



**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  
Број APR : **ROP-VAL-23881-LOC-1/2016**  
Број : **350-353/16-07**  
Датум: **19.10. 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 СГР „Зидар“ из Ваљева, 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 и 114/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ број 113/15) издаје

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

#### **за изградњу два вишепородична стамбена објекта**

**1 – број катастарске парцеле: 2987 КО Ваљево**

**2 – површина катастарске парцеле: 821 м<sup>2</sup>**

**3 – класа и намена објекта:**

**112221 – стамбене зграде са више од три стана ; категорија - Б**

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

**бруто површина објекта број 1 до улице Љубе Ковачевић – 952,92 м<sup>2</sup>**

**бруто површина објекта број 2 у дубини парцеле – 504 м<sup>2</sup>**

**укупна бруто површина објекта – 1456,92 м<sup>2</sup>**

**5 – правила уређења и грађења:**

плански основ за утврђивање правила грађења и уређења

- На основу ГУП-а Ваљева ( сл. Гл. Града Ваљева бр. **5/2013** ) , а према тачки 4.1.3. – ЗАВРШНЕ НАПОМЕНЕ и ГП-а градског насеља Ваљева ( сл. Гл. Општине Ваљево, бр. **20/2007** ) предметна парцела се налази у зони : **стамбена намена средњих густина**

**врста грађевинског земљишта: градско грађевинско земљиште**

#### **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА и ГРАЂЕЊА**

Правила грађења и уређења су утврђена на основу ГП-а градског насеља Ваљева, Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015), услова надлежних органа и ИЈО.

5.1 Тип изградње:

- **Објекат број 1 до улице Љубе Ковачевић је објекат у непрекинутом низу, од међе до међе**
- **Објекат број 2 је слободностојећи објекат на парцели**

5.2 Надземна грађевинска линија:

Објекат број 1 до улице Љубе Ковачевић :

- Грађевинска линије приземља је минимално један метар од регулационе линије /без могућности изградње колонада на Р.Л./
- колонаде се могу на новим објектима градити такође на минимум један метар од Р. Л. а сам простор под тремом колонаде не може бити ужи од 2.5м
- Грађевинска линија спратова не сме прећи регулациону линију
- Објекат може заузети зону изградње; минимум 12 а максимум 17 м од грађевинске линије у дубину парцеле ( изузетно минимим може бити 10 метара код парцела мање дубине ).

Унутрашња грађевинска линија:

максимално 17м од Г.Л. према улици, али не мање од 12м /изузетно 10м, када дубина парцеле то захтева/

Други објекти на парцели

- уколико при изградњи објекта на парцели, парцела није искоришћена до максималног степена изграђености односно степена заузетости и ако постоје услови паркирања, може се градити и други објекат до искоришћења поменутих степена, под условима да су испуњени услови растојања из овог ГП-а.
- Други објекат у дубини парцеле се може градити и када није подигнут објекат до улице под условом да се остави могућност изградње према фронту максималне величине према ситуацији на конкретној парцели и правилима из регулационог плана /који ближе и детаљније разрађује правила ГП-а/ .
- Максимална спратност објекта: износи По+Пр+1 (са или без подрума односно сутерена) односно 6.5м (кота венца) и максимум 2.5м висине врха /слемена/ крова од венца, са могућношћу формирања стамбеног простора у подкровљу.
- Подкровље је простор под кровом максималног нагиба 35 степени .

5.3 Подземна грађевинска линија: /

5.4 Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела:

- Објекат број 1 до улице Љубе Ковачевић је објекат у непрекинутом низу , под условом да бочне фасаде не садрже отворе стамбених просторија ( ако садрже отворе не стамбених просторија могу бити остављени светларници величине минимум 2 пута 2м у основи у које се уклапају постојећи прозори) ; такође непрекинути низ може бити остварен ако суседни објекти на кат. Парцелама број 2986 и 2989 КО Ваљево немају отворе за дневно осветљење на наспрамним зидовима , или имају а удаљеност је већа од 4м

