



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-13135-LOC-1/2017**
Заводни број: **350-285/17-07**
Датум: **23.05.2017. 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 **БЛАГОЈЕВИЋ /Синиша/ Владимира**, Ваљево, Синђелићева 59 А, за издавање локацијских услова, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 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 санацију, реконструкцију и доградњу колективног стамбено-пословног објекта,
на парцели бр. 6542 КО Ваљево**

1 – број катастарске парцеле: 6542 КО Ваљево

2 – површина катастарске парцеле: 0.01.98 ха

3 – класа и намена објекта:

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

**СТАМБЕНО – ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (4 стамбене јединице, 1 пословна јединица)
доминантна категорија објекта – категорија Б**

- класификациони број 112221
- стамбене зграде са више од три стана, до 2000 м² или П+4+Пк (ПС)
- категорија Б
- учешће у укупној површини објекта 81%

- класификациони број 123001
- зграде за трговину на велико и мало, до 400 м² и П+1
- категорија Б
- учешће у укупној површини објекта 19%

4 – бруто површина објекта за који се издају услови:

- изграђена површина под објектом у основи – 92.04 м²
- бруто површина приземља објекта – 92.04 м²
- надземна бруто површина објекта – 385.67 м²
- укупна бруто површина објекта – 385.67 м²

5 – правила уређења и грађења:

плански основ за утврђивање правила грађења и уређења

- На основу **Плана генералне регулације „ЦЕНТАР“** („Сл. гласник града Ваљева“, бр. 9/2014), предметна парцела се налази у зони: **целина А, ужи центар – зона А2**

врста грађевинског земљишта: градско грађевинско земљиште

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Правила грађења и уређења су утврђена на основу ПГР „ЦЕНТАР“ („Сл. гласник града Ваљева“, бр. 9/2014), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) и услова надлежних органа и ИЈО.

ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЛЕКТИВНОГ СТАНОВАЊА

У складу са правилима плана ПГР „ЦЕНТАР“, („Сл. гласник града Ваљева“, бр. 9/2014), доградња над постојећим објектима вишепородичног становања дозвољена је по ламелама према јединственом идејном пројекту за цео објекат.

Висина надградње објекта може одговарати висини суседног објекта на коме је већ извршена надградња целог или дела објекта.

Могуће је формирање удвојене етаже приликом надзиђивања постојећих вишепородичних стамбених објеката.

Затварање, застакљивање, наткривање и сл. делова тераса повучених етажа на постојећим објектима вишепородичног становања није дозвољено. Тераса повучене етаже мора се одговарајућим пројектом третирати у целини према правилима овог плана.

Није дозвољено затварати постојеће пролазе, просторе испод надстрешница и испод колонада у објектима вишепородичног становања.

Нови лифт који се инсталира уз постојећи објекат на погодном месту изван тротоара сматра се потребном инсталацијом и припада постојећем објекту.

Главни пројекат доградње објекта мора садржати као обавезан прилог фасаду целог објекта.

Постојећи приступи и пасажи се могу користити без посебног усклађивања са правилима за нове објекте.

5.1 Тип изградње: **објекат у прекинутом низу-санација, реконструкција и доградња према правилима ПГР „ЦЕНТАР“, интервенције на постојећим објектима колективног становања**

5.2 Надземна грађевинска линија: **задржава се постојећа грађевинска линија и постојећи хоризонтални габарит предметног објекта**

5.3 Подземна грађевинска линија: /

5.4 Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела: **задржава се постојеће растојање предметног објекта од суседних парцела**

5.5 Међусобна удаљеност објеката: **задржава се постојећа удаљеност између суседних објеката**

5.6 Спратност објекта: **П + 2 + Пк (приземље, два спрата и поткровље)**

5.7 Кота приземља објекта: **према приложеном ИДР задржава се постојећа кота приземља објекта**

5.8 Висина надзетка стамбене поткровне етаже, врста и нагиб крова, врста кровног покривача, величина и положај отвора, очување или остварење визура, елементи архитектуре, светларници: **одводњавање атмосферске воде са кровних површина не сме угрожавати суседне парцеле; 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**

5.9 Висина објекта: **максимална висина објекта према дозвољеној спратности и правилима изградње-интервенције на постојећим објектима колективног становања, поштујући техничке стандарде, нормативе и правила струке; спратност и висина објеката се мере од коте тротоара или коте уређеног терена у унутрашњости блока; висина спратне етаже одређује се у складу са наменом објекта**

