



**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-19559-LOC-1/2016**  
Заводни број: **350-293/16-07**  
Датум: **30. 8. 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 **ЈАНКОВИЋ Богољуба**, Ваљево, Карађорђева 47, 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, доградњу и промену намене објекта бр. 2,  
у циљу формирања две стамбене јединице и једне пословне јединице,  
на парцели бр. 6431/2 КО Ваљево**

**1 – број катастарске парцеле: 6431/2 КО Ваљево**

**2 – површина катастарске парцеле: 0.29.16 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 112111
- стамбене зграде са два стана, до 400 м<sup>2</sup> или П+1+Пк (ПС)
- категорија А
- учешће у укупној површини објекта 85%

- класификациони број 123001
- зграде за трговину на велико и мало, до 400 м<sup>2</sup> и П+1
- категорија Б
- учешће у укупној површини објекта 15%

**4 – бруто површина објекта за који се издају услови:**

- изграђена површина под објектом у основи (хоризонтална пројекција) – 117 м<sup>2</sup>
- бруто површина приземља објекта – 117 м<sup>2</sup>
- надземна бруто површина објекта – 117 м<sup>2</sup>
- укупна бруто површина објекта – 234 м<sup>2</sup>

**5 – правила уређења и грађења:**

плански основ за утврђивање правила грађења и уређења

- На основу **Плана генералне регулације „ЦЕНТАР“** („Сл. гласник града Ваљева“, бр. 9/2014), предметна парцела се налази у зони: **целина Б, шири центар – зона Б2**

**врста грађевинског земљишта: градско грађевинско земљиште**

## **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

Правила грађења и уређења су утврђена на основу ПГР „ЦЕНТАР“ („Сл. гласник града Ваљева“, бр. 9/2014), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) и услова надлежних органа и ИЈО.

## **ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА**

Реконструкција и доградња објекта до реализације у складу са правилима плана ПГР „ЦЕНТАР“, („Сл. гласник града Ваљева“, бр. 9/2014) – на постојећим објектима и парцелама до изградње у складу са правилима плана дозвољена је реконструкција уз могућност доградње хоризонталног габарита максимално 20 м<sup>2</sup> бруто површине и максималне спратности до П + 1 изнад целог габарита, са максималном висином слемена 2.5 м изнад венца; ове интервенције на постојећим објектима не морају задовољавати правила плана осим услова максималног степена заузетости и намене објекта.

## **ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ ПАРЦЕЛЕ**

5.1 Тип изградње: објекат у прекинутом низу-изградња према правилима ПГР „ЦЕНТАР“, интервенције на постојећим објектима-реконструкција и изградња до реализације у складу са правилима плана, фазност изградње парцеле

5.2 Надземна грађевинска линија: задржава се постојећа грађевинска линија и постојећи хоризонтални габарит предметног објекта

5.3 Подземна грађевинска линија: /

5.4 Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела: задржава се постојеће растојање предметног објекта од суседних парцела

5.5 Међусобна удаљеност објеката: задржава се постојећа удаљеност између суседних објеката

5.6 Спратност објекта: П + 1 (приземље и један спрат)

5.7 Кота приземља објекта: приземни јавни и пословни садржаји нових објеката намењени јавном коришћењу морају бити повезани са тротоаром благом рампом која не сме излазити изван грађевинске линије; кота пода приземља нових објеката уз улицу са пословним садржајем не може бити виша од 0.2 м од коте тротоара; кота пода приземља нових објеката у унутрашњости блока може бити највише 1.2 м од коте уређеног терена; приликом реконструкције и адаптације постојећих објеката са пословним садржајем, није дозвољено поставити степеништа или рампе која излазе испред регулационе линије

5.8 Висина надзетка стамбене поткровне етаже, врста и нагиб крова, врста кровног покривача, величина и положај отвора, очување или остварење визура, елементи архитектуре, светларници: одводњавање атмосферске воде са кровних површина не сме угрожавати суседне парцеле; 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; на постојећим објектима и парцелама до изградње у складу са правилима плана дозвољена је реконструкција уз могућност доградње хоризонталног габарита максимално 20 м<sup>2</sup> бруто површине и максималне спратности до П + 1 изнад целог габарита, са максималном висином слемена 2.5 м изнад венца; ове интервенције на постојећим објектима не морају задовољавати правила плана осим услова максималног степена заузетости и намене објекта.

