



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-3695-LOC-1/2016**  
Заводни број: **350-72/16-07**  
Датум: **27. 4. 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 **ВЕЛИМИРОВИЋ Дејана**, Ваљево, Поп Андрије 12, 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 надоградњу – надзиђивање вишепородичног стамбено – пословног објекта  
на кп. 6453/3 КО Ваљево, Карађорђева улица бр. 65, Ваљево**

1 – број катастарске парцеле: **6453/3 КО Ваљево**

2 – површина катастарске парцеле: **0.01.75 ха (објекат = парцела)**

3 – класа и намена објекта:

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

**ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО – ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ**  
доминантна категорија објекта – категорија Б

- класификациони број 112221
- стамбене зграде са три или више станова, до 2000 м<sup>2</sup> или П+4+Пк (Пс)
- категорија Б
- учешће у укупној површини објекта 90 %

- 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 10 %

4 – бруто површина објекта за који се издају услови:

- изграђена, постојећа површина под објектом у основи (хоризонтална пројекција) – 175 м<sup>2</sup>
- укупна бруто површина дограђеног – надзиданог дела објекта – 167.04 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 А, ужи центар – зона АПС**  
**зона постојеће претежно стамбене намене**

*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.

5.1 Тип изградње: **вишепородични стамбено-пословни објект у зони ивичне градње у отвореном блоку**

5.2 Надземна грађевинска линија: **задржава се постојећа грађевинска линија**

5.3 Подземна грађевинска линија: /

5.4 Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела: **постојеће; објект=парцела**

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

5.6 Спратност објекта:

- **постојећа спратност = П + 3 + Пе (приземље + три спрата + повучена етажа)**

- **планирана спратност након интервенције = П + 4 + Пк (приземље + четири спрата + поткровље)**

**На основу ПГР „ЦЕНТАР“ („Сл. гласник града Ваљева“, бр. 9/2014) у оквиру урбанистичких правила – ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЛЕКТИВНОГ СТАНОВАЊА, могуће је формирање удвојене етаже приликом надзиђивања постојећих вишепородичних стамбених објеката у циљу усклађивања са уличним фронтом.**

5.7 Кота приземља објекта: /

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 и објекте; врста кровног покривача и геометрија крова – у зависности од архитектонског решења – планирани кров је кос, на две воде према југу и северу, са бацама; архитектуру објекта прилагодити планираној намени објекта, садржајима као и окружењу, у смислу функционалности, форме и примењених материјала; максималну висину венца и крова – слемена као и нагиб кровних равни у свему ускладити са суседним објектом са западне стране, на којем је у ранијем периоду извршена надоградња; пад кровних равни се не сме усмеравати ка суседним објектима; тавански простор улази у обрачун урбанистичких параметара уколико се користи као стамбени или пословни простор; висина надзетка стамбене поткровне етаже износи максимално 2 м рачунајући од горње коте међуспратне конструкције поткровне етаже до кровне косине на линији основне фасадне равни; над косим кровним равнима могу се формирати елементи пластике крова - кровне баце или томе слично под следећим условима: могу заузети максимално 30% површине основе крова, да не прелазе 1.5 м од косе кровне равни, да не прелазе висину слемена одређену правилима плана, удаљење мора бити минимално 1.5 м од фасадних равни; у поткровној етажи могу се формирати терасе и лође које се својим елементима морају уклопити у претходна правила; ограде тераса могу се поставити на венац објекта под условом да су транспарентне изнад линије венца – стрехе; кровне терасе испред повучене етаже могу бити конзолно наткривене или засенчене; конзолно наткривање или засенчење може бити до максимално 1 м иза линије основне фасадне равни - без испада, а примењени материјали морају бити транспарентни**

**НАПОМЕНА:** обзиром да се објект налази у централној зони у главној улици, преко пута споменика културе, зграде Основног суда посебну пажњу обратити на пројектовање и обликовање фасадног платна; нагласити фасадни венац према улици Карађорђевој. Пре подношења захтева за грађевинску дозволу доставити предлог изгледа уличне фасаде урађен од стране одговорног пројектанта архитектонске струке на увид.

