



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-14645-LOC-1/2016**
Заводни број: **350-215/16-07**
Датум: **30. 6. 2016. године**

Градска управа за локални развој, привреду, урбанизам и комуналне послове града Ваљево, Одељење за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине, Одсек за урбанизам и саобраћај, поступајући по захтеву **ПЕТРОВИЋ СТОЈАНА**, Златарић бб, Ваљево, 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), члана 7. став 2. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 35/2015, 114/2015) и члана 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/2015), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

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

(предмет захтева: изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Пе и рушење постојећих објеката бр. 1 и 2, на парцели бр. 6108 КО Ваљево)

– број катастарске парцеле: **6108 КО Ваљево**

– површина катастарске парцеле: **0.05.15 ха**

– класа и намена објекта:

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

ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО – ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
доминантна категорија објекта – категорија В (ћирилица)

- класификациони број **112222**
- стамбене зграде са три или више станова, преко 2000 м² или П+4+Пк (ПС)
- категорија В (ћирилица)
- учешће у укупној површини објекта **94.5%**

- класификациони број **123001**
- зграде за трговину на велико и мало, до 400 м² и П+1
- категорија Б
- учешће у укупној површини објекта **5.5%**

– правила уређења и грађења:

плански основ за утврђивање правила грађења и уређења

- На основу **Плана генералне регулације „ЦЕНТАР“** („Сл. гласник града Ваљево“, бр. **9/2014**), предметна парцела се налази у зони: **целина Б, шири центар – зона Б2**

врста грађевинског земљишта: градско грађевинско земљиште

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Правила грађења и уређења су утврђена на основу ПГР „ЦЕНТАР“, („Сл. гласник града Ваљево“, бр. 9/2014) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

Предложено **ИДР (идејно решење)** за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности **По+П+4+Пе** и рушење постојећих објеката бр. 1 и 2, на парцели бр. 6108 КО Ваљево, у Улици кнеза Милоша бр. 70, Ваљево, урађено од стране пројектног бироа „ВАЉЕВОПЛАН“, Узун Миркова бр. 2/2, Ваљево, одговорни пројектант – Срђан Илић, дипл. инж. арх., бр. лиценце 300 F774 08, **није у складу** са правилима грађења која су утврђена планом генералне регулације „ЦЕНТАР“, („Сл. гласник града Ваљево“, бр. 9/2014).

Неусклађеност ИДР-а за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Пе и рушење постојећих објеката бр. 1 и 2, на парцели бр. 6108 КО Ваљево, у Улици кнеза Милоша бр. 70, Ваљево, са правилима грађења садржаним у важећем планском документу, ПГР „ЦЕНТАР“, („Сл. гласник града Ваљево“, бр. 9/2014) односи се на следећа правила и ограничења:

Растојања од суседних објеката и међних линија

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 поливину 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 смакнута 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 међне 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 међне линије

Износи 4м.

Неусклађеност ИДР-а за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Пе и рушење постојећих објеката бр. 1 и 2, на парцели бр. 6108 КО Ваљево, у Улици кнеза Милоша бр. 70, Ваљево, са правилима грађења садржаним у важећем планском документу, ПГР „ЦЕНТАР“, („Сл. гласник града Ваљево“, бр. 9/2014) односи се на **НАСПРАМНА РАСТОЈАЊА** према суседним легалним стамбеним објектима на северној страни у односу на предметну локацију, који се налазе на парцелама бр. 6105 и 6109, обе КО Ваљево. Изградњом планираног вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Пе, висине венца 15.85 м и висине слемена 18.94 м, према приложеном ИДР, у великој мери би била угрожена инсолација постојећег легалног стамбеног објекта бр. 1, на парцели бр. 6109 КО Ваљево, који има отворе стамбених просторија на јужној фасади.

Потребно је кориговати предложено ИДР у смислу спратности и висине планираног вишепородичног стамбено-пословног објекта, у циљу испуњења услова потребног наспрамног растојања од суседног стамбеног објекта на парцели бр. 6109 КО Ваљево.

Такође, приликом процеса пројектовања потребно је обратити посебну пажњу на пројекат припремних радова, обезбеђење темељне јаме и однос према суседним објектима и парцелама у смислу израде

елабората обезбеђења суседних објеката који ће бити саставни део техничке документације, са регулисаним имовинско-правним односима, уколико се планира интервенција на парцели, огради или објекту суседа. Суседне, постојеће парцеле и објекте, потребно је обезбедити према важећим техничким прописима и стандардима из ове области, тако да се не угрози њихова стабилност и употребљивост, имајући у виду да је према приложеном ИДР планирана изградња подземне гараже и то у површини од 85% површине предметне парцеле бр. 6108 КО Ваљево.

