



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-25409-LOC-1/2016**
Заводни број: **350-370/16-07**
Датум: **7. 10. 2016. 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 **ГАЈИЋ Ивана**, Пауне, 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), 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. 4954 КО Ваљево**

1 – број катастарске парцеле: 4954 КО Ваљево

2 – површина катастарске парцеле: 0.04.71 ха

3 – класа и намена објекта:

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

ПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ – једна стамбена јединица

- класификациони број 111011

- стамбене зграде са једним станом, издвојене куће за становање, до 400 м² или П+1+Пк (Пс)

- категорија А

- учешће у укупној површини објекта 100%

4 – бруто површина објекта за који се издају услови:

- изграђена површина под објектом у основи (хоризонтална пројекција) – 136.76 м²

- бруто површина приземља објекта – 133.35 м²

- надземна бруто површина објекта – 296.87 м²

- укупна бруто површина објекта – 296.87 м²

5 – правила уређења и грађења:

плански основ за утврђивање правила грађења и уређења

- На основу ПГР „Запад“, („Сл. гласник града Ваљева“, бр. 9/2015)
предметна парцела се налази у зони: **стамбена намена мањих густина**

врста грађевинског земљишта: градско грађевинско земљиште

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Правила грађења и уређења су утврђена на основу ПГР „Запад”, („Сл. гласник града Ваљева“, бр. 9/2015) и 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: **на југоисточној страни парцеле минимално 3 м од РЛ према Улици Здравка Јовановића; на југозападној страни парцеле минимално 2.5 м од међе и минимално 4 м од постојећег објекта на суседној парцели; на североисточној страни парцеле минимално 1.5 м од међе; на северозападној страни парцеле минимално 1.5 м од међе и минимално 4 м од постојећег објекта на суседној парцели**

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 југоисточној страни парцеле минимално 3 м од РЛ према Улици Здравка Јовановића; на југозападној страни парцеле минимално 2.5 м од међе и минимално 4 м од постојећег објекта на суседној парцели; на североисточној страни парцеле минимално 1.5 м од међе; на северозападној страни парцеле минимално 1.5 м од међе и минимално 4 м од постојећег објекта на суседној парцели**

5.5 Међусобна удаљеност објеката: **породично становање - други објекат на парцели се може поставити уз основни објекат или на прописаном растојању у наредном ставу; минимално међусобно растојање између два стамбена објекта, стамбених и пословних објеката је 4 м, а растојање од помоћних објеката је минимум 2.5 м**

5.6 Спратност објекта: **Су + П + Пк (сутерен + приземље + поткровље)**

5.7 Кота приземља објекта: **кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.2 м виша од нулте коте; за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2 м виша од коте приступног тротоара**

5.8 Висина назитка стамбене поткровне етажe, 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 максимално дозвољеној спратности (П + 2), у складу са стамбеном наменом објекта; дозвољено је коришћење таванског простора у складу са наменом објекта; висина слемена не може бити већа од 5 м изнад венца**

5.10 Испади на објекту: **испади на објекту (еркери, дократи и балкони) не могу прелазити грађевинску и линије зоне градње; 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 свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат; могућа је изградња других објеката на парцели у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу; на грађевинској парцели дозвољена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу; у оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара осим прописаних одстојања од међа; помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте**

5.13 Забране: /

5.14 Индекс заузетости: **максимално 50%**

5.15 Паркирање и гаражирање возила, приступ и уређење пасажа: **паркирање је обавезно у оквиру предметне грађевинске парцеле према нормативу једно паркинг место на једну стамбену јединицу;**

паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле; уколико је на грађевинској парцели предвиђен стационарни саобраћај, у приземљу објекта у низу мора бити обезбеђен колски приступ, минималне ширине 3 м и према нормативима за противпожарну заштиту

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 - уређене зелене незастрте површине - износи 30% од површине парцеле

5.18 Ограда парцеле: грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0.90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.40 м; дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m транспарентна и пуна; ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде; парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле; како је на великом делу подручја плана терен у нагибу могућа је изградња потпорних зидова према правилима одстојања од међа дата за изградњу објекта; изузетно на међи уз сагласност суседа

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

НАПОМЕНА

Обавеза одговорног пројектанта је да у пројектној документацији за добијање грађевинске дозволе за извођење планираних радова на реконструкцији и доградњи породичног стамбеног објекта, прикаже и наведе и габарит нелегалног дела предметног објекта који је предвиђен за рушење – разлика у габариту и квадратури објекта између фактичког и катастарског стања - разлика између КТП и копије плана и листа непокретности.

