



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

Број АПР: **ROP-VAL-10972-LOC-1/2017**

Број: **350-249/2017-07**

Датум: **22.05.2017. 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 **Предшколске установе АБЦ ЈУНИОР(Директор Оливера Секуловски) , Новоградска 13 , Београд ,Земун** 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 и 114/2015) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл. гласник РС“, бр. 113/2015 и 96/2016), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу објекта

1. број катастарске парцеле: **347/3 КО Рабас, Рабас бб**
2. површина катастарске парцеле: **00.10.35 ha**
3. класа и намена објекта: **111011–категорије А;**
4. бруто површина објекта за који се издају услови:
- укупна бруто изграђена површина планираног објекта – 98.08 m²

5. правила уређења и грађења:

плански основ за утврђивање правила грађења и уређења:

Просторни план града Ваљева („Сл. гласник града Ваљева“, бр.3/13): према плану намене предметна парцела се налази у оквиру руралног равничарско долинског рејона: према плану намене предметна парцела се налази у оквиру **брежуљкасто приградског,руралног рејона.**

Врста грађевинског земљишта: **грађевинско земљиште**

Правила грађења и уређења су утврђена на основу **ППГ Ваљево**

5.1. Тип изградње: **Слободностојећи објекат;**

5.2. Надземна грађевинска линија: **Положај објекта је утврђен према идејном решењу. Растојање грађевинске линије од регулационе линије износи 5.0 m**, осим на делу државног пута IБ реда када износи 20.0 m, односно II реда 10.0 m, осим уколико је предметни пут проглашен насељском саобраћајницом од стране надлежног органа;

5.3. Подземна грађевинска линија: /

5.4. Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела: **Према идејном решењу**

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од границе грађевинске парцеле је за:

- објекте стамбене намене – слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1.5 m и на делу бочног дворишта јужне оријентације 2.5 m; двојне објекте и објекте у прекинутом низу, и први и последњи објекат у непрекинутом низу на бочном делу дворишта 4.0 m;
- објекте пословне и стамбено-пословне намене на бочном делу дворишта 5.0 m.

5.5. Међусобна удаљеност објеката: **Према идејном решењу;**

5.6. Спратност и висина објекта: **Према идејном решењу, а максимална висина за стамбену намену је П+1+Пк**. На објектима стамбене и стамбено-пословне намене подрумске просторије се могу градити уколико не постоји геолошке или хидротехничке сметње; максимална висина видне подрумске етаже на нижем делу објекта износи 1.0 m. Висина фасадног платна (до кровне стрехе) може бити једнака или мања од ширине фасадног плана објекта. Висина венца новог објекта обавезно се усклађује са венцем суседног објекта. Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1.6 m.

5.7. Кота приземља објекта: **Према идејном решењу**

5.8. Висина надзетка стамбене поткровне етаже, врста и нагиб крова, врста кровног покривача, величина и положај отвора, материјализација, очување или остварење визура: **према идејном решењу**

- примењује се традиционалан начин организације и уређења парцела и концепција изградње објеката прилагођена потребама корисника и усаглашена са архитектуром традиционалног народног градитељства;
- примењују се локални грађевински материјали за изградњу објекта, бело кречене површине зидова, камен (сокла, подзид, облога подрумског зида) и дрво (столарија, трем и кровна стреха) у обради фасадних планова; и, по правилу, цреп и ћерамида за кровни покривач;
- примењује се једноставан габарит објекта постављен у складу са морфологијом терена без ремећења постојеће нивелације;
- по правилу се примењује трем у приземљу стамбеног и стамбено-пословног објекта, а избегава примена тераса и балкона на спрату;
- по правилу се примењује четвороводни кров са: нагибом до 45%, најмањим дозвољеним углом од 25 степени и испадом стрехе већим од 1.0 m, због заштите објекта од снегова. Четвороводни кров се примењује у фронту свих саобраћајница, без обзира на процентуалну заступљеност објеката са двоводним кровом. За изградњу објекта са двоводним кровом правац пружања кровних површина према саобраћајници одређује се на основу заступљености подужног правца или калкана на постојећим објектима у фронту саобраћајнице који је већи од 70%;
- максимални еркери и испади на објектима могу да буду до 1.2 m, на висини од минимум 3.0 m од терена. Уколико је еркер већи од ове димензије, усклађује се према грађевинској линији, односно граници парцеле;
- зидови подрумских етажа, сутерена или подзида који су видни, обрађују се облогом од камена. Није дозвољена употреба бетонских зидова као завршне облоге;
- обавезна је топлотна изолација нових и реконструисаних објеката по спољњем омотачу (фасада, под и кров) и унутрашње ступениште у спратним објектима.