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

Графички прилози

1 – Урбанистичка регулација - ПГР „ЦЕНТАР“

2 – Саобраћајно решење, регулација и нивелација - ПГР „ЦЕНТАР“

Ови локацијски услови којима се констатује да НИЈЕ могуће дозволити градњу у складу са поднетим захтевом НИСУ основ за израду пројекта за грађевинску дозволу и прибављање грађевинске дозволе.

На издате локацијске услове којима се констатује да није могуће дозволити градњу у складу са поднетим захтевом, може се поднети приговор Градском већу Града Ваљева, преко овог Одељења, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

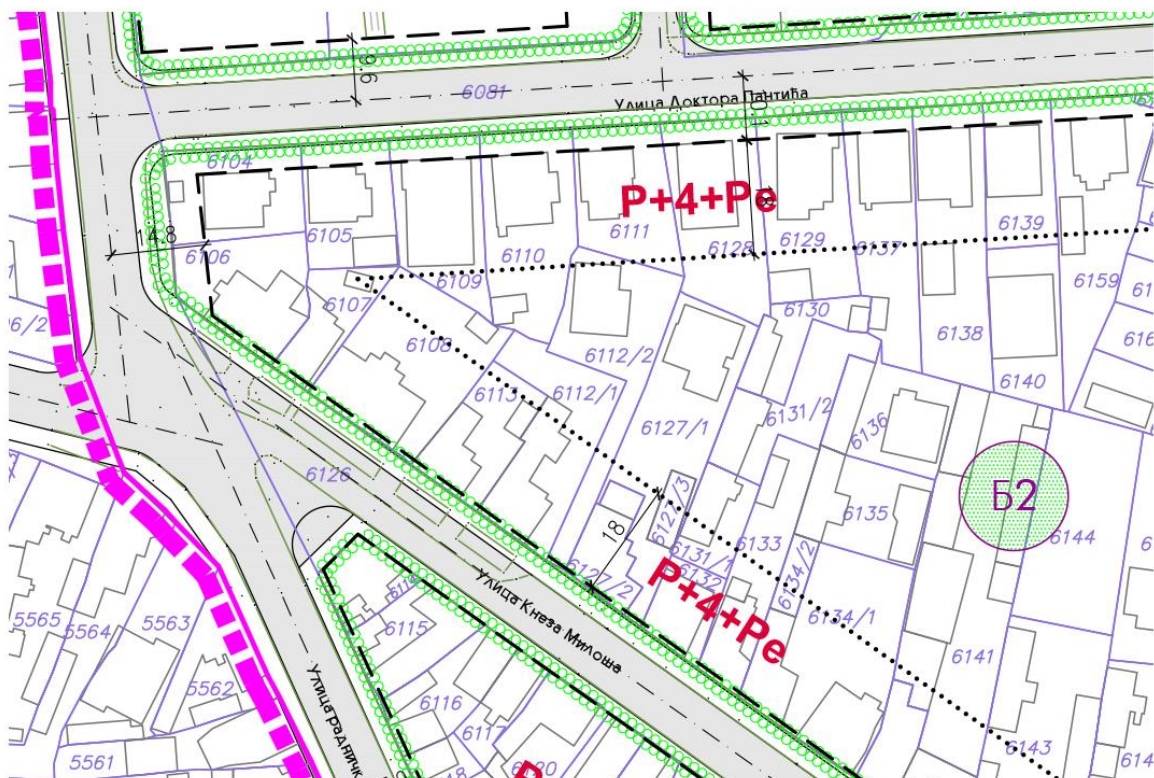
Самостални стручни сарадник
за просторно и урбанистичко планирање

Јован Јовановић д.и.а.

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

Јасна Алексић д.и.а.

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 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