5.9 Висина објекта: **висину надоградње (кровни венац, слеме) постојећег вишепородичног стамбено – пословног објекта у свему ускладити са висином суседног објекта са западне стране, на којем је у ранијем периоду извршена надоградња; најмања светла висина у свим стамбеним просторијама у стану износи 2.6 м;**

5.10 Испади на делу објекта који је виши од 3м: **нису дозвољени било какви испади изван постојећег габарита објекта, тј. преко граница парцеле, обзиром да је објект = парцела**

5.11 Спољне степенице: /

5.12 Изградња других објеката на истој грађевинској парцели: /

5.13 Забране: **није дозвољено отварати прозоре и отворе на источној фасади, на међи према суседном објекту и парцели бр. 6453/1 КО Ваљево**

- 5.14 Индекс заузетости: **индекс заузетости остаје непромењен и износи 100 %, објекат = парцела**
- 5.15 Паркирање и гаражирање возила, приступ и уређење пасажа: **користити постојеће капацитете за паркирање на јавним паркинг просторима у унутрашњости предметног отвореног градског блока**
- 5.16 Објекти у унутрашњости парцеле и блока: /
- 5.17 Одводњавање површинских вода, озелењавање: /
- 5.18 Ограда парцеле: /
- 5.19 Фазна изградња: /
- 5.20 Прописи за обављање делатности: /

5.21 Остало:

1. прибавити потребне правне сагласности за надзиђивање колективног стамбено пословног објекта у складу са важећим прописима и законима који регулишу ову област
2. **НАПОМЕНА:** локацијски услови се у складу са приложеним идејним решењем издају само за надзиђивање постојећег објекта;
3. прилоком извођења радова на надоградњи постојећег објекта у складу са Одлуком о условима и начину обављања комуналних делатности и комуналном реду („Сл. гласник града Ваљево“, бр. 8/2015), водити рачуна да се не оштети постојећи мурал који у складу са наведеном одлуком представља објекат урбане опреме
4. реконструкција и енергетска санација фасаде постојећег дела објекта није предмет ових локацијских услова и грађевинске дозволе која се може издати на основу ових локацијских услова. Реконструкција и енергетска санација постојеће фасаде може бити предмет посебног решења о извођењу радова у складу са чланом 145 Закона о планирању и изградњи и важећим прописима који се односе на одржавање стамбених зграда

#### **НАПОМЕНА**

Уз захтев за издавање локацијских услова инвеститор је доставио геодетски снимак – катастарско – топографски план предметне парцеле и објекта који није оверен од стране израђивача СЗР „ГЕОМЕТАР“.

У оквиру приложеног геодетског снимка уочљива је разлика између катастарског и фактичког стања, нарочито на јужној страни, према Карађорђевој улици, где постојећи вишепородични стамбено – пословни објекат својим приземним делом (пословни простор–апотека) излази на јавну површину која је у власништву Града Ваљево.

У поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем од надлежног РГЗ СКН Ваљево, прибављена је законом предвиђена документација – копија плана и уверење о површини парцеле. У поменутој документацији наведено одступање не постоји, тј. предметни објекат – парцела не излази на јавну површину и нема терета у листу непокретности 3686 КО Ваљево, што је испред РГЗ СКН Ваљево потписао и потврдио в.д. Шеф Одсека РГЗ СКН Ваљево. У усменој комуникацији речено је да су таква одступања уобичајена, као последица неслагања ранијих катастарских операта (некадашње Земљишне књиге и авионског снимка) који су као паралелне евиденције дуго година постојале у Ваљево, до увођења јединствене евиденције катастра непокретности.

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**
- 6.2 Водоводне инсталације: **према техничким условима ЈКП „Водовод Ваљево“, за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација на градску водоводну и канализациону мрежу за објекат на кат. парцели бр. 6453/3 КО Ваљево по електронској обједињеној процедури, бр. 01-2451/2 од 11. 4. 2016. године**
- 6.3 Фекална канализација: **према техничким условима ЈКП „Водовод Ваљево“, за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација на градску водоводну и канализациону мрежу за објекат на кат. парцели бр. 6453/3 КО Ваљево по електронској обједињеној процедури, бр. 01-2451/2 од 11. 4. 2016. године**

6.4 Кишна канализација: /

6.5 Електро инсталација: према техничким условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд – Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС - ОГРНАК ВАЉЕВО, за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, широка потрошња – групни прикључак, бр. 02/2533/30/2016 од 19. 4. 2016. године;

**НАПОМЕНА** – у поменутих условима наведено је да НЕ ПОСТОЈЕ услови за прикључење објекта на ДСЕЕ; да би се објекат прикључио на ДСЕЕ потребно је извршити одређене радове, у свему према наведеним техничким условима; пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе неопходно је да са инвеститор обрати ЕД Ваљево, како би се УГОВОРом утврдиле обавезе уговорних страна у вези изградње потребне инфраструктуре за прикључење вишепородичног стамбено – пословног објекта (надградња – надзиђивање) на ДСЕЕ

