



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-18709-LOC-1/2017**
Заводни број: **350-371/2017-07**
Датум: **24. 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 **Мојсиловић Вељка**, Ваљево, Улица 29. новембра, 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 породичног стамбеног објекта на парцели бр. 10397/1 КО Ваљево

1 – број катастарске парцеле: 10397/1 КО Ваљево

2 – површина катастарске парцеле: 0.05.36 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 (хоризонтална пројекција) – 127 m²

- бруто површина приземља објекта – 127 m²

- надземна бруто површина објекта – 127 m²

- укупна бруто површина објекта – 173.76m²

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 Ваљева** („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 „Градац“**, („Сл. гласник општине Ваљево“, бр. **4/97**) 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 **РП-а – Западни део МЗ „Градац“**, не примењују се следећи делови плана:

текстуални део – делови текста који се односе на план намене површина (колективно становање, подручје заштитног зеленила и то између обилазног пута и граница КО Бујачић; појединачне намене - производни објекти, план парцелације и план изградње
- текстуални део који се односи на допунске снабдевачке пунктове

графички део – у плану намене површина – колективно становање, подручје заштитног зеленила и то између обилазног пута и граница КО Бујачић; појединачне намене – производни објекти, план парцелације, план изградње у оквиру плана 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.

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 „Градац“, („Сл. гласник општине Ваљево“, бр. 4/97), 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 објекат**

5.2 Надземна грађевинска линија: **на источној страни парцеле минимално 3 м од РЛ према приступној саобраћајници; на јужној страни парцеле минимално 2.5 м од међе; на западној страни парцеле минимално 1.5 м од међе; на северној страни парцеле минимално 1.5 м од међе и минимално 4 м од објекта на суседној парцели; спољне степенице на источној страни објекта улазе у габарит објекта**

5.3 Подземна грађевинска линија: **у складу са чланом 18. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015)**

5.4 Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела: **на јужној страни парцеле минимално 2.5 м од међе; на северној страни парцеле минимално 1.5 м од међе и минимално 4 м од објекта на суседној парцели.**

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: **По + П (Подрум + приземље)**

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), у ИДР-у апсолутна 244.80**

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: /

5.9 Висина објекта: **према планираној спратности, у складу са стамбеном наменом објекта, за објекте са падом кровних равни до 15 степени – По+П+2 односно висина фасаде 9 м, а објекта заједно са кровом 11 м од терена; за објекте са падом кровних равни до 30 степени – По+П+1+Пк односно висине 8 м изнад терена заједно са кровом у равни фасаде и 11 м од терена до врха крова. Према ИДР-у $sleme +4.85 streha +2.74$ а апсолутне коте $sleme 249.65 streha 247.54$**

5.10 Испади на објекту: **у складу са чланом 29. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015)**

5.11 Спољне степенице: /

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% остварено 23%**

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 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 оградајује; врата и капије на уличној огради се не могу отварати 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 планираном објекту обезбедити преко приступне саобраћајнице, 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; потребно је у правном смислу регулисати приступ –од јавне саобраћајнице (Вишеградска улица) преко парцеле бр. 10397/3 КО Ваљево**

6.2 Водоводне инсталације: **према техничким условима ЈКП „Водовод Ваљево“, за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација на градску водоводну и канализациону мрежу за парцелу бр. 10397/1 КО Ваљево по електронској обједињеној процедури, бр. 01-4903/2 од 11.07.2017.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. 10397/1 КО Ваљево по електронској обједињеној процедури, бр. 01-4903/2 од 11.07.2017.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. Број: 02/1320/151/2017 Датум: 13.07.2017. године;

НАПОМЕНА – у поменутих условима наведено је да **НЕ ПОСТОЈЕ** услови за прикључење објекта на ДЕЕС; да би се планирани објекат прикључио на ДЕЕС потребно је поступити у складу са издатим техничким условима – потребно је закључење посебног уговора о изградњи

6.6 Телеком: /

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: /

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: 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: /

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)

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: Пре обраћања органу надлежним за издавање Одобрења за грађење решити приступ парцели, обзиром да између улице и парцеле на којој се гради постоји парцела 10397/3.

Графички прилог:

Претежна планирана намена површина – ГУП Ваљева



ПРЕТЕЖНО ЗЕЛЕНИЛО



СТАМБЕНА НАМЕНА МАЊИХ ГУСТИНА

самостални стручни сарадник
за просторно и урбанистичко планирање

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.