удео 96%**

**Зграде за трговину на велико и мало до 400м<sup>2</sup> и П+1  
Категорија објекта Б  
Класификациона ознака ј 23001  
Удео 4%**

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

- изграђена површина под објектом у основи – 326,05 м<sup>2</sup>
- бруто површина приземља објекта – 294,88 м<sup>2</sup>
- укупна бруто површина објекта – 1932,61 м<sup>2</sup>

**4.1 површина објекта који се руше - 204 м<sup>2</sup>**

**5 – правила уређења и грађења:**

*плански основ за утврђивање правила грађења и уређења*

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ «СЕВЕР» (сл. гл. општине бр. Бр18 /2016)**

врста грађевинског земљишта:

градско грађевинско земљиште

Преовлађујућа намена:

### СТАМБЕНА НАМЕНА – СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКИ

Врста и намена објекта који се могу градити

У преовлађујућој намени: стамбени са четири и више стана, стамбени до три стана стамбено-пословни, пословни објекти са јавним делатностима и услугама, верски и други.

### ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА и ГРАЂЕЊА

Утврђена су на основу ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ «СЕВЕР» (сл. гл. општине бр. Бр18 /2016) и ПРАВИЛНИКА О ОПШТИМ ПРАВИЛИМА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, РЕГУЛАЦИЈУ И ИЗГРАДЊУ ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)

5.1 Тип изградње: **слободно стојећи објекат**

5.2 Надземна грађевинска линија/ ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ «СЕВЕР»/:

**Грађевински објекат поставља се предњом фасадом /основна фасадна раван/ на или иза грађевинске линије, унутар простора оивиченог грађевинском линијом и прописаним удаљењима од граница суседних парцела и суседних објеката.**

**У графичком прилогу дата је грађевинска линија према плану.**

5.3 Подземна грађевинска линија ПРАВИЛНИК О ОПШТИМ ПРАВИЛИМА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, РЕГУЛАЦИЈУ И ИЗГРАДЊУ члан 18.:

**Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.**

5.4 Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела:

**Према плану: 2.0м обострано према бочним суседима и 4.0 м према задњој међи.**

**Нови објекат висине венца више 8м може имати отворе за осветљење стамбених просторија према бочној међи када је објекат од бочне међе удаљен најмање 5м а уколико постојећи објекат на суседној парцели има отворе стамбених просторија мора да испуни друге услове који се односе на растојање наспрамних фасада /вредности из следеће тачке /.**

5.5 Међусобна удаљеност објеката:

**На јужној страни парцеле, према суседу, растојање новопроектваног објекта износи 7,0м према правилу плана „Растојање од наспрамних објеката“: Растојања се односе на наспрамне фасада које доминантно садрже отворе стамбених просторија и обрачунавају се према висинама фасадних равни на тим позицијама. Када је нижи објекат доминантно јужно, растојање је једнако висини нижег објекта али не мање од 7м.**

5.6 Спратност објекта:

**По+ Пр + 3+ Пк (подрум +приземље + три спрата +подкровље које садржи дуплекс станове )**

5.7 Кота приземља објекта:

**приземље објекта је уздигнуто 0,1м у односу на приступ објекту или апсолутне висине 185.36**

5.8 Висина назитка, врста и нагиб крова, врста кровног покривача, величина и положај отвора, очување или остварење визура, елементи архитектуре, светларници:

**Назидак је висине која одговара дозвољеној висини венца објекта . Кров је нагнут , кровни покривач је цреп.**

5.9 Висина објекта:

**Према плану максимална висина венца износи 13.0м. Висина венца објекта износи 13,0м.**

5.10 Испади на делу објекта који је виши од 3м:

**Ова правила дефинишу елементе објекта који настају изван основне фасадне равни када је на грађевинској линији и изван основне косе кровне равни односно изван профила повучене**

етаже, када су на позицији максималне висине.

Формирање основне масе објекта, примарна и секундарна пластика као и еркери, дократи, балкони, конзоле су потпуно слободни унутар зоне грађења и максималне висине објекта.

Грађевински елементи (еркери, лође, балкони, стрехе) не могу прелазити регулациону линију. Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) .), код објекта на грађевинској линији, на нивоу првог спрата и више могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта), а не и регулациону линију на делу објекта према предњем дворишту до регулационе линије максимално– 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља.

На делу објекта према бочном дворишту и према задњем дворишту нису дозвољени испади изван зоне изгрдње.

При архитектонском обликовању применити елементе којима се наглашава улаз, а фасадне елементе у виду модерне или модерне интерпретације елемената некадашње архитектуре.

