



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

Карађорђева улица бр. 64, 14000 Ваљево  
тел: 014/294-769, 294-735 / [www.valjevo.rs](http://www.valjevo.rs)

---

Број: 350-228/15-07

Датум: 8.7.2015. 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 за издавање локацијских услова, на основу Закона о планирању и изградњи („Службени 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), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС”, бр. 22/2015) и Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС”, бр. 35/2015), издаје



ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**којима се констатује да НИЈЕ могуће дозволити градњу у складу са поднетим захтевом**

– број катастарске парцеле: **8674 КО Ваљево**

– површина катастарске парцеле: **0.02.22 ха**

– класа и намена објекта:

На основу Правилника о класификацији објеката („Службени гласник РС”, бр. 22/2015)  
стамбена зграда са једним станом

- класификациони број 111011

- категорија А

– 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: **централна зона**
- На основу Плана генералне регулације „ЦЕНТАР”, („Сл. гл. града Ваљева”, бр. 9/2014) предметна парцела се налази у зони: **целина А, ужи центар - зона А2**

ГЕНЕРАЛНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН („Сл. гл. града Ваљева”, бр. 5/2013) је основ за израду планова генералне регулације по деловима насељеног места за просторне целине дефинисане овим планом од броја 1 до броја 12. Ступањем на снагу наведених планова генералне регулације, за просторне целине дефинисане ГЕНЕРАЛНИМ УРБАНИСТИЧКИМ ПЛАНОМ ВАЉЕВА престају да важе одредбе Генералног плана градског насеља Ваљева („Сл. гл. општине Ваљево”, бр. 20/07) по деловима насељеног места за које су донети планови генералне регулације, као и планови детаљне регулације, преиспитани регулациони планови и преиспитани детаљни урбанистички планови, донети у складу са раније важећим законима о планирању, а који су у супротности са плановима генералне регулације.

врста грађевинског земљишта: **градско грађевинско земљиште**

## **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА и ГРАЂЕЊА**

Правила грађења и уређења су утврђена 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) и ПГР „ЦЕНТАР“, („Сл. гл. града Ваљева“, бр. 9/2014).

На предметној локацији, кат. парцела бр. 8674 КО Ваљево, примењују се правила уређења и грађења која су утврђена планом генералне регулације „ЦЕНТАР“, („Сл. гл. града Ваљева“, бр. 9/2014).

Предложено **идејно решење** за реконструкцију и доградњу постојећих објеката бр. 2 (објекат трговине, спратности Пр, површине 25м<sup>2</sup>), бр. 3 (породична стамбена зграда, спратности Пр, површине 30м<sup>2</sup>) и бр. 4 (помоћна зграда, спратности Пр, површине 9м<sup>2</sup>), све у циљу изградње стамбеног објекта до Улице Синђелићеве, на кат. парцели бр. 8674 КО Ваљево, у Улици Витковићева бр. 7 (предметна кат. парцела на источној страни излази на нови део Синђелићеве улице), урађено од стране „ТЕХНОПЛАН 014“ доо, Ваљево, одговорни пројектант – Момир Ранковић, дипл. инж. грађ., бр. лиценце 310 5650 03, **није у складу** са правилима грађења која су утврђена планом генералне регулације „ЦЕНТАР“, („Сл. гл. града Ваљева“, бр. 9/2014).

Неусклађеност достављеног идејног решења за реконструкцију и доградњу постојећих објеката бр. 2 (објекат трговине, спратности Пр, површине 25м<sup>2</sup>), бр. 3 (породична стамбена зграда, спратности Пр, површине 30м<sup>2</sup>) и бр. 4 (помоћна зграда, спратности Пр, површине 9м<sup>2</sup>), све у циљу изградње стамбеног објекта до Улице Синђелићеве, на кат. парцели бр. 8674 КО Ваљево, у Улици Витковићева бр. 7 (предметна кат. парцела на источној страни излази на нови део Синђелићеве улице), са правилима грађења садржаним у важећем планском документу, ПГР „ЦЕНТАР“, („Сл. гл. града Ваљева“, бр. 9/2014) односи се на следећа правила и ограничења:

### **Реконструкција и изградња до реализације у складу са правилима плана (фазност изградње парцеле)**

На постојећим објектима и парцелама до изградње у складу са правилима плана дозвољена је реконструкција уз могућност доградње хоризонталног габарита максимално 20м<sup>2</sup> бруто површине и максималне спратности до Пр+1 спрат изнад целог габарита, са максималном висином слемена 2.5м изнад венца.

Ако је постојећи објекат на међи:

- није дозвољено усмеравање кровних равни и постављање отвора ка суседној парцели,
- висина венца може износити максимално 6.5м,
- забатни и калкански зид на међи изван зоне ивичне градње не може бити виши од 6.5м.

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

- висина венца може износити максимално 6.5м,
- забатни и калкански зид према суседу изван зоне ивичне градње не може бити виши од 6.5м,
- није дозвољено отварање стамбених отвора према суседном објекту који је на мањем растојању од 4м.

**Ове интервенције на постојећим објектима не морају задовољавати правила плана осим услова максималног степена заузетости и намене објекта.**

**Неусклађеност достављеног идејног решења односи се пре свега на максималну дозвољену заузетост парцеле.**

Максимална дозвољена заузетост парцеле у зони ужег центра – зона А2 износи 60%, на основу ПГР „ЦЕНТАР“.

Постојећа заузетост предметне кат. парцеле износи 68.91%, што је већ више од максимално дозвољеног процента заузетости на основу ПГР „ЦЕНТАР“.