Ако је постојећи објекат на међи:

није дозвољено усмеравање кровних равни и постављање отвора ка суседној парцели,

висина венца може износити максимално 6.5 м,

забатни и калкански зид на међи изван зоне ивичне градње не може бити виши од 6.5 м;

Ако је постојећи објекат постављен на растојању мањем од 4 м од суседног објекта који има стамбене отворе:

висина венца може изн осити максимално 6.5 м,

забатни и калкански зид према суседу изван зоне ивичне градње не може бити виши од 6.5 м,

није дозвољено отварање стамбених отвора према суседном објекту који је на мањем растојању од 4 м

5.9 Висина објекта: максимална висина објекта према дозвољеној спратности и правилима изградње-интервенције на постојећим објектима-фазност изградње парцеле, поштујући техничке стандарде, нормативе и правила струке; максимална висина венца 6.5 м са максималном висином

слемена 2.5 м изнад венца; спратност и висина објекта се мере од коте тротоара или коте уређеног терена у унутрашњости блока; висина спратне етаже одређује се у складу са наменом објекта

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

5.11 Спољне степенице: у складу са чланом 30. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС”, бр. 22/2015); није дозвољено постављање спољашњих степеница изван постојећег габарита објекта, испред регулационе линије према Улици Карађорђевој, на јужној страни парцеле

5.12 Изградња других објекта на истој грађевинској парцели: /

5.13 Забране: није дозвољено постављање отвора за осветљење стамбених просторија према светларнику; није дозвољена денивелација између тротоара и дела парцеле између грађевинске и регулационе линије у зони ивичне градње-ту површину обрадити као пешачку у нивоу коте постојеће јавне површине-тротоара; није дозвољено отварање нових стамбених отвора на источној фасади спратног дела предметног објекта, према постојећем вишепородичном стамбено-пословном објекту на парцели бр. 6433 КО Ваљево; није дозвољено отварање нових отвора на западној страни објекта

5.14 Индекс заузетости: индекс заузетости предметне парцеле бр. 6431/2 КО Ваљево остаје непромењен након планиране интервенције на објекту бр. 2

5.15 Паркирање и гаражирање возила, приступ и уређење пасажа: користити постојећи приступ парцели и објекту и постојеће капацитете за паркирање на предметној парцели

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

5.18 Ограда парцеле: ограђивање парцела ка унутрашњости блока дозвољено је зиданом, транспарентном и живом оградом до 1.4 м висине; на регулационој линији дозвољено је ограђивање поменутом оградом када објекат није типа ивичне градње и када не омета безбедно обављање саобраћаја; у другим случајевима ограђивање парцеле на регулационој линији није дозвољено; на грађевинској линији, на којој је постављен и објекат, дозвољено је постављање капије до висине 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 оградаци се не могу отворати ван регулационе линије

5.19 Фазна изградња: /

5.20 Прописи за обављање делатности: становање са делатностима; становање високих и средњих густина - високе, средње и ниске спратности и пословање; пословање се мора обављати у затвореним посебно опремљеним просторима;

У оквиру пословања НЕ МОГУ се налазити делатности и услуге:

- за које је обавезна израда студије процене утицаја на животну средину,
- ковачке, поткивачке, котларске, галванизерске, ауто лимарске, ливачке, пластичарске, прераде коже, качарске, каменорезачке, млевење минерала и камена, сакупљање секундарних сировина,
- све друге које загађују ваздух, које изазивају прекомерну буку и вибрације.

У оквиру пословања МОГУ се налазити делатности и услуге:

- непоменуте у тачки 1,
- аутоперионице само у оквиру гаража за више возила,
- све друге које не загађују ваздух, које не изазивају прекомерну буку и вибрације.

5.21 Остало: грађевински елементи објекта на нивоу приземља (излози локала) - у складу са чланом 28. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС”, бр. 22/2015)

5.22 Графички прилози:

1. Урбанистичка регулација - ПГР „ЦЕНТАР”
2. Синхрон план инфраструктуре - ПГР „ЦЕНТАР”

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 и постојеће капацитете за паркирање на предметној парцели**
- 6.2 Водоводне инсталације: **према техничким условима ЈКП „Водовод Ваљево“, за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација на градску водоводну и канализациону мрежу за парцелу бр. 6431/2 КО Ваљево по електронској обједињеној процедури, бр. 01-5775/2 од 25. 8. 2016. 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. 6431/2 КО Ваљево по електронској обједињеној процедури, бр. 01-5775/2 од 25. 8. 2016. године**
- 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, бр. 02/2533/113/2016 од 24. 8. 2016. године; НАПОМЕНА – у поменутих условима наведено је да НЕ ПОСТОЈЕ технички услови за прикључење објекта на ДЕЕС и да је потребно закључење посебног уговора о изградње потребне инфраструктуре**
- 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, на северној страни, 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: /
- 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 изменама и допунама Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 20/2015)**
- 9.5 Министарство одбране: /
- 9.6 Санитарна заштита: /

9.7 **Енергетска ефикасност:** елаборат енергетске ефикасности (елаборат ЕЕ) који обухвата прорачуне, текст и цртеже, ако је потребно, урадити 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)

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; одговорни пројектант мора поседовати одговарајућу лиценцу за израду потребне пројектне документације, у складу са важећим одлукама и правилницима Инжењерске коморе Србије и другом релевантном законском регулативом

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 поступку издавања грађевинске дозволе за извођење планираних радова на реконструкцији, доградњи и промени намене објекта бр. 2, потребно је прибавити сагласност свих сувласника на предметној парцели бр. 6431/2 КО Ваљево.