Над косим кровним равнима, када су на позицији максималне висине објекта, дозвољено је формирање елемента пластике крова - кровне баце или друго под следећим условима:

- могу заузети максимално 30% површине основе крова,
- не прелазе 1.5м од косе кровне равни,
- да не прелазе висину слемена одређену правилима плана,
- удаљење мора бити минимум 1.0 м од фасадних равни.

У подкровној етажи могу се формирати терасе и лође које се својим елементима морају уклопити у претходна правила.

Ограде тераса могу се поставити на венац објекта под условом да су транспарентне изнад линије венца - стрехе.

Кровне терасе испред повучене етаже могу бити конзолно наткривене или засенчене. Конзолно наткривање или засенчење може бити до максимално 1.0 м иза линије основне фасадне равни /без испада/, а материјал мора бити транспарентан.

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.

5.11 Спољне степенице: нема спољних степеница које су изван габарита објекта

5.12 Изградња других објекта на истој грађевинској парцели: /

5.13 Индекс заузетости: максимално 0,5 или 50%

5.14 Паркирање и гаражирање возила, приступ и уређење пасажа:

За паркирање возила, власници објекта свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута. 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,

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

Уколико је грађевинска линија увучена у односу на регулациону, тај простор се може користити за паркирање при чему маневарски простор за приступ паркингу мора бити на парцели, не може се маневрисати преко јавне површине.

Предвидети паркирање према нормативу:

- једно паркинг место на један стан и једну пословну јединицу до 100м<sup>2</sup> пословног простора,
- једно паркинг место на 100 м<sup>2</sup> корисног пословног простора /заокружено на цео број/.

Није дозвољена промена намене гаража.

5.15 Објекти у унутрашњости парцеле: /

5.16 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.

У оквиру парцела планирати 20% површине парцеле под зеленилом, а најмање половина те површине мора бити водопропусна. Определити се за врсте отпорне на аерозагађења и негативне утицаје средине, а препоручује се примена принципа вертикалног озелењавања коришћењем дрвенастих пењачица (Parthenocissus, Hedera, Clematis).

У зеленило и водопропусност се рачуна једна трећина површине паркинг простора на којима

се постављају растер паркинг елементи.

Озелењене перголе над паркингом се урачунавају у зеленило са једном половином надкривене површине.

Кровно озелењавање повучених спратова је пожељно, као потреба и могућност за стварање специфичних микроклимата.

На сваких 100 м<sup>2</sup> дела парцеле обавезно предвидети једну садницу одговарајуће врсте као за дрворед.

5.17 Ограда парцеле :

Ограда може бити максималне висине 1.4 м на регулационој линији и према суседу до грађевинске линије са соклом висине до 0.4м и транспарентним делом до максимално 1.4 м.

Ограда према суседу иза грађевинске линије може бити пуна до висине 1,4 м.

5.18 Нивелација парцеле:

Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама.

Потпорни зид према суседу висине до 1.4м мора бити удаљен најмање један метар од границе парцеле према суседу.

најмање 4м од суседног објекта.

Када су суседи сагласни; потпорни зид висине до један метар може бити на заједничкој међи са оградом која може имати још 1.0 м висине транспарентног дела.

5.19 Фазна изградња: /

5.19 Прописи за обављање делатности: /

5.20 Остало:

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

6.1 Саобраћај, колски и пешачки приступи и токови:

**Парцела има директан приступ на градску улицу**

6.2 Водоводне инсталације:

**Према техничким условима ЈКП „Водовод Ваљево“, за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација на градску водоводну и канализациону мрежу за парцелу бр. 777/1 КО Ваљево по електронској обједињеној процедури, Вр. 01-2614/2 од 04.05.2017.год**

6.3 Фекална канализација:

**Према техничким условима ЈКП „Водовод Ваљево“, за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација на градску водоводну и канализациону мрежу за парцелу бр. 777/1 КО Ваљево по електронској обједињеној процедури, Вр. 01-2614/2 од 04.05.2017.год**

6.4 Кишна канализација:

**Условно чисте атмосферске воде се упуштају у уређене зелене површине у предметном подручју.**

6.5 Електро инсталација:

**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. Број: 02/1320/65/2017 од: 05.05.2017. године;**

6.6 Телеком:

**Телеком Србија, Регија Београд ИЈ Ваљево Извршна јединица Ваљево обавештава да на парцели не постоје ТК капацитети који би били угрожени будућим радовима. Број:153758/2-2017 Датум: 26.04.2017.год**

6.7 Топлана: /

6.8 МУП : /

6.9 Завод за заштиту споменика културе: /

6.10 Водни услови: /

6.11 Обезбеђење суседних објеката: /

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

- на предметној парцели, налази се више изграђених објеката који ће бити порушени пре изградње новог објекта укупне површине 204 m<sup>2</sup>.