6.6 Телеком: према техничким условима Телекома Србије, РЕГИЈА БЕОГРАД, Извршна јединица Ваљево бр. 134225/2-2016 од 5. 4. 2016. године

6.7 Топлана: /

6.8 МУП: према техничким условима МУП-а РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ваљеву, Одсек за превентивну заштиту, у погледу мера заштите од пожара за надградњу – надзиђивање вишепородичног стамбено – пословног објекта на кат. парцели бр. 6453/3 КО Ваљево, у Карађорђевој улици бр. 65 – 09/10/2 бр. 217-3459/16-1 од 14. 4. 2016. године

6.9 Завод за заштиту споменика културе: /

**Ауторско дело Слободана Јевтића ПУЛИКЕ, снимак постојећег стања МУРАЛ „Крушик акумулатори“ на бочном, источном делу фасаде постојећег објекта**



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 западној и источној 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) и према техничким условима МУП-а РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ваљеву, Одсек за превентивну заштиту, у погледу мера заштите од пожара за надоградњу – надзиђивање вишепородичног стамбено – пословног објекта на кат. парцели бр. 6453/3 КО Ваљево, у Карађорђевој улици бр. 65 – 09/10/2 бр. 217-3459/16-1 од 14. 4. 2016. године

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

9.10 Обавезне сагласности на пројектну документацију: потребна је сагласност МУП-а РС на пројектну документацију везано за противпожарне услове, на основу Закона о изменама и допунама Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 20/2015), у складу са техничким условима МУП-а РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ваљеву, Одсек за превентивну заштиту, у погледу мера заштите од пожара за надоградњу – надзиђивање вишепородичног стамбено – пословног објекта на кат. парцели бр. 6453/3 КО Ваљево, у Карађорђевој улици бр. 65 – 09/10/2 бр. 217-3459/16-1 од 14. 4. 2016. Године