**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.

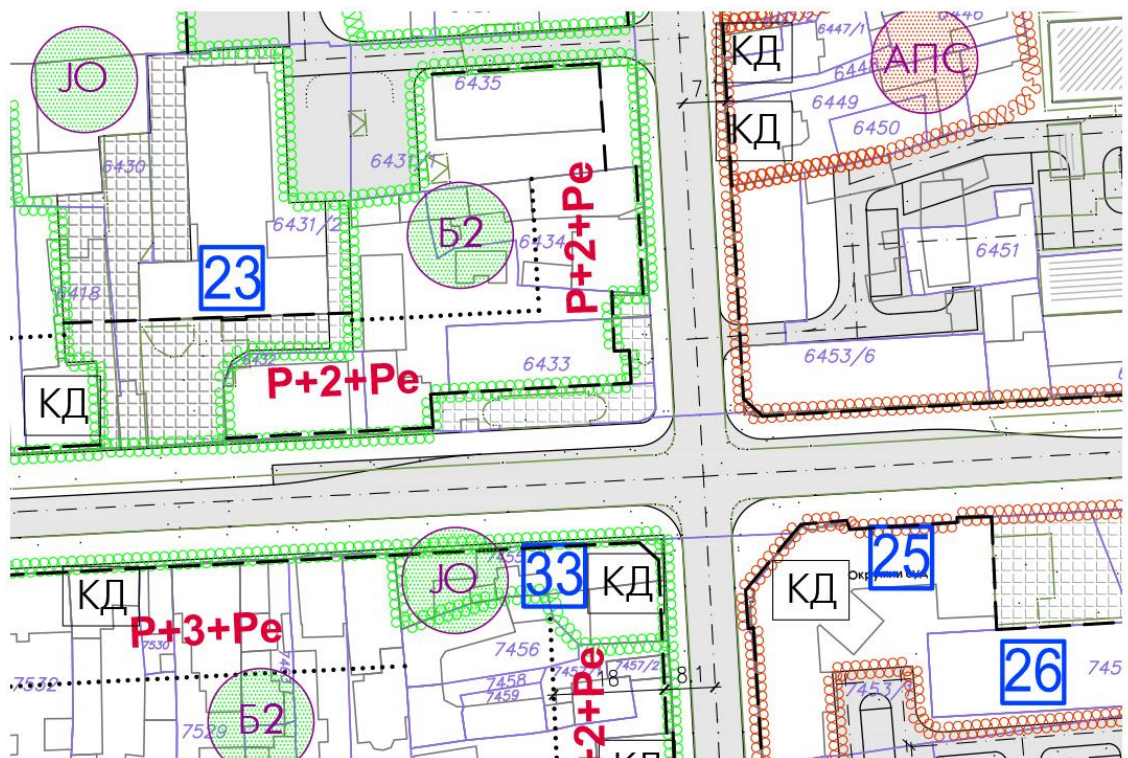
ШЕФ  
Одсека за урбанизам и саобраћај

Светислав Петровић д.и.с.

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

Јасна Алексић д.и.а.

# УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА - ПГР ЦЕНТАР



## ЛЕГЕНДА

## ЦЕЛИНА Б - ШИРИ ЦЕНТАР

ГРАНИЦА ПГР-а "ЦЕНТАР"

ГРАНИЦА ПДР-а "ТЕШЊАР"

ЗОНА ЗАБРАЊЕНЕ ГРАДЊЕ

ГРАНИЦА ЗОНЕ ЗАШТИТЕ ВОЈНОГ КОМПЛЕКСА

ЈАВНИ ОБЈЕКТИ

површине за јавне објекте

пешачке улице и тргови

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

грађевинска линија

повучена грађевинска линија

унутрашња грађевинска линија

грађевинска линија колонаде

## ЦЕЛИНА А - УЖИ ЦЕНТАР

Зона "А1" за спратност као на графичком прилогу, али не више од П+6+Пе

Зона "А2" за спратност као на графичком прилогу, али не више од П+5+Пе

Зона "АПС" за постојећу претежно стамбену намену

проглашено или евидентирано културно добро

вредни објекти градитељског наслеђа

вредни објекти градске архитектуре

објекти у јавном коришћењу



# СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ - ПГР ЦЕНТАР

