



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-19656-LOCH-2/2017**

Заводни број: **350-45/17-07**

Датум: **10.03. 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 **Лукић Зорана** из Ваљева, ул. Симе Пандуровића, 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 реконструкцију и доградњу породичног стамбеног објекта
на парцели бр. 10739 КО Ваљево

1 – број катастарске парцеле: 10739 КО Ваљево

2 – површина катастарске парцеле: 0.04.33 ха

3 – класа и намена објекта:

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

ПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ – три стамбене јединице

- класификациони број 112212

- породични стамбени објекат са три стана, издвојене стамбене зграде за стално становање, П+2

- категорија Б

- учешће у укупној површини објекта 100%

4 – бруто површина објекта за који се издају услови:

- изграђена површина под објектом у основи (хоризонтална пројекција) – 105 м²

- бруто површина приземља објекта – 105 м²

- надземна бруто површина објекта – 315 м²

- укупна бруто површина објекта – 315 м²

5 – правила уређења и грађења:

плански основ за утврђивање правила грађења и уређења

- 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**), 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:
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 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. 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), 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).

5.1 Тип изградње: **слободностојећи објекат**

5.2 Надземна грађевинска линија: **постојећа**

5.3 Подземна грађевинска линија: **постојећа**

5.4 Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела: **2,5 м од југоисточне међе**

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: **Пр + 2Сп**

5.7 Кота приземља објекта: **ускладити са постојећом**

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 парцеле**

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;**

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; 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 огради 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**

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

6.1 Саобраћај, колски и пешачки приступи и токови: **постојећи приступ**

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: /

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: 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

НАПОМЕНА:

У приложеном идејном решењу погрешна је класификација и категорија објекта.

У ситуацији нису искотирана потребна растојања објекта за који је планирана доградња.

У потписаној геодетској ситуацији спратност објекта не одговара приказаној постојећој спратности у идејном решењу.

У ситуацији и приликом обрачуна заузетости парцеле у главној свесци нису узети у обзир постојећи објекти на парцели

На ситуацији није приказана планирана позиција паркинг места као и прилаз на јавну површину.

Према правилнику о спровођењу обједињене процедуре потребно је доставити графичке прилоге и у dwg или dwf формату.

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

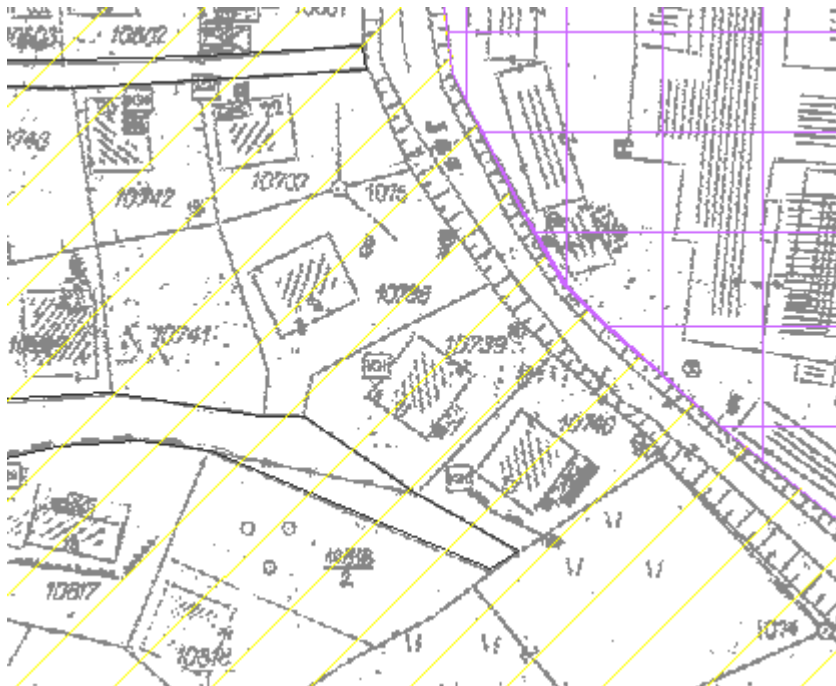
Јасна Алексић д.и.а.

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА
ГРАДСКЕ УПРАВЕ

ШЕФ ОДСЕКА
за урбанизам и саобраћај
Светислав Петровић

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ:

ПРЕТЕЖНО ПЛАНИРАНА НАМЕНА:



ПРЕТЕЖНО СТАМБЕНА НАМЕНА - МАВЕ ГУСТИНЕ