Објекат број 2 у дубини парцеле је идејним решењем предвиђен на растојању већем од 2,5м од граница парцеле ; одстојање објекта од северне међе је идејним решењем условљено планираним паркинг местима и манипулативним простором

5.5 Међусобна удаљеност објеката:

Удаљеност може износити најмање половину висине вишег објекта, за наспрамне фасаде са стамбеним просторијама,

- Могуће је смањење до четвртине, ако објекти на наспрамним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање, атељеима и пословним просторијама,
- Минимално /не мање/ 4м ако један од зидова објеката садржи отворе за дневно осветљење, Када бочне фасаде на граници парцеле садрже отворе не стамбених просторија могу бити остављени светларници величине минимум 2 пута 2м у основи у које се уклапају постојећи прозори.

5.6 Спратност објекта:

Објекат број 1 до улице Љубе Ковачевић – макс. Пр + 2Сп + Пк

Објекат број 2 у дубини парцеле – макс. Пр+1 са могућношћу формирања стамбеног простора у подкровљу ; Подкровље је простор под кровом максималног нагиба 35 степени

5.7 Кота приземља објекта: према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015)

5.8 Висина назитка стамбене поткровне етажe, врста кровног покривача : висина назитка поткровне етажe износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етажe до тачке прелома кровне косине ; кровни покривачи цреп и трапезасти лим ;

5.9 Висина објекта:

**Објекат број 1 до улице Љубе Ковачевић :**

- У односу 3:4 висина објекта према размаку грађевинских линија са обе стране улице; заокружена на наредни цели метар, рачунато до коте крова на венцу , односно приземље максималне спратне висине 3м и фасадна равна изнад приземља максимално 7.5м висине до венца, а кров укупно 4м изнад висине венца

**Објекат број 2 у дубини парцеле :**

- Максимална спратност објекта: износи Пр+1 односно 6.5м (кота венца) и максимум 2.5м висине врха /слемена/ крова од венца, са могућношћу формирања стамбеног простора у подкровљу. Подкровље је простор под кровом максималног нагиба 35 степени

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

**Објекат број 1 до улице Љубе Ковачевић :**

Грађевинска линија спратова не сме прећи регулациону линију ; Испади на северној фасади објекта су дозвољени уколико се уклапају у правила која се односе на међусобна одстојања објеката

**Објекат број 2 у дубини парцеле :**

Дозвољени су испади са северној и јужној фасади објекта уколико се уклапају у правила која се односе на међусобна одстојања објеката

5.11 Спољне степеннице: према члану 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 је планирана изградња два вишепородична стамбена објекта

5.13 Забране: /

5.14 Индекс заузетости: максимално 60% за вишепородично становање

5.15 Индекс изграђености : максимално 2.5 за вишепородично становање

5.16 Паркирање и гаражирање возила, приступ и уређење пасажа:

приступ парцели обезбедити из улице Љубе Ковачевић ; мора бити обезбеђен прилазом или пасажом минималне ширине 2.8м и висине 3.0м за путничка и комбинована возила.

за теретна возила и уколико не постоји могућност другог прилаза парцели противпожарног возила /објекат се налази даље од 25м од коловоза/ приступ парцели мора бити обезбеђен прилазом или пасажом минималне ширине 3.5м и минималне висине 4.5м.

Паркирање је обавезно у оквиру грађевинске парцеле према нормативу:

- једно паркинг место на 100 м<sup>2</sup> бруто грађевинске површине /заокружено на виши цели број/, или
- једно паркинг место на један стан уколико је стан мањи од 100 м<sup>2</sup> бруто површине
- обезбедити манипулативни простор у складу са стандардима и прописима
- гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.
- подземне гараже вишепородичних стамбених објеката који се планирају на грађевинској парцели не урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

5.17 Објекти у унутрашњости парцеле и блока:

Уколико при изградњи објекта на парцели, парцела није искоришћена до максималног степена изграђености односно степена заузетости и ако постоје услови паркирања, може се градити и други објекат до искоришћења поменутих степена, под условима да су испуњени услови растојања из ГП-а градског насеља Ваљева ( сл. Гл. Општине Ваљево, бр. 20/2007 )

