



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-4687-LOC-2/2017**
Заводни број: **350-217/2017-07**
Датум: **16. 05. 2017. године**

Градска управа за локални развој, привреду, урбанизам и комуналне послове града Ваљево, Одељење за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине, Одсек за урбанизам и саобраћај, поступајући по захтеву „СЛАП-ИНО“ доо, Чика Љубина 17, 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, 54/2013 – УС, 98/2013 – УС, 132/2014, 145/2014), члана 7. став 2. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 35/2015, 114/2015) и члана 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/2015), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбено-пословног објекта
на парцелама бр. 7482/1, 7482,2 и 7484 КО Ваљево)

- 1.- број катастарске парцеле: **7482/1,7482/2 и 7484 КО Ваљево**
2. -површина катастарске парцеле: **00.01.20 ха, 00.00.72 ха и 00.00.85 ха укупно 00.02.77 ха**
3. - класа и намена објекта:

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

СТАМБЕНО – ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
доминантна категорија објекта – категорија Б

- класификациони број 112212
- Стамбене зграде са три или више станова До 2.000 м² и П+4+Пк (ПС)
- категорија Б
- учешће у укупној површини објекта 93%

- класификациони број 123001
- пословне зграде, до 400 м² и П+2
- категорија Б
- учешће у укупној површини објекта 7%

- 4 – бруто површина објекта за који се издају услови:
- изграђена површина под објектом у основи – 209.52 м²
 - бруто површина приземља објекта – 209.52 м²
 - надземна бруто површина објекта – 643.92 м²
 - укупна бруто површина објекта – 643.92 м²

- 4.1.- површина објекта који се руше:**189 м²**

5.– правила уређења и грађења:

Правила грађења и уређења су утврђена на основу ПГР „ЦЕНТАР“, („Сл. гласник града Ваљева“, бр. 9/2014) и Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова "Службени гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015.

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

врста грађевинског земљишта: **градско грађевинско земљиште**

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА и ГРАЂЕЊА

5.1 Тип изградње: :

објект у прекинутом низу / на основу правила: због специфичности контекста могуће је нове објекте, доградњу постојећих и отварање отвора, реализовати на граници према суседима, када је потребна сагласност суседа/

5.2 Надземна грађевинска линија:

Објект је постављен на парцели у унутрашњости блока

5.3 Подземна грађевинска линија: /

5.4 Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела:

За слободностојеће објекте удаљеност од међе минимум 1,5 м. Због специфичности контекста могуће је нове објекте, доградњу постојећих и отварање отвора, реализовати на граници према суседима, када је потребна сагласност суседа.

Према техничком опису у ИДР-у постигнута је сагласност са суседима са источне и западне стране о постављању објекта на границу парцеле. Потребно је у даљем поступку приложити сагласности суседа.

5.5 Међусобна удаљеност објеката:

Правило плана: За слободностојеће објекте удаљеност од постојећих суседних објеката је минимум 3м.

Према Правилнику о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова "Службени гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015: Собе могу имати фасадне отворе искључиво оријентисане према унутрашњем дворишту, уколико растојање између тракова објекта износи најмање 6,0 м.

Објект предвиђен ИДР-ом са постојећим објектима из окружења на суседним парцелама формирају унутрашње двориште јер је објект у унутрашњости блока.

5.6 Спратност објекта:

Према плану; у дворишном делу спратност максимално П+1, са коришћењем тавана без назидка. ИДР – ом је предвиђено: П + 1 +искоришћен тавански простор без назидка

5.7 Кота приземља објекта:

+0.50 или апсолутна 186.00

5.8 Висина назитка, врста и нагиб крова, врста кровног покривача, величина и положај отвора, очување или остварење визура, елементи архитектуре, светларници:

Без назидка . Кров је нагнут , кровни покривач је цреп, препуст кровних равни преко обимних зидова или стрехе је у оквиру је парцеле.

5.9 Висина објекта:

Висина стрехе износи 5.7м од коте приземља или 191.70, висина слемена износи 10.60 или 196.60.

5.10 Испади на делу објекта који је виши од 3м: /

5.11 Спољне степенице:

предвиђена је рампа за савладавање висинске разлике од 0.5м

5.12 Изградња других објеката на истој грађевинској парцели: /

5.13 Индекс заузетости: **максимално 0,8 /или 80%/**

5.14 Паркирање и гаражирање возила, приступ и уређење пасажа:

Постојећи начин приступа и паркирања.