5.9. Испади на нивоу спрата и на делу објекта који је виши од 3m: /;

5.10. Спољне степенице: /;

5.11. Изградња других објеката на истој грађевинској парцели: /

5.12. Индекс заузетости: **Максимално 30 %**

	Намена и типологија изградње	Максимални индекс заузетости
1.	Становање – непољопривредно домаћинство	30%
1.1.	Постојеће становање – непољопривредно домаћинство	30% или постојећи*
2.	Становање – мешовито домаћинство	40%
2.1.	Постојеће становање – мешовито домаћинство	40% или постојећи*
3.	Становање – пољопривредно домаћинство	50%
3.1.	Постојеће становање – пољопривредно домаћинство	50% или постојећи*
4.	Пословна намена	80%
4.1.	Стамбено-пословна намена (70%:30%)	60%

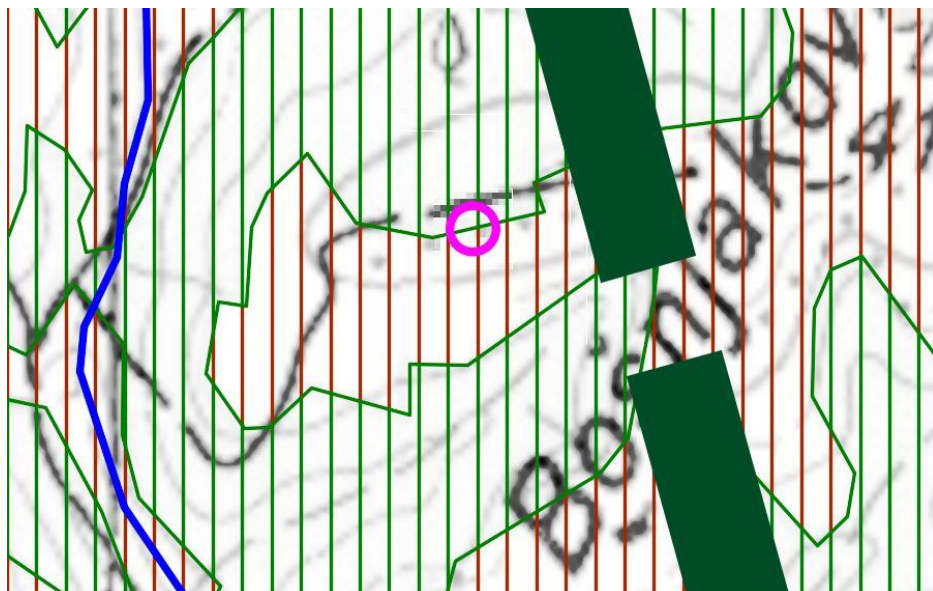
5.13. Паркирање возила: **једно паркинг место на један стан или једну пословну јединицу;**

5.14. Одводњавање површинских вода, озелењавање: **површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици; површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели;**



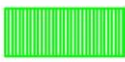
5.15. Ограда парцеле: /;

