



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, 294-7357, [www.valjevo.rs](http://www.valjevo.rs)



Број: 350-196/15-07

Датум: 10.6.2015. 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: 6427 КО Ваљево

– површина катастарске парцеле: 0.07.44 ха

– класа и намена објекта:

На основу Правилника о класификацији објекта („Службени гласник РС”, бр. 22/2015)  
стамбено - пословни објекат

- класификациони број 112213  
- категорија В

– 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 Б, шири центар - зона Б2

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. 6427 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 изградњу стамбено – пословног објекта на кат. парцели бр. 6427 КО Ваљево, у Улици др Пантића бр. 48-50, урађено од стране „IDEA PROJECT TEAM“, Браничевска бр. 4, Београд, одговорни пројектант – Иван Рашковић, дипл. инж. арх., бр. лиценце 300 4444 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 изградњу стамбено – пословног објекта на кат. парцели бр. 6427 КО Ваљево, у Улици др Пантића бр. 48-50, са правилима грађења садржаним у важећем планском документу, ПГР „ЦЕНТАР“, („Сл. гл. града Ваљева“, бр. 9/2014) односи се на следећа правила и ограничења:

### **РАСТОЈАЊА ОД СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА И МЕЂУНИЈА**

#### **Растојања наспрамних објеката**

Растојања објеката са наспрамним фасадама које садрже отворе стамбених просторија зависи од висине објеката. Постојећи објекти и отвори морају бити легални.

Правила растојања се не односе на наспрамне објекте који се постављају на планом предвиђеним грађевинским линијама у истој улици и одређена су ширином улице.

Растојање износи 1.3 висине вишег објекта, али не мање од 10м. Када је нижи објекат доминантно јужно, растојање је једнако висини нижег објекта али не мање од 7м.

Растојање може износити 0.7 висине вишег објекта али не мање од 7м, када је „дужина преклапања“ наспрамних фасада 15м или мање.

**Ако је нижи објекат доминантно јужно, растојање може износити половину висине нижег објекта али не може бити мање од 6м.**

#### **Бочно растојање објеката на грађевинској линији**

Објекти на грађевинској линији се могу надовезивати /непрекинути низ/, када уграђене фасаде не садрже отворе, када су објекти размакнути дилатацијом, и испуњавају све потребне мере заштите суседног објекта.

**Минимално 4м ако постојећи суседни објекат садржи отворе за дневно осветљење стамбених просторија, а нови може садржати само отворе за вентилацију нестамбених просторија, под условом да су отвори смакнути минимум 1м.**

Када је постојећи објекат на суседној парцели културно добро и има отворе стамбених и пословних просторија према међи, а његов вертикални габарит је ограничен, нови објекат на грађевинској линији изнад венца постојећег суседног објекта може имати отворе стамбених просторија према постојећем суседном објекту, ако је удаљен од њега минимално 4м и уколико надлежни Завод за заштиту споменика културе другачије не одреди.

#### **Минимална удаљеност објекта од бочне међуне линије када објекат није на грађевинској линији (објекти у унутрашњости парцеле и блока)**

Износи 2м (фасада према међи може имати само отворе за вентилацију нестамбених просторија) уколико то не одступа од правила о растојањима наспрамних објеката.

Када је на суседној парцели објекат на међи са калканом - забатом, на том делу може се поставити објекат, према суседном калкану - забату, одвојен дилатацијом, висине објекта до висине калкана.

#### **Минимална удаљеност објекта од задње међуне линије**

Износи 4м.

### **АНАЛИЗА ПРОБЛЕМА РАСТОЈАЊА ОД СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА**

#### **ЗАПАДНИ сусед**

Изградња стамбено – пословног објекта планирана је на кат. парцели бр. 6427 КО Ваљево. На суседној кат. парцели бр. 6426 КО Ваљево, са западне стране предметне локације, налази се укњижен, легалан породични стамбени објекат, спратности Пр + Пк, који на источној страни, према планираном стамбено – пословном објекту, у приземљу има отворе стамбене просторије – дневне собе.

Наведени отвори стамбене просторије налазе се, према приложеном идејном решењу, на растојању мањем од 4м од планираног стамбено – пословног објекта, што у конкретној ситуацији представља минимално растојање прописано важећом планском документацијом.

### ЈУЖНИ сусед

На суседној кат. парцели бр. 6430 КО Ваљево, са јужне стране предметне локације, налази се укњижен, легалан јавни објекат – хала спортова, тј. објекат за спорт и физичку културу. Хала спортова има укупну висину око 12м од коте терена и изграђена је на међи према предметној локацији.