Нове објекте постављати тако да се не ремети постојећи колски приступ.

Новим објектима обезбедити приступ ватрогасним цревом од могуће позиције ватрогасних кола.

5.15 Објекти у унутрашњости парцеле: /

5.16 Одводњавање површинских вода, озелењавање: /

5.17 Ограда парцеле:

Ограђивање парцела ка унутрашњости блока дозвољено је зиданом, транспарентном и живом оградом до 1,4 м висине.

5.19 Фазна изградња: /

5.19 Прописи за обављање делатности: /

5.20 Остало:

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

6.1 Саобраћај, колски и пешачки приступи и токови:

Постојећи начин приступа.

Нове објекте постављати тако да се не ремети постојећи колски приступ.

Новим објектима обезбедити приступ ватрогасним цревом од могуће позиције ватрогасних кола.

6.2 Водоводне инсталације:

Према техничким условима ЈКП „Водовод Ваљево“, за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација на градску водоводну и канализациону мрежу за парцелу бр. 777/1 КО Ваљево по електронској обједињеној процедури бр. 01-2554/2 од 03.05.2017. год.

6.3 Фекална канализација:

према техничким условима ЈКП „Водовод Ваљево“, за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација на градску водоводну и канализациону мрежу за парцелу бр. 8684/1 КО Ваљево по електронској обједињеној процедури, бр.01-2554/2 од 03.05.2017. год.

6.4 Кишна канализација: /

6.5 Електро инсталација:

Према техничким условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, ОДС - ОГРНАК ВАЉЕВО, за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, широка потрошња и јавно осветљење-појединачни прикључак, Број: 02/1320/57/2017 Датум: 04.05.2017. годгодине;

6.6 Телеком: /

6.7 Топлана: /

6.8 МУП: /

6.9 Завод за заштиту споменика културе издао је:

Услове за предузимање мера техничке заштите за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта у Ваљевоу, ул. Војводе Мишића бр. 3, на кат. пар. бр. 7482/1, 7482/2 и 7484 К.О. Ваљево.

Мере техничке заштите и друге радове извести на основу следећих услова: - дозвољава се изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта у Ваљевоу, ул. Војводе Мишића бр. 3, на кат. пар. бр. 7482/1, 7482/2 и 7484 К.О. Ваљево;

- дозвољава се рушење постојећих објеката на парцелама: 7482/1, 7482/2 и 7484 К.О. Ваљево;

- објекат планирати према урбанистичким параметрима;

- овај објекат својом величином, изгледом и материјализацијом мора бити усклађен са објектима који га окружују;

- форма треба да буде сведена, једноставна и примерена;

- употребљени материјали на фасадама би требали да буду природни.

6.10 Водни услови: /

6.11 Обезбеђење суседних објеката: /

7 – подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења:

- на предметној парцели бр. 7482/1, 7482,2 и 7484 КО Ваљево

налази се више изграђених објеката који је потребно уклонити пре изградње новог објекта. Укупна површина објеката који се уклањају износи 189м²

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; 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: /

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, 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.

10. Важне напомене

10.1. Јужна фасада објекта предвиђеног ИДР-ом, северна фасада постојећег стамбеног објекта П+3+Пк на парцели 7483 формирају унутрашње двориште. Растојање између трактова објекта који чине унутрашње двориште треба да износи најмање 6,0 m.

ИДР-ом је предвиђено да део новопроектваног објекта са отворима на стамбеним просторијама спрата и постојећи објекат на кат. парцели бр. 7483 са стамбеним просторијама на првом спрату, су на удаљењу мањем од 6m.