5.18 Одводњавање површинских вода, озелењавање: површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици ( код регулисане канализације, односно жарковима ) са најмањим падом од 1,5%; површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели

5.19 Ограда парцеле: Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m

5.20 Фазна изградња: /

5.21 Прописи за обављање делатности : /

5.22 Остало: /

Графички прилози:

- План намене површина – ГП градског насеља Ваљева

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

6.1 Саобраћај, колски и пешачки приступи и токови: **приступ парцели обезбедити из улице Љубе Ковачевић**

6.2 Водоводне инсталације: **Услови за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација водовода на градску водоводну мрежу, ЈКП „Водовод Ваљево“ број 01-6690/2 од 04.10.2016. године**

6.3 Фекална канализација: **Услови за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација водовода на градску водоводну мрежу, ЈКП „Водовод Ваљево“ број 01-6690/2 од 04.10.2016. године**

6.4 Кишна канализација: **Услови за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација водовода на градску водоводну мрежу, ЈКП „Водовод Ваљево“ број 01-6690/2 од 04.10.2016. године**

6.5 Електро инсталација: **Услови за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије (широка потрошња и јавно осветљење – појединачни прикључак), „Електросрбија“ д.о.о. Краљево, ОДС-ОГРАНАК ВАЉЕВО, број 02/2533/132/2016 од 11.10.2016. године . Потребно је закључење посебног уговора о изградњи пре издавања грађевинске дозволе**

6.6 Телеком: **Према условима Телеком Србија , предузеће за телекомуникације а.д. број 380087/2 од 04.10.2016. год.**

6.7 Топлана: **Према условима ЈКП Топлана - Ваљево , број 4623 од 29.09.2016. год.**

6.8 МУП: /

6.9 Остало :

**НАПОМЕНА : Приложено идејно решење није у складу са овим локацијским условима у смислу укупне бруто површине објеката и усаглашености са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ( сл. гл. РС бр. 38/2012 и 74/2015 )  
Потребно је недостатке кориговати у Пројекту за грађевинску дозволу**

6.10 Обезбеђење суседних објеката: **радове изводити према важећим техничким прописима и стандардима а тако да се не угрози употребљивост суседних објеката**

7 – подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења: постојећи објекти на парцели су предвиђени за рушење

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 Енергетска ефикасност: **у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. Гласник РС“, бр. 61/2011)**

9.2 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 објекта („Сл. гласник РС“, бр. 23/2015, 77/2015)

9.3. приступачност: у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/15)

9.4. заштита од пожара: за објекат број 2 у дубини парцеле је потребно урадити елаборат заштите од пожара и прибавити потребне сагласности пре пријаве почетка радова

9.5 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

9.4 Остало: захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је поднети ЕЛЕКТРОНСКИМ ПУТЕМ преко интернет портала (ЦЕОП) 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.

