



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 ROP-VAL-9546-LOC-1/2017

интерни број: 350 - 214/17 - 07

Датум: 03. 05. 2017 године.

Градска управа за локални развој, привреду, урбанизам и комуналне послове, Одељење за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине, поступајући по захтеву „Шарени мачак“ д.о.о. из Београда, Јованке Радаковић 60а, Звездара, за издавање локацијских услова, на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10 – ус, 24/11, 121/12, 42/13 – ус, 50/13 – ус, 132/2014 и 145/14) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/15 и 96/2016), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за доградњу стамбеног објекта

1) број катастарске парцеле: 414/1 КО Дивчибаре

2) површина катастарске парцеле: 00.21.61 ха

3) класа и намена објекта: 112221 - стамбена зграда са 9 апартмана (100%)
категирија објекта Б

4) бруто површина објекта за који се издају услови: 824м²

5) правила уређења и грађења:

На основу **Измена и допуна плана генералне регулације за туристичко место Дивчибаре**, ("Сл. гл. Града Ваљева" бр. 2/15), предметна парцела се налази у зони: **виле, апартмани и пансиони**

5.1. Тип изградње: слободностојећи објекат

5.2. Надземна грађевинска линија: 3м од РЛ

5.3. Подземна грађевинска линија: 5м од свих међа за септичке јаме,

5.4. Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела: мин 5,0м

5.5. Спратност и висина објекта: максимално Пр+Пк; Висина објекта од коте уређеног терена до венца на месту улаза у објекат може бити највише 6,5м.

Дозвољено је у свим објектима у оквиру поткровља пројектовати више спратних нивоа.

Дозвољено је пројектовање сутерена - етажа чији се под налази у просеку до 1 м испод нивоа терена), Ако је терен у паду преко 15%, дозвољено је предвидети два нивоа приземља – ниско и високо. Према идејном решењу објекат је спратности Сут+Пр+Пк1+Пк2 (у делу објекта)

5.6. Кота приземља објекта: максимално 1,20м од коте терена на месту главног улаза у објекат.

5.7. Висина навитка стамбене поткровне етаже, врста и нагиб крова, врста кровног покривача, величина и положај отвора, приступачност: висина надвитка максимум 1,80м, уз услов да висина венца не прелази прописани максимум. У поткровљима је могуће предвиђати кровне баце или кровне прозоре.

Кровови могу да буду равни, коси (једноводни, двоводни, четвороводни или вишеводни) или комбиновани. Максимални нагиб кровних равни је 60 степени.

За изградњу објекта са двоводним кровом нагиб кровних равни мора бити према дужим странама основног габарита објекта. Код већих објеката на терену у паду треба пројектовати кров тако да је слеме крова паралелно са изохипсама. двоводан или вишеводан кров, величина и положај отвора по избору пројектанта

5.8. Грађевински елементи објекта:

5.8.1. грађевински елементи на нивоу приземља: не могу прелазити грађевинску линију

5.8.2. испади на објекту преко грађевинске/регулационе линије: могу прелазити грађевинску линију према јавној површини највише 1,40м

5.8.3. отворене спољне степенице: ако прелазе висину од 90цм улазе у основни габарит објекта и не могу прелазити грађевинску линију

5.8.4. грађевински елементи испод коте тротоара: /

5.9. индекс заузетости: мах. 15%

5.10. паркирање и гаражирање возила и приступ: директан приступ објекту са планиране и постојеће јавне саобраћајнице; 9 паркинг места (једно ПМ по једном апартман) на парцели.

5.11. 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

5.12. Изградња других објеката на истој грађевинској парцели: На свим грађевинским парцелама дозвољена је изградња више објеката у функцији претежне намене. Објекти могу да буду повезани тремовима или другом врстом суве везе, уз услов да је та веза транспарентна. Минимално растојање између два објекта је 5 м.

