



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-9936-LOC-1/2017**
Заводни број: **350-220/17-07**
Датум: **10.05.2017. 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 „**КЕЈ ИНВЕСТ НЕКРЕТНИНЕ**“ **д.о.о.**, Змај Јовина 9, 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, 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 парцели бр. 11283/4 КО Ваљево

1 – број катастарске парцеле: 11283/4 КО Ваљево

2 – површина катастарске парцеле: 0.08.82 ха

3 – класа и намена објекта:

На основу Правилника о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015)
СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ – једна стамбена јединица и једна пословна јединица
- категорија Б

- класификациони број 111012 (учешће у укупној површини објекта је 79,40%) - стамбене зграде са једним станом, издвојене куће за становање, до 2000 м² или П+4+Пк (Пс)
- класификациони број 123001 (учешће у укупној површини објекта је 20,60%) - зграде за трговину на велико и мало до 400 м² или П+1+Пк (Пс)

4 – бруто површина објекта за који се издају услови:

- изграђена површина под објектом у основи /заузетост/- 274,79 м²
- бруто површина приземља објекта – 146,57 м²
- надземна БРГП надземно – 355,02 м²
- укупна бруто изграђена површина – 451,95 м²

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 – део МЗ „Стари град“** („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 – део МЗ „Стари град“, не примењују се следећи делови плана:

текстуални део – делови текста који се односе на план намене површина (зелена пијаца, полигон за обуку возача, централни садржаји са пословно стамбеним простором, појединачне намене – ресторан и спортски терени, зоне проширења пиваре – прва, друга и трећа фаза, план изградње и план парцелације)

графички део – у плану намене површина – зелена пијаца, полигон за обуку возача, централни садржаји са пословно стамбеним простором, појединачне намене – ресторан и спортски терени, зоне проширења пиваре – прва, друга и трећа фаза; план изградње у оквиру плана изградње и регулације; 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 Ваљева („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 Ваљева („Сл. гл. града Ваљева“, бр. 5/2013), а према тачки 4.1.3 – ЗАВРШНЕ НАПОМЕНЕ и ГП-а градског насеља Ваљева („Сл. гл. општине Ваљево“, бр. 20/2007), РП-а – део МЗ „Стари град“ („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 – (зона градње):

- **минимално 6 м од РЛ према Попарском путу;**
- **минимално 4 м од нове РЛ (међе) према планираној јавној саобраћајници кп 11283/6;**

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 југозападној страни парцеле, према Попарском путу, минимално 6 м од планиране РЛ;**
- **на југоисточној и северозападној страни парцеле минимално 2.5 м од међе;**
- **на североисточној страни парцеле ГЛ је удаљена од нове РЛ (међе) према планираној јавној саобраћајници кп 11283/6 минимално 4 м;**

5.5 Међусобна удаљеност објеката:

- **растојања објеката међусобно и од међних линија / правило се односи на све врсте објеката у овој намени: између слободностојећег стамбеног и пословног објекта /на истој или суседној парцели/ износи минимално 5.5 м; када је стамбени објекат на грађевинској линији одстојања износе минимално од међе за стамбени објекат 2.5 м јужно и 1.5 м северно од објекта /изузетно 1 м за већ изграђене објекте приликом реконструкције/; између два слободностојећа стамбена објекта /на истој или суседној парцели/ износи минимално 4 м /изузетно 3 м за већ изграђене објекте приликом реконструкције/; стамбени објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 3 м не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија**

5.6 Спратност објекта: **Су + П + 2Сп (сутерен + приземље + два спрата)**

- 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)
- 5.8 Висина назитка стамбене поткровне етаже, 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 максимално дозвољеној спратности, у складу са планираном стамбеном наменом објекта, максимална висина венца 9 м, а објекта заједно са кровом 11 м, од коте терена**
- 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: 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**
- 5.13 Забране: /
- 5.14 Индекс заузетости: **максимално 40%**
- 5.15 Паркирање и гаражирање возила, приступ и уређење пасажа: **приступ парцели и планираном објекту обезбедити са Попарског пута, преко парцеле приступног пута-парцела бр. 11283/7 КО Ваљево која је раније одвојена урбанистичким пројектом за проширење Попарског пута према важећем планском документу; наведене парцеле су у власништву подносиоца захтева; паркирање је обавезно у оквиру предметне грађевинске парцеле према нормативу једно паркинг место на један стан или једну пословну јединицу; 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; у оквиру предметне парцеле предвидети адекватно озелењавање и довољан број садница ниског и високог растиња; 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 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
2. План намене површина – РП - део МЗ „Стари град“

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 са Попарског пута, преко парцеле приступног пута – преко кп. 11283/7 КО Ваљево која је раније одвојена урбанистичким пројектом за проширење Попарског пута према важећем планском документу-обе парцеле су у власништву подносиоца захтева, 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

6.2 Водоводне инсталације: према техничким условима ЈКП „Водовод Ваљево“, за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација на градску водоводну и канализациону мрежу за парцелу бр. 11283/4 КО Ваљево по електронској обједињеној процедури, бр. 01-2588/2 од 24.04.2017. 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. 11283/4 КО Ваљево по електронској обједињеној процедури, бр. 01-2588/2 од 24.04.2017. године; нема услова за прикључење на јавну канализациону мрежу-потребно је предвидети изградњу водонепропусне септичке јаме