5.22 Графички прилози:

1. План намена површина – ПГР Запад
2. Саобраћајно решење са нивелацијом и регулацијом – ПГР Запад
3. Карта стабилности терена – ПГР Запад

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

6.1 Саобраћај, колски и пешачки приступи и токови: користити постојећи приступ парцели и објекту из Улице Здравка Јовановића; прилаз мора бити 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: користити постојеће прикључке, у складу са приложеним ИДР

6.3 Фекална канализација: користити постојеће прикључке, у складу са приложеним ИДР

6.4 Кишна канализација: /

6.5 Електро инсталација: користити постојеће прикључке, у складу са приложеним ИДР

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: потребна је израда ГЕОТЕХНИЧКОГ ЕЛАБОРАТА обзиром да се парцела налази у зони условно стабилног терена, према важећем планском документу ПГР „Запад“, („Сл. гласник града Ваљева“, бр. 9/2015), 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

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

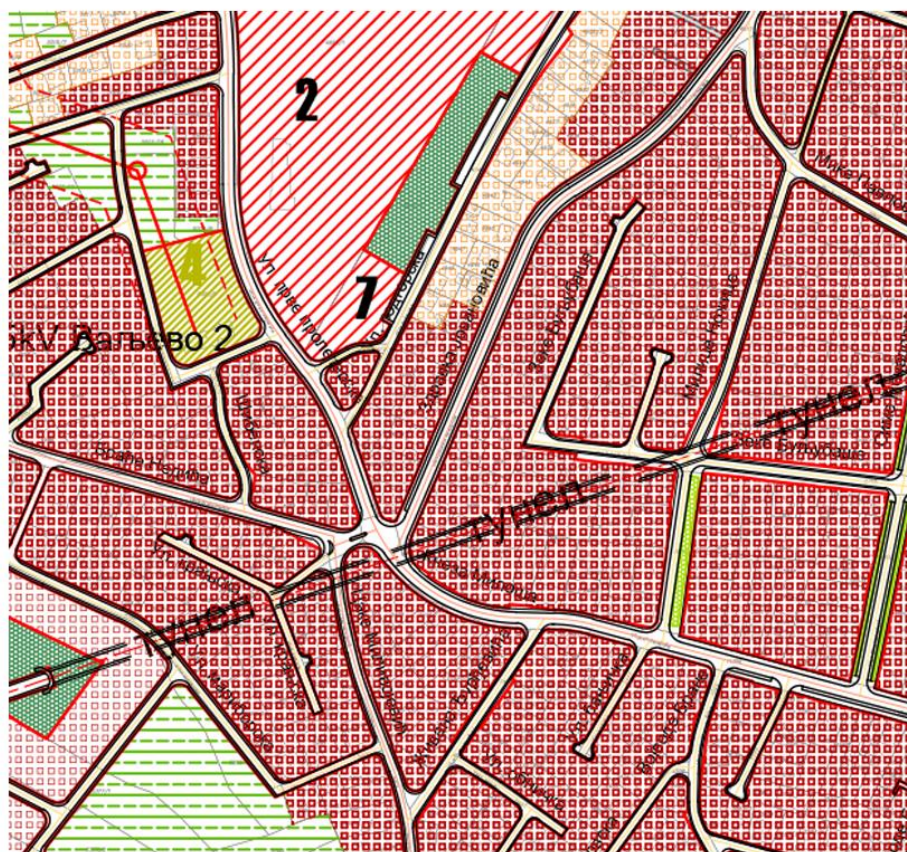
Јован Јовановић д.и.а.

По овлашћењу Начелника Градске управе

ШЕФ
Одсека за урбанизам и саобраћај

Светислав Петровић д.и.с.