5.10 Испади на делу објекта који је виши од 3м: **грађевински елементи (еркери, лође, балкони, стрехе) не могу прелазити регулациону линију; само изузетно приликом реконструкције објекта који се налази на регулационој линији могу се појавити надстрешнице или стрехе до 0.5 м преко регулационе линије**

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: /

5.13 **Забране:** није дозвољено постављање отвора за осветљење стамбених просторија према светларнику; није дозвољена денивелација између тротоара и дела парцеле између грађевинске и регулационе линије у зони ивичне градње-ту површину обрадити као пешачку у нивоу коте постојеће јавне површине-тротоара

5.14 **Индекс заузетости:** индекс заузетости предметне парцеле бр. 6542 КО Ваљево остаје непромењен након планиране интервенције

5.15 **Паркирање и гаражирање возила, приступ и уређење пасажа:** користити постојећи приступ парцели и објекту и постојеће капацитете за паркирање на предметној парцели

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

5.18 **Ограда парцеле:** ограда парцела ка унутрашњости блока дозвољено је зиданом, транспарентном и живом оградом до 1.4 м висине; на регулационој линији дозвољено је ограда поменутом оградом када објекат није типа ивичне градње и када не омета безбедно обављање саобраћаја; у другим случајевима ограда парцела на регулационој линији није дозвољено; на грађевинској линији, на којој је постављен и објекат, дозвољено је постављање капије до висине 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 оградне и капије буду на грађевинској парцели која се оградају; врата и капије на уличној оградни 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; у поступку издавања грађевинске дозволе за извођење планираних радова на санацији, реконструкцији и доградњи колективног стамбено-пословног објекта, на парцели бр. 6542 КО Ваљево, потребно је прибавити сагласност Савета станара зграде, односно сувласника на предметном објекту и парцели бр. 6542 КО Ваљево

5.22 **Графички прилози:**

1. Урбанистичка регулација-ПГР „ЦЕНТАР”

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

6.1 **Саобраћај, колски и пешачки приступи и токови:** користити постојећи приступ парцели и објекту и постојеће капацитете за паркирање на предметној парцели

6.2 **Водоводне инсталације:** према приложеном ИДР користи се постојећи прикључак

6.3 **Фекална канализација:** према приложеном ИДР користи се постојећи прикључак

6.4 **Кишна канализација:** /

6.5 **Електро инсталација:** према приложеном ИДР користи се постојећи прикључак

6.6 **Телеком:** користити постојећи прикључак

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:** уколико се планира интервенција на парцели, оградни или објекту суседа, обавезна је израда елабората обезбеђења суседних објеката који ће бити саставни део

техничке документације, са регулисаним имовинско-правним односима; суседне, постојеће објекте, на северној страни, 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: **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, 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 информационални систем, преко интернет портала Агенције за привредне регистре Републике Србије**

НАПОМЕНА-у поступку издавања грађевинске дозволе за извођење планираних радова на санацији, реконструкцији и доградњи колективног стамбено-пословног објекта, на парцели бр. 6542 КО Ваљево, потребно је прибавити сагласност Савета станара зграде, односно сувласника на предметном објекту и парцели бр. 6542 КО Ваљево.