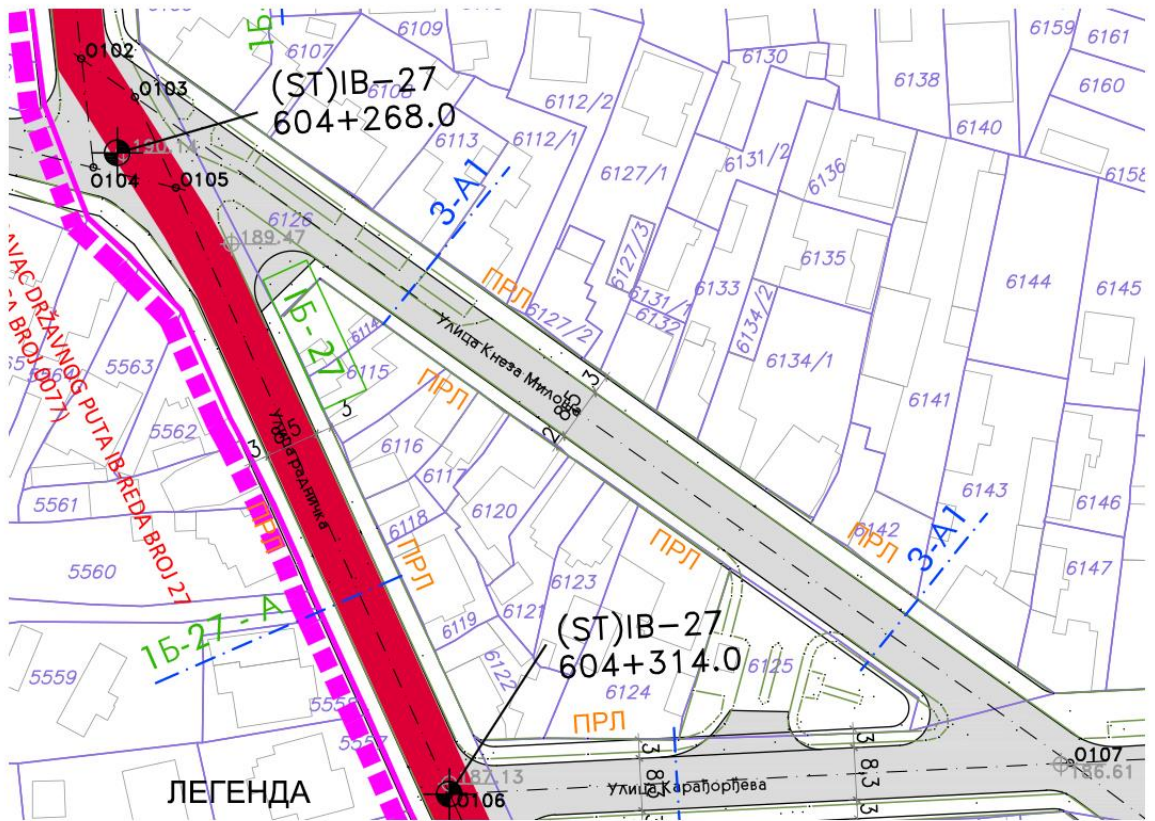
проглашено или евидентирано културно добро

вредни објекти градитељског наслеђа

вредни објекти градске архитектуре

објекти у јавном коришћењу

САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА - ПГР ЦЕНТАР

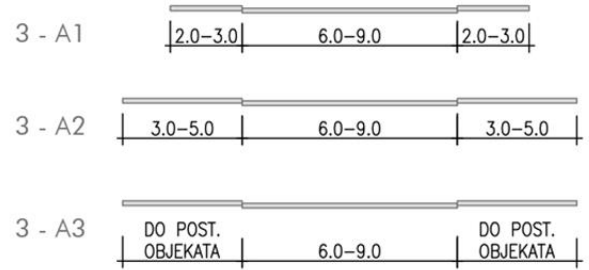


ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ПГР-а "ЦЕНТАР"
 - ГРАНИЦА ПДР-а "ТЕШЊАР"
 - ДРЖАВНИ ПУТЕВИ Б РЕДА
 - ПЛАНИРАНИ ДРЖАВНИ ПУТЕВИ Б РЕДА
 - ДРЖАВНИ ПУТЕВИ III РЕДА
 - ДРЖАВНИ ПУТЕВИ IБ РЕДА
 - ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
 - ПОСТОЈЕЋЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ У ЗАЈЕДНИЧКОЈ УПОТРЕБИ
 - ПЕШАЧКЕ УЛИЦЕ И ТРГОВИ
 - ЈАВНЕ ПАРКИНГ ПОВРШИНЕ
 - ПРЛ ПОСТОЈЕЋА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - НРЛ НОВА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (положај НРЛ је котран у односу на осу улице)
 - РЛ НОВА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА НА ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
 - ТРАСА БИЦИКЛИСТИЧКЕ СТАЗЕ
- напомена: УКОЛИКО ТО ШИРИНА РЕГУЛАЦИЈЕ ОМОГУЋАВА ПРИ РЕКОНСТРУКЦИЈИ И ИЗГРАДЊИ УЛИЦА МОГУЋЕ ЈЕ ФОРМИРАЊЕ ТРАКА ЗА ПАРКИРАЊЕ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА У ПРОФИЛУ УЛИЦЕ.

3-САБИРНЕ УЛИЦЕ

А - ПОСТОЈЕЋЕ УЛИЦЕ У ПОСТОЈЕЋОЈ РЕГУЛАЦИЈИ



ОСНЕ ТАЧКЕ

О102	7410823.65	4903610.94
О103	7410832.18	4903604.86
О107	7410980.61	4903499.11

ДРЖАВНИ ПУТЕВИ КОЈИ ПРОЛАЗЕ КРОЗ ОБУХВАТ ПЛАНА (МАГИСТРАЛНЕ УЛИЦЕ)

- А - ПОСТОЈЕЋЕ УЛИЦЕ У ПОСТОЈЕЋОЈ РЕГУЛАЦИЈИ
- Б - ПОСТОЈЕЋЕ УЛИЦЕ С ПЛАНИРАНОМ ПРОМЕНОМ РЕГУЛАЦИЈЕ