



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-2339-LOC-1/2016**
Заводни број: **350-42/17-07**
Датум: **23. 2. 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 **ИЛИЋ МИЛАНА**, Беомужевић, 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 доградњу породичног стамбеног објекта,
на парцели бр. 11923/10 КО Ваљево

1 – број катастарске парцеле: 11923/10 Ваљево

2 – површина катастарске парцеле: 0.05.31 ха

3 – класа и намена објекта:

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

ПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ – једна стамбена јединица

- класификациони број 111011

- стамбене зграде са једним станом, издвојене куће за становање, до 400 м² или П+1+Пк (Пс)

- категорија А

- учешће у укупној површини објекта 100%

4 – бруто површина објекта за који се издају услови:

- изграђена површина под објектом у основи – 57 м² (постојеће стање), 76 м² (планирано стање)

- бруто површина приземља објекта – 57 м² (постојеће стање), 76 м² (планирано стање)

- надземна бруто површина објекта – 57 м² (постојеће стање), 76 м² (планирано стање)

- укупна бруто површина објекта – 57 м² (постојеће стање), 76 м² (планирано стање)

- укупна надземна БГП свих објеката на парцели – 160 м² (постојеће стање), 179 м² (планирано стање)

5 – правила уређења и грађења:

плански основ за утврђивање правила грађења и уређења

- На основу **ГУП-а Ваљева** („Сл. гласник града Ваљева“, 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 **Регулационог плана – МЗ „Братство и јединство“** и **МЗ „Доња Грабовица“**, („Сл. гласник општине Ваљево“, бр. 6/97), 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. гласник општине Ваљево“, бр. 4/03 и 5/03), у оквиру **Регулационог плана – МЗ „Братство и јединство“** и **МЗ „Доња Грабовица“**, („Сл. гласник општине Ваљево“, бр. 6/97), не примењују се следећи делови плана:

текстуални део – свеска III, план парцелације, део текстуалног дела плана који се односи на заштитни појас далековода, зеленило, пословни простор, motel – паркинг

графички део – у плану намене површина – заштитни појас далековода, зеленило, пословни простор, motel паркинг, план парцелације

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.

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), Регулационог плана – МЗ „Братство и јединство“ и МЗ „Доња Грабовица“, („Сл. гласник општине Ваљево“, бр. 6/97), 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 породични стамбени објекат**

5.2 Надземна грађевинска линија: **на југозападној страни парцеле ГЛ доградње минимално 2.5 м од међе; на северозападној и североисточној страни парцеле задржава се постојећа ГЛ**

5.3 Подземна грађевинска линија: /

5.4 Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела: **на југозападној страни парцеле растојање планиране доградње минимално 2.5 м од међе; на северозападној и североисточној страни парцеле задржава се постојеће растојање**

5.5 Међусобна удаљеност објеката: **између слободностојећег стамбеног и пословног објекта /на истој или суседној парцели/ износи минимално 6,5 м; када је стамбени објекат на грађевинској линији, а пословни односно привредни у дубини парцеле, минимално од међе за стамбени објекат 4 м; када је стамбени објекат иза или поред пословног односно привредног објекта одстојања износе минимално од међе за стамбени објекат 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: **П (приземље)**

5.7 Кота приземља објекта: **задржава се кота приземља постојећег 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: **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 катастарске парцеле**

5.9 Висина објекта: **према планираној спратности, у складу са стамбеном наменом објекта**

5.10 Испади на делу објекта који је виши од 3м: **испади на објекту (еркери, дократи и балкони) не могу прелазити грађевинску и линије зоне градње; 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 важећег планског документа; 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 важећег планског документа; 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: /

5.14 Индекс заузетости: **максимално 40%**

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; 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 од најмање 1.5% према риголама; површинске воде се не могу усмеравати према суседним парцелама; 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 ограђивати 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 ограђује; врата и капије на уличној оградни се не могу отворати ван регулационе линије

5.19 Фазна изградња: /

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. 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: приступ парцели и објекту обезбедити преко јавне приступне саобраћајнице, прилазом минималне ширине 2.8 м и висине 3 м, за путничка и комбинована возила

6.2 Водоводне инсталације: користити постојећи прикључак

6.3 Фекална канализација: користити постојећи прикључак

6.4 Кишна канализација: /

6.5 Електро инсталација: користити 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: /

9.3 Заштита 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: 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.

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.

ПРЕТЕЖНА ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА – ГП ГРАДСКОГ НАСЕЉА ВАЉЕВА