6.4 Кишна канализација: /

6.5 Електро инсталација: према техничким условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд-Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС-ОГРАНАК ВАЉЕВО, за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, широка потрошња и јавно осветљење-појединачни прикључак, бр. 02/1320/62/2017 од 03.05.2017. године;

НАПОМЕНА-у поменутих условима наведено је да НЕ ПОСТОЈЕ технички 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: према техничким условима Телекома Србије, РЕГИЈА БЕОГРАД, Извршна јединица Ваљево бр. 153753/2-2017 од 26.04.2017. године

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: потребно је урадити елаборат геомеханике, односно детаљна геолошка истраживања која ће дефинисати тачну дубину и начин фундирања планираних објеката као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре; 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: 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, 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

Јасна Алексић д.и.а.

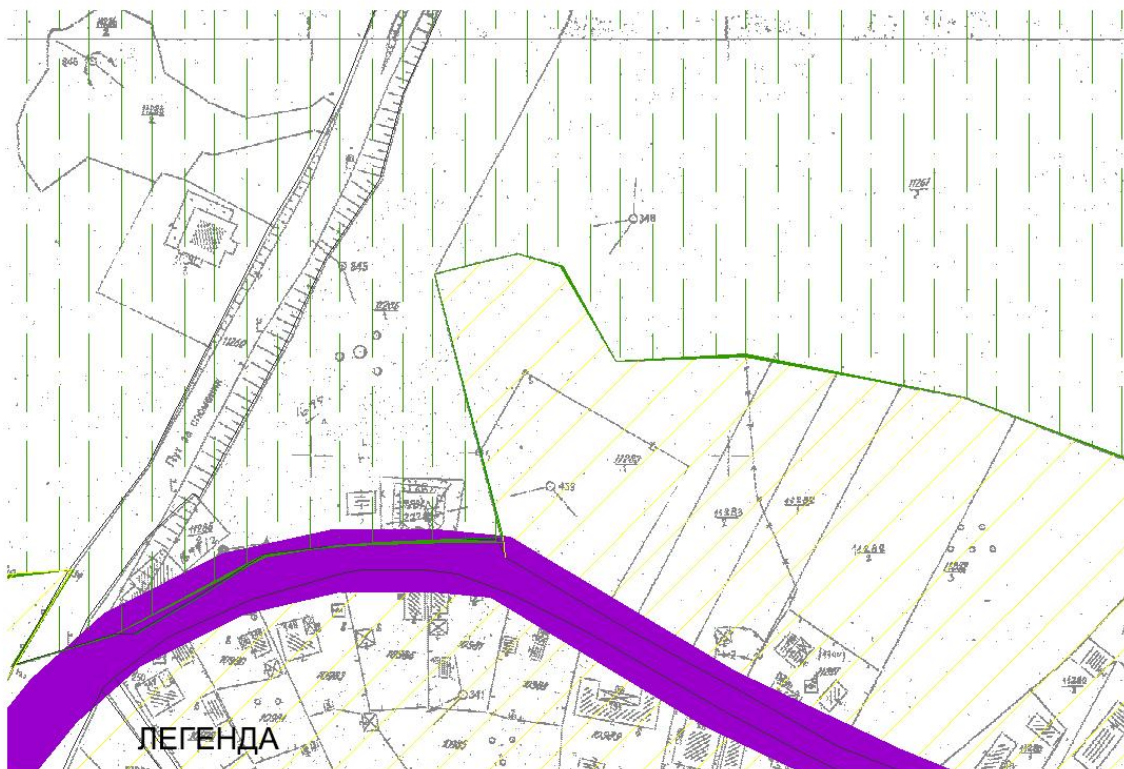
ШЕФ
Одсека за урбанизам и саобраћај

Светислав Петровић д.и.с.

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

Катарина Новаковић д.и.а.