НЕОПХОДНО ЈЕ ДА УДАЉЕЊЕ ИЗМЕЂУ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА КОЈИ ЧИНЕ УНУТРАШЊЕ ДВОРИШТЕ БУДЕ 6М КАКО ЈЕ ПРЕДВИЂЕНО Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова "Службени гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015:

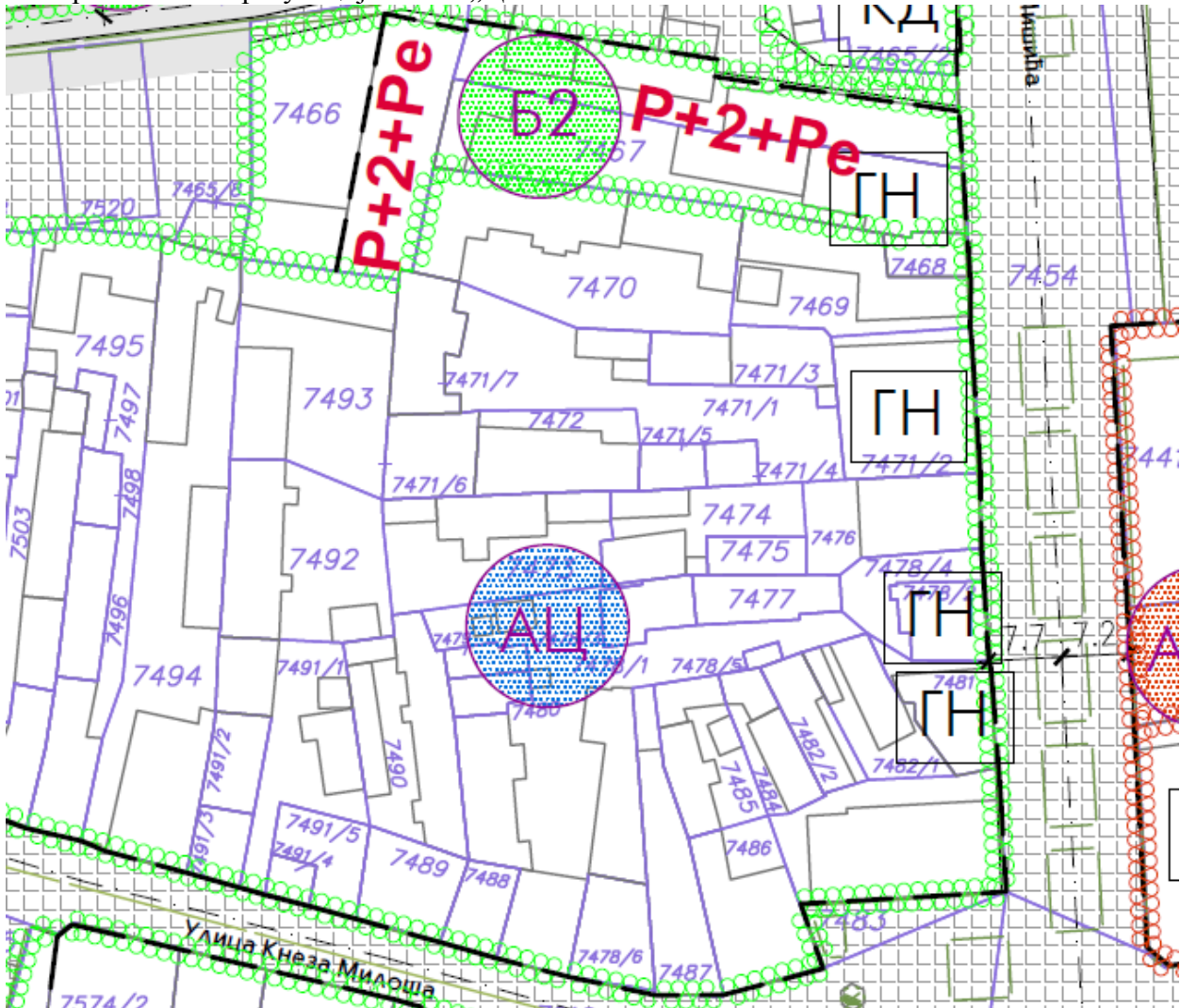
10.3. Неопходно је приложити сагласности суседа у одговарајућој форми.

Графички прилози

1 – Урбанистичка регулација - ПГР „ЦЕНТАР“

2 – Ортофото - Геосрбија

1 – Урбанистичка регулација - ПГР „ЦЕНТАР”



ЦЕЛИНА Б - ШИРИ ЦЕНТАР



Зона "Б1" за спратност као на графичком прилогу, али не више од П+6+Пе



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



Зона "БПС" за постојећу претежно стамбену намену



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



граница подцелина-ужи центар



граница подцелина- шири центар



Самостални стручни сарадник
за просторно и урбанистичко
планирање

Властимир Чарнојевић 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.