5.16. Фазна изградња: **Није предвиђена фазна изградња;**

5.17. Графички прилози: **намена простора**



ШУМСКЕ ПОВРШИНЕ И ЛОВИШТА

	РУРАЛНИ РЕЈОНИ		ПОСТОЈЕЋЕ ШУМЕ
	РАВНИЧАРСКО - ДОЛИНСКИ		ПЛАНИРАНЕ ШУМЕ
	БРЕЖУЉКАСТИ - ПРИГРАДСКИ		ГРАНИЦА ЛОВИШТА

6. Услови за пројектовање и прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру

6.1. Саобраћај (колски и пешачки приступи): **Постојећи приступи;**

6.2. Водовод: **снабдевање из сопственог бунара**

Бунари и други живи извори воде на парцели морају да буду на вишој коти и на растојању, рачунајући од њихове осовине:

- од границе парцеле – минимално 5 m;
- од регулационе линије пута – минимално 7,5 m;
- од стајских зграда с непропустним подом и повезаних с њима непропустних плоча за одлагање стајњака, јама за осоку, силојама и силоторњева; непропустних септичких јама и других економских објеката изграђених према правилима санитарне заштите вода – минимално 15 m;
- од испуста за стоку с тврдом подлогом – минимално 5 m; и
- од пољског клозета; одцедних септичких јама; слободних испуста за стоку и других расутих извора загађивања подземних вода – минимално 20–25 m.

Дозвољена је локација бунара на удаљености мањој од 5.0 m од границе парцеле, као и заједничког бунара на граници две парцеле, под условом да су на обе парцеле испоштоване напред наведене удаљености.

6.3. Фекална канализација: **Како на предметној парцели не постоји одговарајућа инфраструктура. Инвеститор планира изградњу водонепропусне септичке јаме, као помоћни објекат у зони градње;**

6.4. Електро инсталације: **Према условима добијеним у поступку обједињене процедуре Број: 02/1320/84/2017 Датум: 19.05.2017. год.;**

6.6 Телеком: /;

6.7 Топлана: /

6.8 МУП: /;

6.9 Остало: **Све радове на објекту планирати и изводити уз надзор и према условима који су прибављени у поступку обједињене процедуре.**

7. Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења: /

8. Рок важења: **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: /

9.5 Министарство одбране: /

9.6 Санитарна заштита: /

9.7 Енергетска ефикасност: **Енергетска ефикасност свих објеката који се граде, реконструишу, дограђују, обнављају, адаптирају и санирају (стамбене, јавне, пословне, туристичке, спортско-рекреативне, услужне и друге намене, културна добра и објекти у њиховој заштићеној околини и други објекти који користе енергију) утврђиваће се у поступку енергетске сертификације и поседовањем енергетског пасоша у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС”, бр. 61/11) ;**

9.8 Приступачност: **Према Правилнику 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: **Уз захтев за издавање решења којим се одобрава извођење радова подноси се ПГД „пројекат за грађевинску дозволу, израђен 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), као и усклађен са овим локацијским условима.**

9.10 Обавезни елаборати, студије и сагласности: **елаборат енергетске ефикасности објекта.**

9.11 Обавезе главног и одговорног пројектанта: **Поред остале садржине прописане законом и правилником, главна свеска пројекта за грађевинску дозволу обавезно садржи изјаву главног пројектанта којом се потврђује међусобна усаглашеност делова пројекта и којом се потврђује да је пројекат израђен у складу са локацијским условима, прописима и правилима струке.**

Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу којим се одобравају планирани радови.Саставни део локацијских услова је идејно решење и услови имаоца јавних овлашћења.

Локацијски услови престају да важе ако инвеститор у року од годину дана од издавања локацијских услова не поднесе захтев за издавање решења.

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења решења 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.

Градско веће одлучује о приговору у року од 30 дана од дана његовог подношења.

Самостални стручни сарадник за послове просторног и урбанистичког планирање

Марија Митровћ, д.и.а.

НАЧЕЛНИК

Одељења за
урбанизам,грађевинарство,саобраћај и
заштиту животне средине

Катарина Новаковић, д.и.а.