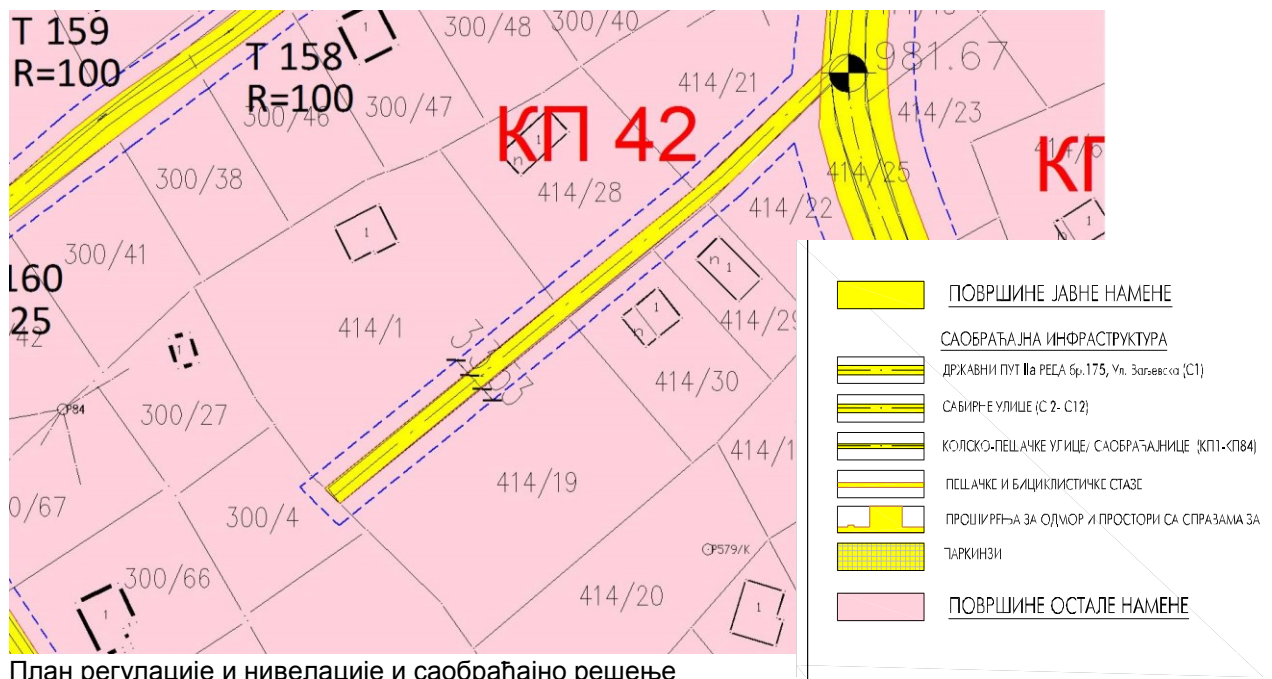
Забрањена је изградња гаража, котларница и остава свих врста ван габарита главног објекта

5.13. Ограда парцеле: Није дозвољено ограђивање објеката и парцела било каквом врстом ограда. Такође је забрањено ограђивање простора зеленим оградама било којом врстом засада.

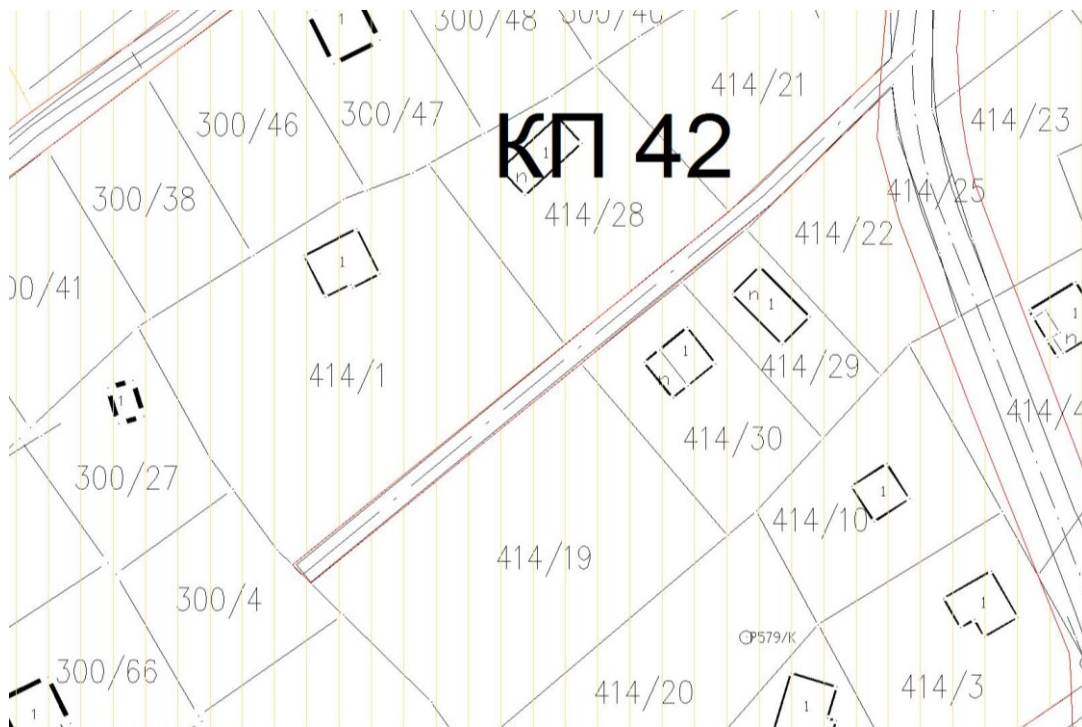
Није дозвољена изградња потпорних зидова на граници парцеле. Уколико је неопходно извршити нивелацију и каскадирање терена уз примену потпорних конструкција, за њих важе правила о растојању од суседних парцела и објеката иста као за саме објекте. Висина потпорног зида може бити максимум 1,2 м.