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.**

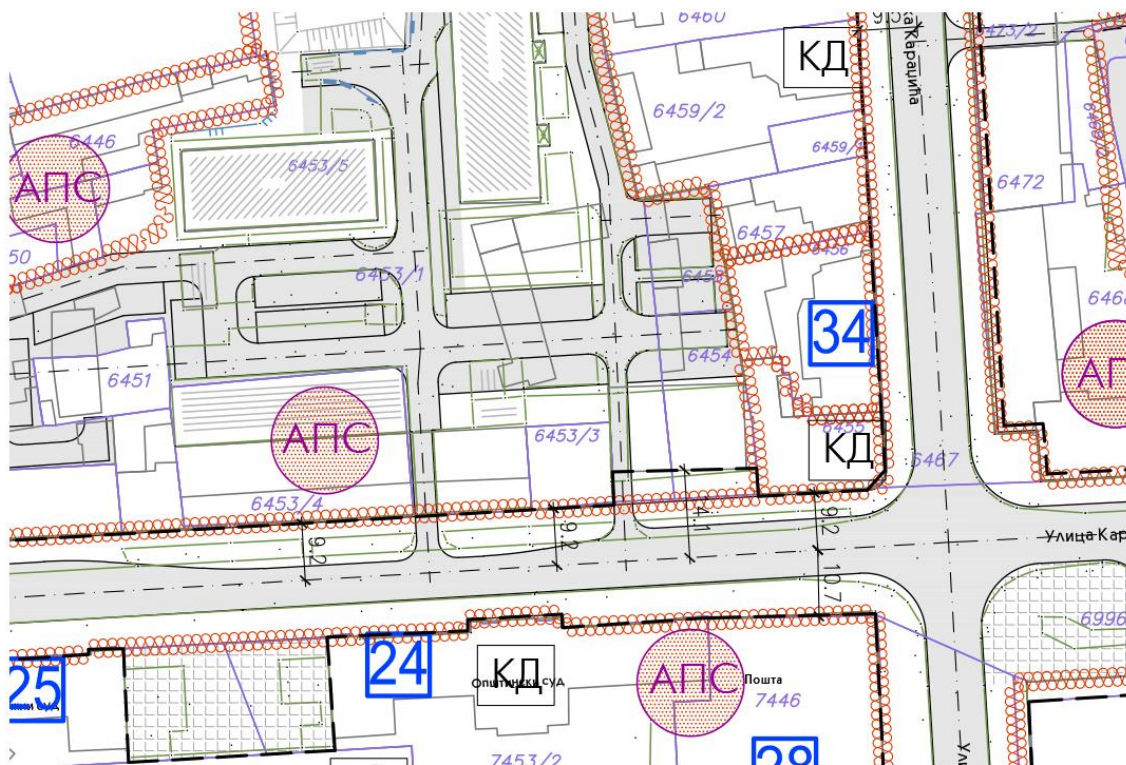
ШЕФ  
Одсека за урбанизам и саобраћај

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

ГРАНИЦА ПГР-а "ЦЕНТАР"

ГРАНИЦА ПДР-а "ТЕШЋАР"

ЗОНА ЗАБРАЊЕНЕ ГРАДЊЕ

ГРАНИЦА ЗОНЕ ЗАШТИТЕ ВОЈНОГ КОМПЛЕКСА

ЈАВНИ ОБЈЕКТИ

површине за јавне објекте

пешачке улице и тргови

## 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

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

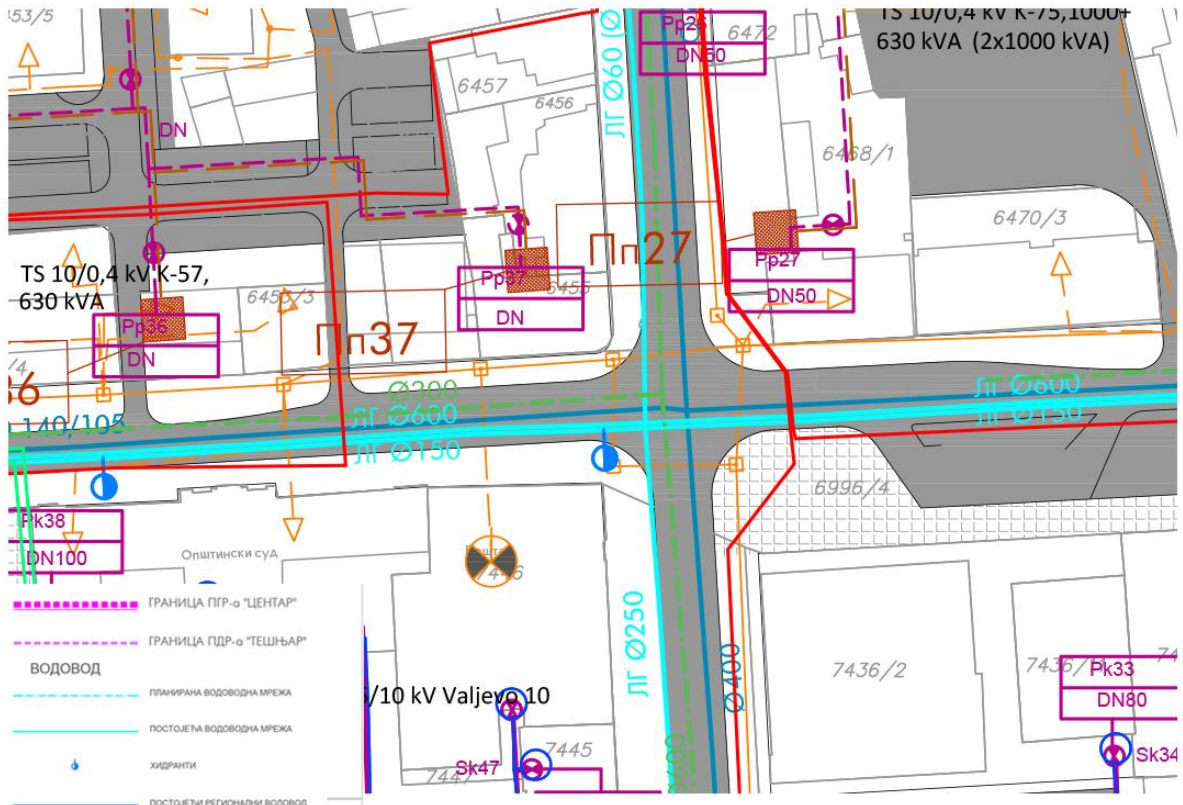
проглашено или евидентирано културно добро

вредни објекти градитељског наслеђа

вредни објекти градске архитектуре

објекти у јавном коришћењу

# СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ - ПГР ЦЕНТАР



## ЛЕГЕНДА