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА ПГР ЗАПАД



ЛЕГЕНДА

- Граница Плана генералне регулације
- Граница катастарске општине
- Граница грађевинског подручја
- Регулациона линија

ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

ЈАВНЕ СЛУЖБЕ И ФУНКЦИЈЕ

- Основна школа - 1. стари објекат;
2. нови објекат
- Вртић
- ЈП "Дирекција Ваљево
- Казнено поправни завод
- РТВ комуникације
- Здравствена амбуланта
- Посебне намене
 - Водно земљиште на парцели посебне намене
 - Зеленило уз водоток на парцели посебне намен
- Социјално становање

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

- Саобраћајнице (путно земљиште)
- Градска саобраћајница 1. ранга:
 - на постојећој траси државног пута
 - на планираној траси државног пута (кроз тунел)
- Градска саобраћајница 2. ранга
- Градска саобраћајница 3. ранга - сабирна
- Градска саобраћајница 4. ранга - остале
- Пешачка улица

КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ

- Гробље
- Фабрика воде - ЈКП Водовод - "Прерада воде за пиће"
- РЈ ЈКП Водовод
- ТС 110/35kV Ваљево 2
- Базна станица - Телеком
- ТС
- Мерно регулациони блок

ЗЕЛЕНИЛО, СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

- Спорт и рекреација
- Зеленило - уређено (парк)
- Зеленило са рекреацијом (парк "Пећина")
- Зона изградње у парку "Пећина" и "парку на Јадру"
- Зеленило уз водоток
- Зеленило уз саобраћајнице (сквер, путно зеленило)

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

- Становање
 - Стамбена намена мањих густина
 - Стамбена намена мањих густина - у зони забрањене градње
 - Стамбена намена мањих густина - условно, након санације терена
 - Стамбена намена мањих густина - условно у зони забрањене градње
- Пословање и услуге
- Саобраћајне површине - приступни путеви
- Спорт и рекреација
- Остале зелене површине

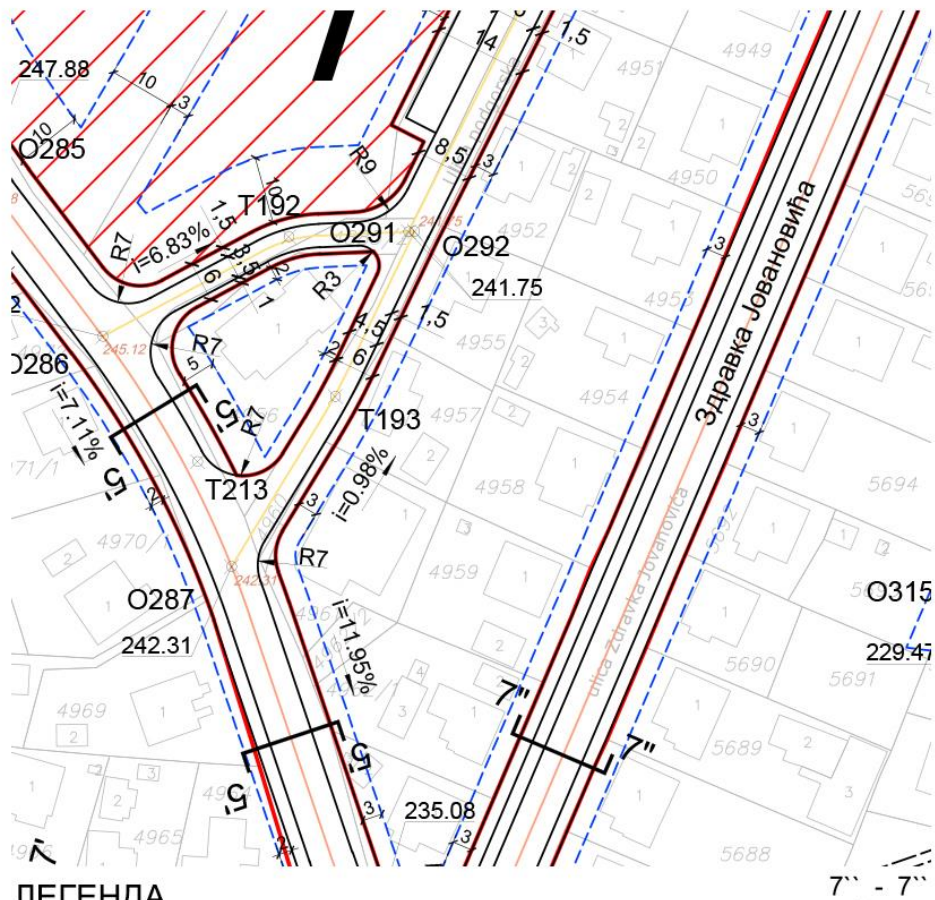
ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