Према достављеном идејном решењу планирани стамбено – пословни објекат има укупну висину од 17.7м од коте терена, тако да је основана претпоставка да би постојећа хала спортова свакако била нижа од планираног стамбено – пословног објекта.

На основу наведених параметара и правила грађења из важећег планског документа, минимално растојање планираног стамбено – пословног објекта од хале спортова износи 6м.

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**, због недовољног растојања планираног стамбено – пословног објекта од суседних објеката са западне и јужне стране предметне локације.

### 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.

ШЕФ

Одсека за урбанизам и саобраћај

Бранимир Ранковић д.и.а.

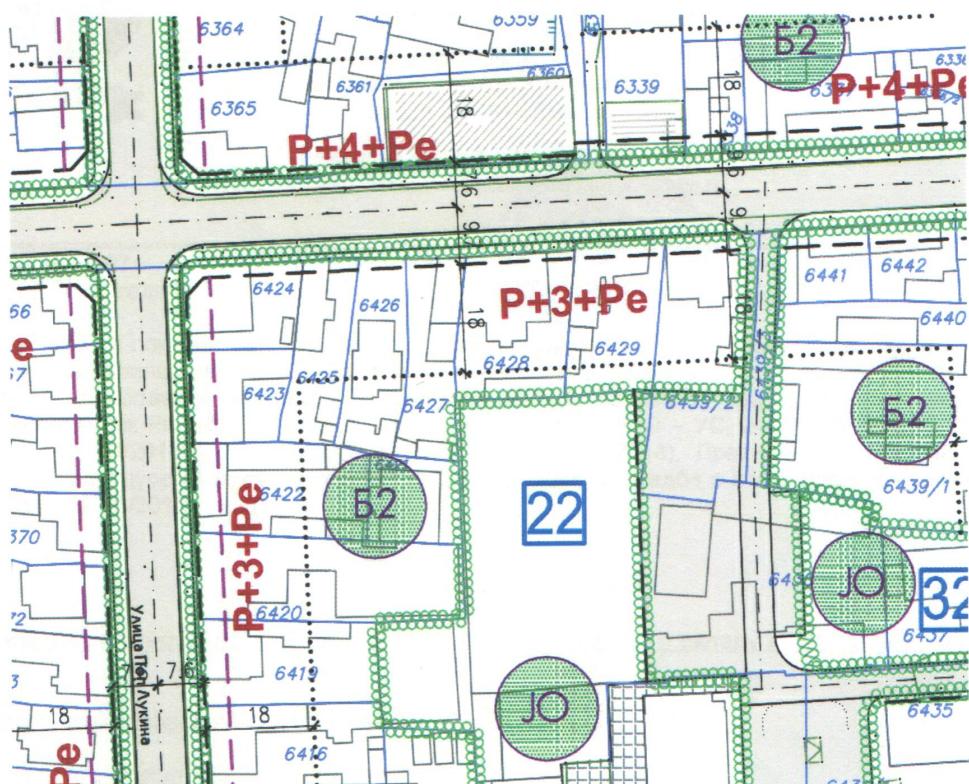


НАЧЕЛНИК

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

- |  |                           |   |
|--|---------------------------|---|
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1</span>  | ЈАВНИ ОБЈЕКТИ             | <span style="color: blue;">———</span> граница подцелина-уки центар  |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">JO</span> | површине за јавне објекте | <span style="color: green;">———</span> граница подцелина- ширни центар  |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">—</span>  | пешачке улице и тргови    | <span style="color: black;">-----</span> грађевинска линија<br><span style="color: purple;">-----</span> повучена грађевинска линија<br><span style="color: grey;">-----</span> унутрашња грађевинска линија<br><span style="color: blue;">———</span> грађевинска линија колонаде |

### ЦЕЛИНА А - УЖИ ЦЕНТАР

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <span style="color: red; border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px;">A1</span>  | Зона "А1" за спратност као на графичком прилогу, али не више од П+6+Pe | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">КД</span>    | проглашено или евидентирано културно добро |
| <span style="color: red; border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px;">A2</span>  | Зона "А1" за спратност као на графичком прилогу, али не више од П+5+Pe | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">ГН</span>    | вредни објекти градитељског наслеђа        |
| <span style="color: red; border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px;">АПС</span> | Зона "АПС" за постојећу претежно стамбену намену                       | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">ВО/га</span> | вредни објекти градске архитектуре         |
|   |  | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">JK</span>    | објекти у јавном коришћењу                 |