5.14. Објекти које је потребно обезбедити: Постојећи објекат који се дограђује

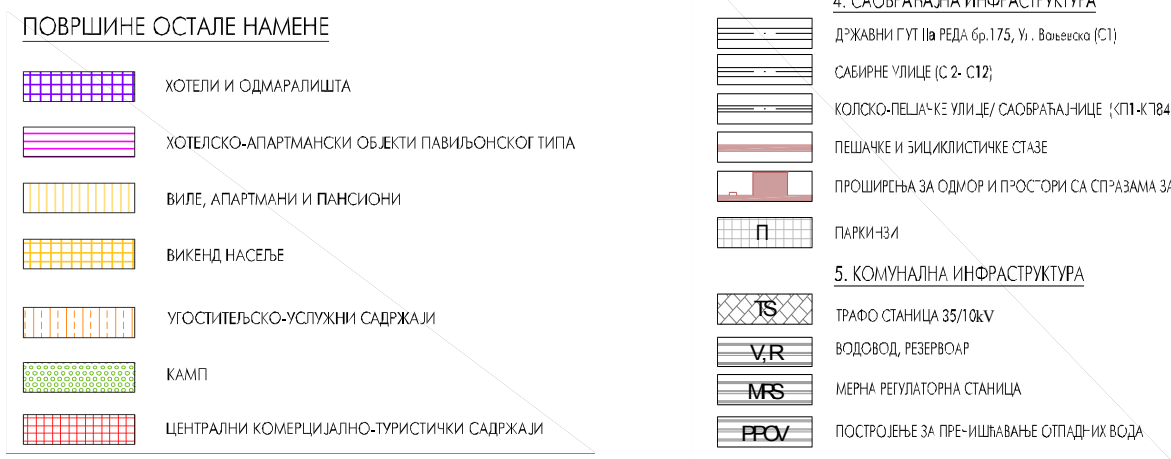
5.15. Графички прилози из планског документа: /



План регулације и нивелације и саобраћајно решење



План претежне намене површина



б) услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру: саставни део локацијских услова је препис услова за пројектовање и прикључење, који су прибављени од имаоца јавних овлашћења, и то:

6.1. Саобраћај, колски и пешачки приступи и токови: директан приступ објекту са формиране планиране јавне саобраћајнице;

6.2. Услови за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација водовода на градску водоводну мрежу, користи постојећи прикључак

6.3. Услови за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација канализације на градску канализациону мрежу, поред наведене парцеле НЕ ПОСТОЈИ јавна канализациона мрежа. Инвеститор планира изградњу нове водонепропусне септичке јаме.

6.4. Кишна канализација: /

6.5. Услови за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије (широка потрошња – групни прикључак), користи постојећи прикључак

6.6. Телеком: /

6.7. Топлана: /

6.8. Остало: /

7) подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења: **нелегални објекат обележен на ситуацији бројем 3 – надстрешница (није ни уписана у листу непокретности) се руши пре почетка грађења**

8) други услови у складу са посебним законима:

8.1. *заштита од пожара: I*

8.2. *заштита животне средине: I*

8.3. *Водопривреда I*

8.4. *Санитарна заштита: I*

8.5. *Геологија: Обавезна је израда елабората геомеханичких карактеристика тла*

8.6. *Економично коришћење енергије и очување топлоте: у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. Гласник РС“, бр. 61/2011) обавезна је израда елабората енергетске ефикасности.*

8.7. *Приступачност:*

9) *Обавезне сагласности на пројектну документацију у складу са посебним законима: I*

10) *Идејно решење: Идејно решење бр 03/2017 урађено од пројектног бироа “Архиформа” из Ваљева (главни пројектант Горан Станојевић, лиценца бр 300-И153-09) и технички услови за прикључење на јавну инфраструктуру су саставни део ових локацијских услова.*

Приложено идејно решење НИЈЕ У СКЛАДУ са овим локацијским условима, и то: Идејним решењем је планирано 5 паркинг места, а овим локацијским условима је одређено минимум 9 паркинг места.

10) *Садржај техничке документације: Пројекат за грађевинску дозволу мора бити у складу са Законом о планирању и изградњи и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења техничке контроле према класи намени објекта („Сл. гласник РС“ број 23/15) за категорију објекта “В”*

Локацијски услови издају се за потребе израде идејног, односно пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за грађење.

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.

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 подносилац захтева може поднети приговор у року од три радна дана од дана њиховог достављања, преко надлежног органа, градском већу.

Надлежни орган одлучује о приговору у року од 30 дана од дана његовог подношења.

обрадио:

Виши сарадник Одељења за урбанизам,
грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине
и.г. Севић Предраг

НАЧЕЛНИК

Одељења за урбанизам, грађевинарство,
саобраћај и заштиту животне средине
Катарина Новаковић д.и.а.