- Водно земљиште
- Река - регулисано корито
- Шуме

ОГРАНИЧЕЊА И ЗАБРАНЕ У ПРОСТОРУ

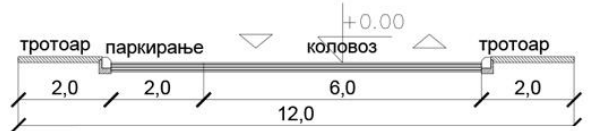
- Зона забрањене градње
- Истражни простор литијума
- Далековод 110kV са заштитним појасом далековода и ТС

САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ И РЕГУЛАЦИЈОМ ПГР ЗАПАД



ЛЕГЕНДА

- граница плана
- граница катастарске општине
- регулациона линија
- грађевинске линије
- планирана грађевинска линија
- постојећа грађевинска линија
- грађевинска линија на регулационој линији
- градске саобраћајнице I ранга
- на траси државног пута
- на планираној траси (кроз тунел)
- градска саобраћајница II ранга
- градска саобраћајница III ранга - сабирна
- градска саобраћајница IV ранга - остале
- остале саобраћајне површине-приступни путеви
- пешачке стазе и пролази
- река - регулисано корито (планирано)
- зона забрањене градње
- заштитни појас далековода и ТС
- А.ст. аутобуско стајалиште
- Б.С. станица за снабдевање горивом (бензинска станица)
- Г.С. точионица ауто-гаса



ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

ЈАВНЕ СЛУЖБЕ И ФУНКЦИЈЕ

- 1,2 Основна школа - 1. стари објект;
2. нови објекат
- 3 Вртић
- 4 ЈП "Дирекција Ваљево
- 5 Казнено поправни завод
- 6 РТВ комуникације
- 7 Здравствена амбуланта
- Посебне намене
- Социјално становање

КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ

- 1 Гробље
- 2 Фабрика воде - ЈКП Водовод - "Прерада воде за пиће"
- 3 РЈ ЈКП Водовод
- 4 ТС 110/35kV Ваљево 2
- 5 Базна станица - Телеком
- 6 ТС
- 7 Мерно регулациони блок

ЗЕЛЕНИЛО, СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

- Спорт и рекреација
- Зеленило - уређено (парк)
- Зеленило са рекреацијом (парк "Пећина")
- Зона изградње у парку "Пећина" и "парку на Јадру"
- Зеленило уз водоток
- Зеленило уз саобраћајнице (сквер, путно зеленило)

КАРТА СТАБИЛНОСТИ ТЕРЕНА ПГР ЗАПАД



ЛЕГЕНДА



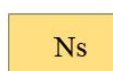
St

Stabilni delovi terena - teren pogodan za gradnju svih vrsta objekata bez većih ograničenja. Prilikom gradnje objekata većih gabarita neophodno je izvršiti geomehanička ispitivanja manjeg obima kako bi se definisali uslovi fundiranja objekta, kao i režim podzemnih voda.



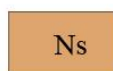
Us

Uslovno stabilni delovi terena - teren koji je u prirodnim uslovima stabilan ali može usled poremećaja prirodne ravnoteže postati nestabilan. Gradnja na ovim terenima je moguća pod jasno definisanim uslovima, koji su utvrđeni geotehničkim elaboratom za svaki objekat.



Ns

Nestabilni delovi terena - teren na kome su prisutne pojave fosilnih ili privremeno umirenih klizišta. Ovi tereni nisu povoljni za gradnju stambenih i infrastrukturnih objekata. U slučaju gradnje neophodna je izrada geotehničkog elaborata kojim bi se definisali uslovi fundiranja objekta, kao i mera sanacije dela padine na kojoj se objekat gradi, koje obavezno moraju prethoditi gradnji.



Ns

Izrazito nestabilni delovi terena - teren na kome su česte i stalne pojave aktivnih klizišta. Gradnja na ovim terenima je jako otežana i uglavnom ekonomski neisplativa. Eventualnoj gradnji bi morale prethoditi odgovarajuće mere sanacije šireg dela padine na kome se objekat gradi, definisane u projektu sanacije padine, uz obavezan stručni nadzor prilikom izvođenja radova.



Zabareni delovi terena - teren sa maksimalnim nivoom podzemnih voda iznad 1m., ili periodično plavljeni tereni



Klizište aktivno



Klizište umireno ili fosilno



Klizište sanirano ili delimično sanirano



Jaruga



Granica plana