



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

Број: **350-271/15-07**

Датум: **10.8.2015. 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: **6715 КО Ваљево**

– површина катастарске парцеле: **0.01.98 ха**

– класа и намена објекта:

На основу Правилника о класификацији објекта („Службени гласник РС”, бр. 22/2015)
стамбени објекат, стамбена намена – 100%

- класификациони број **111011**
- категорија **A**

– 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 А1**

врста грађевинског земљишта: градско грађевинско земљиште

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Правила грађења и уређења су утврђена на основу ГУП-а Ваљево („Сл. гл. града Ваљево“, бр. 5/2013), а према тачки 4.1.3 – ЗАВРШНЕ НАПОМЕНЕ и ГП-а градског насеља Ваљево („Сл. гл. општине Ваљево“, бр. 20/2007) и ПГР „ЦЕНТАР“, („Сл. гл. града Ваљево“, бр. 9/2014).

На предметној локацији, кат. парцела бр. 6715 КО Ваљево, примењују се правила уређења и грађења која су утврђена планом генералне регулације „ЦЕНТАР“, („Сл. гл. града Ваљево“, бр. 9/2014).

Предложено **идејно решење** за реконструкцију и доградњу (брutto површина доградње 105.04м² - доградња два спрата над целим габаритом објекта) постојећег стамбеног објекта бр. 2 (породична стамбена зграда, спратности П - приземље, бруто површине 43м²), у Улици Карађорђевој бр. 97, урађено од стране пројектног бироа „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 Ваљево“, бр. 9/2014).

Неусклађеност достављеног идејног решења за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта бр. 2 (породична стамбена зграда, спратности П - приземље, бруто површине 43м²), на кат. парцели бр. 6715 КО Ваљево, у Улици Карађорђевој бр. 97, са правилима грађења садржаним у важећем планском документу, ПГР „ЦЕНТАР“, („Сл. гл. града Ваљево“, 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 20м² бруто површине и максималне спратности до П+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 на максималну дозвољену спратност, висину венца и висину слемена објекта.

Максимална дозвољена спратност у зони ужег центра, приликом реконструкције и изградње до реализације у складу са правилима плана (фазност изградње парцеле) – зона А1 - износи П+1, док је максимална висина венца 6.5м, а висина слемена максимално 2.5м изнад висине венца, на основу ПГР „ЦЕНТАР“.

Након планиране реконструкције и доградње, на основу приложеног идејног решења, спратност објекта би била П+2, висина венца 7.6м, а висина слемена 11.11м, што је више од максималне дозвољене спратности, висине венца и висине слемена - правила која су прописана важећом планском документацијом - ПГР „ЦЕНТАР“, („Сл. гл. града Ваљево“, бр. 9/2014).

Такође, чиста висина стамбених просторија планирана идејним решењем реконструкције и доградње (приземље – 237цм, први спрат – 233цм, други спрат – 213цм), не задовољава важеће техничке прописе и стандарде.

Приложеним идејним решењем није прецизно дефинисана структура планираног објекта у смислу броја стамбених јединица.

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 (реконструкцију и доградњу) у складу са поднетим захтевом.**

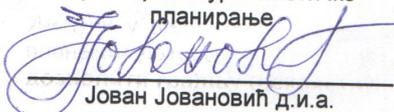
Графички прилог

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


Јован Јовановић д.и.а.



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


Јасна Алексић д.и.а.

Графички прилог:
1 - Урбанистичка регулација

Ови локацијски услови
грађевинске дозволе

На издате локацијске услове,
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.

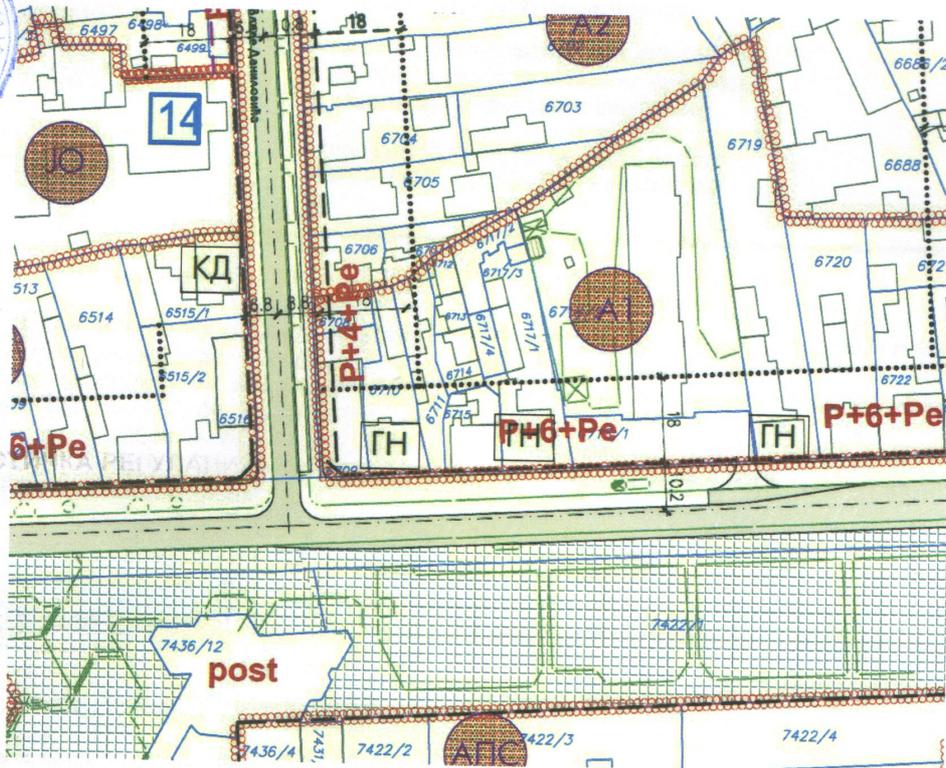
Самостални стручни сарадник за
просторно и урбанистичко
планирање

Јован Јовановић

УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА - ПГР ЦЕНТАР



УРБАНИС



ЛЕГЕНДА:

ГРАНИЦА ПГР-а "ЦЕНТАР"

ГРАНИЦА ПДР-а "ТЕШЊАР"

ЗОНА ЗАБРАЊЕНЕ ГРАЂБЕ

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