Након планиране реконструкције и доградње, на основу приложеног идејног решења, заузетост парцеле би износила 78.21%, што је знатно више од максималне дозвољене заузетости која је прописана важећом планском документацијом - ПГР „ЦЕНТАР“, („Сл. гл. града Ваљева“, бр. 9/2014).

Такође, након планираних радова нови објекат свакако не би могао бити слободностојећи стамбени објекат већ објекат у непрекинутом низу, од међе до међе, док би у приземљу остао пословни објекат трговине.

Имајући у виду све наведено, приложено идејно решење као и правила грађења садржана у важећем планском документу - ПГР „ЦЕНТАР“, („Сл. гл. града Ваљева“, бр. 9/2014), закључак је да **НИЈЕ могуће дозволити градњу у складу са поднетим захтевом.**

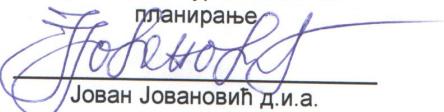
### **Графички прилог**

1 - Урбанистичка регулација - ПГР „ЦЕНТАР“

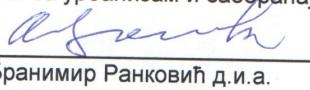
Ови локацијски услови НИСУ основ за израду пројекта за грађевинску дозволу и прибављање грађевинске дозволе.

На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском, односно градском већу, преко овог Одељења, у року од три дана од дана достављања локацијских услова, а ако је локацијске услове издало надлежно министарство или надлежни орган аутономне покрајине, приговор се изјављује Влади РС, преко надлежног министарства, у складу са Законом.

Самостални стручни сарадник за просторно и урбанистичко планирање

  
Jovan Jovanović д.и.а.

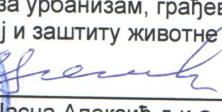
ШЕФ  
Одсека за урбанизам и саобраћај

  
Бранимир Ранковић д.и.а.

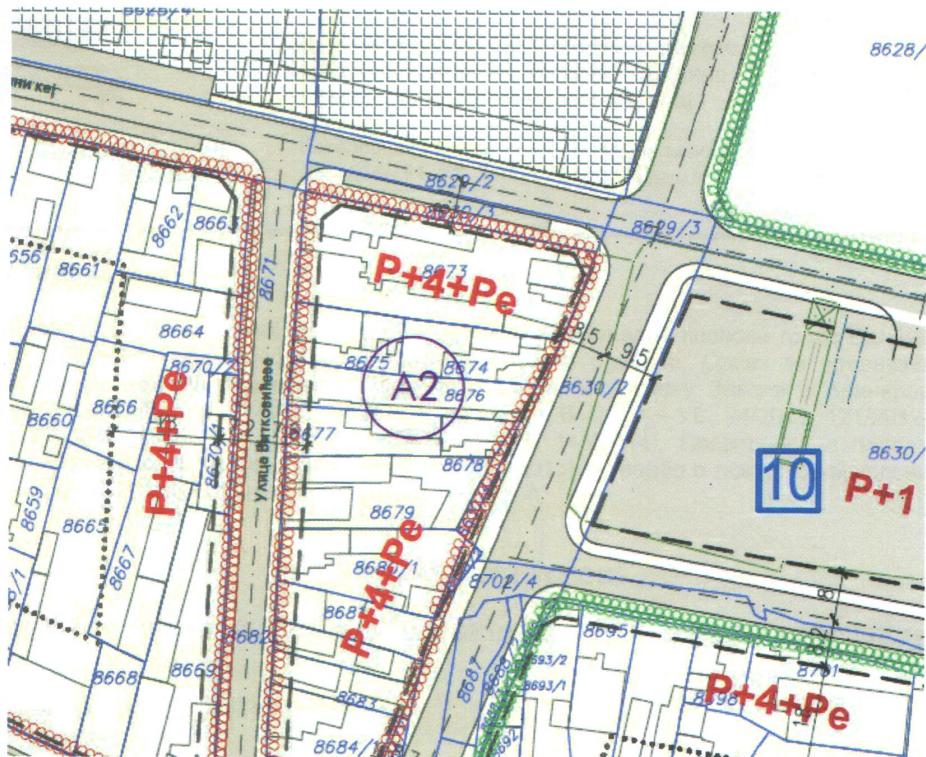
2 НАЧЕЛНИК-

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 "ТЕШЊАР"

ЗОНА ЗАБРАЊЕНЕ ГРАДЊЕ

ГРАНИЦА ЗОНЕ ЗАШТИТЕ ВОЈНОГ КОМПЛЕКСА

ЈАВНИ ОБЈЕКТИ

површине за јавне објекте

пешачке улице и тргови

### ЦЕЛИНА А - УЖИ ЦЕНТАР

Зона "A1" за спратност као на графичком прилогу, али не више од P+6+Pe

Зона "A1" за спратност као на графичком прилогу, али не више од P+5+Pe

Зона "APC" за постојећу претежно стамбену намену

### ЦЕЛИНА Б - ШИРИ ЦЕНТАР

Зона "B1" за спратност као на графичком прилогу, али не више од P+6+Pe

Зона "B2" за спратност као на графичком прилогу, али не више од P+4+Pe

Зона "БПС" за постојећу претежно стамбену намену

Зона "А1C" за просторну културно историјску целину "Улица Кнеза Милоша"

граница подцелина-уки центар

граница подцелина- ширни центар

грађевинска линија

повучена грађевинска линија

унутрашња грађевинска линија

грађевинска линија колонаде

проглашено или евидентирано културно добро

вредни објекти градитељског наслеђа

вредни објекти градске архитектуре

објекти у јавном коришћењу