Обрадио

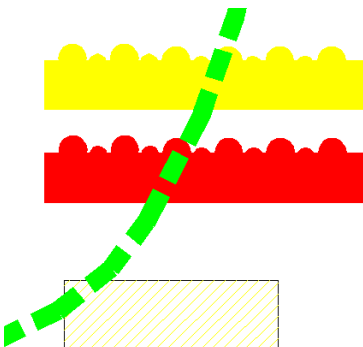
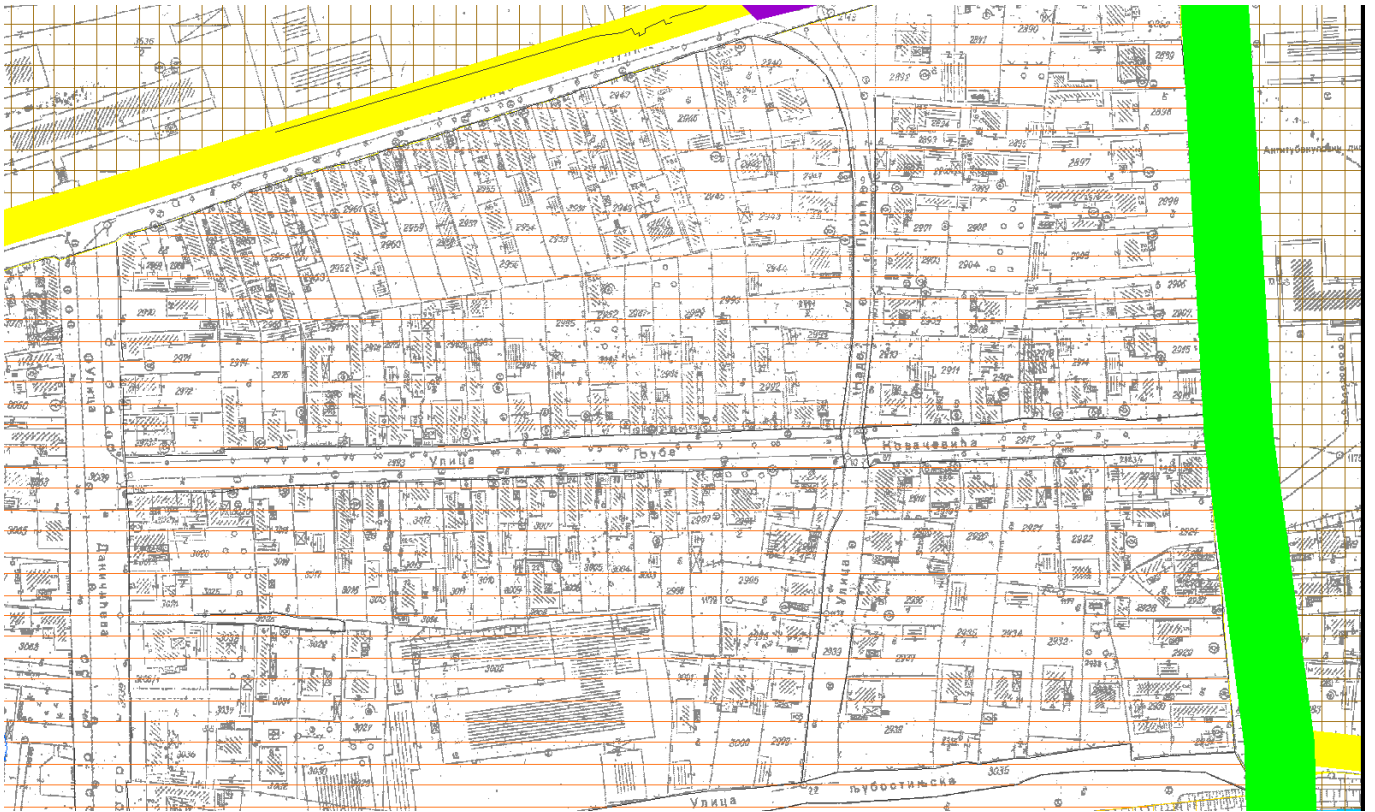
Жељко Милошевић гр. тех.

НАЧЕЛНИК

Одељење за урбанизам, грађевинарство,  
саобраћај и заштиту животне средине

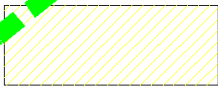
Јасна Алексић д.и.а.

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА  
ГП ГРАДСКОГ НАСЕЉА ВАЉЕВО

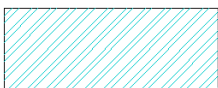


GRANICA GUP-a IZ 1987. GODINE

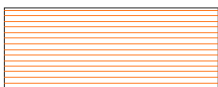
GRANICA GUP-a



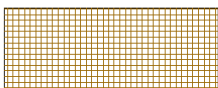
PRETE@NO STAMBENA NAMENA - MAWE GUSTINE



PERIURBANO STANOVAVE



STAMBENA NAMENA - SREDWE GUSTINE



STAMBENA NAMENA - VISOKE GUSTINE