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 детаљна геолошка истраживања која ће дефинисати тачну дубину и начин фундирања планираних објеката; истраживања урадити 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; елаборат геомеханике треба да буде саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе

9.3 Заштита животне средине: /

9.4 Противпожарна заштита: /

9.5 Министарство одбране: /

9.6 Санитарна заштита: /

9.7 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.

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, 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.

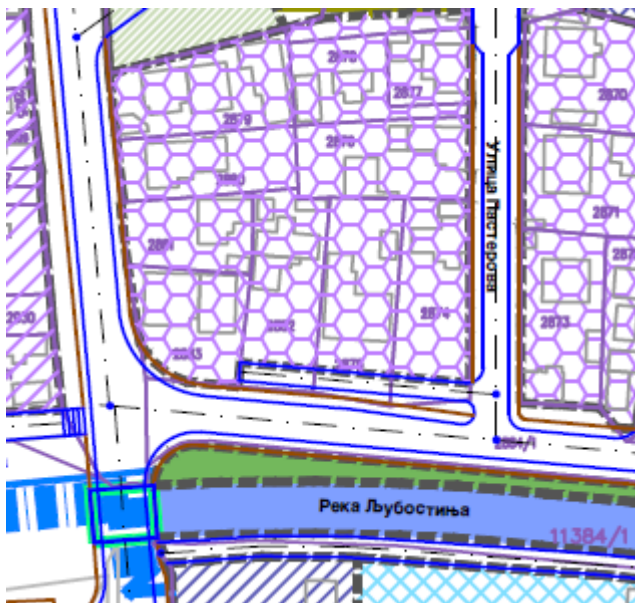
### Напомена:

Објекат према ИДР-у има поткровну етажу која садржи дуплекс станове а не поткровље 2.

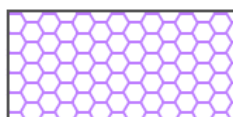
### Графички прилози:

1. Планирана функционална организација простора са претежном планираном наменом површина и ограничења
2. Саобраћајно решење, нивелација и урбанистичка регулација

Планирана функционална организација простора са претежном планираном наменом површина и ограничења

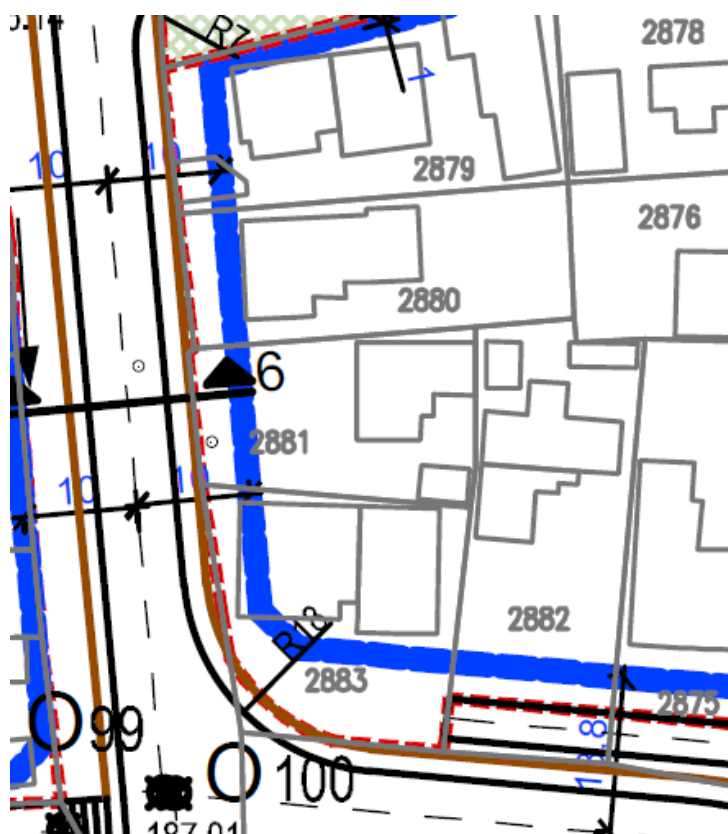


СТАМБЕНА НАМЕНА  
СРЕДЊИХ ГУСТИНА-ИВИЧНА ГРАДЊА



СТАМБЕНА НАМЕНА  
СРЕДЊИХ ГУСТИНА-СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ

## Саобраћајно решење, нивелација и урбанистичка регулација



--- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА  
— ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА



O98	711833.2016	404099.6976
O100	711840.6042	404029.0336

обрадио:  
САМОСТАЛНИ СТРУЧНИ САРАДНИК  
за послове просторног и урбанистичког планирања

Властимир Чарнојевић д.и.а.

ШЕФ

Одсека за урбанизам и саобраћај

Светислав Петровић д.и.с.

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

Катарина Новаковић д.и.а.