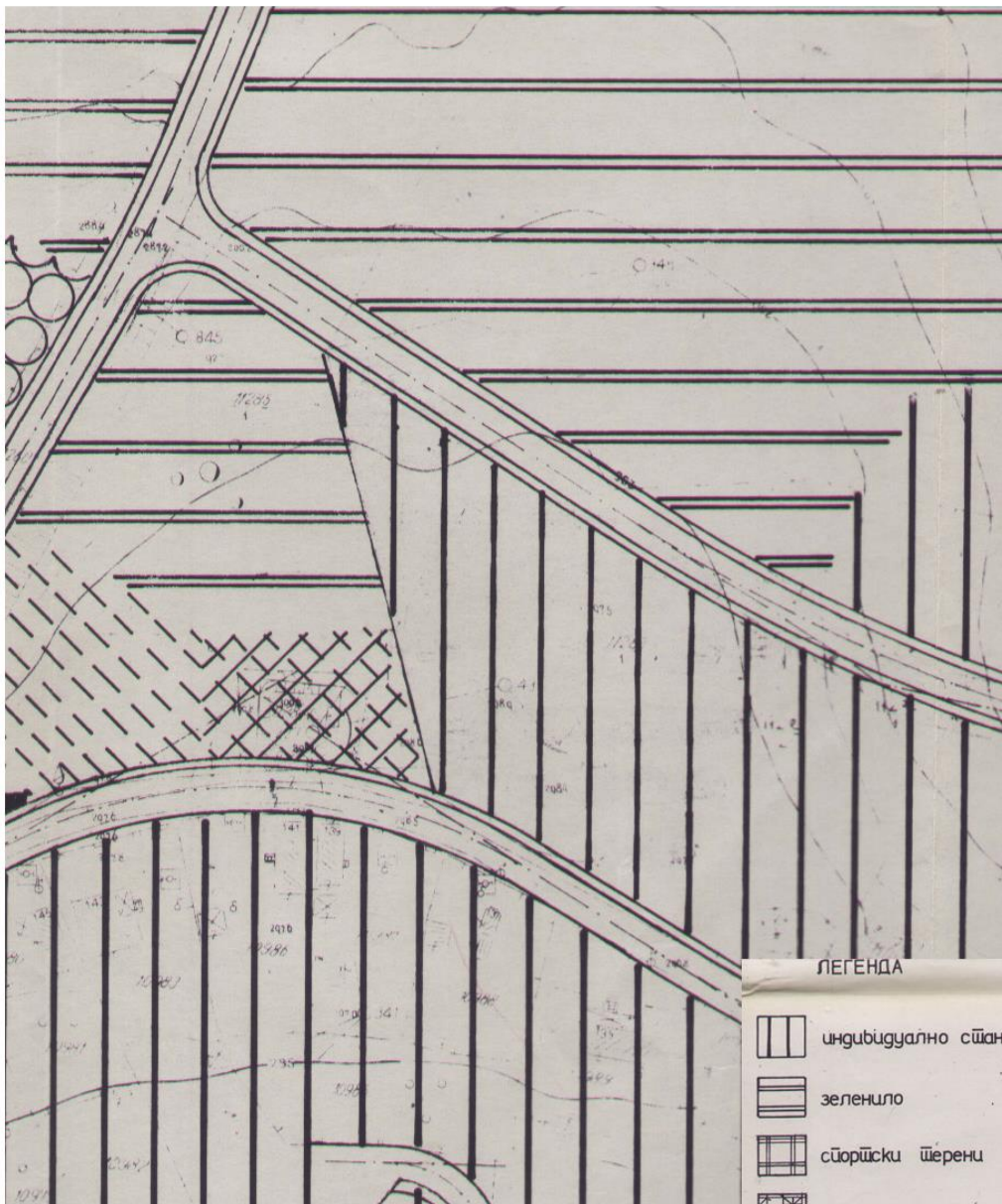
ПРЕТЕЖНА ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН ГРАДСКОГ НАСЕЉА ВАЉЕВА



ЛЕГЕНДА

	ГРАНИЦА ГУП-а из 1987. године		ПОСТОЈЕЋЕ МАГИСТРАЛНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
	ГРАНИЦА ГП-а		ПЛАНИРАНЕ МАГИСТРАЛНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
	ПРЕТЕЖНО СТАМБЕНА НАМЕНА - МАЊЕ ГУСТИНЕ		АЛТЕРНАТИВНА ТРАСА ПЛАНИРАНЕ ОБИЛАЗНИЦЕ
	ПЕРИУРБАНО СТАНОВАЊЕ		ПОСТОЈЕЋЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ I РЕДА
	СТАМБЕНА НАМЕНА - СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ		ПЛАНИРАНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ I РЕДА
	СТАМБЕНА НАМЕНА - ВИСОКЕ ГУСТИНЕ		ПОСТОЈЕЋЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ II РЕДА
	ПРЕТЕЖНО ПРИВРЕДНА НАМЕНА		ПЛАНИРАНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ II РЕДА
	ЦЕНТРАЛНА ЗОНА		ПОСТОЈЕЋЕ САБИРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
	МЕШОВИТА СТАМБЕНО - ПРИВРЕДНА НАМЕНА		ПЛАНИРАНЕ САБИРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
	КОМУНАЛНА НАМЕНА		КОРИДОР ЖЕЛЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ
	КОМЕРЦИЈАЛНА НАМЕНА		ПЛАНИРАНИ КОРИДОР ЖЕЛЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ
	СПЕЦИЈАЛНА НАМЕНА		
	ПРЕТЕЖНО ЗЕЛЕНИЛО		
	ЗДРАВСТВО		
	ШКОЛСТВО		
	СПОРТСКА НАМЕНА		

План намене површина
 РП део МЗ Стари град



ЛЕГЕНДА

-  индивидуално сшановање
-  зеленило
-  сшоршски шшрени
-  основна школа
-  дечја усшанова
-  месна заједница
-  ресшоран
-  резервоар
-  адмшншрашивно-шсловни шросшор
-  коридор железничке шруге
-  ценштрални сдржаји са шсловно-сшамбеним шросшором