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

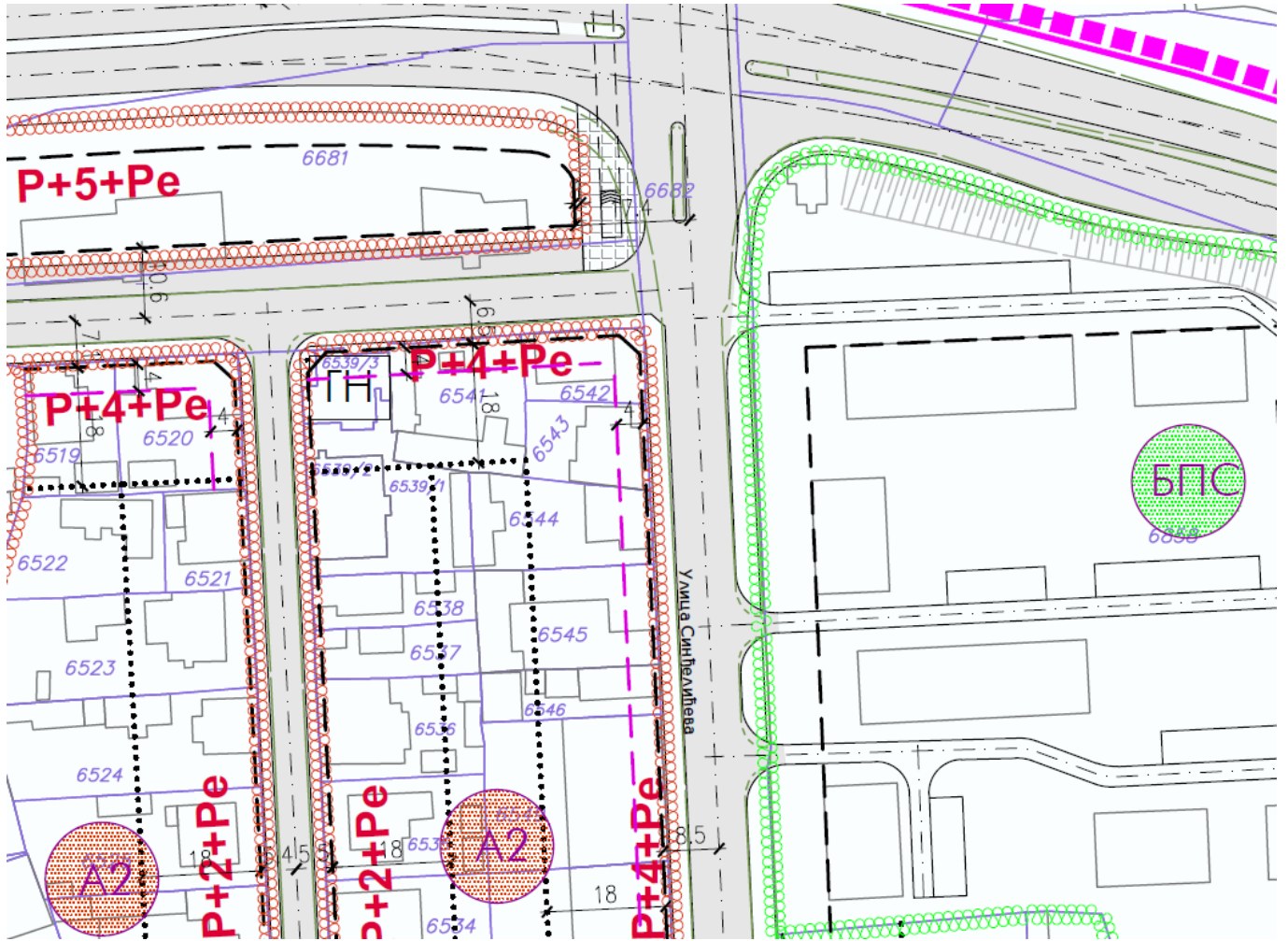
Јован Јовановић д.и.а.

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.



ЛЕГЕНДА:

ГРАНИЦА ПГР-а "ЦЕНТАР"

ГРАНИЦА ПДР-а "ТЕШЊАР"

ЗОНА ЗАБРАЊЕНЕ ГРАДЊЕ

ГРАНИЦА ЗОНЕ ЗАШТИТЕ ВОЈНОГ КОМПЛЕКСА

ЈАВНИ ОБЈЕКТИ

површине за јавне објекте

пешачке улице и тргови

ЦЕЛИНА Б - ШИРИ ЦЕНТАР

Зона "Б1" за спратност као на графичком прилогу, али не више од П+0+Пе

Зона "Б2" за спратност као на графичком прилогу, али не више од П+4+Пе

Зона "БПС" за постојећу претежно стамбену намену

Зона "А1" за просторну културно историјску целину "Улица Кнеза Милоша"

граница подцелина-ужи центар

граница подцелина-шири центар

грађевинска линија

повучена грађевинска линија

унутрашња грађевинска линија

грађевинска линија колонаде

ЦЕЛИНА А - УЖИ ЦЕНТАР

Зона "А1" за спратност као на графичком прилогу, али не више од П+0+Пе

Зона "А1" за спратност као на графичком прилогу, али не више од П+5+Пе

Зона "АПС" за постојећу претежно стамбену намену

проглашено или евидентирано културно добро

вредни објекти градитељског наслеђа

вредни објекти градске архитектуре

објекти у јавном коришћењу